



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a de griffie

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Bijlage(n): 6

Ons kenmerk: 1252343
Contact: P.L. van Pagee
Doorkiesnummer: +31180451217
E-mailadres: e.v.pagee@bar-organisatie.nl
Datum:

22 SEP. 2017

Betreft: Monitor Prestatieafspraken Woonvisie /
Actualisatie regionale woonvisie Ridderkerk

Geachte raadsleden,

In de tweede helft van 2016 zijn prestatieafspraken overeengekomen tussen Woonvisie en gemeente Ridderkerk voor de periode tot 2020.

Aan de raad is toegezegd de afspraken ieder jaar te evalueren en te monitoren en de resultaten daarvan aan de raad ter kennisneming voor te leggen samen met het Jaarverslag van Woonvisie over het voorafgaande jaar. De monitor is besproken met de directeur/ bestuurder van Woonvisie en met Bewonersraad Progressie. De resultaten van de monitor en het overleg daarover hebben ertoe geleid, dat er overeenstemming is over de conclusie, dat we op de goede weg zijn om de doelstellingen geformuleerd in de prestatieafspraken te halen.

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u tevens over de Actualisatie van de Woningmarktstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam 2014 (*Dat spreken we af*).

De actualisatie van de regionale woonvisie en het afgesproken vervolgtraject zijn uiteraard van belang als kader voor de lokale ontwikkelingen en doelstellingen.

Hierna zullen wij achtereenvolgens ingaan op:

1. Het Jaarverslag 2016 van Woonvisie
2. De Monitor Prestatieafspraken 2016
3. De voornemens 2018 van Woonvisie
4. De Actualisatie van de Woningmarktstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam 2014

Verder is de Jaarmonitor Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2016 als bijlage 5 ter kennisneming toegevoegd. Deze monitor roept bij ons vragen op, waarop wij nog geen antwoord hebben gekregen (zie ook hierna bij onderdeel 2 A.1).

1. Het Jaarverslag 2016 van Woonvisie (bijlage 1)

a. Conclusie

De conclusie is, dat Woonvisie er goed voor staat; de directeur-bestuurder heeft het in zijn voorwoord als volgt verwoord: Woonvisie heeft ambitieuze plannen, de middelen om het te doen en boekt zichtbare resultaten.

De huurders hebben de dienstverlening met een 7,8 gewaardeerd. Daarmee heeft Woonvisie het KWH Huurlabel teruggekregen, dat ze een jaar eerder waren kwijtgeraakt.

De Jaarrekening 2016 sluit met een positief resultaat voor belasting van 58,8 miljoen euro.

De marktwaarde van het woningbezit van Woonvisie is in totaal over het jaar 2016 met 60,1 miljoen euro (7,2 procent) toegenomen. De waardeinstijging door marktontwikkeling bedraagt 50,3 miljoen. De overige 9,8 miljoen betreft waardeinstijging door oplevering van nieuwe woningen.

Woonvisie voldoet aan de eisen, die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt aan een corporatie als deelnemer. Woonvisie kan dus leningen aantrekken met WSW-borging.

Ook de Autoriteit Woningcorporaties is in zijn Oordeelsbrief 2016 positief over Woonvisie en ziet geen aanleiding tot interventies.

Tot slot bevat de accountsverklaring van Deloitte d.d. 24 april 2017 geen opmerkelijke zaken. De accountantsverklaring is opgenomen in het jaarverslag 2016 (blz. 127 tot en met 130).

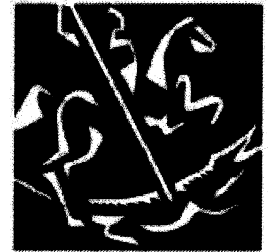
b. Verdere onderbouwing conclusie

Woonvisie voelt een verantwoordelijkheid voor betaalbaar wonen in de regio en is (in de woorden van de directeur-bestuurder) beschikbaar om in de regio het verschil te maken. Eén van de nevenfuncties van de directeur-bestuurder van Woonvisie is dan ook het bestuurslidmaatschap van de Maaskoepel, de federatie van woningcorporaties in de regio Rotterdam.

Woonvisie is niet langer een corporatie, die uitsluitend in Ridderkerk werkzaam is. Woonvisie heeft al bezit in Albrandswaard en zet stappen in Barendrecht om daar de gewenste nieuwbouw van sociale huurwoningen op zich te nemen.

Voor de onderbouwing van de conclusie, dat Woonvisie goed bezig is, worden hierna de belangrijkste resultaten opgesomd die in 2016 in Ridderkerk bereikt zijn:

- het tekenen van Prestatieafspraken met de gemeente Ridderkerk en bewonersraad Progressie;
- het slaan van de eerste paal voor de realisatie van 164 woningen van het project Centrum fase 1. In 2016 zijn er van deze woningen 46 opgeleverd;
- er zijn 23 woningen voor Woonvisie opgeleverd in de Kuyperhof (bij het Koningsplein);
- de renovatie van 42 woningen aan de Geerlaan is gestart, waarbij nieuwbouwkwaliteit binnen het casco uitgangspunt is;
- de energie-index van ruim 450 woningen is verbeterd;
- met Aafje is gesproken om in Reijerheem woningen samen te voegen waardoor grotere zelfstandige woningen ontstaan, die voldoen aan de eisen van de tijd;
- met de Riederborgh is Woonvisie actief om in wijk West zelfstandig wonen op hogere leeftijd vorm te geven;
- samen met de maatschappelijke partners wordt gekeken hoe de bewoners kunnen worden betrokken bij hun eigen wijk;
- van de taakstelling van 116 te huisvesten vergunninghouders in Ridderkerk zijn er 107 gehuisvest in 59 woningen;
- er is gebruik gemaakt van inkomensafhankelijke huurverhoging; huurders met een inkomen tot € 34.678 kregen 0,6% huurverhoging (in plaats van 2,1%); datzelfde gold voor gezinnen met een inkomen tot € 43.360;
- de huurachterstand is in Ridderkerk gedaald van 1,4% in 2015 naar 1,3% in 2016;



- in het eerste volledige jaar van woningbemiddeling via Woonnet Rijnmond kwamen op iedere advertentie gemiddeld 85 reacties;
- in de tweede helft van 2016 zijn ook woningen aangeboden via 'direct kans' en loting.

Tot zover een korte samenvatting van het Jaarverslag 2016 van Woonvisie. Voor verdere verdieping of toelichting wordt verwezen naar het Jaarverslag zelf (bijlage 1).

2. De Monitor Prestatieafspraken 2016 (bijlage 2)

a. Conclusie

De prestaties 2016 en eerste helft 2017 zijn in lijn met de acties die nodig zijn om de afgesproken doelen te bereiken.

b. Onderbouwing conclusie

In de prestatieafspraken is vastgelegd op welke onderdelen de monitor betrekking zal hebben.

Die gegevens zijn in de Monitor (bijlage 2) opgenomen. Naast de gegevens van 2016 zijn die van 2015 gezet om de ontwikkeling te zien.

Per doel wordt hierna aan de hand van de gegevens van de monitor aangegeven in hoeverre we op de goede weg zijn.

A.1 Voldoende kans op een woning

Het jaar 2016 is het eerste volledige jaar geweest, waarin de woningen zijn aangeboden via het woonruimtebemiddelingssysteem van Woonnet Rijnmond. Uit een vergelijking met de cijfers 2015 kunnen om die reden nog geen goede trends worden waar genomen.

Uit de monitor blijkt, dat er beduidend meer woningen naar niet lokaal woningzoekenden zijn gegaan.

Verhuur heeft voor 52% plaats gevonden aan lokaal woningzoekenden, waar dit in 2015 nog een percentage van 65 betrof. Aan doorstromers en niet-senioren is een hoger percentage woningen toegewezen.

Verder is een groter percentage woningen toebedeeld aan de middeninkomens (was 10% en is nu 16%).

En ook het percentage urgent woningzoekenden, dat een woning heeft gekregen ligt hoger dan in 2015 (23% ten opzichte van 9%).

Geconcludeerd kan worden, dat alle categorieën woningzoekenden kans hebben op een woning.

Ook is duidelijk, dat er behoorlijke verschuivingen zijn opgetreden in de mate waarin de doelgroepen zijn bediend. In de tweede helft van 2016 zijn ook woningen aangeboden via 'direct kans' en loting.

Onze inzet is in overleg met Woonvisie er zorg voor te dragen, dat de zoekperiode voor lokale woningzoekenden minimaal gelijk blijft aan die van niet lokaal woningzoekenden. Beide zijn nu gelijk (een inschrijfduur van 52 maanden). Bovendien is een nadere analyse nodig van de verschuivingen.

De Jaarmonitor Woonruimtebemiddeling 2016 regio Rotterdam en de interpretatie van de gegevens voor Ridderkerk vragen eveneens om een nadere analyse. In die monitor wordt gesproken over een benodigde inschrijfduur voor een woning in Ridderkerk van 68 maanden. Dit kan overigens verklaard worden uit het gegeven, dat Woonnet voor de wachttijd van woningzoekenden niet de wachttijd van urgenten meetelt. Dat resulteert in het geval van Ridderkerk tot een hogere wachttijd. Bovendien is uit de cijfers van de regionale Jaarmonitor geconcludeerd, dat Ridderkerk meer dan het toegestane percentage van 25% van de woningen aan eigen inwoners toekent.

In het algemeen kan gesteld worden, dat de verhoudingen lokaal / niet lokaal altijd sterk beïnvloed worden door huisvesting van vergunninghouders, de oplevering van nieuwbouwwoningen en de

herhuisvesting van huurders uit herstructureringsprojecten. Dit draagt ook in belangrijke mate bij aan de schommeling in de cijfers per jaar.

A.2 Betaalbaar wonen voor Ridderkerkse huishoudens

Afgesproken is dat minimaal 50% van het bezit van Woonvisie een huurprijs houdt onder de aftoppingsgrens (van € 628,76). Daaraan wordt voldaan met 74%. Dit is overigens hetzelfde percentage gebleven als in 2015. Er is binnen deze categorie een verschuiving opgetreden met 1% ten gunste van de categorie goedkope woningen.

A.3 Leefbare wijken met een goede sociale samenhang

Het woon- en leefklimaat wordt gewaardeerd met 6,9 in het jaarlijkse onderzoek *Waar staat je gemeente*. Via de programma's Burger aanzet en de wijkontwikkelingsprogramma's wordt ingezet op een goede sociale samenhang. Woonvisie participeert daarbij als één van de direct betrokken sociale partners.

B.1 Passende omvang sociale voorraad

De totale sociale voorraad is verminderd van 7280 naar 7129 woningen. Deze vermindering is niet ten koste gegaan van de woningen onder de aftoppingsgrens.

B.2 Passende en kwalitatief goede woningvoorraad

Er is gestart met de renovatie van 42 woningen en er zijn 69 nieuwe woningen opgeleverd. Het aantal appartementen zonder lift is met 58 afgenomen van 1.736 in 2015 naar 1.678 in 2016. Het aantal appartementen met lift is in 2016 met ruim 20 toegenomen tot in totaal 3.195. Dit aantal zal verder stijgen na oplevering van de in aanbouw / renovatie genomen woningen. De woningvoorraad wordt middels sterren in categorieën toegankelijkheid onderverdeeld. Woonvisie heeft nog eens kritisch naar de voorraad gekeken vanuit het oogpunt van toegankelijkheid. Dit heeft verschuivingen in aantallen per categorie opgeleverd tussen 2015 en 2016. Deze verschuivingen zeggen in een vergelijking tussen 2015 en 2016 dus niet zoveel, omdat deze kunnen zijn ontstaan door nieuwe indeling in een categorie.

B.3 Duurzaam wonen

Ook voor de energielabeling geldt, dat er een andere indeling wordt gehanteerd, waardoor de vergelijking met een voorgaand jaar enigszins vertekent. Zeker is dat Woonvisie sterk inzet op verbetering van de energieprestatie van de woningvoorraad.

Het in de prestatieafspraken omschreven doel is dat minimaal 70% van de woningvoorraad in 2024 een energielabel B of hoger heeft. In 2016 is het percentage energielabel A en B samen 32%.

3. De voornemens 2018 van Woonvisie (bijlage 3)

a. Conclusie

De voornemens 2018 borduren voort op hetgeen in gang is gezet om de doelen te bereiken, die zijn geformuleerd in de prestatieafspraken.

b. Onderbouwing conclusie

De sociale voorraad huurwoningen zal in 2018 volgens afspraak verder afnemen met ongeveer 40 woningen.

Woonvisie is bereid om middelen in te zetten voor nieuwbouw en herstructurering op andere plekken in de regio, vooralsnog in Albrandswaard en Barendrecht. Uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen is in Ridderkerk immers niet aan de orde.

Woonvisie gaat wel door met investeren in vernieuwing van de voorraad voor met name senioren, gezinnen en middeninkomens. Zo wordt in 2018 gewerkt aan de voorbereiding van de tweede fase



centrum met uitverhuizing van de bewoners. Voor het appartementencomplex met 185 portiekwoningen aan de Rembrandtweg wordt verwacht, dat de uitverhuizing begin 2018 zal zijn afgerond en de tweede helft 2018 met de sloop kan worden gestart. De woningen worden vervangen door toegankelijke appartementen in verschillende prijsklassen.

Voor de 150 portieketagewoningen aan de Blaak en de Stadhouderslaan worden in 2018 plannen uitgewerkt om ze te renoveren of te vervangen, zodat ze in de toekomst weer zullen voldoen.

De voorraad toegankelijke woningen neemt in 2018 toe met de op te leveren woningen aan de Geerlaan, in Rijsoord en Reijerheem.

Als bijdrage aan betaalbaarheid en duurzaamheid worden in 2018 voor ongeveer 700 woningen de energielasten verlaagd door aan onderhoud gekoppelde investeringen.

Woonvisie zal een seniorenconsulent inzetten om ouderen te ondersteunen bij doorstroming vanuit een eengezinswoning.

Woonvisie voelt zich verantwoordelijk voor een goed leefklimaat en zal blijven investeren in de woonomgeving en deelnemen in lokale netwerken zoals de sociale wijkteams.

In 2018 zullen in meer dan 500 woningen inbraakwerende voorzieningen worden aangebracht volgens het Politiekeurmerk Veilig wonen.

4. De Actualisatie van de Woningmarktstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam 2014 (bijlage 4)

a. Conclusie

De Actualisatie van de Woningmarktstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam 2014 (hierna Actualisatie) geeft een goed beeld van waar de regio in 2017 staat wat betreft de afspraken op het gebied van wonen 2014 – 2020 (*Dat spreken we af*). Uit de Actualisatie kan de conclusie getrokken worden dat de ontwikkelingen op het gebied van wonen binnen de regio nog steeds in de pas lopen met de gemaakte afspraken. De ontwikkeling van de sociale woningvoorraad vraagt in relatie tot de doelgroep meer sturingsafspraken met name op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Aan de Actualisatie is dan ook een vervolgproces gekoppeld om de afspraken bij te stellen dan wel de sturing op onderdelen aan te scherpen. Dit proces is na het zomerreces 2017 gestart.

b. Onderbouwing conclusie

Vooraf wordt opgemerkt, dat onderstaande constatering gelden voor de gehele regio en dus niet zozeer één op één op Ridderkerk van toepassing hoeven te zijn.

De regionale afspraken zijn in januari 2014 getekend. Met de Actualisatie van 30 juni 2017 is bezien of de afspraken worden nagekomen en of het nog steeds de juiste afspraken zijn.

De Actualisatie heeft op hoofdlijnen opgeleverd, dat:

- het aantal per jaar op te leveren woningen tussen 2013 – 2017 niet gehaald is (2.000 per jaar in plaats van de afgesproken 3.100 per jaar). Dit is uiteraard het gevolg geweest van de crisis en de daardoor afgenomen vraag. Met een inhaalslag tot 2020, zoals die zich nu al aftekent en waar de markt op dit moment om vraagt, kan alsnog het aantal toe te voegen woningen conform de afspraak worden gehaald op 1 januari 2020;

- de toegenomen aandacht voor verduurzaming als positief is gesignaleerd;

- de beperkte financiële slagkracht van de meeste woningcorporaties in de regio onderwerp is van gesprek in de subregio's;

- de overmaat aan sociale huurwoningen in 2013/2014 intussen is afgenomen. Met het oog op de prognoses voor de ontwikkeling binnen deze voorraad is geconcludeerd, dat voor het vervolgtraject sturingsmogelijkheden moeten worden ontwikkeld. Dit is nodig om er zorg voor te dragen, dat er ook op langere termijn voldoende betaalbare huurwoningen beschikbaar zijn en blijven;

- de woonmilieus zich door de toevoegingen aan de woningvoorraad ontwikkelen in de juiste richting;
- dat 88% van het woningbouwprogramma in de regio binnenstedelijk wordt gerealiseerd (zoals afgesproken en vastgelegd met de ladder voor duurzame verstedelijking).

In de Actualisatie is vervolgens een voorzet gedaan voor het vervolgtraject. Met name voor de sociale voorraad is de regionale agenda geconcretiseerd. Vanuit de Actualisatie zijn per gemeente thema's benoemd, waar een specifieke uitdaging ligt. Dit is in een schema samengevat op bladzijde 49 van de Actualisatie.

Zo is voor Ridderkerk geconstateerd, dat de overmaat aan sociale huurwoningen is afgenomen, maar de krimp van de voorraad binnen de overmaat blijft. Geconcludeerd is, dat op de betaalbaarheid bijsturing nodig is en de beschikbaarheid een aandachtspunt is.

CONSEQUENTIES

Onze beleidsuitgangspunten op het gebied van wonen zijn vastgelegd in de regionale afspraken *Dat spreken we af* en de met Woonvisie en Progressie gesloten Prestatieafspraken 2016-2020.

Beide documenten hebben een geldingsduur tot 2020. Beide documenten zullen dus leidend zijn voor onze inzet en inbreng in de regio in het vervolgtraject van de actualisatie.

Voor Ridderkerk en Rotterdam Zuid is een dalende sociale voorraad overeengekomen; dat streven is voor Ridderkerk bemoeilijkt omdat een deel van de bestaande koopwoningvoorraad onder de WOZ-waarde van € 140.000 is gezakt (zie ook blz. 17 Actualisatie). In Ridderkerk is de totale sociale voorraad daardoor nog toegenomen in plaats van afgenomen.

Het totaal aantal woningen in Ridderkerk bedroeg op 31 december 2016: 20.806. Deze woningvoorraad bestaat voor bijna de helft uit sociale woningen, namelijk 10.381. Dit aantal is opgebouwd uit 7.129 sociale huurwoningen van Woonvisie en 295 van de kleine corporaties, 574 particuliere huurwoningen en 2.383 koopwoningen met een WOZ-waarde < € 140.000.

In de regionale afspraken hebben we het over aantallen sociale huurwoningen zonder verbijzondering naar prijsklasse. Ridderkerk heeft met Woonvisie al wel afspraken gemaakt over het aantal minimaal te handhaven betaalbare huurwoningen per prijsklasse.

Op landelijk en regionaal niveau zullen wij aandacht blijven vragen voor het afstemmen van maatregelen en regels (huursubsidie) op woonlasten en dus niet alleen op de huurprijs van woningen. De energielasten kunnen namelijk een aanzienlijk deel van de woonlasten vormen. Met name bij de goedkope huurwoningen, die in het algemeen minder goed scoren op energieprestatie. Een dure woning met nul-op-de-meter kan qua woonlasten daardoor lager scoren dan een goedkope huurwoning met hoge energielasten.

De beschikbaarheid van de sociale huurwoningen heeft onze voortdurende aandacht. Het is duidelijk, dat zich grote schommelingen voor kunnen doen in de beschikbaarheid van huurwoningen voor de 'normale' woningzoekende. Dit heeft onder andere te maken met de 'piekbelasting' door herhuisvesting van huurders uit te slopen of te renoveren woningen en een piek in de opvang van vergunninghouders.

Ook de integrale aanpak van wonen en zorg vraagt aandacht. Met aantallen woningen alleen kan niet beantwoord worden aan de vraag naar 'zorgwoningen'. Een woning is belangrijk, maar tegelijkertijd zal de vereiste of gewenste zorg geboden moeten kunnen worden wil er sprake kunnen zijn van een 'zorgwoning'.

**VERVOLG**

- Afsproken is dat wij u ieder jaar een Monitor prestatieafspraken voorleggen met het jaarverslag van Woonvisie over het voorafgaande jaar. Door consequent dezelfde onderwerpen te monitoren wordt duidelijk of de afspraken gehaald worden.
- Wij zullen u in het kader van de actualisatie van de regionale afspraken op de hoogte houden van het vervolgtraject dat in de regio is afgesproken om te komen tot een regionale agenda wonen en de uitwerking daarvan.

Toelichting

Voor verdere toelichting of verdieping verwijzen wij u naar de hieronder genoemde bijlagen.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris

de burgemeester,


dhr. H.W.J. Klaucke


mw. A. Attema

BIJLAGEN

1. Jaarverslag 2016 Woonvisie
2. Monitor Prestatieafspraken 2016
3. Brief Woonvisie Voornemens 2018
4. Actualisatie Woningmarktstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam 2014 (*Dat spreken we af*)
5. Jaarmonitor Woonruimtebemiddeling 2016 regio Rotterdam
6. Prestatieafspraken 2016 - 2020

