

Wonen in Vlaardingen

Rekenkameronderzoek

Rekenkamer Vlaardingen



Colofon

Datum:

16 januari 2025

Opdrachtgever:

Rekenkamer Vlaardingen

De heer H. (Hayke) Veldman, Directeur

Mevrouw E.I.A. Stumphius (Emilie), plaatsvervangend Directeur

Onderzoekers:

De heer E. (Evert) Wolters

De heer L.G.W. (Lennart) Straver

De heer R.L. (Ruben) Riemens



Inhoudsopgave

Colofon.....	2
Bestuurlijke nota	4
Onderzoeksverantwoording	5
Conclusies en aanbevelingen	7
Reactie van college van B&W	10
Nota van bevindingen	17
Vooraf	18
1. Beleid en ambities in beeld	22
1.1. Uitdagingen voor de woningmarkt van Vlaardingen	22
1.2. Structuur van het woonbeleid	23
1.3. Regionaal beleid: Afspraken met regio Rotterdam	24
1.4. Lokaal woonbeleid: Woonvisie en Uitvoeringsprogramma	26
2. Uitvoering en doelrealisatie	32
2.1. Samenwerkingspartners bij uitvoering woonbeleid	32
2.2. Gemeentelijk instrumentarium	34
2.3. Bereik van doelen	37
3. Rol en betrokkenheid gemeenteraad	40
3.1. Informatievoorziening aan de raad	40
3.2. Sturing door de raad	42
Bijlage 1. Geraadpleegde bronnen	43
Bijlage 2. Doelgroepen woonzorgvisie	44



Bestuurlijke nota

Onderzoeksverantwoording

Waarom dit onderzoek?

In de Grondwet is vastgelegd dat de overheid verantwoordelijk is voor de bevordering van voldoende woongelegenheden. Het Rijk schatte in 2023 dat het woningtekort in Nederland ruim 390.000 woningen bedroeg. Doordat onder andere het aantal huishoudens sneller toeneemt dan dat er woningen gebouwd kunnen worden, is de verwachting dat het tekort tot en met 2027 zelfs op zal lopen. Al met al maakt dat dat er een grote woningbouwopgave ligt voor Nederland. Landelijk is de doelstelling om tot en met 2030 900.000 woningen te bouwen. Belangrijk om te benoemen is dat dit het woningbouwtekort niet direct zal oplossen, maar wel significant zal verkleinen. Het realiseren van woningen is een samenspel tussen Rijk, provincie, regio en gemeente. De gemeente Vlaardingse heeft de ambitie om te groeien naar 39.000 woningen in 2030.

Doel- en vraagstelling

Het doel van het onderzoek is om inzicht te bieden in waar de gemeente Vlaardingse staat in het realiseren van haar ambities en om handvatten te bieden aan de gemeenteraad om te kunnen sturen op dit dossier. Dit ook in vergelijking met andere vergelijkbare gemeenten en de regiogemeenten. Bij sturing gaat het om het beïnvloeden van het woonbeleid en de instrumenten die de raad daarvoor tot zijn beschikking heeft. Daarnaast wordt ook gekeken naar de mate van informatievoorziening over wonen aan de gemeenteraad.

Hiervoor hebben we een centrale onderzoeksvraag geformuleerd:

In hoeverre worden de gemeentelijke doelen en ambities op het gebied van wonen gerealiseerd in de gemeente Vlaardingse en welke mogelijkheden heeft de gemeenteraad voor (bij)sturing op dit terrein?

De centrale onderzoeksvragen zijn uitgesplitst in acht deelvragen. Deze deelvragen vallen onder de drie thema's (1) beleid, (2) uitvoering en doelrealisatie en (3) informatievoorziening en sturing.

Beleid

1. Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente Vlaardingse geformuleerd op het gebied van wonen?
2. Op welke manier zijn de doelstellingen en ambities vertaald naar een uitvoeringsprogramma?
3. Met welke partijen wordt samengewerkt rondom het woonbeleid en welke afspraken liggen hieraan ten grondslag?

Uitvoering en doelrealisatie

4. Hoe wordt de uitvoering van het woonbeleid in de praktijk vormgegeven?
5. Waar staat de gemeente Vlaardingse in het realiseren van de ambities en doelstellingen op het gebied van wonen? Hoe is dit te duiden en te verklaren?

Informatievoorziening en sturing

6. Welke afspraken hebben de raad en het college gemaakt over de informatievoorziening aan de raad omtrent wonen?
7. Hoe wordt de raad geïnformeerd over het bereiken van de doelstellingen, de voortgang van de uitvoering en de besteding van de middelen ten aanzien van wonen?
8. Welke (sturings)instrumenten heeft de gemeenteraad tot zijn beschikking op het terrein van wonen? In hoeverre zet de gemeenteraad deze instrumenten in?



Uitvoering van het onderzoek

De werkzaamheden in het kader van dit onderzoek zijn aangevangen met een startgesprek met de ambtelijke organisatie op 7 maart 2024. In dit startgesprek zijn de onderzoeksopzet en het informatieverzoek toegelicht. De ambtelijke organisatie is vervolgens aan de slag gegaan om de benodigde informatie aan de onderzoekers aan te leveren. Begin april hebben de onderzoekers de documentatie en contactgegevens ontvangen.

In april zijn de onderzoekers begonnen met het analyseren en bestuderen van de documenten. De documentatie bestond onder andere uit raadsdocumentatie en de regionale en lokale kaders voor wonen. De resultaten van de documentanalyse zijn getoetst en verdiept in vijf gesprekken. Er is gesproken met een drietal in Vlaardingen actieve projectontwikkelaars en met vertegenwoordigers van de in Vlaardingen actieve woningbouwcorporaties. Verder is gesproken met de betrokken beleidsmedewerkers en met de portefeuillehouder Wonen. Ook heeft een gesprek plaatsgevonden met een afvaardiging van de gemeenteraad. Een overzicht van de gevoerde interviews is opgenomen in de bijlage.

Op basis van de onderzoeksbevindingen uit documenten en gesprekken hebben de onderzoekers de nota van bevindingen geschreven. De conceptversie van de nota van bevindingen is op 6 november 2024 aan de organisatie aangeboden voor ambtelijk wederhoor. Het ambtelijk wederhoor is een feitelijke check op de rapportage en is ontvangen op 21 november 2024. Hierna is de definitieve rapportage, bestaande uit een bestuurlijke nota en de nota van bevindingen, op 11 december aan het college aangeboden voor een bestuurlijke reactie. Deze is op 14 januari 2025 ontvangen en vervolgens opgenomen in de bestuurlijke nota. Hierna is de rapportage aangeboden aan de gemeenteraad van Vlaardingen.

Leeswijzer

Deze rapportage bestaat uit een bestuurlijke nota en een nota van bevindingen. De bestuurlijke nota bestaat uit de inleiding, de conclusies en aanbevelingen en de bestuurlijke reactie van het college van burgemeester en wethouders. De nota van bevindingen bestaat uit drie hoofdstukken. Het eerste hoofdstuk richt zich op (beleids)kaders en ambities voor wonen. Het tweede hoofdstuk gaat in op uitvoering en doelrealisatie van het woonbeleid. Tot slot is in hoofdstuk drie aandacht voor de rol van de raad



Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Op basis van de nota van bevindingen zijn de volgende conclusies getrokken.

Conclusie 1: Vlaardingen loopt op koers om haar doelstelling om te groeien naar 39.000 woningen te behalen, maar is afhankelijk van externe ontwikkelingen om dit voor 2030 te realiseren.

Vlaardingen heeft de woningbouwambitie om te groeien naar 39.000 woningen in 2030. Ten tijde van het opstellen van de woonvisie bestond de woningvoorraad van Vlaardingen uit 35.551 woningen (1 januari 2021). In de periode 2021 – 2023 is de woningbouwvoorraad gegroeid naar 36.478 woningen. Dit betekent dat Vlaardingen tot 2030 nog ruim 2.500 woningen moet realiseren. De verwachte toevoeging tot 2030 bedraagt meer dan 3.500 woningen. Hiermee beschikt de gemeente over ruim voldoende plannen om haar doelstelling te halen. Echter, de helft van de woningbouwplannen zal naar verwachting worden opgeleverd in 2028 of 2029. Daarbij is Vlaardingen afhankelijk van externe factoren, zoals beroepszaken bij de Raad van State, om daadwerkelijk voor 2030 haar doelstelling te behalen.

Conclusie 2: Het aandeel corporatiewoningen in Vlaardingen neemt af. Vlaardingen heeft onvoldoende plannen voor nieuwe corporatiewoningen.

De woningvoorraad van Vlaardingen bestaat voor een groot deel (42,2%) uit corporatiewoningen. De doelstelling van Vlaardingen is om dit aandeel te laten zakken naar 38%. Dit aandeel zakt doordat meer dan de helft van de woningbouwplannen bestaat uit middeldure en dure woningen. Wel is de afspraak met de woningcorporaties dat er minimaal 600 sociale huurwoningen worden toegevoegd in de periode 2021 -2030. Hiervoor ontbreekt het nu nog aan plannen voor ongeveer 140 sociale huurwoningen binnen de gemeente.

Conclusie 3: De focus van de gemeente ligt voornamelijk op woningbouw en in mindere mate op de andere doelen zoals verduurzaming en leefbaarheid.

De afgelopen periode heeft de gemeente Vlaardingen zich voornamelijk gericht op de haar kwantitatieve ambities voor de woningbouwopgave. Dit heeft geresulteerd in voldoende plannen om te groeien naar 39.000 woningen. Hierbij zijn echter nog niet genoeg plannen voor de corporatiewoningen. Naast woningbouw heeft de gemeente ook doelstellingen voor verduurzaming van de huidige woningvoorraad en het vergroten van leefbaarheid. Uit het onderzoek blijkt dat de gemeente wel heeft ingezet op deze duurzaamheid en leefbaarheid. Monitoringsinformatie over de doeltreffendheid van deze maatregelen ontbreekt.

Conclusie 4: De samenwerking met woningcorporaties krijgt meer aandacht dan voorheen, maar kan nog verder geprofessionaliseerd worden.

De samenwerking tussen de gemeente Vlaardingen en de woningcorporaties werd niet als optimaal ervaren door beide partijen. De overlegstructuur was onvoldoende samenhangend en vrijblijvend. Inmiddels heeft de gemeente de *Taskforce Wonen* en het *Platform Wonen* opgericht. Hiermee is de samenwerking gedeeltelijk verbeterd. De samenwerking kan nog verder geprofessionaliseerd worden, vooral op de gebieden van monitoring van de prestatieafspraken en de rol van woningcorporatie in visieontwikkeling op de stad.



Conclusie 5: De informatievoorziening over de voortgang van het woonbeleid vindt via veel kanalen plaats, waardoor een overzicht (bijvoorbeeld woningbouwmonitor) ontbreekt.

De gemeenteraad ontvangt, naast de reguliere P&C-cyclus, uitgebreide informatievoorziening over het woonbeleid. Het college informeert de raad ook via raadsmemo's. Daarnaast heeft de raad een raadswerkgroep wonen ingesteld. De raadswerkgroep wordt wisselend bezocht en niet alle fracties maken hier gebruik van. De Rekenkamer is positief over de uitgebreide informatievoorziening. Wel ziet zij hier een risico, omdat dit het lastig kan maken voor de raad om onderscheid te maken tussen hoofd- en bijzaken. Hoewel de informatievoorziening omtrent wonen uitgebreid is, heeft de raad geen actueel inzicht in het aantal woningbouwplannen.

De raad heeft in januari 2024 voor het laatst inzicht gekregen in het aantal woningbouwplannen voor de periode 2024 - 2034 via een raadsmemo. Binnen de ambtelijke organisatie is een woningbouwmonitor beschikbaar. De raad zou ook graag beschikken over een integraal overzicht van woningbouwplannen en de voortgang daarvan.



Aanbevelingen

Op basis van de nota van bevindingen en de conclusies zijn de volgende aanbevelingen geformuleerd.

Aanbeveling 1: Actualiseer elke vijf jaar de woonvisie om te voldoen aan de wettelijke vereisten.

Gemeenten zijn sinds 1 januari 2022 wettelijk verplicht om een gemeentelijke woonvisie te hebben. De looptijd van deze woonvisie mag maximaal vijf jaar zijn. De Vlaardingse woonvisie is voor deze wetswijziging vastgesteld voor de periode 2021 - 2030. Het actualiseren van de woonvisie helpt de gemeenteraad ook bij het toetsen of de prioritering van de woonvisie nog passend is.

Aanbeveling 2: Breid het aantal plannen voor nieuwe corporatiewoningen uit om te voldoen aan de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

In de prestatieafspraken tussen de woningcorporaties en de gemeente Vlaardingen ligt de afspraak vast om aanvullend op de herontwikkeling van woningen ook minimaal 600 nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen. Nu zijn er te weinig plannen om te voldoen aan deze afspraak. Maak samen met de woningcorporaties een plan om aan deze afspraak te voldoen.

Aanbeveling 3: Maak inzichtelijk waar de gemeente nu staat in het bereik van haar doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid.

Vlaardingen heeft kwantitatief gezien voldoende woningbouwplannen voor de komende periode. Ook beschikt de gemeente over plancapaciteit voor de periode hierna. Op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente geld en hulp beschikbaar gesteld voor VvE's om achterstallig onderhoud in te halen. Aandacht voor particuliere woningvoorraad die niet onder een VvE's valt is daarnaast ook nodig. Op het gebied van leefbaarheid voert de gemeente onder andere een pilot uit in een aantal aandachtsgebieden, maar nog niet in alle aangewezen aandachtsgebieden.

Aanbeveling 4: Blijf aandacht besteden aan professionalisering van de samenwerking met de woningcorporaties

De gemeente heeft goede stappen gezet in de samenwerking met de woningcorporaties. Het is belangrijk om hier aandacht aan te blijven besteden. Doe dit onder andere door het meer SMART-formuleren van de prestatieafspraken. Maak daarnaast ook gebruik van de expertise van de woningcorporaties en voer ook het gesprek over de bredere stadsontwikkeling. Ga als raad ook in gesprek met de woningcorporaties over hun rol.

Aanbeveling 5: Stel een variant van de woningbouwmonitor beschikbaar aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad wil graag inzicht in de woningbouwplannen van de gemeente. De organisatie beschikt over een woningbouwmonitor. Gekeken wordt naar de mogelijkheden om dit ook met de raad te delen. Een dergelijke woningbouwmonitor zou de raad in ieder geval inzicht moeten geven in het aantal woningbouwplannen, de type woningen en de beoogde planning. Dit kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld een uitgebreide monitor zoals in de gemeente Hilversum¹ of een publieksvriendelijke *infographic* zoals de gemeente Goeree-Overflakkee.²

¹ [Woningbouwmonitor, gemeente Hilversum](#)

² [Infographic woningbouw, gemeente Goeree-Overflakkee](#)



Reactie van college van B&W

Rekenkamer Vlaardingen
Lunettenbaan 51-53
3524 GA UTRECHT

t.a.v. Straver



Postbus 1002
3130 EB Vlaardingen

Bezoekadres:
Westnieuwland 6
3131 VX Vlaardingen

Telefoon:
(010) 248 4000

www.vlaardingen.nl/contact

www.vlaardingen.nl

datum	onderwerp	pagina
14 januari 2025	Wonen in Vlaardingen	1/7
briefnummer	uw kenmerk	bijlage(n)
2013119	-	

Geachte heer Veldman,

Allereerst willen wij u bedanken voor het uitvoeren van het onderzoek naar Wonen in Vlaardingen. Wij stellen uw inzet en de grondige aanpak waarmee u dit heeft onderzocht zeer op prijs. Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van uw onderzoeksrapport. Uw conclusies en aanbevelingen bieden waardevolle inzichten die ons helpen de uitvoering van de Woonvisie verder te optimaliseren.

U heeft onderzoek gedaan op basis van de centrale onderzoeksvraag:
In hoeverre worden de gemeentelijke doelen en ambities op het gebied van wonen gerealiseerd in de gemeente Vlaardingen en welke mogelijkheden heeft de gemeenteraad voor (bij)sturing op dit terrein?

In uw e-mail van 11 december 2024 verzoekt u ons in het kader van de bestuurlijke hoor en wederhoor een reactie te geven op de conclusies en aanbevelingen. Van deze gelegenheid maken wij via deze brief gebruik.

Conclusie 1: Vlaardingen loopt op koers om haar doelstelling om te groeien naar 39.000 woningen te behalen, maar is afhankelijk van externe ontwikkelingen om dit voor 2030 te realiseren.

Vlaardingen heeft de woningbouwambitie om te groeien naar 39.000 woningen in 2030. Ten tijde van het opstellen van de woonvisie bestond de woningvoorraad van Vlaardingen uit 35.551 woningen (1 januari 2021). In de periode 2021 – 2023 is de woningbouwvoorraad gegroeid naar 36.478 woningen. Dit betekent dat Vlaardingen tot 2030 nog ruim 2.500 woningen moet realiseren. De verwachte toevoeging tot 2030 bedraagt meer dan 3.500 woningen. Hiermee beschikt de gemeente over ruim voldoende plannen om haar doelstelling te halen. Echter, de helft van de woningbouwplannen zal naar verwachting worden opgeleverd in 2028 of 2029. Daarbij is Vlaardingen afhankelijk van externe factoren, zoals beroepszaken bij de Raad van State, om daadwerkelijk voor 2030 haar doelstelling te behalen.

Aanbeveling 1: Actualiseer elke vijf jaar de woonvisie om te voldoen aan de wettelijke vereisten.

Gemeenten zijn sinds 1 januari 2022 wettelijk verplicht om een gemeentelijke woonvisie te hebben. De looptijd van deze woonvisie mag maximaal vijf jaar zijn. De Vlaardingse woonvisie is voor deze wetswijziging vastgesteld voor de periode 2021 - 2030. Het actualiseren van de woonvisie helpt de gemeenteraad ook bij het toetsen of de prioritering van de woonvisie nog passend is.

briefnummer
2013119

in behandeling bij
de heer M.R. Schuurmans

paraaf voor akkoord
pagina
1/7



Reactie conclusie en aanbeveling 1:

Het college is het eens met deze aanbeveling en zal uiterlijk in 2026 de Woonvisie actualiseren met inachtneming van de daarmee samenhangende wetgeving. De invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 heeft invloed op het wettelijk kader van de woonvisie. Onder de omgevingswet vallen 6 kerninstrumenten voor het gebruiken en beschermen van de leefomgeving waarmee de overheid beleid kan schrijven en uitvoeren. Daarnaast kunnen regels worden gesteld aan activiteiten en de uitvoering van projecten. Drie relevante kerninstrumenten voor de woonvisie zijn de omgevingsvisie, het programma en decentrale regels. Het college is voornemens in 2025 het thematisch Omgevingsprogramma Wonen uit te werken.

Daarnaast is het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting in voorbereiding. Deze wet zorgt ervoor dat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie zij gaan bouwen en zorgt voor de wettelijke verankering van alles wat door het Rijk op het gebied van volkshuisvesting in gang is gezet. Overheden krijgen hiermee de wettelijke instrumenten in handen om met meer regie meer woningen te bouwen.

Conclusie 2: Het aandeel corporatiewoningen in Vlaardingen neemt af. Vlaardingen heeft onvoldoende plannen voor nieuwe corporatiewoningen.

De woningvoorraad van Vlaardingen bestaat voor een groot deel (42,2%) uit corporatiewoningen. De doelstelling van Vlaardingen is om dit aandeel te laten zakken naar 38%. Dit aandeel zakt doordat meer dan de helft van de woningbouwplannen bestaat uit middeldure en dure woningen. Wel is de afspraak met de woningcorporaties dat er minimaal 600 sociale huurwoningen worden toegevoegd in de periode 2021 -2030. Hiervoor ontbreekt het nu nog aan plannen voor ongeveer 140 sociale huurwoningen binnen de gemeente.

Aanbeveling 2: Breid het aantal plannen voor nieuwe corporatiewoningen uit om te voldoen aan de prestatieafspraken met de woningcorporaties.

In de prestatieafspraken tussen de woningcorporaties en de gemeente Vlaardingen ligt de afspraak vast om aanvullend op de herontwikkeling van woningen ook minimaal 600 nieuwe sociale huurwoningen toe te voegen. Nu zijn er te weinig plannen om te voldoen aan deze afspraak. Maak samen met de woningcorporaties een plan om aan deze afspraak te voldoen.

Reactie conclusie en aanbeveling 2:

We nemen de aanbevelingen over. In de Prestatieafspraken Vlaardingen 2025-2028, zoals vastgesteld in december 2024 zijn onder het thema Beschikbaarheid afspraken opgenomen om te borgen dat er voldoende sociale huurwoningen worden bijgebouwd. De afspraak uit de Woonvisie wordt gestand gedaan en er worden nieuwe te onderzoeken locaties genoemd. Uitgangspunt is dat het aantal sociale corporatiehuurwoningen gelijk blijft. Vanwege het aandeel middeldure en dure woningen in het nieuwbouwprogramma tot 2030 – conform de Woonvisie – zakt het aandeel sociale corporatiehuurwoningen in de totale woningvoorraad licht.

Afspraak 1.2 uit de Prestatieafspraken: *"De gemeente komt haar afspraak (uit de vorige prestatieafspraken) na om voor 600 corporatiewoningen geschikte locaties te leveren, dan wel de ontwikkeling mogelijk te maken. De gemeente spant zich samen met de corporaties in om subsidies te werven voor projecten met financiële tekorten."*

Samenwerking heeft grondposities voor 144 (district-U) + 50 (Fortunapark) = 194 woningen.

Waterweg Wonen heeft grondposities voor 128 woningen (80 Huishoudschoollocatie + 48 Heijmans One). Afgesproken is om 50 woningen te realiseren door verdichting op de locatie Snaaijer.

In onderzoek zijn:

- Reigerlaan 100 (60 woningen)
- Rivierzone (170 woningen)
- Parkeerplaats MUWI (60 woningen - Waterweg Wonen)
- Optoppen Zuidbuurt (60 woningen - Waterweg Wonen)
- Optoppen en verdichten diverse locaties en toevoegen tijdelijke/modulaire woningen (n.n.b.)



Conclusie 3: De focus van de gemeente ligt voornamelijk op woningbouw en in mindere mate op de andere doelen zoals verduurzaming en leefbaarheid.

De afgelopen periode heeft de gemeente Vlaardingen zich voornamelijk gericht op de haar kwantitatieve ambities voor de woningbouwopgave. Dit heeft geresulteerd in voldoende plannen om te groeien naar 39.000 woningen. Hierbij zijn echter nog niet genoeg plannen voor de corporatiewoningen. Naast woningbouw heeft de gemeente ook doelstellingen voor verduurzaming van de huidige woningvoorraad en het vergroten van leefbaarheid. Uit het onderzoek blijkt dat de gemeente wel heeft ingezet op deze duurzaamheid en leefbaarheid. Monitoringsinformatie over de doeltreffendheid van deze maatregelen ontbreekt

Aanbeveling 3: Maak inzichtelijk waar de gemeente nu staat in het bereik van haar doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en leefbaarheid.

Vlaardingen heeft kwantitatief gezien voldoende woningbouwplannen voor de komende periode. Ook beschikt de gemeente over plancapaciteit voor de periode hierna. Op het gebied van duurzaamheid heeft de gemeente geld en hulp beschikbaar gesteld voor VvE's om achterstallig onderhoud in te halen. Aandacht voor particuliere woningvoorraad die niet onder een VvE's valt is daarnaast ook nodig. Op het gebied van leefbaarheid voert de gemeente onder andere een pilot uit in een aantal aandachtsgebieden, maar nog niet in alle aangewezen aandachtsgebieden.

Reactie conclusie en aanbeveling 3:

Verduurzaming

Een integrale aanpak duurzaamheid is in wording. Bij nieuwbouw projecten worden de duurzaamheid aspecten in de breedste zin des woord al meegenomen in de anterieure overeenkomst of het programma van eisen etc. Vlaardingen is bezig met het opstellen van een integraal beleidsplan kwaliteit om de verschillende aspecten optimaal op elkaar af te stemmen.

De eerste stap voor de bestaande bouw naar deze integrale aanpak is het *woon- en energie-loket*, dat naar verwachting in 2025 operationeel is. Hier wordt energietransitie en de aanpak van achterstallig onderhoud al in één hand gelegd en zal de voortgang gemonitord worden. Het betreft zowel eengezinswoningen als VvE's. De komende jaren zullen zaken als biodiversiteit, natuur inclusief, groene daken, klimaat bestendig etc. hierin geïntegreerd worden.

Duurzaamheid kent verschillende aspecten zoals energietransitie, isolatieopgave, woning onderhoud en klimaatadaptatie. Op deze verschillende vlakken gebeuren meerdere dingen. Er is een visie transitie warmte waarin het stappenplan naar aardgasvrij worden in Vlaardingen is uitgewerkt. Er is een lokale isolatie aanpak Vlaardingen die in de loop van 2025 start.

In het project particuliere woningverbetering in de wijken VOP en Centrum Noord werd primair gefocust op het wegwerken van achterstallig onderhoud en secundair werd verduurzamen ook meegenomen. Recentelijk is de hoogte van het maximaal te lenen bedrag (stimuleringslening) opgetrokken van € 15.000 naar €25.000 om meer ruimte te creëren voor verduurzaming maatregelen. Er worden gratis duurzame meerjarig onderhoudsplannen opgesteld voor VvE's waarin duurzaamheid maatregelen worden meegenomen. Er zijn inmiddels 78 VvE's (circa 800 wooneenheden) waarvoor zo een onderhoudsplan is opgesteld (d.d. 5-12-2024). Een kanttekening hierbij is wel dat het zowel wegwerken van achterstallig onderhoud als het nemen van duurzaamheid maatregelen een te groot financieel beslag kan leggen op de eigenaar/bewoner, waardoor uiteindelijk niet alle maatregelen kunnen worden uitgevoerd.

Verder is de gemeente bezig met een nieuwe Strategie Klimaatadaptatie. Deze word verwacht in Q1 2025. Hierin wordt ook natuur inclusief bouwen meegenomen.

Dankzij de verkregen subsidie in het kader van het Volkshuisvestingsfonds voor de Westwijk zal de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad hier in een stroomversnelling raken.

briefnummer
in behandeling bij
de heer M.R. Schuurmans

paraaf voor akkoord
pagina
3/7



Leefbaarheid

Vlaardingen kent vier aangewezen aandachtsgebieden. Vanaf 2025 wordt de projectmatige inzet, met de focus op de leefbaarheid in deze gebieden, weer opgepakt onder leiding van een gebiedsmanager vanuit de gemeente. De nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties (2025-2028) bevatten tal van afspraken (4.1 tot en met 4.8) met betrekking tot de leefbaarheid.

Partijen staan samen aan de lat als het gaat om leefbaarheidsvraagstukken. We willen de sociale cohesie in de meest kwetsbare wijken versterken en de vrijwillige inzet vergroten. Bewoners krijgen ruimte om zelf bij te dragen aan versterking van de *samenkracht* in de buurt. Projecten gericht op de bevordering van de betrokkenheid van bewoners stemmen we met elkaar af. Partijen pakken hierbij hun verantwoordelijkheid en rol.

Partijen maken de komende jaren afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen gebaseerd op het 'Uitvoeringsprogramma Wonen, welzijn en zorg voor aandachtsgroepen'. De verwachte aantallen uitstroom worden ook gebaseerd op actuele cijfers, nieuwe wetgeving en een evaluatie van de directe bemiddelingen.

In de Visie en het Uitvoeringsprogramma 'Wonen en zorg voor ouderen' is vastgesteld hoeveel geclusterde woonvormen en zorggeschikte sociale woningen moeten worden gerealiseerd in alle segmenten. Dit wordt in 2025 verder uitgewerkt. De gemeente en de corporaties werken samen op de drie focusthema's uit de transitievisie Sociaal Domein, waarvan de uitvoering is vertaald in een transformatieagenda: bestaanszekerheid en armoede, toenemende sociale en/of psychische problematiek en dubbele vergrijzing.

Het NPLV (Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid) in Vlaardingen richt zich op het verbeteren van de Westwijk. Het plan is gericht op het vergroten van kansen in het leven van de kwetsbare inwoners van de Westwijk en dat van hun kinderen. Met gerichte investeringen in woningen, openbare ruimte en projecten op het gebied van onderwijs, werk en inkomen en veiligheid streeft het programma naar een betere kwaliteit van leven voor bewoners. Samenwerking tussen partners en betrokkenheid en inzet van bewoners staat daarbij centraal. Komend jaar gaan we tevens aan de slag met een breed gebiedsprogramma onder de Omgevingswet waarin de fysieke en sociale aanpak worden verknoot.

Conclusie 4: De samenwerking met woningcorporaties krijgt meer aandacht dan voorheen, maar kan nog verder geprofessionaliseerd worden.

De samenwerking tussen de gemeente Vlaardingen en de woningcorporaties werd niet als optimaal ervaren door beide partijen. De overlegstructuur was onvoldoende samenhangend en vrijblijvend. Inmiddels heeft de gemeente de Taskforce Wonen en het Platform Wonen opgericht. Hiermee is de samenwerking gedeeltelijk verbeterd. De samenwerking kan nog verder geprofessionaliseerd worden, vooral op de gebieden van monitoring van de prestatieafspraken en de rol van woningcorporatie in visieontwikkeling op de stad.

Aanbeveling 4: Blijf aandacht besteden aan professionalisering van de samenwerking met de woningcorporaties.

De gemeente heeft goede stappen gezet in de samenwerking met de woningcorporaties. Het is belangrijk om hier aandacht aan te blijven besteden. Doe dit onder andere door het meer SMART-formuleren van de prestatieafspraken. Maak daarnaast ook gebruik van de expertise van de woningcorporaties en voer ook het gesprek over de bredere stadsontwikkeling. Ga als raad ook in gesprek met de woningcorporaties over hun rol.



Reactie conclusie en aanbeveling 4:

Met de nieuwe prestatieafspraken Vlaardingen 2025-2028 is een grote slag gemaakt ten opzichte van de vorige set afspraken die in 2021 zijn opgesteld (Basisafspraken en Samenwerkingsafspraken 2022-2024). De doelstelling is eenduidig en de afspraken zijn zoveel mogelijk meetbaar. De doelen zijn bovendien acceptabel en realistisch en per afspraak is aangegeven welke partij de regie heeft en is een tijdspad geschetst.

De partijen borgen voldoende capaciteit in de vorm van menskracht en financiële middelen om uitvoering te kunnen geven aan de prestatieafspraken. Indien blijkt dat onvoldoende capaciteit aanwezig is informeren partijen elkaar tijdig en wordt gezamenlijk gezocht naar een oplossing.

De raads werkgroep Wonen zal in februari gaan over de nieuwe prestatieafspraken. De raadsleden kunnen hier in gesprek gaan met de corporatiedirecteuren over hun rol.

Conclusie 5: De informatievoorziening over de voortgang van het woonbeleid vindt via veel kanalen plaats, waardoor een overzicht (bijvoorbeeld woningbouwmonitor) ontbreekt

De gemeenteraad ontvangt, naast de reguliere P&C-cyclus, uitgebreide informatievoorziening over het woonbeleid. Het college informeert de raad ook via raads memo's. Daarnaast heeft de raad een raads werkgroep wonen ingesteld. De raads werkgroep wordt wisselend bezocht en niet alle fracties maken hier gebruik van. De Rekenkamer is positief over de uitgebreide informatievoorziening. Wel ziet zij hier een risico, omdat dit het lastig kan maken voor de raad om onderscheid te maken tussen hoofd- en bijzaken. Hoewel de informatievoorziening omtrent wonen uitgebreid is, heeft de raad geen actueel inzicht in het aantal woningbouwplannen.

De raad heeft in januari 2024 voor het laatste inzicht gekregen in het aantal woningbouwplannen voor de periode 2024 - 2034 via een raads memo. Binnen de ambtelijke organisatie is een woningbouwmonitor beschikbaar. De raad zou ook graag beschikken over een integraal overzicht van woningbouwplannen en de voortgang daarvan.

Aanbeveling 5. Stel een variant van de woningbouwmonitor beschikbaar aan de gemeenteraad.

De gemeenteraad wil graag inzicht in de woningbouwplannen van de gemeente. De organisatie beschikt over een woningbouwmonitor. Gekeken wordt naar de mogelijkheden om dit ook met de raad te delen. Een dergelijke woningbouwmonitor zou de raad in ieder geval inzicht moeten geven in het aantal woningbouwplannen, de type woningen en de beoogde planning. Dit kan op verschillende manieren, bijvoorbeeld een uitgebreide monitor zoals in de gemeente Hilversum of een publieksvriendelijke *infographic* zoals de gemeente Goeree-Overflakkee.

Reactie conclusie en aanbeveling 5:

Wij hebben afgesproken dat het beschikbaar stellen van de monitor woningbouw voor raadsleden per direct een verhoogde prioriteit krijgt zodat we hier versneld resultaat in behalen. Hierbij zal een pragmatische aanpak worden gehanteerd met ruimte voor uitbreiding en optimalisatie. De verwachting is dat we binnen enkele maanden een eerste interactieve versie van de monitor kunnen delen. Tot die tijd zal de gemeenteraad op halfjaarlijkse basis worden geïnformeerd met de laatste stand van zaken van het woningbouwprogramma door middel van een uitgebreide statische weergave van het dashboard woningbouw. De laatste keer was dit op hoofdlijnen via de raads werkgroep wonen van 23 oktober en is deze presentatie via Notubiz aan de raad beschikbaar gesteld.

Het woningbouwprogramma wordt twee maal per jaar geactualiseerd. Sinds anderhalf jaar wordt het woningbouwprogramma bijgehouden in een interactief dashboard, genaamd monitor woningbouw. Deze monitor is gebouwd door interne medewerkers. Doordat de monitor geen aangekocht product is van een externe partij maar draait op interne systemen, heeft dit als grote voordeel dat we de monitor naar eigen wensen en behoeften kunnen inrichten en door ontwikkelen, zelf eigenaar en regisseur zijn van de data en dat we in de toekomst de data kunnen koppelen aan andere informatiebronnen. Het nadeel is echter dat we als organisatie nog een ontwikkeling moeten maken op het beschikbaar stellen van dit soort monitors aan externen. Wij zullen er voor zorgen dat de monitor beschikbaar wordt voor raadsleden.

briefnummer

in behandeling bij
de heer M.R. Schuurmans

paraaf voor akkoord

pagina
5/7

Verder is in de prestatieafspraken 2025-2028 opgenomen dat de gemeente en de woningcorporaties een gezamenlijke datawerkgroep op gaan zetten om de ontwikkeling van de corporatievoorraad en gestelde gezamenlijke ambities te monitoren en sturing aan te geven. Deze data uitwisseling komt ook ten goede van het dashboard woningbouw en kan op basis hiervan verder ontwikkelt en uitgebreid worden.

Tot slot staan de nieuwbouwprojecten die concreet genoeg zijn om te communiceren met de buitenwereld, allemaal op vlaardingswonen.nl, [Nieuwbouw - Woonvisie Vlaardingen 2020-2030](#), [Nieuwbouwprojecten - Kom VlaarDingen doen](#) en [Projecten in de stad - Gemeente Vlaardingen](#)

Hier kan iedereen terugvinden welke woningen waar gebouwd worden in de stad en op welke termijn.

Wij wensen u veel succes bij het afronden van de rapportage. De in het rapport genoemde bevindingen, gericht op verbetering en optimalisatie, worden in samenwerking met de gemeenteraad gedegen opgepakt.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Vlaardingen,


de secretaris
drs. E. Stolk


de loco burgemeester
drs. B.T. Bickers

briefnummer
in behandeling bij
de heer M.R. Schuurmans

paraaf voor akkoord
pagina
6/7



briefnummer

in behandeling bij
de heer M.R. Schuurmans

paraaf voor akkoord

pagina
7/7



Nota van bevindingen

Vooraf

In dit *Vooraf* schetsen we welke rollen, taken en verantwoordelijkheden het Rijk, de provincie en de gemeente hebben op het gebied van woonbeleid en de uitvoering hiervan. De onderstaande samenvatting is niet uitputtend, maar gericht op de gemeentelijke uitvoering en regie op de woningbouw en woningvoorraad. Het is bedoeld als houvast aan lezers die minder ingewijd zijn in het thema.

Rijksoverheid

Vanuit de Grondwet (art. 22, lid 2) heeft de overheid de zorgplicht om te bevorderen dat er voldoende woongelegenheid is en dat de woningen van voldoende kwaliteit zijn. Dit betreft niet alleen dat er genoeg woningen zijn (kwantiteit), maar ook een zorgplicht de kwaliteit van deze woningen. Het Rijk is (steeds meer) regisseur van de woningbouwopgave. De Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (RLI) verdeelt het woonbeleid van het Rijk in drie categorieën: regulering, belasting en stimulering.

Regulering

De Rijksoverheid zet verschillende wetten in om de woningmarkt vorm te geven vanuit regulering:

Woningwet (meest recente wijziging: 2024 bij invoering Omgevingswet)

- De Rijksoverheid is verantwoordelijk voor woningbouw. Deze verantwoordelijkheid omvat de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad.
- De Rijksoverheid is verantwoordelijk voor het opstellen en het beheer van de bouwregelgeving en verantwoordelijk om hiermee de bouwkwaliteit te borgen door middel van regisseren en doen uitvoeren. Hieronder valt onder andere het bouwbesluit dat bepaalt aan welke eisen nieuwbouwwoningen moeten voldoen.
- De Rijksoverheid draagt bij aan zorg voor de bevordering en ondersteuning van stedelijke vernieuwing, met name voor het ondersteunen van partijen, bij de versterking van de leefbaarheid in de stedelijke gebieden en krimp- en anticipeergebieden.

Huisvestingswet (meest recente wijziging: 2024)

Met deze wet biedt de Rijksoverheid gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Hieronder valt bijvoorbeeld ook de huisvesting van bijzondere doelgroepen zoals statushouders.

Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (meest recente wijziging: 2005)

Deze wet geeft bevoegdheid aan gemeenten om wooncomplexen, straten of gebieden aan te wijzen waar eisen kunnen worden gesteld of voorrang wordt verleend aan woningzoekende huurders. Bijvoorbeeld een bepaald inkomensniveau. Deze wet wordt ook wel de Rotterdamwet³ genoemd, omdat Rotterdam de eerste gemeente was die er gebruik van maakte.

De Omgevingswet en bijbehorende omgevingsvisie (2024)

De Omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. Deze nieuwe wet voegt oude wetten samen en bevat regels voor wat erbuiten te zien, horen en ruiken is. Voorheen waren dit, op het gebied van wonen, onder andere de Wet Ruimtelijke Ordening en structuurvisies. De Omgevingswet heeft grote invloed op de manier waarop woningbouwinitiatieven van inwoners en ondernemers worden behandeld.

³ De Rotterdamwet geeft gemeenten de ruimte om in bepaalde delen van de gemeente, genaamd kansenzones (als 25% van de inwoners werkloos is en 45% van de huishoudens een laag inkomen heeft), aanvullende eisen te stellen aan toewijzing van woningen om bepaalde groepen te weren of voorrang te geven.



Naast bovenstaande wetten is er ook regelgeving die de wijze van bouwen bepaalt (Besluit bouwwerken leefomgeving), de waardering van -vooral sociale huur- woningen (Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte) en rechten en plichten van bewoners (huurbescherming).

Belasting

De Rijksoverheid heeft invloed op de woningbouw en de woningmarkt via belastingen als de overdrachtsbelasting, eigenwoningforfait en de verhuurdersheffing. Daarnaast stelt het Rijk de kaders voor gemeenten om OZB (onroerendzaakbelasting) te heffen. De gemeente bepaalt de hoogte van het tarief.

Stimulering

De Rijksoverheid heeft verschillende instrumenten om bepaalde typen bewoning, woningbouw of plaatsing te stimuleren. Voorbeelden daarvan zijn huurtoeslag, hypotheekrenteaftrek, subsidieregelingen voor verduurzaming en de Nationale Hypotheekgarantie. Deze maatregelen hebben invloed op het woningaanbod van de gemeente en de aantrekkingskracht van type woningen en de betaalbaarheid voor inwoners.

De Nationale Woon- en Bouwagenda

Jarenlang was Den Haag terughoudend met regievoeren op woningbouw en liet veel over aan provincies, gemeenten en ontwikkelaars. Het oude ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) werd opgesplitst. In de laatste jaren is er weer meer regie genomen. Het Rijk heeft in 2022 de Nationale Woon- en Bouwagenda opgesteld:⁴ een pakket aan stimuleringsregelingen, regulering en belastingmaatregelen. Het is dus geen regelgeving op zichzelf. In deze agenda staan drie beleidsdoelen:

1. Beschikbaarheid: 900.000 woningen tot en met 2030, waarvan twee derde betaalbaar (huur tot ongeveer 1000 euro in de maand en koop tot 355.000 euro).
2. Betaalbaarheid: betere aansluiting van woonlasten bij het inkomen.
3. Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor de kwetsbare gebieden en duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar.

Het Rijk bouwt zelf geen (grote aantallen) woningen, maar maakt over het aantal te bouwen woningen prestatieafspraken met de provincies. Daarnaast maakt het Rijk prestatieafspraken over de bouw van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen met gemeenten en corporaties. In deze afspraken leggen Rijk, provincies, gemeentes en corporaties vast op welke manier ze de doelen van het Rijk kunnen behalen. Daarnaast stelt het Rijk geld beschikbaar om onrendabele toppen te financieren. Zo kunnen woningbouwprojecten toch van de grond komen, ondanks lastige financiering. Daarnaast staan in de Nationale Woon- en Bouwagenda doelen als het afschaffen van schenkingsvrijstelling en verhuurdersheffing, aanpassing van de Wet Goed Verhuurderschap en introductie van het Wetsvoorstel Versterken Regie Volkshuisvesting.

⁴ Ministerie BZK. (2022) Nationale Woon en Bouwagenda.



Provinciaal

De provincie heeft primair een faciliterende rol in de woningbouwopgave. De provincie is onder andere verantwoordelijk voor zorgvuldig ruimtegebruik. Deze taak staat beschreven in de Omgevingswet. In de Nationale Woon- en Bouwagenda staat daarnaast dat de provincies zorgdragen voor bovengemeentelijke afstemming, een efficiënte ruimtelijke ordening en behoud van open ruimte. De provincie gaat niet over woningbouw, maar wel over het beschikbaar stellen van de ruimte. Zij bepaalt ook of gemeenten mogen uitbreiden.

De provincie stelt een provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening vast. Hierin zijn de regels en voorwaarden voor de regio's te vinden voor de woningbouwopgave. Zij draagt daarnaast ook zorg voor een vertaling van de landelijke woningbouwopgave naar een regio-specifieke opgave. Hoewel de provincie niet over het realiseren van woningen gaat, kan zij een gemeente wel de opdracht geven om een gebied een woonbestemming te geven. Hiermee kan zij indirect sturen op de woningbouwopgave. De provincie kan ook opdracht geven aan de gemeente om de bestemming van een gebied te veranderen. Dit zijn processen die niet vaak worden ingezet.

Zoals gezegd, maakt het Rijk onder andere prestatieafspraken met de provincie. Het Rijk heeft met de Provincie Zuid-Holland afgesproken dat er tot en met 2030 minimaal 235.640 woningen gebouwd moeten worden.⁵ De provincie maakt over de uitvoering afspraken binnen de vijf woonregio's. Dit doet zij met regio's, gemeenten en woningcorporaties.

Regionaal

Een deel van de planvorming en afstemming over wonen vindt plaats in de regio, op het niveau tussen gemeentelijke en provinciale schaal. Woningzoekers kijken namelijk vooral regionaal. Gemeenten maken bijvoorbeeld op regionale schaal afspraken met elkaar in de vorm van een regionale woonvisie of woonprogramma. De regionale woonafspraken zijn het kader voor de gemeentelijke woonvisie. De gemeenteraden stellen de regionale afspraken vast. De provincie ziet er vervolgens op toe dat de gemeentelijke plannen overeenkomen met de afspraken die in regioverband zijn gemaakt.

Woondeals of woonakkoorden worden ook op regioniveau gesloten. Het Rijk initieert de woondeals. In deze woondeals staan afspraken tussen Rijk, provincie, gemeenten en corporaties. Het belangrijkste doel is het woningtekort aanpakken. De afspraken gaan met name in op kwantitatieve doelen, maar bevatten ook kwalitatieve afspraken over onder meer sociale huur en de huisvesting van aandachtsgroepen.

Tot slot speelt de regio ook een rol bij de toepassing van de 'Ladder van duurzame verstedelijking'.⁶ Gemeenten moeten onderbouwen dat hun plannen voorzien in een regionale behoefte, die niet op een andere manier binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden ingepast. Gemeenten moeten hierover in regioverband overleggen en afstemmen. De provincie toetst de plannen van de gemeente op basis van deze Ladder van duurzame verstedelijking.

Lokaal

Een belangrijk deel van de lokale bevoegdheden voor wonen komt uit de Woningwet. De Woningwet beschrijft onder andere de rol van woningcorporaties. Woningcorporaties hebben de taak huurwoningen te realiseren en te beheren voor mensen met lagere inkomens (artikel 47). Gemeenten en huurdersverenigingen hebben invloed op de woningcorporaties via prestatieafspraken. De prestatieafspraken staan in/komen uit de woonvisie, die de gemeenteraad

⁵ Provincie Zuid-Holland. (2022). Samenwerkingsafspraken woningbouw Zuid-Holland.

⁶ Zie: [Ladder voor duurzame verstedelijking | Informatiepunt Leefomgeving](#)



weer vaststelt op basis van de Woningwet (artikel 42). In de woonvisie legt de gemeente het beleid over de gehele woningmarkt, of een gedeelte daarvan, vast. Er kan bijvoorbeeld een percentage aan sociale huurwoningen voor nieuw te bouwen woningen worden opgenomen. De woonvisie kan verder ingaan op de particuliere huursector en koopwoningen. Sinds 2022 is het vaststellen van een woonvisie verplicht. Deze woonvisie mag maximaal over een periode van vijf jaar gaan.

De woonvisie is voor gemeenten met name van belang omdat het de basis is voor de prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersverenigingen. De prestatieafspraken kunnen onder meer gaan over het aantal nieuw te bouwen woningen, verduurzaming en de samenhang tussen zorg en wonen.

Gemeenten hebben vanuit de Huisvestingswet bevoegdheden voor het toewijzen van huurwoningen bij schaarste. De gemeenteraad kan in een huisvestingsverordening bepalen welke groepen voorrang moeten krijgen. Ook kan de gemeente in de huisvestingsverordening regels opnemen voor het splitsen van woningen. Verder kan de gemeente een opkoopbescherming in de huisvestingsverordening opnemen om het opkopen van goedkope en middeldure woningen voor verhuur aan banden te leggen.

Gemeenten hebben ook invloed op wonen via het ruimtelijke beleid. Door de invoering van de Omgevingswet zijn de omgevingsvisie en omgevingsplannen instrumenten waarmee gemeenten de kaders voor het gebruik en de bebouwing van (delen van) het grondgebied vastleggen.

Tot slot kan de gemeente invloed uitoefenen op wonen via het grondbeleid. De gemeente kan zelf grond aankopen om bijvoorbeeld woningen, natuur of andere publieke voorzieningen te realiseren. Bij een passief of faciliterend grondbeleid laat de gemeente het verwerven van grond over aan private partijen. Gemeenten kunnen ook samen met ontwikkelaars handelen in een zogeheten publiek-private samenwerking. Dit onderzoek gaat niet verder in op grondbeleid.



1. Beleid en ambities in beeld

In dit hoofdstuk geven we inzicht in het woonbeleid van de gemeente Vlaardingen. Hierbij kijken we naar de ambities en doelstellingen van Vlaardingen en hoe deze vertaald zijn naar een uitvoeringsprogramma. Ook focust dit hoofdstuk zich op de samenwerking met andere gemeenten en de provincie en de gemaakte (beleids-)afspraken met hen. Daarmee geeft dit hoofdstuk antwoord op de volgende deelvragen:

1. Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente Vlaardingen geformuleerd op het gebied van Wonen?
2. Op welke manier zijn de doelstellingen en ambities vertaald naar een uitvoeringsprogramma?
3. Met welke partijen wordt samengewerkt rondom het woonbeleid en welke afspraken liggen hieraan ten grondslag?

1.1. Uitdagingen voor de woningmarkt van Vlaardingen

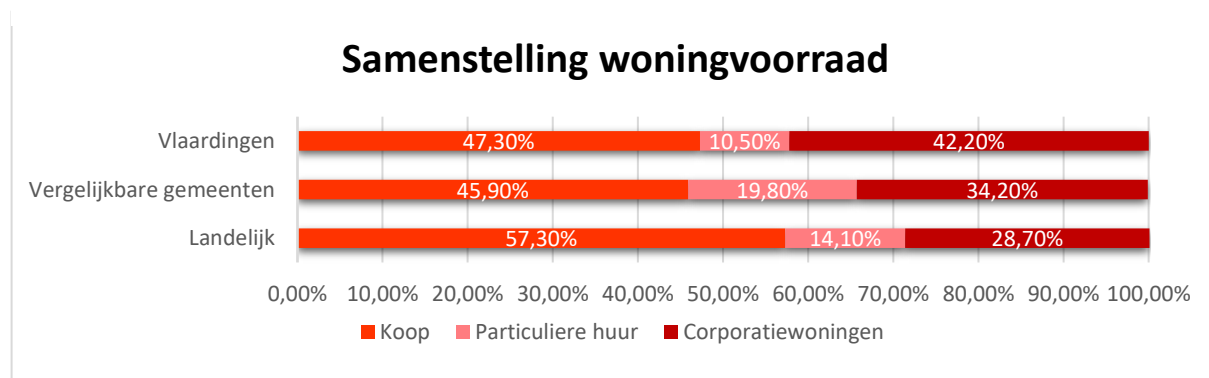
De woningmarkt in Nederland verandert snel. Stijgende prijzen, wisselende rentes en een groot woningtekort zorgen ervoor dat vrijwel alle gemeenten in Nederland hoge ambities hebben voor het realiseren van nieuwe woningen. Ook speelt het energielabel van een woning voor bewoners een steeds grotere rol. Verduurzaming van woningen is daardoor ook een belangrijk speerpunt. In het coalitieakkoord *Groei en bloei voor Vlaardingen* (2022 - 2026) staat dat iedereen die in Vlaardingen wil wonen een woning naar zijn of haar smaak moet kunnen vinden.⁷ In de woonvisie *Samen Bouwen aan Vlaardingen 2021 - 2030* wordt deze ambitie als volgt omschreven:

*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.*⁸

Vlaardingen kent een groot aandeel corporatiewoningen in vergelijking met andere gemeenten

De woningvoorraad van de gemeente Vlaardingen bedraagt in 2023 36.315 woningen. Een relatief groot gedeelte van deze woningen zijn huurwoningen van woningcorporaties. Gemiddeld omvat het woningbestand in gemeenten 14,1% particuliere huur en 28,7% van woningcorporaties. In Vlaardingen is dit 10,5% particuliere huur en 42,2% van woningcorporaties.⁹ In figuur 1 is te zien hoe de situatie van Vlaardingen is in vergelijking met het landelijk beeld en vergelijkbare gemeenten.

Figuur 1 Samenstelling woningvoorraad Vlaardingen in vergelijking met andere gemeenten en Nederland



⁷ Gemeente Vlaardingen. (2022). Coalitieakkoord 2022-2026 Groei en bloei voor Vlaardingen. p. 14.

⁸ Gemeente Vlaardingen. (2021). Woonvisie Samen Bouwen aan Vlaardingen.

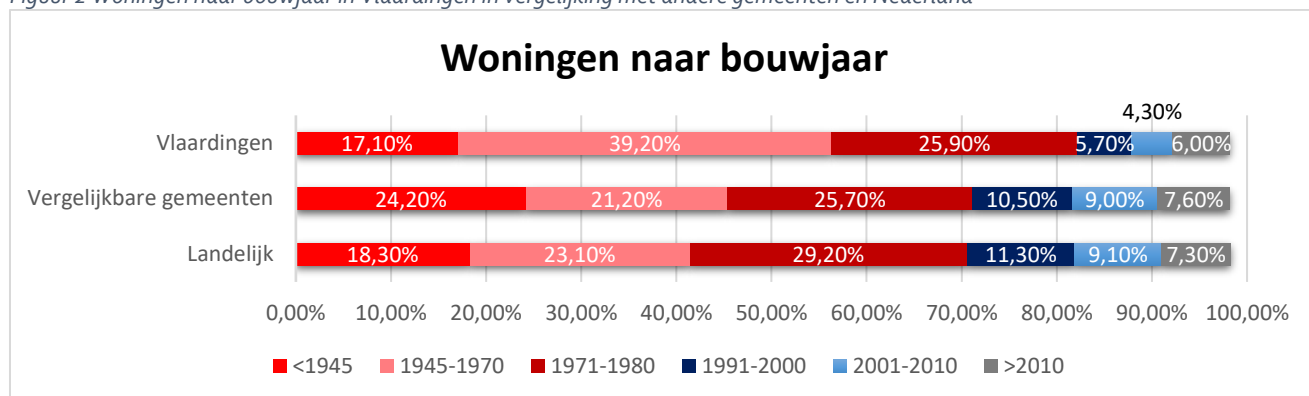
⁹ De gemeente Vlaardingen wordt in de Lokale Monitor Wonen (2021) beschouwd als een type D gemeente. Dit zijn sterk verstedelijkte gemeenten.



De helft van de woningen in Vlaardingen is meer dan 50 jaar oud

Verder valt op dat meer dan de helft van de woningen in de gemeente Vlaardingen voor 1970 is gebouwd, namelijk 56,3%. Dit in tegenstelling tot het gemiddelde in Nederland en vergelijkbare gemeenten, waar dit minder dan de helft van de woningen betreft. Het grote verschil zit in de woningen die na 2010 zijn gebouwd. In Vlaardingen bedraagt dit ongeveer 16% en in Nederland en vergelijkbare gemeenten is dit ongeveer 27%. Ten opzichte van andere gemeenten is er dus relatief weinig gebouwd sinds 2010. De cijfers zijn te zien in figuur 2.

Figuur 2 Woningen naar bouwjaar in Vlaardingen in vergelijking met andere gemeenten en Nederland



1.2. Structuur van het woonbeleid

In de volgende paragrafen wordt ingegaan op de structuur van zowel het regionale als het lokale woonbeleid. Vervolgens zal de inhoud van de regionale en lokale doelstellingen en ambities besproken worden. In tabel 1 zijn de relevante kaders voor het woonbeleid van de gemeente Vlaardingen weergegeven. In dit onderzoek kijken we naar de doeltreffendheid en doelmatigheid van (de uitvoering van) het lokale woonbeleid van Vlaardingen.

Tabel 1 Regionaal en lokaal woonbeleid Vlaardingen

Niveau	Relevante (beleids)documenten	Betrokken overheden
Regionaal: regio Rotterdam	- Regionale Woonvisie 2021-2040 (2021) - Regioakkoord (2022) - Regionale realisatieagenda (2023) - Regionaal Bouwmanifest (2020) - Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam (2020)	Gemeenten: Albrandswaard, Barendrecht, Capelle a/d IJssel, Krimpen a/d IJssel, Lansingerland, Maassluis, Nissewaard, Rotterdam, Schiedam, Ridderkerk, Vlaardingen en Voorne aan Zee¹⁰ Provincie: Zuid-Holland
Lokaal: gemeente Vlaardingen	- Woonvisie 2021-2030 - Woonzorgvisie ouderen 2023-2030 - Uitvoeringsprogramma Wonen 2021-2030 - Coalitieakkoord 2022-2026 - Uitvoeringsagenda Woonzorgvisie ouderen 2023-2024	Gemeente Vlaardingen

¹⁰ De gemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne zijn sinds 1 januari 2023 opgegaan in de gemeente Voorne aan Zee.



- Programmaplan voor de Woonzorgvisie ouderen 2023-2030
- Woonzorgvisie Aandachtsgroepen

1.3. Regionaal beleid: Afspraken met regio Rotterdam

Vlaardingen werkt sinds 2015 met elf gemeenten in de regio Rotterdam samen op het gebied van wonen. De regionale doelen en ambities zijn vastgelegd in de regionale woonvisie (2021), het regioakkoord (2022) en de regionale realisatieagenda (2023). De kwalitatieve ambities zijn onderdeel van de regionale woonvisie en in het regioakkoord en de regionale realisatieagenda ligt de focus meer op de kwantitatieve ambities. Het Bouwmanifest focust zich op woningbouwversnelling.¹¹

Maximale plancapaciteit

De provincie Zuid-Holland heeft met het Rijk afgesproken om een maximale (gemiddelde) plancapaciteit per regio van 130% te hanteren. Dit betekent dat er in de gehele provincie Zuid-Holland maximaal 30% meer plannen mogen zijn voor woningbouw dan nodig is. Regio Rotterdam is van mening dat een plancapaciteit van meer dan 130% nodig is om te kunnen voldoen aan de bouw van het benodigde aantal woningen. De praktijk van een maximale plancapaciteit betekent dat als één gemeente binnen de regio voor 140% aan plannen heeft, de andere gemeenten minder dan 130% plancapaciteit mogen hebben. Deze maximale plancapaciteit beperkt Vlaardingen niet in hun woningbouwprogrammering.

1.3.1. Regionale Woonvisie Fijn Wonen in een veelkleurige regio

De regio Rotterdam heeft in 2017 een regionale woonvisie *Fijn wonen in een veelkleurige regio* opgesteld. Deze is in 2020 geactualiseerd voor de periode 2021 - 2040. In de Omgevingsvisie van de Provincie Zuid-Holland is vastgelegd dat het verplicht is om een regionale woonvisie te ontwikkelen. De regionale woonvisie dient als inspiratie voor de lokale woonvisies.¹²

De visie bevat de volgende acht regionale opgaven:

- / Het woningtekort terugdringen;
- / Een betere spreiding van de sociale voorraad;
- / Betaalbaarheid van woningen;
- / De toegankelijkheid en beschikbaarheid van woningen verbeteren;
- / Toekomstbestendig en duurzaam maken van bestaande woningen;
- / Aanpak van kwetsbare gebieden;
- / Vernieuwende (tijdelijke) woonvormen faciliteren;
- / Goede, verantwoorde en integrale afweging tussen wonen en andere domeinen.

1.3.2. Regioakkoord Rotterdam Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam

In 2022 is het Regioakkoord Rotterdam uit 2019 geactualiseerd. Dit komt voort uit de afspraak uit 2019 om de woningbehoefte elke drie jaar opnieuw in beeld te brengen. In het akkoord staat op welke manier de regio invulling geeft aan de volkshuisvestelijke opgaven. Het regioakkoord is ondertekend door de 12 gemeenten, 22 corporaties en het gemeentelijk woonbedrijf. De ambitie van de regio is als volgt geformuleerd: *het behoud en de verdere ontwikkeling van de ongedeelde regio Rotterdam. Dat wil zeggen een regio met voldoende woningvoorraad en specifiek voldoende woningen in het sociale segment, evenwichtig en ruimtelijk goed gespreid.*¹³ Naast deze ambitie zijn er twee kernwaarden opgesteld die richting moeten geven aan de uitwerking van de afspraken, namelijk:

¹¹ Regionale woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040: Fijn wonen in een veelkleurige regio. p. 5.

¹² Ibid.

¹³ Geactualiseerd regioakkoord 2022 Nieuwe Woningmarktafspraken regio Rotterdam 2021-2030. p. 8.



- / De partners acteren op basis van onze verantwoordelijkheid voor de doelgroepen, met bijzondere aandacht voor de sociale en kwetsbare doelgroep.
- / Iedere gemeente heeft haar eigen woon-dynamiek, karakter en historie.

In het regioakkoord stonden oorspronkelijk vijf doelstellingen. In 2022 is hier een zesde doelstelling (*cursief*) aan toegevoegd:

1. Voldoende totale voorraad
2. Voldoende sociale voorraad
3. *Voldoende middeldure voorraad*
4. Evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad
5. Beschikbaarheid op lokaal niveau en regionaal gelijkmatiger toegang tot sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden
6. Voldoende betaalbare woningen met een huur onder bovenste aftoppingsgrens

In het regioakkoord staat dat de gemeente Vlaardingen van 2021 tot en met 2030 5.388 nieuwe woningen toevoegt aan haar woningvoorraad. Daarnaast zijn er sloopvoornemens voor 979 woningen. Dit leidt tot een netto toevoeging aan de woonvoorraad van 4.409. De verdeling van de te realiseren woningen staat in tabel 2.

Tabel 2 *Bouwproductie gemeente Vlaardingen conform regioakkoord*

Bouwproductie gemeente Vlaardingen periode 2021 tot en met 2030	
Sociale corporatiehuurwoningen	1.000
Sociale particuliere huur- en koopwoningen	584
Middeldure huur- en koopwoningen	1.354
Dure huur- en koopwoningen	2.450
Subtotaal	5.388
Sloopvoornemens	979
Totale toevoeging woningen	4.409

Vlaardingen heeft in eerste instantie alleen getekend voor de doelstellingen, rollen en posities en verdere afspraken over nakoming en monitoring van het regioakkoord. In tegenstelling tot de andere gemeenten heeft Vlaardingen niet getekend voor de bekrachtiging van het concept bod. De gemeente Vlaardingen was van mening dat de biedingen van de andere gemeenten te weinig plannen bevatten om te voorzien in de uitbreidingsbehoefte voor sociale woningbouw. Hierdoor zou Vlaardingen het hoogste aandeel sociale woningen behouden en zouden de verschillen in de regio toenemen.¹⁴ In 2023 heeft Vlaardingen haar concept bod omgezet in een definitief bod. In dit bod daalt het aandeel corporatiewoningen in Vlaardingen naar 37%. De raad heeft destijds het definitieve bod vastgesteld.¹⁵

1.3.3. Het Bouwmanifest

Het Bouwmanifest is in 2020 opgesteld en dient als een instrument om de volkshuisvestelijke opgave versneld op te kunnen pakken. De gemeenten, provincie en woningcorporaties zijn hiervan de ondertekenaars. In het Bouwmanifest is onder andere afgesproken dat de ondertekenaars de verantwoordelijkheid dragen voor de kwantitatieve opgaven uit het Regioakkoord.

¹⁴ Gemeente Vlaardingen. (2022). Raadsmemo Stand van zaken definitief bod Vlaardingen – Actualisatie Regioakkoord Wonen.

¹⁵ Gemeente Vlaardingen. (2023). Raadsvoorstel / Raadsbesluit Vaststellen definitief bod Vlaardingen – Regioakkoord.



1.3.4. Verordening woonruimtebemiddeling 2020

De gemeenten die deel uitmaken van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam werken sinds 1 juli 2015 met een gezamenlijke verordening woonruimtebemiddeling. Deze verordening is per januari 2020 geactualiseerd.¹⁶ De verordening bevat de kaders en afspraken voor gemeenten in het reguleren van woonruimten, onder de voorwaarde dat er sprake is van schaarste van woningen (en daardoor ongewenste verdringing).¹⁷

1.4. Lokaal woonbeleid: Woonvisie en Uitvoeringsprogramma

De woonvisie *Samen Bouwen aan Vlaardingen 2021 - 2030* van de gemeente Vlaardingen bevat de ambities en doelstellingen van de gemeente Vlaardingen op het gebied van wonen. De gemeenteraad van Vlaardingen heeft deze woonvisie op 16 december 2021 vastgesteld.¹⁸

Participatie bij woonvisie

De gemeente Vlaardingen heeft ook verschillende participatievormen ingezet bij het opstellen van de woonvisie. Er hebben vier dialoogsessies plaatsgevonden met inwoners en externe partijen, zoals bijvoorbeeld corporaties, makelaars en ontwikkelaars. Ook is er een interviewronde met externe partijen geweest. Tot slot heeft de gemeente in het voorjaar van 2021 wekelijks een poll uitgezet onder inwoners.¹⁹

De doelstelling van de woonvisie is om een *gemeenschappelijk 'woonverhaal' te bieden dat de richting aangeeft om Vlaardingen tot woonstad voor iedereen te maken*.²⁰ De gemeente Vlaardingen heeft haar ambities opgedeeld in vijf ontwikkellijnen. De koppeling tussen de ambities en ontwikkellijnen zijn navolgbaar. In de woonvisie staan vijf centrale ambities - die zijn uitgewerkt in vijf ontwikkellijnen - voor wonen in de gemeente Vlaardingen:²¹

	Ambitie	Ontwikkellijn
1	De gemeente Vlaardingen groeit naar 39.000 woningen in 2030	Samen bouwen aan Vlaardingen
2	De gemeente Vlaardingen brengt de woningvoorraad meer in balans, ook in de wijken	Iedereen meer op zijn plek
3	De gemeente Vlaardingen geeft extra aandacht aan mensen en buurten waar dat nodig is	Extra aandacht waar nodig
4	De gemeente Vlaardingen verbetert haar woningvoorraad door onderhoud en verduurzaming te stimuleren	Bestaande voorraad klaar voor de toekomst
5	Vlaardingen is een prachtige, veelzijdige (woonstad) en dat draagt de gemeente Vlaardingen uit	Natuurlijk, Vlaardingen

De doelstellingen en ontwikkellijnen van de woonvisie zijn uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma Wonen 2021 - 2030. In dit uitvoeringsprogramma staan de acties die de gemeente Vlaardingen hiervoor gaat ondernemen. Het uitvoeringsprogramma bevat een woningbouwprogrammering voor ontwikkellijnen 1 en 2. In deze programmering is per wijk gespecificeerd hoeveel huizen er gesloopt en gebouwd gaan worden.²²

¹⁶ Het gaat hier om een relatief kleine aanpassing van de uitbreiding van de urgentieregio's.

¹⁷ Gemeente Vlaardingen. (2020). Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Vlaardingen houdende regels omtrent woonruimtebemiddeling (Verordening Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020).

¹⁸ Gemeente Vlaardingen. (2021). Raadsvoorstel en -besluit tot vaststelling woonvisie Vlaardingen.

¹⁹ Gemeente Vlaardingen. (2021). Participatiebijlage Woonvisie - Samen bouwen aan Vlaardingen

²⁰ Ibid. p. 5

²¹ Ibid.

²² Gemeente Vlaardingen. (2022) Uitvoeringsprogramma Wonen Woonvisie 2021 – 2030.



We beschrijven in de onderstaande paragrafen de plannen per ontwikkellijn. Hierbij maken we onderscheid tussen kwantitatieve en kwalitatieve indicatoren. Verder zetten we uiteen hoe dit vertaald is naar het uitvoeringsprogramma. In hoofdstuk 2 gaan we in op de realisatie van de ambities aan de hand van de indicatoren.

1.4.1. Ontwikkellijn 1: Samen bouwen aan Vlaardingen

De woningbouwopgave van Vlaardingen: meer woningen bouwen in het duurdere segment

De ontwikkellijn Samen bouwen aan Vlaardingen gaat in op de woningbouwambitie van de gemeente Vlaardingen om te groeien naar 39.000 woningen in 2030. De doelstellingen van deze ontwikkellijn zijn veelal kwantitatief van aard. Vlaardingen heeft een helder beeld van welk type woningen gebouwd dient te worden, de hoeveelheid woningen en op welke plek dit moet gebeuren. Minimaal de helft van de nieuw te bouwen woningen dient in het duurdere en middeldure segment gebouwd te worden. Het idee van de gemeente is dat door duurdere woningen toe te voegen, er een zo lang mogelijke verhuisketen op gang komt. De woningbouwplannen van de woonvisie zijn goed voor 4.092 woningen.²³

Het uitgangspunt van de gemeente is dat gebieden waar gebouwd gaat worden, hier niet kwetsbaarder van worden. Vlaardingen zet in op het bouwen van nieuwe woningen in de buurt van de drie metrohaltes. Speciale aandacht is in de woonvisie voor de Rivierzone als ontwikkellocatie. De indicatie van het aantal te bouwen woningen in de Rivierzone is bijna 2.600. Dat is meer dan de helft van alle woningbouwplannen. De gemeente verwacht dat een toevoeging van woningen in de Rivierzone een impuls geeft aan het centrum.²⁴

Vertaling in het Uitvoeringsprogramma

Om de 39.000 woningen te behalen, wil de gemeente Vlaardingen woningbouw aanjagen en realiseren. De woningbouwplanning is onderdeel van het uitvoeringsprogramma. Hierin staan per gebied in Vlaardingen de geplande bouw- en sloopplannen. Hier wordt onderscheid gemaakt tussen type woning (appartement koop, appartement huur etc.) en het segment (bereikbaar, middelduur en duur). Het segment is nog niet voor elk woningbouwplan bekend. Ook staat het jaar van eerste oplevering bij elk plan. Vlaardingen wil de Rivierzone in 2030 ontwikkelen tot een nieuwe hoogstedelijke woonwijk.

Verder stelt Vlaardingen kaders voor nieuwbouw op. Bijvoorbeeld over aan welke woningtypen en segmenten behoefte is. Ook ontwikkelt Vlaardingen een monitor voor zicht op de voortgang en uitvoering van de woningbouwprojecten op het gebied van kwantiteit en kwaliteit. Daarnaast focust de gemeente zich op de communicatie naar externen. Er is een bestuurlijk platform wonen met externe partijen en via de website www.vlaardingswonen.nl wordt ook gecommuniceerd over de uitvoering van het woonbeleid.

Verder beschrijft de uitvoeringsagenda hoe woningbouw uitgevoerd en aangejaagd zal worden, bijvoorbeeld door het instellen van een Taskforce Wonen. Ook is het voornemen om kaders voor nieuwbouw op te stellen en een monitor in te richten om zicht te houden op de kwaliteit en kwantiteit van woningbouwprojecten. De gesprekspartners geven aan dat op er op dit moment een monitor is opgesteld voor intern gebruik. Tot slot richt de gemeente Vlaardingen zich op communicatie rondom deze ontwikkellijn, onder meer door het instellen van een bestuurlijk platform wonen met externe partijen.

²³ Gemeente Vlaardingen. (2021). Woonvisie Samen Bouwen aan Vlaardingen. p. 6 – 13.

²⁴ Ibid.



1.4.2. Ontwikkellijn 2: Iedereen meer op zijn plek

De structuur van de woningmarkt in Vlaardingen: afname van het aandeel corporatiewoningen

De ontwikkellijn Iedereen meer op zijn plek gaat over de verschillende woningtypen die nodig zijn in de verschillende wijken van Vlaardingen. Het aandeel corporatiewoningen in Vlaardingen is significant hoger dan in de rest van Nederland. Vlaardingen wil haar woningvoorraad meer in balans brengen door dit aandeel te verlagen. Dat doet zij door meer (duurdere) woningen te bouwen (ontwikkellijn 1). Het aantal corporatiewoningen wil de gemeente Vlaardingen gelijk houden. In de woonvisie staan plannen voor de sloop van 978 corporatiewoningen en de nieuwbouw van 703 woningen. Bij het opstellen van de woonvisie moest nog worden bepaald waar de overige nieuwe corporatiewoningen zouden worden gebouwd. De ambitie van Vlaardingen is dat in 2030 maximaal 25% van de woningvoorraad bestaat uit corporatiewoningen tot de aftoppingsgrens (huurwoningen voor lage inkomens).

De gemeente heeft – mede om voorgaande reden - samen met de woningcorporaties onderzocht welke type woningen er nodig zijn in welke wijk. Vlaardingen en de woningcorporaties werken op basis van een gezamenlijke visie op de corporatievoorraad aan de doelstellingen van deze ontwikkellijn. Hiervoor zijn vijf uitgangspunten geformuleerd:

1. *Het gaat om de mensen, de stenen zijn het middel*
2. *Onder de mensen zijn dragers en vragers*
3. *Corporaties bieden huisvesting voor drie inkomensgroepen*
4. *Onderdeel van een integrale aanpak voor veerkrachtige wijken*
5. *Natuurlijk bondgenootschap*

De gemeente benoemt bij deze ontwikkellijn verschillende woonvormen en doelgroepen, zoals flexwonen, huisvesting van arbeidsmigranten, woonwagens en Tiny houses. Vlaardingen wil de ruimte bieden aan particuliere initiatieven die bijdragen aan deze ontwikkellijn. Zo zet de gemeente Vlaardingen in op tijdelijke woningen voor starters en studenten, de bouw van logiesappartementen voor arbeidsmigranten en de bouw van flexwoningen.

Vertaling in het uitvoeringsprogramma

Woningcorporaties voegen minimaal 600 woningen toe op nieuwe locaties. Dit is een aanvulling op de herontwikkelingen (sloop/nieuwbouw) van bestaande locaties. Verder renoveren en verduurzamen de woningcorporaties in dezelfde periode 2.500 corporatiewoningen. Vlaardingen wil 600 woningen realiseren voor specifieke doelgroepen. Bij ontwikkellijn 1 van het uitvoeringsprogramma gaat de gemeente in op het doel om het aandeel corporatiewoningen in 2030 te laten dalen naar 38%. 25% van de woningvoorraad betreft sociale woningen voor de lagere inkomens. Vlaardingen wil dat kwetsbare bewoners op maat worden ondersteund en dat particuliere initiatieven voor woningbouw op eigen locaties mogelijk zijn.

Ontwikkellijn 3: Extra aandacht waar nodig

Vergroten van leefbaarheid en sturen op instroom

De ontwikkellijn Extra aandacht waar nodig gaat in op het verhogen van de leefbaarheid van Vlaardingen. De leefbaarheid in verschillende buurten staat volgens de gemeente onder druk, omdat er een toename is van bewoners met persoonlijke problemen. Deze ontwikkellijn bevat vier onderdelen:

- **Tegengaan van woonoverlast.** Vlaardingen wil woonoverlast voor andere bewoners onder andere tegengaan door de inzet van een regisseur woonoverlast.
- **Duidelijke regels voor verhuur en bewoning.** Op het gebied van regulering wil de gemeente duidelijke regels voor verhuur en bewoning van woningen. In de paraplubestemming Wonen staat nu dat een woning maximaal bewoond mag worden door één huishouden of maximaal twee personen die geen huishouden vormen. Ook zet de



gemeente andere instrumenten hiervoor in, bijvoorbeeld de vergunningsplicht voor het splitsen en omzetten naar kamers.

- **Aandachtsgebieden.** Vlaardingen heeft dertig aandachtsgebieden in kaart gebracht waar de sociale en leefbaarheidsproblematiek groot is. Voor de gebieden Zuidbuurt, VOP, Hoofdstedenbuurt en de MUWI is een pilootaanpak opgestart met als doel om leefbaarheidsproblemen integraal aan te pakken met maatschappelijke organisaties.
- **Sturen op instroom.** Vlaardingen wil door verschillende prijscategorieën van woningen te hanteren, in de wijken een meer diverse samenstelling van bewoners krijgen. Hiervoor heeft Vlaardingen samen met de woningcorporaties afspraken gemaakt om te differentiëren op huurprijs bij vrijkomende woningen.

Vertaling naar uitvoeringsprogramma

De gemeente Vlaardingen voert een opkoopbescherming/zelfbewoningsplicht in voor gebieden waar leefbaarheidsproblemen kunnen optreden. De gebieden zijn niet benoemd in het uitvoeringsprogramma. De gemeente voert de verordening woonruimtevoorraad verder uit in het kader van de vergunningplicht voor het omzetten, onttrekken of splitsen van woningen. Daarnaast stelt de gemeente integraal beleid voor wonen, veiligheid en de aanpak van woonoverlast op. Goed verhuurderschap staat centraal, daarvoor ondersteunt het huurteam Vlaardingen huurders. Vlaardingen voert een onderzoek uit naar de mogelijkheden tot het invoeren van een vergunningplicht voor verhuurders via de APV en tot slot wordt gestuurd op instroom van vragers en dragers. Draggers zijn gedefinieerd als zelfredzame mensen en vragers als kwetsbare mensen. Hier dient een goede balans tussen te zijn

Met bovenstaande acties wil Vlaardingen bereiken dat het splitsen of omzetten naar woningen voor kamerverhuur in bepaalde gebieden wordt voorkomen. Ook blijven Vlaardingse koopwoningen beschikbaar voor kopers die daar zelf in gaan wonen. Er is aandacht voor leefbaarheid in de aandachtsgebieden en de wijken van Vlaardingen komen meer in balans door te sturen op instroom.

Ontwikkellijn 4: Bestaande voorraad klaar voor de toekomst

De ontwikkellijn Bestaande voorraad klaar voor de toekomst betreft het verduurzamen van de woningvoorraad. In Vlaardingen is meer dan de helft van de woningvoorraad van voor 1970. In de woonvisie staat dat veel van deze woningen van matige kwaliteit zijn. Verder hebben oude panden meer last van bodemdaling.²⁵ De woonvisie benoemt dat voornamelijk de categorie woningen met een WOZ-waarde tot € 200.000 (prijsspeil: 2020) aandacht nodig heeft, omdat deze woningen niet ingericht zijn op energietransitie en klimaatadaptatie. In 2020 was de gemiddelde WOZ-waarde van een woning in Vlaardingen € 202.000. Dit is in 2023 gestegen naar € 278.000.²⁶ De gemeente heeft de grens in 2024 daarom aangepast naar €300.000.²⁷

Om VvE's te ondersteunen met het wegwerken van achterstallig onderhoud, heeft de gemeente het Servicepunt Woningverbetering opgericht. Dit servicepunt heeft als doel om goed functionerende en financieel gezonde VvE's te creëren. Het servicepunt helpt VvE's bijvoorbeeld met het maken van meerjarige onderhoudsplannen of vragen over achterstallig onderhoud. In een aantal gebieden verstrekt de gemeente ook leningen met een rente onder de marktrente voor verduurzaming. Vlaardingen wil het servicepunt verder versterken. Voor de periode 2021 – 2030 betekent dit dat het servicepunt zich zal richten op het wegwerken van achterstallig onderhoud voor VvE-woningen en eengezinswoningen.

²⁵ Gemeente Vlaardingen. (2021). Woonvisie Samen Bouwen aan Vlaardingen. p. 28 – 31.

²⁶ Alle Cijfers. (2024). Statistieken gemeente Vlaardingen. [[Gemiddelde WOZ-waarde per jaar gemeente Vlaardingen - Alle Cijfers \(2024\)](#)]

²⁷ Gemeente Vlaardingen (2024), Raadsmemo particuliere woningverbetering aanpassing stimuleringsregeling



Nationaal is de ambitie dat woningen in 2050 aardgasvrij zijn. De woonvisie noemt dit een grote opgave voor de bestaande wijken. Verwarming van de woningen is hierbij de grootste uitdaging. Via de Transitievisie Warmte verkrijgt Vlaardingen inzicht in welke wijken als eerste worden aangepakt.

Vertaling naar uitvoeringsprogramma

Het uitvoeringsplan benoemt drie doelen, namelijk (1) dat Vlaardingen een goed onderhouden en duurzame particuliere woningvoorraad en (2) corporatievoorraad heeft. En (3) de Vlaardingse VvE's hebben een goede beheersstructuur.

De gemeente stelt een kwartiermaker duurzaamheid aan als aanjager voor het verduurzamen van woningen. Ook onderzoekt de gemeente mogelijkheden voor de toekomstige invulling van het Energieloket. De gemeente breidt het Servicepunt Woningverbetering uit met 1fte. Ook gaat de gemeente verder met een pilot waar een aantal VvE's in de VOP-wijk ondersteuning krijgt geboden. De gemeenteraad ontvangt twee raadsvoorstellen: een voorstel voor de nieuwe verordening rondom de stimuleringsregeling en een voorstel voor het revolverende fonds verduurzamen woningen. Daarnaast zoekt de gemeente de samenwerking met andere beleidsvelden en partijen door aan te sluiten bij de Strategie Klimaatadaptatie (2021-2024) en de Transitievisie Warmte. Met de woningcorporaties maakt de gemeente afspraken omtrent verduurzaming.

Ontwikkelijn 5: Natuurlijk, Vlaardingen!

De ontwikkelijn Natuurlijk, Vlaardingen! kijkt naar het toekomstbeeld van Vlaardingen. Hierbij ligt de focus op hoe Vlaardingen een aantrekkelijke stad is voor inwoners en bewoners van andere steden. De gemeente wil Vlaardingen als woonstad promoten op het gebied van recreatie, toerisme en wonen. De manier waarop dat goed kan, onderzoekt de gemeente. Verder wil de gemeente ook met de Hoekse Lijn Partners²⁸ verstedelijkingsmogelijkheden onderzoeken langs de Hoekse Lijn. Ten behoeve van deze samenwerking is een ontwikkelvisie opgesteld. Door de aansluiting op de Hoekse Lijn neemt de relatieve afstand tot recreatiegebieden en steden als Delft en Rotterdam voor inwoners af. Verder is in deze ontwikkelijn aandacht voor de regionale afspraken, die eerder in dit hoofdstuk al aan bod zijn gekomen.

Vertaling naar uitvoeringsprogramma

Het uitvoeringsprogramma benoemt drie acties voor deze ontwikkelijn. Allereerst de inzet op vrijetijdseconomie en stadsmarketing. Het team Wonen draagt hiervoor bij aan de inzet van citymarketing. Leden van de Taskforce Woningbouw zijn ambassadeurs van Vlaardingen. Daarnaast neemt Vlaardingen deel aan overleggen met de Hoekse Lijn Partners en zorgt hier voor afstemming en kennisdeling over ontwikkellocaties langs de Hoekse Lijn. Tot slot geeft Vlaardingen verder uitvoering aan de afspraken die gemaakt zijn in de Regio Rotterdam.

1.4.3. Woonzorgvisie ouderen 2023-2030

Een onderdeel van ontwikkelijn 2 Iedereen, meer op zijn plek is het opstellen van een woonzorgvisie. Vlaardingen wil dat ouderen zo lang mogelijk mee kunnen doen in de samenleving en wil daarvoor passende mogelijkheden voor wonen, leven en zorg in de stad aanbieden. De doelgroep van de woonzorgvisie zijn alle 65+'ers in de gemeente. De gemeente onderscheidt binnen deze categorie vier verschillende doelgroepen met een oplopende zorgvraag en een eigen woonoplossing. Een beschrijving van deze doelgroepen is opgenomen in bijlage 2. De gemeenteraad van Vlaardingen heeft de Woonzorgvisie 2023-2030 vastgesteld op 6 april 2023.

²⁸ Hoekse Lijn Partners: Maassluis, Schiedam, Rotterdam, Provincie Zuid-Holland en MRDH.



De Woonzorgvisie heeft twee doelen, namelijk:

1. *dat de opgave en ambities voor Vlaardingen in de komende jaren helder zijn en deze zijn vertaald naar een duidelijke koers en inhoudelijk kader;*
2. *dat alle betrokken partijen aan de hand van de woonzorgvisie gezamenlijk en/of ieder vanuit eigen verantwoordelijkheid op eenduidige wijze kunnen werken aan dit vraagstuk.*²⁹

De woonzorgvisie kent twee sporen. Spoor 1 richt zich op het realiseren van woonoplossingen van doelgroepen 2 en 3. In de periode 2023 - 2026 wil de gemeente deze nood oplossen. Spoor 2 richt zich op het realiseren van preventie, innovatie en nieuwe manieren van wonen, welzijn en zorg. De tijdspanne voor dit spoor is tussen de 10 en 15 jaar vanaf 2023.

De woonzorgvisie is vertaald in een programmaplan voor 2023 – 2030. Dit programmaplan is in samenwerking met zorgpartijen en woningcorporaties tot stand gekomen. Op basis van het programmaplan is een uitvoeringsagenda opgesteld. Hierin staan vier ambities centraal:³⁰

1. Werken aan bewustwording en stevige sociale basis
2. Ontwikkelen van benodigde woonvormen
3. Uitbreiden mogelijkheden voor ouderen
4. Bouwen aan het zorglandschap voor de toekomst.

1.4.4. Woonzorgvisie Aandachtsgroepen

Vlaardingen en Maassluis beschikken over een gezamenlijke visie op wonen, welzijn en zorg voor aandachtsgroepen. De gemeenteraad van Vlaardingen heeft deze visie op 25 april 2024 (ten tijde van het onderzoek) vastgesteld.³¹ De gemeenten hebben hun centrale visie als volgt geformuleerd:

*Wij zien een maatschappelijke opgave op het gebied van wonen, welzijn en zorg: het werken aan inclusieve wijken, waarin iedereen zoveel als mogelijk zelfstandig kan wonen en leven, met de benodigde voorzieningen in de nabijheid. Vanuit integrale, domeinoverstijgende samenwerking werken we aan een mix van oplossingen voor wonen, welzijn en zorg die deze beweging mogelijk maken. Zo waarborgen we een zo veilig, toegankelijk en prettig mogelijke woonomgeving voor iedereen in Maassluis en Vlaardingen.*³²

De visie is vertaald naar vier pijlers:

1. We zorgen voor voldoende en passende woningen en/of woonvormen voor alle aandachtsgroepen, met een evenwichtige spreiding;
2. We zorgen voor passende zorg en ondersteuning (welzijn) voor iedereen die dat nodig heeft, gericht op versterken van eigen kracht;
3. We zorgen voor duurzame en domeinoverstijgende samenwerking op de gezamenlijke opgave;
4. We zorgen voor de juiste instrumenten voor monitoring en sturing om de samenwerking en afstemming te ondersteunen.

In dit onderzoek gaat de rekenkamer niet nader in op beide woonzorgvisies.

²⁹ Gemeente Vlaardingen. (2023). Woonzorgvisie Ouderen 2023 - 2030 Samen voor wonen, leven en zorgen.

³⁰ Gemeente Vlaardingen. (2023). Uitvoeringsagenda 2023 – 2024.

³¹ Gemeente Vlaardingen. (2023). Raadsvoorstel Woonzorgvisie aandachtsgroepen.

³² Gemeente Vlaardingen & Gemeente Maassluis. (2023). Visie op wonen, welzijn en zorg voor aandachtsgroepen



2. Uitvoering en doelrealisatie

In dit hoofdstuk kijken we naar de manier waarop de gemeente uitvoering geeft aan haar beleid en ambities op het gebied wonen. Hierbij richten we ons ook op de voortgang van de realisatie van de ambities en doelstellingen. Daarmee geeft dit hoofdstuk antwoord op de volgende vragen:

4. Hoe wordt de uitvoering van het woonbeleid in de praktijk vormgegeven?
5. Waar staat de gemeente Vlaardingen in het realiseren van de ambities en doelstellingen op het gebied van wonen? Hoe is dit te duiden en te verklaren?

2.1. Samenwerkingspartners bij uitvoering woonbeleid

Om de ambities van het woonbeleid te realiseren, is de gemeente Vlaardingen ook afhankelijk van externe partners, zoals de woningcorporaties, huurdersraden en projectontwikkelaars. De gemeente Vlaardingen werkt samen met woningcorporaties Stichting Waterweg Wonen en Woningstichting Samenwerking Vlaardingen en hun huurdersraden. Daarnaast zijn er verschillende projectontwikkelaars actief in de gemeente.

Woningcorporaties en huurdersraden

Sinds 2015 zijn gemeenten op grond van de Woningwet verplicht om prestatieafspraken met woningcorporaties en huurdersorganisaties te maken. Vlaardingen heeft met de woningcorporaties en de huurdersraden de samenwerkingsafspraken *Waardevol wonen in Vlaardingen 2022 - 2024*. Daarnaast heeft de gemeente met alleen de woningcorporaties basisafspraken voor de periode 2022 - 2030. Deze basisafspraken dienen als basis voor de prestatieafspraken. De zes (onderstaande) thema's van de samenwerkingsafspraken komen overeen met de thema's van de basisafspraken.

1. Samenwerken

De afspraak tussen de woningcorporaties en de gemeente Vlaardingen is om te werken vanuit een 'natuurlijk bondgenootschap'. De basisafspraken 2022 - 2030 vormen de basis voor de jaarlijks te maken prestatieafspraken. De woningcorporaties en de gemeente maken gezamenlijk voor ieder gebied een gebiedsschets. Dit geeft een bondige beschrijving van de veerkracht van de wijk en brengt deze samen in een integrale probleemanalyse, met als doel richting geven op hoofdlijnen en partijen te verbinden.

2. Verhuringen in de bestaande wooncorporatievoorraad

De afspraak is om te werken aan een betere balans tussen vragers en dragers in de verschillende wijken en in Vlaardingen. Dragere zijn gedefinieerd als zelfredzame mensen en vragers als kwetsbare mensen. Het huurprijsbeleid draagt bij aan de balans en daarnaast is de afspraak om toewijzing voor meer middeninkomens mogelijk te maken. Er dienen wel voldoende woningen voor lage inkomens beschikbaar en betaalbaar te blijven. Deze afspraak sluit aan bij het uitgangspunt van het Regioakkoord voor 39.000 huishoudens in Vlaardingen in 2030 met daarbij de aantekening dat het aandeel van corporatiewoningen voor lage inkomens ontwikkelt naar 25% van de totale woningvoorraad in Vlaardingen, wat neerkomt op 9.750 woningen.

3. Investerings in de bestaande woningcorporatievoorraad

Deze samenwerkingsafpraak sluit aan bij de vierde ambitie van de gemeente Vlaardingen. Er is afgesproken dat er in kwetsbare gebieden goedkope woningen worden vervangen of vernieuwd. Een andere afspraak is dat de woningcorporaties delen van hun portefeuille gaan herstructureren



door bestaande complexen te slopen en in overleg met de gemeente een nieuw woningprogramma terug te bouwen. Het gaat om het slopen van 800 tot 1.300 woningen. Daarnaast wordt er gezorgd voor renovaties, verduurzamingsingrepen en goed onderhoud voor een toekomstbestendige corporatieportefeuille met goede verhuurbare woningen.

4. Investerings in nieuwbouw

Er is afgesproken dat woningcorporaties meer gaan doen voor jonge gezinnen, starters zonder vast inkomen en in mindere mate senioren met een toekomstige zorgbehoefte. Om bij te dragen aan de groei-doelstelling van Vlaardingen, voegen de woningcorporaties tot 2030 minimaal 600 woningen toe op nieuwe locaties, aanvullend op de herontwikkeling van bestaande locaties. Hierbij is afgesproken dat de gemeente samen met de woningcorporaties de invulling van het programma naar huishoudentype en inkomensgroep bepaalt.

5. Sociale aanpak kwetsbare wijken

De gemeente en de woningcorporaties kiezen voor een integrale aanpak voor de aanpak van kwetsbare wijken. Interventies worden gedaan vanuit sociaal domein, onderwijs en veiligheid. Het doel is om een veerkrachtige stad, veerkrachtige bewoners en veerkrachtige netwerken te realiseren.

6. Financiële afspraken

In de basisafspraken is opgenomen dat de gemeente en woningcorporaties ieder de kosten en opbrengsten dragen die behoren bij de eigen beheer- en uitvoeringstaken. Op project- of gebiedsniveau worden financiële afspraken gemaakt over de verdeling van de opbrengsten en kosten die verband houden met de herontwikkeling van bestaande locaties en invulling van nieuwbouw. Er is volledige transparantie afgesproken over de verwachte impact van de gemaakte afspraken. Daarnaast is er afgesproken dat indien de gemeente of corporatie tegen de grenzen van haar financiële mogelijkheden aanloopt, beide zullen onderzoeken hoe hiermee kan worden omgegaan.

Projectontwikkelaars

De gemeente Vlaardingen heeft verschillende eigen grondposities, maar bouwt zelf geen woningen. Om hier woningen op te realiseren is de gemeente afhankelijk van ontwikkelaars. De gemeente kan door het Didam-arrest niet zomaar, zonder uitgebreide procedure, in zee gaan met een projectontwikkelaar. De gemeente is verplicht om dit aan te besteden en schrijft hier daarom zogeheten tenders uit voor woningbouwprojecten.

Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778)

In het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 staat dat overheden bij de verkoop van hun gronden de mogelijkheid moeten bieden aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen. Voor een gemeente betekent dit dat zij niet zomaar kan kiezen om grond te verkopen aan een willekeurige partij om hier woningen op te realiseren.

Uit de gesprekken blijkt dat tenders in de gemeente Vlaardingen duidelijke kaders hebben en van goede kwaliteit zijn. De kaders en ambities zijn vaak passend bij de grondpositie. Gunning vindt plaats op basis van prijs en kwaliteit.

Uit de gesprekken blijkt dat er wel een knelpunt zit op het gebied van integraliteit. Met name op het gebied van infrastructuur bij woningbouw mist een visie, waardoor woonplannen in de knel komen. Hierbij doelen de gesprekspartners onder andere op de ontsluiting van nieuwe woonwijken. Een ander knelpunt dat wordt genoemd heeft betrekking op het tempo waarop de gemeente handelt. Uit de gesprekken blijkt dat het voor de gemeente lastig is om de ontwikkelingen in de snel veranderende woningmarkt bij te benen. Dit vereist flexibiliteit. Er wordt bijvoorbeeld aangeraden om de woonvisie periodiek te herijken om zo scherpe en actuele keuzes te kunnen blijven maken.



Samenwerking: Taskforce Wonen en Platform Wonen

Onderdeel van het uitvoeringsprogramma is de oprichting van de *Taskforce Woningbouw Vlaardingen*, die in september 2023 voor het eerst bijeenkwam.³³ De Taskforce bestaat uit vertegenwoordigers van marktpartijen, de woningcorporaties en de gemeente. Jaarlijks wordt de samenstelling iets gewisseld om zo de Taskforce 'dynamisch' te houden. Het doel van de Taskforce is 'om aan de verschillende en uiteenlopende woningbouwopgaven op een kwalitatief hoogwaardige manier invulling te geven' door de goede samenwerking en verstandhouding tussen partijen die op de Vlaardingse woningmarkt actief zijn te faciliteren.³⁴ Dit doet de Taskforce door vier keer per jaar bijeen te komen om te overleggen over een breed scala aan onderwerpen, zoals bijvoorbeeld de afstemming over de planning van woningbouwprojecten, participatie, en de Omgevingswet.

Alle partijen kunnen onderwerpen aandragen, en de onderwerpen worden ook aangedragen door de partijen die zijn vertegenwoordigd in het *Platform Wonen Vlaardingen*. Dit platform is op initiatief van de gemeente opgericht en betreft een platform waarvoor alle marktpartijen en woningcorporaties die betrokken zijn bij woningbouwprojecten worden uitgenodigd. Dit platform komt halfjaarlijks samen om beleid en uitvoering met elkaar af te stemmen.

De samenwerking tussen gemeente en woningcorporaties krijgt meer aandacht

In de gevoerde gesprekken met zowel de woningcorporaties als met de gemeente komt naar voren dat de samenwerking tussen de gemeente Vlaardingen en de woningcorporaties de afgelopen jaren niet optimaal was. De overlegstructuur was onvoldoende samenhangend en vrijblijvend. Met de oprichting van het Platform Wonen en de Taskforce Wonen zijn daar stappen in gezet en de samenwerking is verbeterd.

Desalniettemin is het nog lastig om duidelijke en concrete afspraken te maken. Ook de prestatieafspraken zijn onvoldoende SMART geformuleerd, waardoor soms verschil van inzicht ontstaat over het al dan niet realiseren van een bepaalde afspraak. De woningcorporaties zouden ook graag het gesprek voeren over bredere stadsontwikkeling.

Daarnaast, zo komt uit de gesprekken naar voren, zit een knelpunt bij het feit dat beleid aanpalend aan woonbeleid, zoals parkeer- en groenbeleid, soms verouderd is. Dit bemoeilijkt de uitvoering en haalbaarheid van woonprojecten. Sinds juli 2024 beschikt Vlaardingen over een nieuwe Groenvisie.³⁵ Hierin is ook aandacht voor de samenwerking met de woningcorporaties. Ten slotte wordt in de gesprekken aangegeven dat het contact tussen de gemeenteraad en de corporaties verbeterd zou kunnen worden door bijvoorbeeld een gesprek te organiseren tussen de raad en de corporaties over de rol van de woningcorporaties in de gemeente.

2.2. Gemeentelijk instrumentarium

De gemeente Vlaardingen zet haar instrumentarium in om haar doelstellingen op het gebied van wonen te bereiken. In juni 2023 onderzocht bureau RIGO de sturingsmogelijkheden van de gemeente Vlaardingen.³⁶ RIGO concludeerde dat de gemeente Vlaardingen al gebruikmaakt van *ongeveer elk denkbaar instrument voor de sturing op (het gebruik van) de woningvoorraad, passend bij de ambities uit de woonvisie*.³⁷ Daarnaast benoemde RIGO dat de gemeente ook haar sturing op de woningvoorraad aan het uitbreiden is. Hierbij benoemde RIGO het risico dat er onvoldoende uitvoerings- en handhavingscapaciteit beschikbaar zou zijn voor de nieuwe sturingsinstrumenten.

³³ Taskforce Wonen gemeente Vlaardingen. (2023). Raadsbrief Oprichting Taskforce Woningbouw Vlaardingen.

³⁴ Ibid. p. 1.

³⁵ Dit was na de voor dit onderzoek gevoerde gesprekken.

³⁶ Gemeente Vlaardingen. (2023). Raadsmemo Wbm-gp en andere sturingsmiddelen op de woningmarkt.

³⁷ Ibid, Bijlage 2. p. 2.



Net zoals bij het Rijk, kan onderscheid gemaakt worden tussen drie categorieën, namelijk regulering, belasting, en stimulering. De gemeente Vlaardingen maakt gebruik van alle drie de instrumenten.

2.2.1. Regulering

Zoals RIGO concludeerde, gebruikt Vlaardingen veel instrumenten om te sturen op de woningmarkt. Hierbij wordt ook regulering als instrument gebruikt. Een voorbeeld van dit instrument is de *verordening beheer woonruimtevoorraad Vlaardingen*, die in september 2021 in de raad is vastgesteld.³⁸

Verordening beheer woonruimtevoorraad gemeente Vlaardingen 2021

De gemeenteraad van Vlaardingen heeft op 30 oktober 2021 deze verordening vastgesteld. Deze verordening regelt een vergunningsplicht voor het splitsen, omzetten of onttrekken van woningen in een bepaald aantal wijken. De voorwaarden voor het verstrekken van deze vergunning staan in deze verordening. Alle woningen met een WOZ-waarde tot en met € 300.000 zijn aangewezen als schaars en vergunningplichtig voor de activiteiten onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen. Tot 23 maart 2023 was dit € 200.000.

Ook gebruikt de gemeente Vlaardingen, in samenwerking met twaalf gemeenten in de regio, regulering als instrument voor het verdelen van sociale huurwoningen. Hiervoor geldt de *Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2024*. Ook op het vlak van woonoverlast gebruikt de gemeente Vlaardingen regulering als instrument. In 2021 heeft de burgemeester bijvoorbeeld de *Beleidsregels aanpak woonoverlast gemeente Vlaardingen* vastgesteld, waarin staat omschreven op welke wijze de burgemeester gebruik kan maken van het instrument van de gedragsaanwijzing.³⁹ In het kader van het tegengaan van woonoverlast heeft de gemeente ook gebruikgemaakt van de mogelijkheid om de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Wbmgp) in te zetten.

De Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (Rotterdamwet)

Deze wet geeft bevoegdheid aan gemeenten om wooncomplexen, straten of gebieden aan te wijzen waar eisen kunnen worden gesteld of voorrang wordt verleend aan woningzoekende huurders. Zo kan de gemeente woningen in kwetsbare wijken toewijzen aan inwoners met een vast en hoger inkomensniveau. Deze wet wordt ook wel de Rotterdamwet⁴⁰ genoemd, omdat Rotterdam de eerste gemeente was die er gebruik van maakte. In Vlaardingen heeft de raad in 2015 een aanvraag gedaan bij de minister om de Wbmgp toe te mogen passen op delen van de Westwijk.⁴¹ Hiervoor verleende de minister in 2016 toestemming voor een periode van vier jaar.⁴² In 2020 is deze periode verlengd met vier jaar.⁴³

³⁸ Gemeente Vlaardingen. (2021). Raadsvoorstel tot vaststellen verordening beheer woonruimtevoorraad Vlaardingen 2021.

³⁹ Gemeente Vlaardingen. (2021). Raadsmemo Uitvoeringsprogramma aanpak complexe woonoverlast gemeente Vlaardingen 2021-2022.

⁴⁰ De Rotterdamwet geeft gemeenten de ruimte om in bepaalde delen van de gemeente, genaamd kansenzones (als 25% van de inwoners werkloos is en 45% van de huishoudens een laag inkomen heeft), aanvullende eisen te stellen aan toewijzing van woningen om bepaalde groepen te weren of voorrang te geven.

⁴¹ Gemeente Vlaardingen. (2015). Raadsbesluit tot aanvraag Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

⁴² Gemeente Vlaardingen (2016). Raadsvoorstel tot het vaststellen van de Verordening Toegang Woningmarkt.

⁴³ Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2020). Besluit verlenging Rotterdamwet.



2.2.2. Belasting

Gemeenten kunnen ook door middel van belasting invloed uitoefenen op de woningmarkt. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een korting op de OZB. Dit instrument zet de gemeente Vlaardingen, net zoals veel andere gemeenten, niet in. Wel maakt de gemeente Vlaardingen gebruik van toeristenbelasting.

De verordening toeristenbelasting, die ieder jaar wordt geactualiseerd, is een instrument om te sturen op de woningmarkt. Per 1 januari 2023 is de gemeente Vlaardingen namelijk gestart met het heffen van toeristenbelasting voor tijdelijke bewoning van personen die niet staan ingeschreven in het BRP. Dit betreft voornamelijk arbeidsmigranten. De eigenaren van de woningen waar tijdelijke arbeidsmigranten verblijven, moeten nu dus toeristenbelasting betalen. Voorheen stonden deze woningen formeel leeg, omdat arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in de gemeente verblijven zich niet in het BRP hoeven in te schrijven.⁴⁴ Zo krijgt de gemeente beter zicht op leegstand en mogelijke woonproblematiek.

2.2.3. Stimulering

De gemeente Vlaardingen maakt gebruik van verschillende stimuleringsinstrumenten. Een voorbeeld hiervan is de starterslening. Volgens de *Verordening Starterslening gemeente Vlaardingen 2023* mogen mensen jonger dan 35 jaar die (enige tijd) woonachting zijn in Vlaardingen een starterslening aanvragen. De hoogte van de starterslening is maximaal 20% van de koopprijs van de woning met een maximum van € 30.000. De aankoopssom van de woning mag niet hoger zijn dan € 355.000.⁴⁵ In 2023 zijn 29 startersleningen verstrekt door de gemeente Vlaardingen.⁴⁶

Verder zet de gemeente Vlaardingen het Servicepunt Woningverbetering als stimuleringsinstrument in. Dit Servicepunt biedt gratis hulp en advies aan woningeigenaren bij het onderhouden en verduurzamen van hun woning. Verenigingen van Eigenaren uit aangewezen buurten kunnen hier ook laagrentende leningen aanvragen voor grootschalige onderhouds- en verduurzamingsmaatregelen.

⁴⁴ Gemeente Vlaardingen. (2021). Raadsmemo Onderzoek; Gemeente Vlaardingen. (2023). Raadsmemo Woonoverlast en resultaten interventieteam 2022.

⁴⁵ Gemeente Vlaardingen. (2023). Verordening Starterslening gemeente Vlaardingen 2023.

⁴⁶ Gemeente Vlaardingen. (2024). Jaarstukken 2023. Wonen.



2.3. Bereik van doelen

De woonvisie van de gemeente Vlaardingen loopt tot 2030. Gesprekspartners geven aan dat tot nu toe de meeste aandacht is uitgegaan naar nieuwbouw. De komende jaren wil de gemeente de focus ook leggen op de bestaande voorraad, bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming. Hieronder beschrijven we aan de hand van de vijf ontwikkellijnen de voortgang op de ambities. We kijken daarbij naar waar de gemeente nu staat in haar realisatie en of zij op weg is om de ambities te realiseren.

2.3.1. Ontwikkellijn 1: Samen bouwen aan Vlaardingen

Vlaardingen wil groeien naar 39.000 woningen in 2030. In tabel 3 is te zien dat in de periode 2021 – 2023 de woningvoorraad van Vlaardingen gestegen is met 928 woningen. Een deel van deze woningen is echter van tijdelijke aard (378 woningen voor Oekraïners). De gemeente Vlaardingen moet in de periode 2024 - 2030 nog 2.500 woningen toevoegen om haar ambitie te behalen.

Tabel 3 Totaal aantal woningen en aantal gerealiseerde woningen gemeente Vlaardingen 2021 - 2023⁴⁷

Jaar	2021	2022	2023	Totaal
Woningvoorraad per 1/1	35.551	35.790	36.315	n.v.t.
Nieuwbouw	145	475	579 ⁴⁸	1199
Overige toevoegingen	110	56	59	225
Sloop en overige onttrekkingen	20	7	96	123
Netto toevoeging woningvoorraad	239 ⁴⁹	525	541	928
Woningvoorraad per 31/12	35.790	36.315	36.478 (36.856)	n.v.t.

De verwachting is dat in de periode 2024 – 2029 nog 4.855 woningen worden opgeleverd en 1.188 worden gesloopt.⁵⁰ Zie hiervoor de cijfers in tabel 4. Als al deze plannen op tijd worden gerealiseerd, bestaat de woningvoorraad van Vlaardingen in 2030 uit ruim 40.000 woningen. Gesprekspartners bevestigen dit beeld.

Een belangrijke kanttekening hierbij is dat van de 4.855 woningen ongeveer de helft (2.421 woningen) naar verwachting in 2028 en 2029 wordt opgeleverd. Vertraging door verschillende factoren kan ertoe leiden dat de ambitie wel behaald wordt, maar niet in 2030. Vertraging wordt met name veroorzaakt door beroepszaken en langlopende afhandelingstermijnen daarvan bij de Raad van State.⁵¹

Tabel 4 Verwachte toevoeging van woningen aan woningvoorraad gemeente Vlaardingen

	2024	2025	2026	2027	2028	2029	Totaal
Nieuwbouw	272	520	821	821	1.153	1.268	4.855
Sloop	122	301	0	210	491	64	1.188
Toevoeging	150	219	821	611	662	1.204	3.667

Het grootste deel van de gerealiseerde woningen zijn middeldure en dure woningen

De gemeente Vlaardingen wil in de periode 2021 – 2030 50% van de woningen in het duurdere segment bouwen. In de periode 2021 – 2023 vielen 65% van de toegevoegde woningen binnen de middeldure of dure klasse grens. Het percentage middeldure en dure klasse van de woningbouwplannen in de programmering van Vlaardingen is 63%. Hiermee voldoet de gemeente

⁴⁷ Op basis van de Jaarstukken van de gemeente Vlaardingen over 2021, 2022, en 2023.

⁴⁸ In 2023 werden 378 tijdelijke woningen voor de opvang van Oekraïners gerealiseerd.

⁴⁹ In 2021 was sprake van een positieve correctie van vier woningen.

⁵⁰ Gemeente Vlaardingen. (2024). Raadsmemo Woningbouwprogramma Vlaardingen – januari 2024.

⁵¹ Gemeente Vlaardingen. (2024). Jaarstukken 2023. Wonen.



Vlaardingen ruimschoots aan haar doelstelling van minimaal 50%. Bij deze berekening zijn de flexwoningen niet meegenomen, omdat dit tijdelijke woningen zijn.

Vlaardingen bouwt haar woningen conform de woonvisie nabij OV-lijnen, het centrum en op de aangewezen ontwikkellocaties. Uit het woningbouwprogramma blijkt dat het grootste deel van de woningen tot 2030 in de Rivierzone gebouwd zal worden. Dit zijn ongeveer 2550 woningen. Dit is in lijn met het doel van de gemeente om een impuls te geven aan de Rivierzone.⁵²

2.3.2. Ontwikkellijn 2: Iedereen meer op zijn plek

Er zijn onvoldoende plannen voor nieuwe corporatiewoningen

Vlaardingen is bezig met herstructurering van haar woningvoorraad. De gemeente wil haar woningvoorraad meer in balans brengen door een afname van het aandeel corporatiewoningen. In lijn met dit beleid wordt een deel van de woningen gesloopt en herbouwd en een klein aantal woningen toegevoegd. De woningbouwprogrammering bevat voor 2024 - 2030 plannen voor het bouwen van 1.269 nieuwe corporatiewoningen (sociale huur) en de sloop van 922 woningen. Dit levert 347 nieuwe corporatiewoningen op. In de periode 2021 – 2023 zijn 91 nieuwe sociale huurwoningen gebouwd, verdeeld over twee locaties (Hoogvliet en Floris de Vijfdelaan). In totaal worden daarmee 438 corporatiewoningen toegevoegd in de periode 2021 – 2030. Dit is niet in lijn met het uitvoeringsprogramma, waarin gesproken wordt over het toevoegen van minimaal 600 corporatiewoningen aanvullend op de herontwikkeling van corporatiewoningen.

Daarnaast brengt Vlaardingen haar woningvoorraad meer in balans door voor diverse doelgroepen te bouwen. In de periode 2021 – 2023 zijn 744 flexwoningen toegevoegd voor diverse doelgroepen in de gemeente. Daarmee heeft Vlaardingen haar doel om tot en met 2024 600 flexwoningen toe te voegen, ruim behaald. De Fairland studio's in district U worden verhuurd met contracten van twee jaar aan studenten en starters, de flexwoningen in de Nijverheidsstraat zijn bestemd voor arbeidsmigranten, en de tijdelijke wijk Mrija is bestemd voor de opvang van Oekraïners.

Plannen voor huisvesting arbeidsmigranten ontbreken nu nog

Het faciliteren van de bouw voor 300 logiesappartementen voor arbeidsmigranten is nog niet gelukt. Nu zijn er 39 flexwoningen voor arbeidsmigranten gebouwd. Dit komt mede door de noodzakelijke opvang voor gevluchte Oekraïners. Het woningbouwprogramma uit juni 2024, dat nog niet met de raad is gedeeld, laat zien dat er nog plannen zijn voor 197 flexwoningen. In het overzicht van het woningbouwprogramma dat per raadsmemo in februari 2024 naar de raad werd gestuurd, waren deze plannen voor flexwoningen en woningen voor arbeidsmigranten niet opgenomen. Vlaardingen voldoet met deze plannen bijna aan haar doelstelling om 300 logiesappartementen te realiseren. Hiervoor ontbreken nu nog plannen voor 64 woningen.⁵³

2.3.3. Ontwikkellijn 3: Extra aandacht waar nodig

Vlaardingen richt zich op twee elementen bij deze ontwikkellijn, namelijk het vergroten van de leefbaarheid in de wijken en het sturen op de instroom van bewoners. In 2019 heeft de gemeente vier van de dertig aandachtsgebieden aangewezen (Zuidbuurt, VOP, Hoofdstedenbuurt en MUWI) waar per gebied vraaggericht aan de slag gegaan wordt om problematiek in de wijk aan te pakken.⁵⁴ In 2023 heeft Vlaardingen deze aanpak doorgezet en is het aandachtsgebied in Westwijk uitgebreid van alleen de Zuidbuurt naar de hele buurt en vindt er elke zes weken met bewoners overleg plaats over de aanpak.

Ook probeert de gemeente te sturen op de instroom van bewoners in kwetsbare wijken, door te onderzoeken of een uitbreiding van de Wbm-gp (Rotterdamwet) voor de Westwijk mogelijk is.

⁵² Woningbouwprogramma Vlaardingen 2024 – 2034, peildatum januari 2024.

⁵³ Raadsmemo Woningbouwprogramma Vlaardingen – januari 2024, 27 februari 2024.

⁵⁴ Gemeente Vlaardingen. (2020). Raadsmemo Aanpak aandachtsgebieden.



Daarnaast gaat Vlaardingen woonoverlast tegen door de inzet van een BRP-controleur en extra controles. Ook is het meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag als pilot gestart. Echter, het meldpunt blijkt weinig actief, omdat hier in 2023 maar drie meldingen binnenkwamen.⁵⁵

2.3.4. Ontwikkellijn 4: Bestaande voorraad klaar voor de toekomst

Naast het maken van afspraken met woningcorporaties over onderhoud en verduurzaming van hun woningvoorraad, biedt de gemeente ook hulp aan individuele woningeigenaren. Gesprekspartners geven aan dat de gemeente er lang vanuit gegaan is dat huiseigenaren zelf de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van hun woning hebben genomen, maar dat dit niet altijd gebeurt.

Vlaardingen wil inwoners de mogelijkheid geven om hun woningen te verduurzamen. Sinds 2022 kunnen naast VvE's ook eigenaren van eengezinswoningen terecht bij het Servicepunt Woningverbetering. Daarnaast hebben woningeigenaren in 2021 de mogelijkheid gekregen om € 70,- aan energiebesparende producten voor hun woning te besteden. Verder is Vlaardingen bezig met het uitbreiden en samenvoegen van het Servicepunt Woningverbetering met het energieloket. Dit wordt het Woon- en Energieloket.⁵⁶ Op 5 maart 2024 heeft de gemeente Vlaardingen bij het Rijk een aanvraag ingediend voor de meerjarige specifieke uitkering Volkshuisvestingsfonds.⁵⁷ Hiermee hoopte de gemeente 421 woningen in de Westwijk te verbeteren en te verduurzamen. In september 2024 heeft de gemeente een nieuwe aanvraag ingediend voor de verduurzaming van 504 woningen. Ten tijde van het onderzoek was hier nog geen uitslag van.

De gemeente heeft hiermee ingezet op een goed onderhouden en duurzame corporatievoorraad en heeft ingezet op de Vlaardingse VvE's. Voor de komende jaren is ook aandacht nodig voor de particuliere woningvoorraad (zonder VvE's). Op 14 oktober 2021 heeft de gemeenteraad besloten om de stimuleringsregeling voor VvE's revolverend te maken. VvE's uit de VOP en Centrum-Noord kunnen van dit fonds gebruik maken om achterstallig onderhoud in te halen en maatregelen te treffen om energie te besparen.⁵⁸ Bij vaststelling van de begroting 2025 heeft de raad een bedrag van €2.500.000 gestort in het fonds. Over de effectiviteit van de maatregelen ontbreekt monitoringsinformatie.

2.3.5. Ontwikkellijn 5: Natuurlijk, Vlaardingen!

Vlaardingen wil dat bewoners trots zijn op de gemeente en dat Vlaardingen een aantrekkelijke gemeente is voor mensen van buiten. De gemeente heeft hiervoor verschillende acties ingezet. Zo is in 2023 de samenwerking met Vlaardingen Partners, een stichting die zich inzet op citymarketing van Vlaardingen, vormgegeven en inmiddels is er door de raad structureel budget vrijgemaakt voor Vlaardingen Partners. Vlaardingen Partners is ook verantwoordelijk voor de website VlaarDINGEN Doen, waar nu ook nieuwbouwprojecten worden gepresenteerd. Daarnaast werkt de gemeente samen met Hoekse Lijn Partners. Hier kijkt men naar mogelijkheden om de samenwerking te intensiveren op het gebied van recreatie en toerisme. De samenwerking in het samenwerkingsverband Regio Wonen Rotterdam wordt ook voortgezet.

Vlaardingen voert haar plannen uit het uitvoeringsplan uit. Desalniettemin is de ambitie dat Vlaardingen een prachtige en veelzijdige woonstad is, een lastig meetbare doelstelling. In hoeverre deze acties aan deze doelstelling bijgedragen hebben, is niet duidelijk.

⁵⁵ Gemeente Vlaardingen. (2024). Jaarstukken 2023, programma Wonen.

⁵⁶ Gemeente Vlaardingen. (2024). Jaarstukken 2023.

⁵⁷ Gemeente Vlaardingen. (2024). Raadsmemo Subsidieaanvraag VHF, 3e tranche.

⁵⁸ Gemeente Vlaardingen (2021). Raadsvoorstel- en besluit, Toekomst Particuliere Woningverbetering, 14 oktober 2021



3. Rol en betrokkenheid gemeenteraad

In dit hoofdstuk gaan we in op de rol en de betrokkenheid van de gemeenteraad bij het woonbeleid. We kijken naar de afspraken tussen het college en de raad over de informatievoorziening omtrent wonen. Daarnaast richten we ons op de manier waarop de raad over wonen wordt geïnformeerd. Tot slot kijken we welke (sturing)instrumenten de raad tot zijn beschikking heeft op het gebied van wonen en hoe deze gebruikt worden. Daarmee geeft dit hoofdstuk antwoord op de volgende deelvragen:

6. Welke afspraken hebben de raad en het college gemaakt over de informatievoorziening aan de raad omtrent wonen?
7. Hoe wordt de raad geïnformeerd over het bereiken van de doelstellingen, de voortgang van de uitvoering en de besteding van de middelen ten aanzien van wonen?
8. Welke (sturing)instrumenten heeft de gemeenteraad tot zijn beschikking op het terrein van wonen? In hoeverre zet de gemeenteraad deze instrumenten in?

3.1. Informatievoorziening aan de raad

Vlaardingen is voor het realiseren van woningen afhankelijk van haar externe partners. De uitvoering van het woonbeleid staat hierdoor op meer afstand van de gemeenteraad. Dit kan het complex maken voor raadsleden om zicht te houden op de voortgang en uitvoering van het woonbeleid. De gemeenteraad van Vlaardingen is hiervoor afhankelijk van gedegen informatievoorziening vanuit het college.

De gemeenteraad ontvangt uitgebreide informatievoorziening via verschillende kanalen

Het college informeert de gemeenteraad meerdere malen per jaar via de planning-en-control cyclus (hierna P&C-cyclus). Dit is een belangrijk middel voor de gemeenteraad om inzicht te krijgen in de uitvoering van het woonbeleid, de realisatie van de gewenste doelen en de hiermee gepaarde kosten en opbrengsten. In de P&C-stukken is Wonen één van de thema's. De jaarstukken sluiten aan op de begroting.

De jaarstukken bevatten een algemene terugblik op het desbetreffende jaar en een overzicht van de relevante beleidsnota's. Ook is er in het hoofdstuk over wonen aandacht voor de vijf ambities uit de woonvisie. Per ambitie staat beschreven welke acties er zijn uitgevoerd in het afgelopen jaar. Zo wordt er aangegeven hoeveel woningen er zijn gerealiseerd of in voorbereiding/uitvoering zijn. Het college informeert hierin ook over kwalitatieve acties, zoals bijvoorbeeld de inzet van woonpromotie.

Het college maakt ook gebruik van de mogelijkheid raadsmemo's naar de raad te sturen om zo de raad buiten de P&C-cyclus om te informeren. Halfjaarlijks ontvangt de raad een raadsmemo over actuele onderwerpen met betrekking tot het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam.⁵⁹ Verder heeft de raad als bijlage van een raadsmemo ook het eerder genoemde rapport van RIGO ontvangen.

In januari 2024 ontving de raad een overzicht van de voortgang van de woningbouwplannen met een overzicht vanuit de interne woningbouwmonitor.⁶⁰ De raad zou zelf ook graag inzicht krijgen in de woningbouwmonitor. De organisatie onderzoekt de mogelijkheden om ook een externe woningbouwmonitor te kunnen delen.

⁵⁹ Gemeente Vlaardingen. (2024). Raadsmemo Regiozaken Wonen – maart 2024.

⁶⁰ Gemeente Vlaardingen. (2024). Raadsmemo Woningbouwprogramma Vlaardingen – januari 2024.



De raad mist betrokkenheid bij de regioplannen over wonen

Uit de gesprekken blijkt dat in de raad het gevoel leeft dat zijn rol bij de regioplannen beperkt is. Er is niet het gevoel dat de raad hier invloed op kan uitoefenen. Wel kan de raad punten meegeven aan het college, maar het is lastig om hier concreet iets van terug te zien. Vanuit de documentatie blijkt dat de gemeenteraad het definitieve bod voor het Regioakkoord heeft vastgesteld.

De raad heeft zelf een raadswerkgroep Wonen ingesteld

Enkele fracties in de raad besloten het initiatief te nemen tot het oprichten van deze werkgroep, omdat de behoefte werd gevoeld om actiever en gedetailleerder geïnformeerd te worden over het thema wonen. De gemeenteraad van Vlaardingen heeft op 1 april 2021 de raadswerkgroep Wonen (weer) in het leven geroepen.⁶¹ Het college deelt informatie over wonen en eventuele dilemma's daarbij met een afvaardiging van de raad. In het raadsvoorstel staan drie onderwerpen als voorbeeld genoemd die aan bod kunnen komen in deze werkgroep:

- De stand van zaken van de uitvoering van de woonvisie;
- Het verdiepingstraject tussen de gemeente en woningcorporaties voor de duur van het verdiepingstraject;
- Diverse regionale onderwerpen en ontwikkelingen die voortvloeien uit het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam.

In de periode 2021 tot en met januari 2024 zijn er meerdere presentaties gegeven voor de werkgroep Wonen over verschillende onderwerpen. Voorbeelden hiervan zijn de bespreking van de woonvisie in 2021, maar ook een presentatie over de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Daarnaast zijn er informatieavonden georganiseerd waarin de raad geïnformeerd werd over specifieke woononderwerpen zoals huisvesting van arbeidsmigranten.

Uit de gesprekken blijkt wel dat de raadswerkgroep wisselend bezocht wordt door de raads- en commissieleden. Niet alle fracties maken hier gebruik van. De meningen van de raadsleden over de werkgroep wonen lopen ook uiteen. Voorstanders waarderen de bijeenkomsten, omdat er bijvoorbeeld ook ruimte is om vragen te stellen en om een mening te geven. Anderzijds vinden sommige raadsleden dat deze informatie ook in een commissie kan worden besproken of via een raadsmemo gedeeld kan worden.

De raad zet ook zijn instrumentarium in om informatie te verkrijgen door het stellen van vragen

De gemeenteraad vraagt het college actief om informatie omtrent wonen, door het stellen van schriftelijke en technische vragen. In de periode 2020 – 2024 heeft de raad meerdere keren schriftelijke vragen gesteld over verschillende onderwerpen. De raad heeft meerdere technische vragen gesteld bij het raadsvoorstel beheer woonruimtevoorraad Vlaardingen 2021.⁶² Een ander voorbeeld is te vinden in de Artikel 34-vragen over de Vlaardingse woningbouwproductie, die werden gesteld naar aanleiding van berichten in de media dat de bouwproductie in Vlaardingen zou stagneren.⁶³

⁶¹ Gemeente Vlaardingen. (2021). Raadsvoorstel tot instellen van een raadswerkgroep Wonen.

⁶² D66 Vlaardingen. (2021). Beheerplan woonruimtevoorraad technische vragen D66.

⁶³ Gemeente Vlaardingen. (2023). Antwoorden Artikel 34-vragen Vlaardingse woningbouwproductie.



3.2. Sturing door de raad

De gemeenteraad stelt kaders door het vaststellen van beleid en het inzetten van moties en amendementen

De gemeenteraad heeft zowel de Woonvisie als de Woonzorgvisie vastgesteld. Bij het vaststellen van de woonvisie werden negen amendementen en drie moties aangenomen. De raad diende bijvoorbeeld een amendement in om initiatieven voor Tiny houses te blijven faciliteren.⁶⁴ Ook voegde hij de doelstelling toe om 50% van de woningen in het duurdere koopsegment te willen realiseren.⁶⁵

Ook bij de woonvisie ouderen en de Toekomst Particuliere Woningverbetering maakte de raad gebruik van het instrumentarium. Bij de wijzigingsverordening opkoopbescherming en Beheer woonruimtevoorraad gebeurde dat niet. In de tabel 5 staat een overzicht van de gebruikte instrumenten van de raad bij het vaststellen van de verschillende kaders.

Tabel 5 Overzicht ingezette instrumenten door de gemeenteraad van Vlaardingen

Inzet instrumenten door gemeenteraad			
	Moties	Amendementen	Technische vragen
Woonvisie 2021-2030	3	9	4
Woonvisie ouderen 2023-2030	1	2	1
Woonzorgvisie aandachtsgroepen	2	0	0
Toekomst Particuliere Woningverbetering	0	1	1
Wijzigingsverordening opkoopbescherming	0	0	1
Beheer woonruimtevoorraad	0	0	2
Verordening en krediet aanvraag starterslening Vlaardingen 2023	0	0	0

Ook bij de behandeling van P&C-stukken maakte de raad gebruik van het instrumentarium om bij te sturen op het gebied van wonen, door bij de begroting van 2023 een amendement aan te nemen dat € 50.000 reserveert voor het project Prettig Wonen.⁶⁶ In februari 2024 werd een motie aangenomen die het college verzocht om uitvoering te geven aan de verhuurdersvergunning voor arbeidsmigranten in het kader van de Wet goed verhuurderschap.⁶⁷

⁶⁴ PvdA Vlaardingen. (2021). Amendement De mogelijkheid van faciliteren Tiny houses in de Woonvisie opnemen.

⁶⁵ Ibid.

⁶⁶ Algemeen Ouderen Verbond. (2022). Amendement Prettig Wonen in heel Vlaardingen.

⁶⁷ PvdA, SP, GroenLinks, VV2000-Leefbaar Vlaardingen, en D66. (2024). Motie Verhuurdersvergunning Arbeidsmigranten.



Bijlage 1. Geraadpleegde bronnen

Gesprekspartners

In het kader van dit onderzoek is gesproken met verschillende betrokkenen. Hieronder staat voor alle gesprekspartners genoemd wat hun functies zijn en op welke datum we hen hebben gesproken.

Functie	Datum
Woningcorporaties	
Waterweg Wonen en Samenwerking	2 mei 2024
Afvaardiging van de gemeenteraad	16 mei 2024
Projectontwikkelaars	
Willigen Partners. Timpaan en Bemog	5 juni 2024
Portefeuillehouder Wonen	19 juni 2024
Programmamanager Wonen Beleidsmedewerker Wonen	19 juni 2024

Geraadpleegde bronnen

In de lopende tekst is door middel van voetnoten vermeld op welke documentatie de bevindingen zijn gebaseerd.



Bijlage 2. Doelgroepen woonzorgvisie

De woonzorgvisie 2023 – 2030 maakt onderscheid tussen de volgende doelgroepen:

Doelgroep 0: Ouderen zonder een ondersteunings- en zorgvraag.

- De eigen woning is voor deze mensen (nog) een goede plek om te wonen en vandaaruit mee te doen in de samenleving.

Doelgroep 1: Ouderen met een ondersteuningsvraag en/of lichte zorgvraag. Zij hebben hulp en begeleiding nodig bij fysieke, emotionele en sociale uitdagingen om zelfstandig te kunnen blijven wonen.

- De oplossingen helpen ouderen (sociaal) actief te blijven door inzet op welzijn, actieve participatie en onderlinge betrokkenheid en bieden voorzieningen en activiteiten waar zij veiligheid, gezelligheid en comfort vinden.

Doelgroep 2: Ouderen met een verhoogd risico op decompensatie, spoed- en crisisopnames en verwaarlozing. Zij hebben een (beginnende) somatische en/of psychogeriatrische zorgvraag en zouden voorheen in aanmerking komen voor een plek in een verzorgingstehuis (ZZP⁶⁸ 1-3).

- De oplossingen bieden ouderen een beschutte, aangepaste woonomgeving met zorg, ondersteuning en voorzieningen in de nabijheid en laagdrempelige mogelijkheden voor ontmoeting

Doelgroep 3: Ouderen met een zware zorgvraag die niet meer zelfstandig kunnen wonen. Het gaat hierbij om (ernstige) somatische en/of psychogeriatrische problematiek die permanent toezicht en/of 24 uur per dag in de nabijheid vraagt (ZZP 4 en hoger).

- De geclusterde woonvormen bieden ouderen een integraal aanbod van verpleging, verzorging, behandeling, begeleiding, welzijn en wonen.

⁶⁸ ZZP = Zorgzwaartepakket. Er bestaan tien zorgzwaartepakketen van ZZP-1 tot en met ZZP-10.

