

Prestatieafspraken Woonvisie – gemeente Ridderkerk 2016-2020

INLEIDING

Woonvisie en gemeente Ridderkerk maakten eerder prestatieafspraken voor de periode 2010-2015 (getekend in 2012). Het aflopen van deze periode is aanleiding om niet alleen terug te kijken, maar ook vooruit te kijken en over te gaan tot het sluiten van nieuwe prestatieafspraken. Ook nieuwe ontwikkelingen en nieuwe wet- en regelgeving vormen daar aanleiding toe.

Als onze doelen duidelijk zijn, kunnen afspraken worden vastgelegd om die doelen te bereiken. We maken deze afspraken vanuit het gezamenlijke belang in een gezonde en evenwichtige woningmarkt in Ridderkerk. Wij delen dat belang ook met Stichting Bewonersraad Progressie, de belangrijkste huurdersvertegenwoordiging van Woonvisie. We vinden het belangrijk dat ook bewoners hun invloed kunnen hebben op onze doelstellingen. Vanaf 2016 is hun betrokkenheid ook wettelijk geregeld in de nieuwe Woningwet. Daarop vooruitlopend zijn deze afspraken tot stand gekomen in een driehoeksoverleg gemeente-Woonvisie-Progressie.

We maken de afspraken voor de periode tot 2020, maar kijken bij enkele afspraken naar een horizon die vijf jaar verder ligt.

In 2016 stelt de gemeente een nieuwe Toekomstvisie Ridderkerk op en vult Woonvisie de Woningwet in met een scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB. Wij willen daarop niet wachten met het maken van de prestatieafspraken. Beide documenten vormen wel een belangrijk voorbehoud voor de langere termijn. We evalueren de prestatieafspraken in elk geval ieder jaar, maar doen dat om deze reden eind 2016 zeker.

Waar het kan vullen we jaarlijks ook (de) gemaakte afspraken meer concreet in voor het volgende jaar.

LEESWIJZER

Na een terugblik op de vorige afsprakenperiode volgt een korte weergave van het kader waarbinnen de afspraken gemaakt worden.

De afspraken zelf zijn in drie hoofdstukken vevat: Goed wonen in Ridderkerk, Goede woningen in Ridderkerk en Goede samenwerking. Per hoofdstuk worden de resultaatgebieden uit het gemeentelijk, maar in de meeste gevallen ook gezamenlijk, woonbeleid genoemd. Vervolgens is beschreven welke doelstellingen/resultaten daarbij horen, welke bijdrage Woonvisie levert aan de realisatie van die doelstellingen en welke faciliterende rol daarbij van de gemeente verwacht wordt. Monitoring van de afspraken is tot slot nodig om te bezien of de afgesproken doelen worden bereikt in de daarvoor afgesproken tijd. Bij elk hoofdstuk is benoemd hoe monitoring plaatsvindt.

In de bijlagen is een samenvatting van de afspraken voor het eerste jaar, een uitgebreidere weergave van het kader en een begrippenlijst te vinden.

TERUGBLIK

Voor de periode 2010-2015 maakten wij prestatieafspraken gebaseerd op vergelijkbare opgaven als nu:

- Een gezonde regionale woningmarkt
- Een evenwichtige bevolkingsopbouw
- Leefbare wijken

- Verminderde milieubelasting van het wonen

Vanuit de opgave bij te dragen aan een gezonde regionale woningmarkt en een betere balans in woonmilieus, is vooral de omvang van de sociale voorraad een aandachtspunt geweest. Hieraan is invulling gegeven met het verkleinen van de sociale voorraad van 7.835¹ woningen op 30 juni 2011 naar 7.280 woningen op 31 december 2015 door verkoop (48 woningen), toevoeging van een klein aantal woningen (20 woningen), huurbeleid ((netto) 322 woningen) en sloop (205 woningen).

De bevolkingsopbouw bleek ook in de voorbije periode moeilijk bij te sturen. We richtten ons daarom vooral op een gevarieerde woningvoorraad met aantrekkelijke woningen en evenwichtige slaagkansen op de woningmarkt voor alle doelgroepen. Woonvisie presenteerde aan het begin van deze periode een nieuw strategisch voorraadbeleid, waarin transformatie van een groot deel van het woningbezit door herontwikkeling, hoogniveaurenovatie, woningverbetering en verkoop is opgenomen. De uitvoering vindt grotendeels in de nieuwe afsprakenperiode plaats.

Toch zagen senioren en andere huishoudens met een mobiliteitsbeperking hun mogelijkheden al verbeteren: Woonvisie voegde 87 toegankelijke woningen toe en verbeterde de toegankelijkheid van ruim 600 woningen. Aan het gelijkblijven van de voorraad eengezinswoningen is niet geheel voldaan (door verkoop en sloop is het aantal met ongeveer 80 woningen afgenomen).

In de woonruimteverdeling werd gelabeld op de passendheid van woningen naar inkomen, lokaal maatwerk in twee wijken en woningen voor specifieke doelgroepen. Labeling om de slaagkansen van bijvoorbeeld starters ten opzichte van doorstromers of de primaire doelgroep ten opzichte van de secundaire doelgroep/middeninkomens te waarborgen bleek niet nodig.

We maakten tevens procesafspraken rond herontwikkeling, o.a. over de sociale paragraaf, stedenbouwkundige visies en de openbare ruimte. Deze afspraken komen in de nieuwe prestatieafspraken vanaf 2016 terug.

Om de leefbaarheid van de wijken te vergroten stelde Woonvisie vanuit de prestatieafspraken een aantal speelterreintjes open voor de buurt, werden samen met de Politie en Sport & Welzijn wijkteams opgericht en maakten we afspraken over de openbare ruimte en groenbeheer. We stuurden de instroom van nieuwe bewoners in Oost en Bolnes succesvol bij met lokaal maatwerk. Maatschappelijk vastgoed was nauwelijks onderwerp van gesprek.

Aan een verminderde milieubelasting van het wonen werkten Woonvisie en de gemeente vooral separaat. Woonvisie presenteerde, als onderdeel van het strategisch voorraadbeleid, een ambitieus energetisch verbeterprogramma. Alhoewel er enige achterstand is op de oorspronkelijke planning is het aandeel woningen met een A- of B-label inmiddels gestegen van 14% naar 30%. In de afgelopen jaren is er onder andere geïnvesteerd aan de Brasem, het Goudenregenplantsoen, de Eikendreef en het Dillenburgplein.

KADER

Wij werken samen aan een goed woon- en leefklimaat in Ridderkerk. Ridderkerk blijft daardoor aantrekkelijk voor een breed scala aan inwoners, waardoor een evenwichtige bevolkingsopbouw kan ontstaan. Dat draagt bij aan sociale samenhang en behoud van de positieve kanten van Ridderkerk: wijken met een eigen identiteit, grote aantallen actieve burgers, vrijwilligers en mantelzorgers en een omzien naar elkaar.

Het aanbod aan voorzieningen blijft ruim, van kinderopvang tot zorgverlening, van onderwijs tot detailhandel, sport en recreatie. Ook voor bedrijfsvestiging blijft Ridderkerk dan een aantrekkelijke gemeente.

¹ Aantallen o.b.v. netto huur (in de prestatieafspraken 2010 t/m 2015 is gebruik gemaakt van subsidiabele huur).

Voor onze mogelijkheden een goed woon- en leefklimaat te realiseren, is een aantal ontwikkelingen in de samenleving van belang:

- Nieuwe burgers uit verschillende landen en culturen komen in Nederland wonen
- Er zijn steeds grotere verschillen in leefstijl
- De verduurzaming van de leefomgeving krijgt veel aandacht
- De inkomens- en vermogenssituatie van veel huishoudens is afgenomen
- Er zijn minder jongeren en meer senioren
- Mensen met een zorgvraag moeten zoveel mogelijk en langer zelfstandig wonen
- Er zijn meer alleenstaanden
- Overheden maken een terugtrekkende beweging; burgerinitiatieven (zoals in Ridderkerk in wijk West) zijn nodig
- De dienstverlening van overheden, bedrijven en instanties digitaliseert

Deze ontwikkelingen komen terug in beleid en regelgeving. Hoe bieden we alle groepen met hun eigen vraag prettig wonen in Ridderkerk?

In Bijlage 2 is een samenvatting gegeven van (relevante) wet- en regelgeving op het gebied van wonen, van marktvisies, de regionale duurzaamheidsagenda en regionale en lokale afspraken. Deze documenten vormen de basis onder de prestatieafspraken voor de periode 2016-2020.

We noemen een aantal belangrijke elementen:

- De corporatiesector wordt hervormd. Corporaties gaan terug naar de kerntaak.
- Er gelden meerdere nieuwe regels voor het toewijzen van woningen in de sociale huursector.
- De woonruimtebemiddeling (in de regio) is vernieuwd. Schaarste is de basis onder sturing.
- De sociale woningvoorraad in Ridderkerk mag afnemen.
- Regionale afspraken worden belangrijker, o.a. over de woningmarktregio en over verduurzaming.

WAT SPREKEN WE AF

A. GOED WONEN IN RIDDERKERK

Resultaatgebieden

1. voldoende kans op een woning
2. betaalbaar wonen
3. leefbare wijken met een goede sociale samenhang

A.1. VOLDOENDE KANS OP EEN WONING

De woonruimtebemiddeling kent vanaf 2015 twee instrumenten: de verordening en de onderlinge afspraken tussen corporaties (spelregels). De verordening is bedoeld om (alleen daar) in de sociale huurwoningmarkt in te grijpen waar schaarste bestaat en waar deze schaarste leidt tot een onevenwichtige verdeling van (die) woningen. Een onevenwichtige verdeling van woningen kan nadelig zijn voor de bevolkingsopbouw en het woonklimaat.

Wij constateren dat dat voor een flink deel van de Ridderkerkse woningvoorraad niet het geval is. Er is wel sprake van schaarste in relatie tot betaalbaarheid. Zowel de kansen van de primaire doelgroep als die van middeninkomens staan onder druk.

Zorg is er ook om de kansen van lokale woningzoekenden ten opzichte van woningzoekenden van elders. En tenslotte is aandacht nodig voor de verdeling van woningen voor specifieke doelgroepen, vooral senioren, omdat het aanbod (nog) niet aansluit bij de vraag.

Verhuringen, wachttijden en slaagkansen woningzoekenden (t/m 30 september 2015)²

	verhuurde woningen	Inschrijfduur	slaa g kans
lokale woningzoekenden	65%	51	23%
niet-lokale woningzoekenden uit de regio	24%	66	17%
niet-lokale woningzoekenden van buiten de regio	11%	20	26%
starters	43%	49	21%
doorstromers	57%	56	23%
senioren	66%	60	30%
niet-senioren	34%	47	19%
primaire doelgroep	67%	49	21%
secundaire doelgroep	24%	59	24%
middeninkomen	10%	46	19%
urgent woningzoekende	9%	-	-
herhuisvester	10%	-	-
niet-urgent woningzoekende	81%	-	-

Wij verwachten dat vooral de kansen van lokale woningzoekenden en die van de primaire doelgroep, zonder ingrijpen, verder onder druk komen te staan. Daar is een aantal redenen voor: een toegenomen

² Gegevens t/m 30 september 2015. Vanaf 1 oktober 2015 verhuurt Woonvisie vrijkomende woningen via Woonnet Rijnmond. Inschrijfduur is het gemiddeld aantal maanden dat woningzoekenden (uit deze categorie) ingeschreven stonden op het moment van woningtoewijzing. Slaagkans is de kans dat een actieve woningzoekende een woning toegewezen krijgt en accepteert.

belangstelling voor Ridderkerkse woningen vanuit de regio (na de aansluiting bij Woonnet Rijnmond als uitvoeringsorganisatie voor de woonruimtebemiddeling), grote aantallen urgent woningzoekenden, zowel uit de forse lokale herhuisvestingsopgave als gevolg van de herontwikkelings- en renovatieprojecten als uit de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders.

Wat willen we bereiken:

- Lokale woningzoekenden kunnen binnen een acceptabele zoekperiode (in verhouding tot overige woningzoekenden) een woning vinden
- Huishoudens uit de primaire doelgroep kunnen binnen een acceptabele zoekperiode (idem) een woning vinden
- Middeninkomens kunnen binnen een acceptabele zoekperiode (idem) een woning vinden
- Senioren kunnen binnen een acceptabele zoekperiode (idem) een geschikte woning vinden
- Starters kunnen binnen een acceptabele zoekperiode (idem) een woning vinden
- Urgent woningzoekenden vinden binnen de wettelijke termijnen een woning
- Herhuisvesters uit sloop- en hoogniveaurenovatieprojecten in Ridderkerk vinden binnen de wettelijke termijnen een woning die aansluit bij hun wensen en mogelijkheden
- Spoedzoekers zonder urgentie kunnen binnen een acceptabele zoekperiode woonruimte vinden

Wat doet Woonvisie daarvoor:

- Woonvisie zet het instrument regionale en lokale voorrang uit de Verordening woonruimtebemiddeling optimaal in. Maximaal 50% van de vrijkomende woningen mag met voorrang voor regionale of lokale (maximaal 25%) woningzoekenden worden aangeboden. We maken duidelijk voor welke specifieke doelgroepen of woningtypen we dit instrument inzetten.
- Woonvisie wijst rollatoroorgankelijke en rolstoeltoegankelijke woningen zoveel mogelijk aan senioren of woningzoekenden met een medische indicatie toe.
- Woonvisie zet een optimale mix in van de beschikbare verdeelmodellen uit de Verordening woonruimtebemiddeling. Woonvisie doet in 2016 hiervoor een voorstel. Het verdeelmodel op basis van inschrijfduur blijft het belangrijkste model.
- Woonvisie geeft uitvoering aan de urgentieregeling.
- Om de herhuisvestingsopgaven te realiseren en herhuisvesters meer kans te geven goede en passende woonruimte te vinden, worden in de zoekprofielen in de herhuisvestingsverklaringen van deze groep urgenten de volgende verruiming opgenomen:
 - Herhuisvesters met twee kinderen (ook van gelijk geslacht) uit driekamerwoningen mogen reageren op vierkamerwoningen
 - Herhuisvesters met drie of meer kinderen mogen reageren op eengezinswoningen
 - Herhuisvesters uit portiekwoningen zonder lift mogen reageren op appartementen met lift
 - Herhuisvesters uit portiekwoningen zonder tuin mogen reageren op appartementen met tuin
- Om de herhuisvestingsopgaven te realiseren en herhuisvesters meer kans te geven goede en passende woonruimte te vinden, worden binnen de grenzen van de verordening de volgende overige maatregelen genomen:
 - Centrum fase 1: terugkeermogelijkheid naar sociale huurwoningen voor middeninkomens
 - Centrum fase 2: doorstroommogelijkheid (met voorrang) naar nieuwbouwwoningen uit Centrum fase 1
 - Geerlaan: terugkeermogelijkheid voor 50+-ers (in jaar van oplevering (2017)) en sociale huur voor middeninkomens
 - Nieuwbouw: woningzoekenden uit Ridderkerk, en in het bijzonder herhuisvesters, krijgen voorrang
 - Nieuwbouw: herhuisvesters van 70 jaar en ouder krijgen de mogelijkheid door te stromen via voorrang of directe bemiddeling en waar nodig in combinatie met aftopping van de huurprijs
 - 80-10-10-regel: middeninkomens mogen reageren op woningen in het hoogste segment van de sociale huur (€ 628,76 tot € 710,68)

- Woonvisie zet de volgende (label)instrumenten in om wachttijden te beperken en doorstroming en passend wonen te bevorderen:
 - 80-10-10-regel: lokale 55+-ers met een middeninkomen mogen reageren op toegankelijke woningen in de het hoogste segment van de sociale huur (€ 628,76 tot € 710,68)
 - Woningruil wordt onder voorwaarden toegestaan
 - Toegankelijke woningen: voorrang voor 55+-ers
 - Aanleunwoningen: voorrang voor lokale 55+-ers door labeling met bijzondere aandacht voor passendheid van de woning. Toepassing van een indicatie nog uit te werken.
- Woonvisie en de gemeente realiseren samen tijdelijke woonruimte voor vergunninghouders

Wat doet de gemeente om dit mogelijk te maken:

- De gemeente deelt ontvangen informatie over woonruimtebemiddeling op regionaal niveau
- De gemeente geeft uitvoering aan de urgentieregeling. Dat omvat ook het aan Woonvisie delegeren van het afgeven van herhuisvestingsverklaringen

Hoe monitoren we dit:

- Woonvisie levert jaarlijks een overzicht aan van de wachttijden op de woningmarkt van de verschillende groepen, waarbij in ieder geval aandacht is voor lokale woningzoekenden, starters, senioren, urgenten (inclusief herhuisvesters), de primaire doelgroep en de middeninkomens.

A.2. BETAALBAAR WONEN VOOR RIDDERKERKSE HUISHOUDENS

De discussie over de betaalbaarheid van het wonen wordt steeds breder gevoerd. Overheden, corporaties en woningzoekenden/bewoners spelen allemaal een rol. Betaalbaarheid wordt niet alleen door de huur bepaald, maar ook door de energielasten, gemeentelijke heffingen en huurtoeslag. In de regelgeving wordt tot op heden geen koppeling gelegd tussen de overige lasten en betaalbaarheid. Als het over betaalbaar gaat, gaat het over de huur van een woning in relatie tot het inkomen van een huishouden.

Het prijsbeleid van huurwoningen is de verantwoordelijkheid van de corporatie. Het overheidsbeleid stelt hieraan kaders, o.a. met de Woningwet, de Huisvestingswet en de Wet op de huurtoeslag. Passendheidsregels geven aan welke huur voor welk inkomen passend is en welke huishoudens voor extra financiële ondersteuning in aanmerking komen.

Woonvisie hanteert een gematigd huurprijsbeleid. De jaarlijkse huuraanpassing is gerelateerd aan de woningkwaliteit en de woonlasten van de verschillende doelgroepen. Uit analyse (van Woonvisie) blijkt, dat vanuit de woonlasten bekeken, het grootste betaalbaarheidsrisico in Ridderkerk bij gezinnen ligt.

Opbouw woningvoorraad Woonvisie in Ridderkerk naar prijs, per 31 december 2015 (prijspeil 2015)³

	nettohuur		streefhuur	
	#	%	#	%
goedkoop (< 403,06)	663	8%	400	5%
onder eerste aftoppingsgrens (< 576,87)	4.314	55%	4.432	57%
onder tweede aftoppingsgrens (< 618,24)	834	11%	537	7%
onder huurtoeslaggrens (< 710,68)	1.469	19%	1.699	22%
vrije sector (> 710,68)	545	7%	757	10%
	7.825	100%	7.825	100%

Wat willen we bereiken:

- De prijsopbouw van de huurwoningvoorraad is passend
- De betaalbaarheid van het wonen is gewaarborgd

Wat doet Woonvisie daarvoor:

- Minimaal 50% van het woningbezit houdt een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen
- Minimaal 10% van het woningbezit is in 2024 bestemd voor middeninkomens (vrije sectorhuur)
- In de woonruimtebemiddeling wordt, waar nodig en mogelijk, gestuurd op betaalbaarheid (zie A.1.)
- Betaalrisico's en huurachterstanden worden vroegtijdig gesignaleerd en met acties opgevolgd. Huisuitzetting wordt zoveel mogelijk voorkomen
- Woonvisie investeert in energiemaatregelen in de woningvoorraad ten behoeve van betaalbaarheid (zie B.3.)
- Huurders en woningzoekenden worden geïnformeerd over woonlasten, energiezuinig wonen en betaalbaarheid

Wat doet de gemeente om dit mogelijk te maken:

- Optimale inzet inkomensondersteunende maatregelen voor lage inkomensgroepen
- Optimale en snelle inzet schuldhelpverlening

Hoe monitoren we dit:

- Woonvisie levert jaarlijks een overzicht van de opbouw van de woningvoorraad, zo mogelijk naar huurprijzen én woonlasten.

A.3. LEEFBARE WIJKEN MET EEN GOEDE SOCIALE SAMENHANG

Een goed woon- en leefklimaat is afhankelijk van veel factoren. Eén daarvan is de veiligheid en aantrekkelijkheid van de directe woonomgeving. De eerste verantwoordelijkheid daarvoor ligt bij de gemeente en de bewoners zelf. Woonvisie draagt bij binnen de grenzen van haar kerntaak. Een tweede belangrijke, en steeds belangrijker wordende, factor in een goed woon- en leefklimaat is de sociale structuur van een buurt. Betrokkenheid van inwoners bij hun woonomgeving en bij hun burens is

³ netto huur: huidige huurprijs zonder servicekosten, streefhuur: gewenste huur, te bereiken bij het vrijkomen en opnieuw verhuren van de woning of (over de periode van een aantal jaar) bij de jaarlijkse huuraanpassing

van groot belang in een tijd waarin overheden en maatschappelijke organisaties zich terugtrekken. Samen met de andere maatschappelijke organisaties die in Ridderkerk actief zijn, stimuleren en faciliteren we deze betrokkenheid en het initiatief van bewoners. De wijk West gebruiken we als proeftuin (project Burger aan Zet).

Wat willen we bereiken:

- De leefbaarheid en sociale samenhang in de wijken en buurten wordt goed gewaardeerd
- Er is een goede structuur van sociaal toezicht in de wijken
- Bewoners nemen de verantwoordelijkheid voor het leefklimaat in hun buurt
- Bewoners participeren in buurtinitiatieven en wijkactiviteiten
- Het voorzieningenpeil (ontmoetingsmogelijkheden, recreatie, onderwijs, vervoer, e.d.) is goed en voorzieningen zijn op een goede manier verspreid over de gemeente

Wat doet Woonvisie daarvoor:

- Woonvisie zet huismeesters en wijkbeheerders in
- Woonvisie neemt deel aan de wijkteams (gemeente, Woonvisie, Sport & Welzijn, Politie)
- Groengebieden en speelterreinen op grond van Woonvisie zijn goed onderhouden en, waar het kan, toegankelijk voor omwonenden
- Woonvisie en de gemeente inventariseren in 2016 het gebruik van speelterreinen en groenvoorzieningen (om daarmee afspraken te kunnen maken over toegankelijkheid, onderhoud en bewonersbetrokkenheid)
- Initiatieven uit de wijk worden zoveel mogelijk gefaciliteerd
- Woonvisie faciliteert bewonerscommissies en andere vormen van participatie
- Woonvisie draagt bij aan buurtpreventie, het lokaal zorgnetwerk en buurtbemiddeling

Wat doet de gemeente om dit mogelijk te maken:

- De gemeente vervult een coördinerende rol in de leefbaarheidsactiviteiten van verschillende maatschappelijke organisaties
- De gemeente faciliteert wijkvoorzieningencentra en ontmoetingsplekken
- Initiatieven uit de wijk worden zoveel mogelijk gefaciliteerd
- De gemeente zet wijkregisseurs in (om verbindingen te leggen)
- Over initiatieven in de openbare ruimte grenzend aan complexen van Woonvisie wordt overlegd

Hoe monitoren we dit:

- Informatie uit jaarlijkse update CBS-gegevens op wijkniveau (inkomen, bijstand, criminaliteit)
- Informatie uit jaarlijkse update Veiligheidsrapportage regio Rotterdam-Rijnmond
- Informatie uit de jaarlijkse enquête 'Waar staat je gemeente?'
- Informatie uit de driejaarlijkse update van WoOn
- Informatie uit wijkteams, wijkactieplannen en wijkplannen
- Evaluatie project Burger aan Zet (West)

B. GOEDE WONINGEN IN RIDDERKERK

Resultaatgebieden

1. passende omvang sociale voorraad
2. passende en kwalitatief goede woningvoorraad
3. duurzaam wonen

B.1. PASSENDE OMVANG SOCIALE VOORRAAD

De minimaal te handhaven sociale voorraad woningen per gemeente is vastgelegd in regionale woningmarktafspraken. De omvang van de sociale voorraad in Ridderkerk mag afnemen. De primaire doelgroep is namelijk kleiner dan het aantal voor die doelgroep beschikbare woningen. In Ridderkerk wordt door het terugbrengen van de sociale woningvoorraad ruimte gecreëerd om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken. Regionaal gezien wordt met de gemaakte afspraken een meer evenwichtige verdeling van doelgroepen en inkomens binnen de regio bevorderd.

De gemeenten en corporaties van de subregio Zuidrand onderschrijven het uitgangspunt uit het Verstedelijkingsscenario van een goede spreiding van de sociale voorraad binnen de subregio. Gemeenten moeten de eigen behoefte aan sociale huisvesting van de doelgroep in hun woningvoorraad kunnen bedienen. In de Zuidrand kent Rotterdam-Zuid een groot overaanbod van sociale woningen, Ridderkerk heeft een beperkter overaanbod. In Barendrecht is sprake van een klein tekort en in Albrandswaard zijn aanbod en doelgroep in evenwicht. Voor Ridderkerk wordt een afname van de totale sociale voorraad nagestreefd van 41% naar 33% ofwel van ongeveer 8.400 naar ongeveer 6.700 in 2020. De omvang van de voorraad sociale koopwoningen plus de omvang van de sociale huurwoningvoorraad kleine corporaties wordt geacht niet noemenswaardig te wijzigen, zodat deze beweging vooral in het woningbezit van Woonvisie zal (moeten) plaatsvinden.

Zie tabel bij A.2.

Wat willen we bereiken:

- De sociale voorraad neemt af tot een (regionaal) passende omvang

Wat doet Woonvisie daarvoor:

- Op 31 december 2015 omvatte de woningvoorraad van Woonvisie 7.280 woningen met een nettohuurprijs onder de huurtoeslaggrens. De voorraad neemt af tot ongeveer 6.750 in 2024
- Woonvisie laat de sociale voorraad afnemen door verkoop, huurbeleid, herontwikkeling en renovatie en kwaliteitsbeleid
- Woonvisie legt in 2016 een scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB voor aan de gemeente, waarin rekening wordt gehouden met de gewenste ontwikkeling van de sociale voorraad

Wat doet de gemeente om dit mogelijk te maken:

- De gemeente zorgt voor blijvende regionale afstemming en monitoring
- De gemeente levert een zienswijze op het scheidingsvoorstel DAEB/niet-DAEB

Hoe monitoren we dit:

- Woonvisie levert jaarlijks een overzicht van de omvang van de sociale voorraad

B.2. PASSENDE EN KWALITATIEF GOEDE WONINGVOORRAAD

Een gedifferentieerde woningvoorraad naar eigendomsvorm, woningtype en kwaliteitsniveau vormt een belangrijke basis onder een goed woon- en leefklimaat voor de verschillende groepen die nodig zijn om de bevolkingsopbouw evenwichtig te houden. De woningvoorraad in Ridderkerk is niet voldoende gedifferentieerd. Aanpassingen in de woningvoorraad in Ridderkerk zijn dus nodig. De analyses van de woningmarkt (in de Woningmarktstrategie en de marktverkenning (zie verder Bijlage 2) laten zien dat Ridderkerk:

- een tekort heeft aan voor senioren geschikte woningen
- een overschot heeft aan goedkope portieketagewoningen
- een overschot heeft in de goedkope woningvoorraad
- ruimte heeft in de woningvoorraad voor een kwaliteitsslag en wooncarrière voor inwoners

In de woningvoorraad is niet alleen het aandeel goedkopere woningen, maar vooral ook het aandeel verouderde appartementen te groot. De flinke vergrijzing vraagt om toevoeging van toegankelijke woningen en bijzondere woonvormen in combinatie met zorg. Gezinnen en huishoudens met een middeninkomen zijn lange tijd naar omliggende gemeenten vertrokken, maar lijken graag naar Ridderkerk terug te keren. Hun vraag richt zich vooral op eengezinswoningen.

Binnen de regio is Ridderkerk te typeren als een suburbaan gemengd woonmilieu. Dat moet zo blijven. Dat betekent ook dat uitbreiding met nieuwbouw beperkt aan de orde is. De wijzigingen in de woningvoorraad worden gezocht in herontwikkeling binnen de bestaande woningvoorraad (en voorraad bedrijfsgebouwen). Nieuwbouw, herontwikkeling, renovatie/wijziging en verkoop zijn instrumenten in het tot stand brengen van een toekomstbestendige woningvoorraad.

Opbouw woningvoorraad Woonvisie in Ridderkerk naar type, per 31 december 2015

	#	%
eengezinswoning	2.915	37%
appartement zonder lift	1.736	22%
appartement met lift	3.172	41%
	7.823	100%

Opbouw woningvoorraad Woonvisie in Ridderkerk naar toegankelijkheid, per 31 december 2015

	#	%
0 sterren	4.525	58%
1-2 sterren	1.878	24%
3-4 sterren	1.420	18%
	7.823	100%

Wat willen we bereiken:

- Ridderkerk behoudt een suburbaan gemengd woonmilieu
- De woningvoorraad is in 2020 passender samengesteld (of er vindt daartoe planvorming plaats)
- Het aantal eengezinswoningen in Ridderkerk is licht toegenomen
- Het aantal toegankelijke woningen in Ridderkerk is toegenomen
- Het aantal appartementen zonder lift in Ridderkerk is afgenomen

Wat doet Woonvisie daarvoor:

- Woonvisie geeft uitvoering aan het strategisch voorraadbeleid 2014-2024, zoals gedeeld met de gemeente en weergegeven in de tabel hieronder.

Herontwikkeling en renovatie:

- Centrumplan

Het totale plan, met een doorlooptijd tot 2025, omvat de sloop van 428 verouderde woningen en de nieuwbouw van 378 eengezinswoningen en appartementen, waarvan 202 in de sociale huur en 176 in de vrije sector. In 2016 start de nieuwbouw van 164 eengezinswoningen, grondgebonden seniorenwoningen en appartementen, overwegend in de sociale huur.

- Rembrandtweg

Na een zorgvuldige afweging is gekozen voor sloop nieuwbouw i.p.v. hoogniveaurenovatie van deze 185 appartementen. Het project wordt gefaseerd uitgevoerd. De woningen worden vervangen door toegankelijke appartementen in de sociale huur en een klein aantal eengezinswoningen met een vrije sectorhuur. De afronding van het gehele project staat gepland in 2021.

- Geerlaan

42 portieketagewoningen aan de Geerlaan worden op hoog niveau gerenoveerd en daarmee omgevormd tot aantrekkelijke woningen voor verschillende doelgroepen (waaronder senioren) in de sociale huur. De renovatie start in 2016. In een latere fase (2020-2024) staat de sloop van 87 appartementen gepland. Deze worden voorsnog vervangen door 63 appartementen (waarvan tweederde in de sociale huur) en 10 eengezinswoningen.

- Gerard Alewijnszstraat/Ds. Sleswijk Visserstraat

De 46 beneden-/bovenwoningen in deze buurt worden vervangen door 16 eengezinswoningen en 31 appartementen in de sociale huur. Het gefaseerde uitverhuis-, sloop/nieuwbouw- en terugkeertraject loopt van 2016 tot 2020.

- Reyerheem

Zorgcentrum Reyerheem voldoet niet meer aan de huidige eisen, zeker in het licht van de ingrijpende ontwikkeling in de zorgsector. De ruim 120 kamers in het zorgcentrum worden in 2016 omgevormd tot 80 kleine zelfstandige appartementen voor bewoners met een behoefte aan beschut wonen.

- Blaak

In 2016 vindt planvorming plaats voor de herontwikkeling of hoogniveaurenovatie van de 48 appartementen aan de Blaak. Uitgangspunt is een gelijkblijvend aantal woningen.

- Hollandsestraat

138 appartementen maken plaats voor een gevarieerd woningprogramma, in type en prijs, met ongeveer 75 woningen. Doorlooptijd 2018-2023.

- Maaslaan/Retiefstraat

182 appartementen worden gefaseerd vervangen door een gevarieerd woningprogramma, in type en prijs, met ongeveer 135 woningen. Doorlooptijd 2019-2025.

- Stadhouderslaan

In 2016 vindt planvorming plaats voor de herontwikkeling of hoogniveaurenovatie van de 120 appartementen aan de Stadhouderslaan. Uitgangspunt is een gelijkblijvend aantal woningen.

Nieuwbouw

- Kuyperhof

Woonvisie neemt 23 woningen in 2016 over in de afronding van het Koningsplein. De woningen worden met een sociale huur verhuurd.

Planvorming

- Noordhave

De woningen van Noordhave verhuren matig en voldoen niet aan de huidige toegankelijkheidseisen. In 2016 vindt planvorming plaats voor de toekomst van dit woongebouw.

- 't Ronde Sant

Het gebouw 't Ronde Sant, dat zelfstandige woningen, wooneenheden voor begeleid wonen en verpleeghuisplaatsen omvat, voldoet niet aan de huidige wensen en eisen in (vooral) de zorgsector. In 2016 vindt planvorming plaats voor de toekomst van dit gebouw.

Verkoop

- Centrum: Gerard Doustraat (appartementen), Klaas Katerstraat (eengezinswoningen), Dr. Kuyperstraat (eengezinswoningen), Poesiatstraat (eengezinswoningen), Talmastraat (eengezinswoningen) / ca. 100 woningen

- West: Eikendreef (eengezinswoningen), Prunuslaan (eengezinswoningen), Beukenhof (eengezinswoningen) / ca. 100 woningen

- Oost: Van Eedenstraat (eengezinswoningen) / ca. 20 woningen

- Slikkerveer: Willem de Zwijgerstraat (eengezinswoningen), Prinses Beatrixstraat (eengezinswoningen) / ca. 15 woningen

- Bolnes: Scheldeplein (eengezinswoningen), Lingestraat (eengezinswoningen), Schiestraat (eengezinswoningen), Leklaan (eengezinswoningen), Krammerhof (eengezinswoningen), Volkerakhof (eengezinswoningen), Boezemstraat (eengezinswoningen), De Wetstraat (eengezinswoningen) / ca. 85 woningen

- Rijsoord: Mauritsweg (eengezinswoningen) / ca. 15 woningen

- Oostendam: Pruimendijk (eengezinswoningen) ca. 3 woningen

- Totale voorraad in verkoop: ca. 340 woningen van in totaal en oorspronkelijk 560 woningen in deze woningcomplexen; prognose verkoop ca. 20 woningen per jaar

Wat doet de gemeente om dit mogelijk te maken:

- De gemeente verleent medewerking aan projecten (zie C.1.)
- De gemeente levert een financiële bijdrage aan de uitbreiding van de voorraad toegankelijke woningen
- De gemeente stroomlijnt het proces (individuele) woningaanpassingen vanuit de Wmo
- De gemeente staat positief tegenover initiatieven om verouderde particuliere portieketagewoningen te vervangen door nieuwe woningen die bijdragen aan een passender samenstelling van de woningvoorraad

Hoe monitoren we dit:

- Woonvisie levert jaarlijks een overzicht van de samenstelling van de woningvoorraad naar type en toegankelijkheid
- Woonvisie levert jaarlijks een overzicht van de voortgang en planning van (de uitvoering van) het strategisch voorraadbeleid

B.3. DUURZAAM WONEN

Een toekomstbestendige woningvoorraad is een woningvoorraad die van een goede kwaliteit is, aanpasbaar is aan veranderende wensen en eisen, waarin mensen betaalbaar en met plezier wonen en die voor weinig milieubelasting zorgt.

Opbouw woningvoorraad Woonvisie in Ridderkerk naar energielabel, per 31 december 2015

	#	%
A	1.045	13%
B	1.416	18%
C	2.345	30%
D	1.802	23%
E-G	1.215	16%
	7.823	100%

Wat willen we bereiken:

- De energielasten van de Ridderkerkse huishoudens zijn afgenomen, waardoor de betaalbaarheid van het wonen wordt gewaarborgd
- Het energieverbruik in Ridderkerk is afgenomen
- Nieuwe woningen zijn duurzaam en aanpasbaar

Wat doet Woonvisie daarvoor:

- Minimaal 70% van de woningvoorraad van Woonvisie heeft in 2024 energielabel B of hoger
- Woonvisie biedt de bewoners van ca. 1.000 woningen tegen gunstige voorwaarden zonnepanelen aan. In 2016 wordt het plan hiervoor uitgewerkt.
- Woonvisie realiseert een pilot met nul-op-de-meterwoningen in de wijk West, 85 nul-op-de-meterwoningen in het Centrumplan en heeft de intentie in latere jaren nog meer nul-op-de-meterwoningen te realiseren
- Huurders en woningzoekenden worden geïnformeerd over energiezuinig wonen
- Woonvisie besteedt veel aandacht aan de communicatie en bewonersbetrokkenheid bij duurzaamheidsinitiatieven (investeringen, projecten)
- Nieuwbouwwoningen worden gebouwd volgens Woonkeur
- Nieuwbouwprojecten worden getoetst door de VAC Wonen Ridderkerk

Wat doet de gemeente om dit mogelijk te maken:

- De kosten van de pilot nul-op-de-meterwoningen in de wijk West worden gedeeld. De gemeente draagt hieraan maximaal € 100.000 bij
- Inwoners van Ridderkerk worden geïnformeerd over energiezuinig wonen
- De gemeente draagt, waar mogelijk, bij aan de communicatie en bewonersbetrokkenheid bij duurzaamheidsinitiatieven van Woonvisie
- De gemeente stimuleert initiatieven en kennisdeling over duurzaamheid met de duurzaamheidskring Ridderkerk.
- De gemeente draagt bij aan het instandhouden en het functioneren van de VAC Wonen Ridderkerk

Hoe monitoren we dit:

- Woonvisie levert jaarlijks een overzicht van de energiekwaliteit van het woningbezit
- Woonvisie geeft inzage in de certificaten Woonkeur en/of VAC-adviezen van nieuwbouwwoningen.

C. GOEDE SAMENWERKING

Resultaatgebieden

1. goede samenwerking nieuwbouw-, herontwikkel- en renovatieproces
2. goede samenwerking leefbaarheid en participatie
3. goede monitoring woningmarkt, woningvoorraad en afspraken

C.1. GOEDE SAMENWERKING NIEUWBOUW-, HERONTWIKKELING-, RENOVATIEPROCES

De gemeente en Woonvisie werken op veel terreinen samen. Vaak gaat dat als vanzelfsprekend. Soms zijn de belangen van beide partijen echter zo groot dat goede procesafspraken wenselijk zijn. Dan weten beide partijen wat wanneer van de ander verwacht kan worden.

Vooraf het proces rond herontwikkeling en nieuwbouw vraagt om duidelijke rolverdeling en procesafspraken. Het is daarbij van belang uitgangspunten vast te leggen over besluitvorming, startnotities, stedenbouwkundige visies, communicatie, de sociale paragraaf, eventuele tijdelijke verhuur en de verdeling van kosten.

Wat willen we bereiken:

- Bij elk herontwikkel- en renovatieproces is een sociaal plan opgesteld met en voor de bewoners
- Nieuwbouw-, herontwikkel- en renovatieprocessen dragen optimaal bij aan een passender woningvoorraad
- Nieuwbouw-, herontwikkel- en renovatieprocessen verlopen zonder problemen en volgens planning
- Startnotities voor herontwikkel-, renovatie- of nieuwbouwprojecten worden gezamenlijk opgesteld en bevatten een gezamenlijke planning, besluitvormingspunten en sancties
- De kostenverdeling voor de openbare ruimte bij nieuwbouw-, herontwikkel- en renovatieprojecten is duidelijk

Wat doet Woonvisie daarvoor:

- Woonvisie heeft een duidelijk(e) aanspreekpunt/contactpersoon voor overleg met de gemeente over nieuwbouw-, herontwikkel- en renovatieprojecten
- Bij herontwikkel- en renovatieprocessen op locaties die in het verleden eigendom waren van het gemeentelijk woningbedrijf doet Woonvisie bodemonderzoek naar verontreiniging met o.a. asbest en zware metalen. Afspraken over dit onderzoek, de kosten ervan en de procedure bij constatering van verontreiniging worden separaat vastgelegd, zoals verwoord in de Notitie Historisch bodemonderzoek ontwikkellocaties Woonvisie (d.d. 22 februari 2016)
- Woonvisie en de gemeente stellen startnotities samen op
- Woonvisie richt haar werkproces rond projecten zo in dat afwijkingen in de voorgenomen planning, met ophoud en (meer)kosten als mogelijke gevolgen, vroegtijdig gesignaleerd en gecommuniceerd kunnen worden

Wat doet de gemeente om dit mogelijk te maken:

- De gemeente heeft een duidelijk(e) aanspreekpunt/contactpersoon voor overleg met Woonvisie over nieuwbouw-, herontwikkel- en renovatieprojecten
- De gemeente draagt bij bodemverontreiniging op herontwikkel- en renovatielocaties die in het verleden eigendom waren van het gemeentelijk woningbedrijf de in de vrijwaringsclausule opgenomen kosten van bodemsanering. Afspraken over de kosten van bodemsanering en de procedure bij constatering van verontreiniging worden separaat vastgelegd, zoals verwoord in de Notitie Historisch bodemonderzoek ontwikkellocaties Woonvisie (d.d. 22 februari 2016)

- De gemeente en Woonvisie stellen startnotities samen op
- De gemeente stemt vroegtijdig af welke stedenbouwkundige visie en randvoorwaarden bij nieuwbouw en herontwikkeling zij hanteert en hoe deze ingevuld worden voor het specifieke project.
- De gemeente zorgt voor afstemming en stroomlijning van het vergunningenproces.
- De gemeente richt haar werkproces rond projecten zo in dat afwijkingen in de voorgenomen planning, met ophoud en (meer)kosten als mogelijke gevolgen, vroegtijdig gesignaleerd en gecommuniceerd kunnen worden

Hoe monitoren we dit:

- De gemeente en Woonvisie evalueren jaarlijks de samenwerking op dit punt
- Woonvisie levert jaarlijks een overzicht van de voortgang en planning van (de uitvoering van) het strategisch voorraadbeleid (zie B.2.)

C.2. GOEDE SAMENWERKING LEEFBAARHEID EN PARTICIPATIE

Leefbaarheid (en participatie) is een tweede onderwerp waarop een goede samenwerking van groot belang is om resultaat te bereiken. Wij werken samen in projecten, zoals Burger aan zet in Wijk West, maar zeker ook in de praktijk van alle dag. Signalen opvangen uit de samenleving en elkaar snel kunnen vinden vormen de basis om direct in te spelen op ontwikkelingen.

Verder verwijzen we naar hoofdstuk A.3.

C.3. GOEDE MONITORING WONINGMARKT, WONINGVOORRAAD EN AFSPRAKEN

Veel ontwikkelingen op de woningmarkt en in de corporatiesector zijn onzeker. We kunnen nog niet goed inschatten welke impact bijvoorbeeld nieuwe regelgeving en het aantrekken van de koopwoningenmarkt hebben. Daarom monitoren we de markt en de afspraken goed. Waar nodig stellen we de nu gemaakte afspraken bij. In elk geval wordt jaarlijks een evaluatie van de afspraken gehouden. Dat doen we voor het moment, 1 juli, waarop Woonvisie haar activiteiten voor het volgende jaar aan de gemeente meldt.

Daarbij betrekken we ook eventueel overige afspraken tussen Woonvisie en de gemeente die niet in deze prestatieafspraken zijn meegenomen.

Wat willen we bereiken:

- Er is een gezamenlijk beeld van de woningmarkt en de gewenste bijsturing
- Ridderkerk behoort tot een duidelijk en passend woningmarktgebied
- De prestatieafspraken zijn actueel

Wat doet Woonvisie daarvoor:

- Woonvisie deelt relevante gegevens over de woningmarkt en de woningvoorraad. In onderstaande tabel worden de te monitoren gegevens uit deze prestatieafspraken samengevat
- Woonvisie meldt jaarlijks voor 1 juli welke bijdrage in het volgende jaar geleverd wordt aan het woonbeleid van de gemeente
- Woonvisie neemt deel aan overleggen in de BAR-gemeenten, de Zuidrand en de Maaskoepel
- Woonvisie, de gemeente en Progressie evalueren jaarlijks voor 1 juli de prestatieafspraken

Wat doet de gemeente om dit mogelijk te maken:

- De gemeente deelt relevante informatie uit de (sub)regio
- De gemeente, Woonvisie en Progressie evalueren jaarlijks vóór 1 juli de prestatieafspraken

Samenvatting te monitoren gegevens uit deze prestatieafspraken:

A.1. voldoende kans op een woning

wachttijd lokale woningzoekenden (woonruimtebemiddeling)
wachttijd starters (idem)
wachttijd senioren (idem)
wachttijd urgent woningzoekenden (idem)
wachttijd urgent woningzoekenden met herhuisvestingsverklaring (idem)
wachttijd primaire doelgroep (idem)
wachttijd middeninkomens (idem)

A.2. betaalbaar wonen

overzicht prijsopbouw woningvoorraad naar huurprijs
overzicht prijsopbouw woningvoorraad naar woonlasten

A.3. leefbare wijken met een goede sociale samenhang

wijk informatie uit Veiligheidsrapportage regio Rotterdam-Rijnmond
wijk informatie uit WoOn
informatie uit Waar staat je gemeente?
enz.

B.1. passende omvang sociale voorraad

omvang sociale woningvoorraad

B.2. passende en kwalitatief goede woningvoorraad

aantal gesloopte woningen
aantal gerenoveerde woningen
aantal opgeleverde woningen
aantal verkochte woningen
aantal aangekochte woningen
aantal toegankelijke woningen
overzicht opbouw woningvoorraad naar type

B.3. duurzaam wonen

overzicht woningvoorraad naar energielabel

Samenvatting overige te evalueren informatie uit deze prestatieafspraken:

A.3. leefbare wijken met een goede sociale samenhang

wijk informatie uit wijkplannen, wijkactieplannen, e.d.
evaluatie project Burgers aan Zet wijk West

B.2. passende en kwalitatief goede woningvoorraad

overzicht stand van zaken projecten strategisch voorraadbeleid

B.3. duurzaam wonen

overzicht woningvoorraad naar energielabel
Woonkeur-certificaten/VAC-adviezen

BIJLAGE 1. Specifieke jaarafspraken of -resultaten 2016

De sociale woningvoorraad neemt af

- Woonvisie verwacht dat de voorraad eind 2016 7.200⁴ woningen omvat.

Vernieuwing in de woningvoorraad voor senioren, gezinnen en middeninkomens

In 2016 werkt Woonvisie aan de volgende herontwikkelings-, nieuwbouw- en hoogniveaurenovatieprojecten:

- Centrumplan: In 2016 start de nieuwbouw van 164 eengezinswoningen, grondgebonden seniorenwoningen en appartementen, overwegend in de sociale huur.
- Rembrandtweg: In 2016 start het uitverhuistrject van de bewoners van de eerste fase van dit herontwikkelproject met 185 portiekwoningen.
- Geerlaan: 42 portieketagewoningen aan de Geerlaan worden op hoog niveau gerenoveerd en daarmee omgevormd tot aantrekkelijke woningen voor verschillende doelgroepen (waaronder senioren) in de sociale huur. De renovatie start in 2016.
- Gerard Alewijnszstraat/Ds. Sleswijk Visserstraat: 46 beneden-/bovenwoningen worden vanaf 2016 gefaseerd vervangen door een combinatie van eengezinswoningen en appartementen in de sociale huur.
- Reyerheem: De ruim 120 kamers in het zorgcentrum worden in 2016 omgevormd tot kleine zelfstandige appartementen voor bewoners met een behoefte aan beschut wonen, deels via Aafje en deels rechtstreeks aan bewoners toe te wijzen.
- Kuyperhof: Woonvisie neemt in 2016 23 woningen over in de afronding van het Koningsplein.
- Noordhave: Ondanks het tekort aan seniorenwoningen, is de toekomstbestendigheid van de appartementen van Noordhave een punt van zorg. In 2016 wordt de planvorming voor dit complex afgerond.
- Verkoop: De verkoopportefeuille blijft ongewijzigd.
- Toegankelijkheid: De voorraad toegankelijke woningen blijft in 2016 gelijk.

Betaalbare en duurzame woningvoorraad

- In 2016 verlaagt Woonvisie de energielasten van 800 woningen door aan onderhoud gekoppelde investeringen in duurzaamheid. Daarnaast worden plannen uitgewerkt voor de (mogelijke) aanpassing van ruim 300 woningen tot zogenoemde nul-op-de-meterwoning en het aanbieden van zonnepanelen aan de bewoners van een kleine 1.000 woningen.
- Eind 2016 heeft 40% van onze woningen in Ridderkerk minimaal energielabel B.

Woonvisie onderhoudt en verbetert haar woningen

- Mauritsweg (15 woningen), Rijsoord: buitenschilderwerk/herstelwerkzaamheden timmerwerk gevel
- Spuistraat (297 woningen), Bolnes: energetische maatregelen/buitenschilderwerk/inbraakwerende voorzieningen/vernieuwing gevelpanelen/vernieuwing keukens/vernieuwing cv-installatie/vernieuwing mechanische ventilatie/vernieuwing deurbel- en huistelefooninstallatie
- Spuistraat penthouses (18 woningen), Bolnes: buitenschilderwerk
- de la Reijstraat, Retiefstraat (164 woningen), Bolnes: buitenschilderwerk
- Vechtstraat (41 woningen), Bolnes: vernieuwing cv-installatie
- 'Prima Bolnes' eengezinswoningen (26 woningen), Bolnes: buitenschilderwerk
- Zwaluw, Lijster, Merel (204 woningen), Drievliet: energetische maatregelen/buitenschilderwerk/inbraakwerende voorzieningen/vernieuwing keukens/vernieuwing dakbedekking bergingen/onderhoud badkamer

⁴ Aantal wijkt af van voornemens zoals vermeld in de brief van 30 oktober 2015; daarin is gebruik gemaakt van subsidiabele huur.

- Vlietplein, Houtzaagmolen, Torenmolen (200 woningen), Drievliet: energetische maatregelen/-buitenschilderwerk/vernieuwing gevelpanelen/vernieuwing keukens (in deelcomplex)/vernieuwing cv-installatie/vernieuwing mechanische ventilatie
- Kamerlingh Onnesstraat (75 woningen), Het Zand: energetische maatregelen/buitenschilderwerk/inbraakwerende voorzieningen/vernieuwing kranen/herstelwerkzaamheden gevels/ binnenschilderwerk algemene ruimten/vernieuwing verlichting algemene ruimten
- Clara Wichmannstraat, Christine Mohrmannstraat (42 woningen), Het Zand: inbraakwerende voorzieningen/buitenschilderwerk/vernieuwing keukens/vernieuwing kranen/vernieuwing mechanische ventilatie
- 'Vondelpark' (116 woningen), Oost: buitenschilderwerk/onderhoud en vernieuwing brandmeldinstallatie parkeergarage
- Hortensiastraat, Fresiastraat, Burgemeester De Zeeuwstraat (226 woningen), Oost: gedeeltelijke vernieuwing cv-installaties

Woonvisie wijst haar vrijkomende woningen toe volgens de regelgeving

- Regelgeving EU/Staatssteun: minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens (€ 710,68) moet verhuurd worden aan een huishouden met een inkomen tot € 35.739. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen in deze sociale voorraad mag verhuurd worden aan een huishouden met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874. De overige maximaal 10% mag vrij ingevuld worden. Woonvisie gebruikt deze ruimte vooral voor de herhuisvestingsopgave.
- Passend toewijzen: aan minimaal 95% van de huishoudens met een laag inkomen (€ 22.100 voor eenpersoonshuishoudens en € 30.000 of € 30.050 voor meerpersoonshuishoudens) moet een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de Wet op de huurtoeslag worden toegewezen.

Lokale woningzoekenden hebben voldoende kans op een woning

- Inzet lokale voorrang bij toegankelijke woningen, aanleunwoningen en nieuwbouwwoningen.
- Inzet lokale voorrang voor primaire doelgroep, 55+-ers, herhuisvesters.

Bijzondere doelgroepen worden gehuisvest

- We treffen voorbereidingen voor de huisvesting van extra vergunninghouders bovenop de taakstelling.

BIJLAGE 2. Kader

Wet- en regelgeving

Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet gaat uit van vrijheid van vestiging. Deze vrijheid mag slechts beperkt worden om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten tegen te gaan als gevolg van schaarste aan goedkope woonruimte. Schaarste kan betrekking hebben op:

- * goedkope woonruimte in het algemeen
- * woonruimten met specifieke voorzieningen
- * goedkope woningen voor de inwoners van een gemeente (max 25%)

Gemeenten kunnen in een Huisvestingsverordening verdelingsregels stellen en regels voor noodsituaties (urgentie). Er mogen in een verordening geen eisen worden gesteld aan woningzoekenden in het kader van het bevorderen van leefbaarheid, noch aan het minimuminkomen of de aard van het inkomen van een woningzoekende. Er mag geen voorrang worden verleend aan woningzoekenden op basis van sociaaleconomische eisen. Er mag in een verordening wel voorrang worden gegeven aan woningzoekenden, die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarkregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern.

De Provincie is toezichthouder op uitvoering van de Huisvestingswet. Dit toezicht richt zich met name op de Huisvestingsverordening en de huisvesting van vergunninghouders.

Verordening woonruimtebemiddeling 2015

De gemeenten uit de voormalige Stadsregio Rotterdam stelden een nieuwe verordening vast voor de woonruimtebemiddeling. De verordening omvat verdeelregels, voorrangcriteria en een urgentieregeling.

Herziene Woningwet 2015

De kerntaak van corporaties blijft: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen. Woningen moeten *passend* worden toegewezen.

De kerntaken van de corporaties zijn aangescherpt, maar de brede taakstelling op het gebied van leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed blijft – onder voorwaarden - gehandhaafd. DAEB- en niet-DAEB-activiteiten moeten losgekoppeld worden via een administratieve of juridische scheiding. Gemeenten worden geacht meer sturing te geven door duidelijk te maken op welke thema's van de corporatie inzet wordt verwacht. Over die inzet worden prestatieafspraken gemaakt met de corporatie(s) en huurdersvertegenwoordiging(en). De (nieuwe) Autoriteit Woningcorporaties houdt integraal toezicht op de corporaties en verschaft de gemeenten inzage in de investeringscapaciteit van corporaties.

Marktvisies en afspraken

Visie ruimte en mobiliteit Provincie Zuid-Holland (2014)

De Visie ruimte en mobiliteit is een structuurvisie op provinciaal niveau en bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid. De visie bestaat uit meerdere onderdelen: visie, programma ruimte, programma mobiliteit, verordening ruimte en agenda ruimte. In de verordening zijn regels opgenomen voor onder andere de gemeentelijke bestemmingsplannen en duurzame ontwikkeling. Daarnaast worden uitspraken gedaan over regionale woonvisies en het voorkomen van schaarste op de woningmarkt.

Hoofdlijnenakkoord 2015-2019 Provincie Zuid-Holland

De voor dit doel belangrijkste hoofdlijnen zijn het realiseren van voldoende kwalitatief goede en betaalbare huur- en koopwoningen voor alle inkomens en de toetsing van regionale woonvisies op een goede differentiatie van het woningbestand.

Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020

Deze strategie en visie borduren voort op het Verstedelijkingsscenario 2020, maar gaan in op de ontwikkeling na 2010. De nadruk komt nog meer te liggen op kwaliteit van het wonen. In januari 2014 zijn er per gevormde subregio samenwerkingsafspraken getekend voor de periode 2014 tot 2020.

Gemeente Ridderkerk en Woonvisie maken deel uit van de subregio Zuidrand en hebben de samenwerkingsafspraken van deze subregio ondertekend. Gemeenten en corporaties hebben het gezamenlijke doel de kwaliteit van het wonen in de subregio te verbeteren door een betere woonmilieubalans. In Ridderkerk mag de sociale voorraad dalen naar 33% van de totale woningvoorraad. Woonlasten stijgen en inkomens dalen. In de toekomst zullen naar verwachting meer huishoudens zijn aangewezen op het goedkope deel binnen de sociale huurvoorraad. Als de situatie daartoe aanleiding geeft zullen partijen binnen de subregio over de beschikbaarheid van de goedkope woningvoorraad aanvullende afspraken maken.

Woningmarktverkenning Ridderkerk en Albrandswaard 2014

Door Woonvisie is in 2014 een marktverkenning uitgevoerd voor Ridderkerk en Albrandswaard. Hierin zijn de demografische en sociaal-economische ontwikkelingen, zoals vergrijzing, migratie, huishoudensverdunding en inkomensontwikkeling, afgezet tegen de ontwikkelingen in de woningvoorraad.

Duurzaamheid

De bestaande afspraken over verduurzaming van de woningvoorraad van de corporaties tot 2020 blijven van kracht en zijn aangepast aan het recente Aedesakkoord.

Gemeente Ridderkerk/Woonvisie

Structuurvisie Ridderkerk 2009

In de structuurvisie zijn de doelen voor Ridderkerk verpakt in vier thema's. In 2030:

- staat in Ridderkerk de wijk centraal
- is Ridderkerk een ondernemende kern
- biedt Ridderkerk mobiliteit op maat
- heeft Ridderkerk groen, dat (ver)bindt

Het wonen maakt onderdeel uit van de wijk centraal. Bij dit thema speelt de evenwichtige bevolkingsopbouw en een gedifferentieerd woningaanbod een belangrijke rol.

Woningbouwstrategie oktober 2010

Voor het opstellen van de Woningbouwstrategie zijn de *uitgangspunten uit de Structuurvisie* als kader genomen. Het gaat kort samengevat voor de Woningbouwstrategie met name om de volgende uitdagingen:

- een gezonde bevolkingsopbouw (jong en oud)
- aantrekkelijke woningen en woonwijken
- een versterkte identiteit en sociale samenhang op wijkniveau

Onderkend is, dat de ruimte, die naast de verstedelijkingsopgave overblijft voor een belangrijk deel bestaat uit aantrekkelijke landschappen. Die ruimte wordt gekoesterd. Dit brengt met zich mee, dat ontwikkelingen op het gebied van wonen met name bestaan uit inbreiding en herstructurering van bebouwd gebied.

Er wordt ingezet op een tweetal bouw-/ontwikkelopgaven om daarmee de doorstroming over de gehele voorraad te verbeteren.

- *levensloopgeschikte woningen* voor de oudere doelgroep in de nabijheid van zorg-, ontmoetings- en winkelvoorzieningen. Een *gemengd* woonmilieu nabij het stadscentrum of de centra in de wijken is daarvoor geschikt.
- *duurdere woningtypen* om de uitstroom van de wat koopkrachtiger huishoudens te keren en deze groep zelfs wellicht weer enigszins aan te trekken. Deze duurdere woningtypen, waaronder patiowoningen, bungalows en twee-onder-een-kappers kunnen het best worden gebouwd in de meer *luwe* woonmilieus.

Daarvoor:

- zal er sprake zijn van een onttrekking aan de voorraad van portieketagewoningen; dit biedt kansen voor een herontwikkeling voor een gemengd woonmilieu per wijk voor met name de doelgroepen senioren en starters

- zal ingezet worden ingezet op groene luwe woonmilieus, niet direct gekoppeld aan wijken, maar aan geschikte locaties voor de doelgroep koopkrachtige een- en tweeverdieners
- een selectieve verkoop van huurwoningen plaatsvinden om bij te dragen aan de gewenste wooncarrière in de wijk en aan de sociale samenhang van die wijk.

Woonvisie/Progressie

Samenwerkingsovereenkomst

Woonvisie en Progressie hebben hun samenwerking beschreven in een samenwerkingsovereenkomst, gesloten in oktober 2014. Progressie is de belangrijkste huurdersvertegenwoordiging in Ridderkerk. De huurdersvertegenwoordiging heeft advies- of instemmingsrecht op beleidsonderwerpen van de woningcorporatie. Deze rechten en voorschriften voor de organisatie van de huurdersvertegenwoordiging en het overleg zijn terug te vinden in de Wet overleg huurders verhuurder.

BIJLAGE 3. Begrippenlijst

- Aftoppingsgrens (prijspeil 1 januari 2016)

Het maximumbedrag aan huur plus subsidiabele servicekosten waarover huurtoeslag wordt berekend:

* voor één- en tweepersoonshuishouding € 586,68

* voor drie- of meerpersoonshuishoudens € 628,76

- Autoriteit Woningcorporaties

De Autoriteit Woningcorporaties, die integraal toezicht houdt op alle toegelaten instellingen (woningcorporaties), bestaat sinds 1 juli 2015 en is ondergebracht bij de Inspectie Leefomgeving en Transport.

- BBSH-grens (prijspeil 1 januari 2016)

Inkomensgrens op basis van leeftijd en aantal personen in het huishouden, die bepaalt of een huishouden tot de primaire doelgroep hoort.

éénpersoonshuishouden onder de aow-grens: € 22.100

meerpersoonshuishouden onder de aow-grens: € 30.000

éénpersoonshuishouden boven de aow-grens: € 22.100

meerpersoonshuishouden boven de aow-grens: € 30.050.

- Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV)

Financieel toezichthouder op de woningcorporaties tot 1 juli 2015. Is opgegaan in de Autoriteit Woningcorporaties.

- Contracthuur

De huidige huur van een woning.

- DAEB, niet-DAEB

Diensten van algemeen economisch belang: de kerntaken van een corporatie. De DAEB-activiteiten moeten losgekoppeld zijn van de eventuele niet-DAEB-activiteiten. Dat kan door een administratieve scheiding aan te brengen of door niet-DAEB-activiteiten juridisch af te splitsen in een woonvennootschap.

Een gelimiteerd aantal niet-DAEB-activiteiten, zoals het bouwen van duurdere huurwoningen, mag onder de volgende voorwaarden uitgevoerd worden:

* er zijn geen andere partijen, die dat willen doen (uit een markttoets van de gemeente blijkt, dat marktpartijen geen interesse hebben)

* er moet een marktconforme projectprijs in rekening worden gebracht, die voldoet aan de rendementstoets

* beoordeling door Autoriteit Woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Deze voorwaarden gelden niet als het gaat om bouwen op eigen grond van de woningcorporatie, die vrijkomt door sloop van woningen.

- Doorstromer

Huishouden dat bij het betrekken van een woning een andere woning leeg achterlaat.

- Duurzaamheid

Woningcorporaties mogen voorzieningen aanbrengen, die bijdragen aan duurzaam energiegebruik (of huurders daarbij ondersteunen). Voorbeelden: zonnepanelen aanbrengen. Grondwarmtepompen en warmte-koudeopslaginstallaties. Voorwaarde: de voorziening komt ten goede aan de eigen huurders

- *Gezin*

Huishouden dat bestaat uit ouder(s) en kind(eren).

- *Governance*

De herziene Woningwet stelt regels aan de kwaliteiten van bestuurders en voor het interne toezicht van woningcorporaties. Alle governanceregels zijn erop gericht om de professionaliteit en integriteit van corporaties te bevorderen.

- *Herhuisvester*

Huishouden dat vanwege sloop of ingrijpende renovatie de huidige woning moet verlaten. Herhuisvesters krijgen voorrang op andere woningzoekenden bij het zoeken naar een woning.

- *Huurdersorganisatie*

Overlegorgaan bestaande uit huurders van de corporatie, waarmee de corporatie overleg voert overeenkomstig (minimaal) de Wet op het overleg Huurders Verhuurder. De huurdersorganisatie verbonden aan Woonvisie is Stichting Bewonersraad Progressie.

- *Huurtoeslag*

Financiële ondersteuning door de overheid voor huishoudens met een laag inkomen in de sociale huursector.

- *Jongere*

Huishouden tot 23 jaar.

- *Koopstarter*

Huishouden dat voor het eerst een woning koopt of wil kopen.

- *Leefbaarheid*

Woningcorporaties mogen investeren in de omgeving van de woningen, die ze bezitten. Voorbeelden: ondersteunen van initiatieven van huurders, een huismeester in dienst hebben of een bijdrage leveren aan woonmaatschappelijk werk

- *Levensloopbestendige woning*

Een levensloopbestendige woning is een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt te maken is voor bewoning van alle typen huishoudens met verschillende behoeften (gezin met kleine kinderen tot oudere met verpleeghuiszorg).

- *Maatschappelijk vastgoed*

Voorbeelden van toegestaan beheer maatschappelijk vastgoed: gemeenschapscentrum, jongerencentrum (zonder horeca), een dorps- of wijkbibliotheek. Ook basisscholen en centra voor jeugd en gezin behoren tot toegestaan maatschappelijk vastgoed. Voorwaarde: maatschappelijk vastgoed ligt in gebied waar woningcorporatie woningen bezit.

- *Middeninkomen*

Huishouden met een inkomen boven € 35.739 (prijspeil 2016) en onder € 45.000.

- *Passend toewijzen*

Per 1 januari 2016 moeten corporaties aan 95% van de huishoudens uit de primaire doelgroep een woning aanbieden met een huur onder de aftoppingsgrenzen uit de Wet op de huurtoeslag.

- *Prestatieafspraken*

Woningcorporaties dragen bij aan het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Deze bijdrage wordt vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente, huurdersorganisatie en de woningcorporatie.

Voorbeelden van thema's, waarover prestatieafspraken worden gemaakt:

- * gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad
- * betaalbaarheid van de woningvoorraad
- * bereikbaarheid van de woningvoorraad
- * de huisvesting van specifieke doelgroepen
- * de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en woonomgeving

- *Primaire doelgroep*

Huishoudens met een inkomen binnen de BBSH-grenzen.

- *Regio*

De schaal van het werkgebied van een woningcorporatie moet in overeenstemming zijn met de schaal van de (sub-)regionale woningmarkt. Corporaties mogen in principe niet meer buiten hun kernregio bouwen op grond, die niet van hen is.

- *Secundaire doelgroep*

Huishoudens met een inkomen boven de BBSH-grenzen, maar onder de EU-grens van € 35.739 (prijspeil 2016).

- *Senior*

Persoon van 55 jaar of ouder

- *Slaagkans*

Kans dat een woningzoekende een woning krijgt aangeboden en deze ook accepteert. Berekend uit het aantal actieve woningzoekenden per categorie en het aantal vrijgekomen en opnieuw verhuurde woningen aan deze groep.

- *Sociale huurwoning (prijspeil 1 januari 2016)*

Woning met een huurprijs onder de liberalisatie- of huurtoeslaggrens van € 710,68

- *Starter*

Huishouden dat bij het betrekken van een woning geen woning leeg achterlaat (die verkocht of verhuurd kan worden).

- *Streefhuur*

De door de corporatie gewenste huurprijs van een woning, te bereiken bij het vrijkomen en opnieuw verhuren van de woning of bij de jaarlijkse huuraanpassing (in stappen)..

- *Toegankelijkheid*

Voor de toegankelijkheid van woningen worden verschillende maatstaven en definities gebruikt, zoals Woonkeur (evt. in combinatie met het pluspakket Zorg), het begrip nultredenwoning (woning waarvan de voordeur, de woonkamer, een slaapkamer, de keuken en de badkamer zonder drempels te bereiken zijn) en het sterrensysteem (0 sterren: niet toegankelijk, 1 ster: woning te bereiken met rollator, woning zelf niet rollatordoorgankelijk, 2 sterren: woning te bereiken en doorgankelijk met rollator, 3 sterren: woning te bereiken met rolstoel en rollatordoorgankelijk, 4 sterren: woning te bereiken en doorgankelijk met rolstoel).

- *Urgentieregeling*

Onderdeel van de woonruimtebemiddeling waarin geregeld is op welke gronden en voorwaarden woningzoekenden voorrang kunnen krijgen op andere woningzoekenden.

- *Vergunninghouder*

Huishouden dat een verblijfsvergunning heeft ontvangen om zich in Nederland te vestigen. De vergunning geldt als urgentiegrond en geeft voorrang op de woningmarkt.

- *VAC*

Voorlichtings- en adviescommissie Wonen, die adviseert over o.a. woningplattegronden.

- *Waarborgfonds Sociale Woningbouw*

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is een private stichting die er voor zorgt dat woningcorporaties tegen gunstige rentetarieven geld kunnen lenen door garanties te verstrekken. Daartoe is een zekerheidsstructuur ontwikkeld met het rijk en gemeenten als achtervangers. Dit is de reden dat ook het WSW eisen stelt aan de financiële huishouding van een corporatie. Het voornemen is er om het toezicht op het WSW per 1 januari 2016 te beleggen bij de Autoriteit Woningcorporaties. Het WSW zal dan de saneringstaak van het CFV overnemen.

- *80-10-10-regel woningtoewijzing/woningtoewijzing EU-regelgeving (prijspeil 1 januari 2016)*

Ten minste 80% van de vrijkomende woningen met een aan huishoudens met een inkomen beneden de € 35.739. Daarnaast is er ruimte om 10% toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 35.739 en € 39.874. De resterende 10% mag 'vrij' worden toegewezen, maar wel met voorrang voor mensen met een fysieke of psychische beperkingen, die moeilijk aan een voor hen passende huisvesting kunnen komen.