

Ridderkerk in balans

Prestatieafspraken 2010-2015, Woonvisie-Gemeente Ridderkerk

Inhoud

1. Inleiding	blz. 3
2. Algemene afspraken	
2.1 Werkingsduur	blz. 3
2.2 Indexatie	blz. 3
2.3 Overlegstructuur	blz. 3
2.4 Jaarlijkse afspraken	blz. 3
2.5 Monitoring	blz. 4
2.6 Inzet, capaciteit en middelen	blz. 4
2.7 Evaluatie en tussentijdse bijstelling	blz. 4
2.8 Geschillen	blz. 5
3. Ambities, analyse en doelstellingen	
3.1 Onderliggende beleidsvisies	blz. 5
3.2 Analyse	blz. 5
3.3 Doelstellingen	blz. 6
3.4 Van doelstellingen naar afspraken	blz. 7
4. Begrippen	blz. 12

Bijlage

Samenvatting Processchema Herstructurering (2010)

1. Inleiding

In deze overeenkomst zijn de afspraken opgenomen die de gemeente Ridderkerk en Woonvisie maken over hun verantwoordelijkheid voor en bijdrage aan het wonen en de woonomgeving in Ridderkerk. Het gaat daarbij om de bestaande voorraad, de wijken en de nieuwbouw en herstructurering. Het gaat ook om afspraken op gebied van leefbaarheid en duurzaamheid.

De gemeente en Woonvisie kunnen de opgaven die er zijn niet alleen oppakken en uitvoeren. Dat vraagt samenwerking en samen afspraken maken, soms ook met andere partners. Dat vraagt overeenstemming over de hoofdlijnen van beleid en afstemming over de uitwerking en over de manier waarop de uitwerking wordt georganiseerd.

De gezamenlijke opgaven en ambities staan verwoord in de Woningbouwstrategie:

- Een gezonde regionale woningmarkt
- Een evenwichtige bevolkingsopbouw
- Leefbare wijken
- Verminderde milieubelasting van het wonen

2. Algemene afspraken

2.1 Werkingsduur

Deze prestatieafspraken hebben een looptijd van vier jaar. De overeenkomst loopt van 1 januari 2012 tot en met 31 december 2015.

2.2 Indexatie

De in deze overeenkomst genoemde bedragen worden jaarlijks geïndexeerd met de hiervoor geldende indexatiewaarde.

2.3 Overlegstructuur

De bestuurder(s) van de gemeente en Woonvisie overleggen minstens vier keer per jaar en verder wanneer gewenst. Bij dit bestuurlijk overleg is van gemeentezijde in ieder geval de wethouder met de portefeuilles Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aanwezig. Van de zijde van Woonvisie is de directeur-bestuurder aanwezig.

De gemeente en Woonvisie informeren elkaar in de bestuurlijke overleggen tijdig over de belangrijkste beleidsontwikkelingen op het terrein van wonen, met name in Ridderkerk. Daarnaast geven partijen elkaar jaarlijks inzicht in plannen en voornemens en bezien gezamenlijk de consequenties voor het woonaanbod.

2.4 Jaarlijkse afspraken

In het najaar stelt het bestuurlijk overleg het werkprogramma voor het komende jaar vast aan de hand van de opgaven en ambities die verderop in deze overeenkomst uitgewerkt zijn. Daarmee wordt tevens voldaan aan de verplichting van corporaties om vanaf 2012 jaarlijks voor 1 november de gemeente te melden wat de bijdrage zal zijn aan het gemeentelijk beleid in het opvolgende jaar.

Ter voorbereiding op dit overleg stuurt de gemeente Woonvisie haar planningsinformatie toe en maakt Woonvisie een overzicht van de projecten die zij in het komende jaar in voorbereiding of uitvoering heeft of genomen zou willen zien.

Het overleg resulteert in een, jaarlijks geactualiseerde, projectenagenda inclusief prioriteitstelling en projectspecifieke afspraken.

In het eerste kwartaal vindt jaarlijks overleg plaats over de bereikte resultaten van de afspraken en projecten van het voorbije jaar en worden de hoofdpunten voor het opvolgende jaar verkend.

2.5 Monitoring

Om de bereikte resultaten te kunnen bespreken stelt Woonvisie jaarlijks een korte rapportage op. Daarin wordt in ieder geval de stand van zaken op de volgende aspecten vermeld:

- a. de omvang van de sociale woningvoorraad
- b. nieuwbouw, herontwikkeling en renovatie
- c. de verkoop van woningen
- d. de voorraad eengezinswoningen
- e. de voorraad nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen
- f. de slaagkansen
- g. de ontwikkeling in de energielabeling van de bestaande woningvoorraad

2.6 Inzet capaciteit en middelen

Beide partijen reserveren voldoende capaciteit en middelen om de prestatieafspraken uit te voeren.

Gemeente en Woonvisie streven ernaar elkaar vanaf 2013 volledige transparantie te bieden in de inzet van middelen ten behoeve van de afspraken in deze overeenkomst. Woonvisie maakt per jaar en per project helder wat de omvang van het budget is dat, met meerjarenperspectief, beschikbaar is voor investeringen in de maatschappelijke opgave en hoe zij dit budget in wil zetten. Daarbij wordt aangesloten bij de uitgangspunten van het Waarborgfonds Sociale Woningbouw¹.

De gemeente geeft inzicht in de afweging middelen in te zetten voor wonen of andere beleidsterreinen en voor de projecten waarin Woonvisie een rol heeft of zou kunnen krijgen, in de beschikbare middelen voor het realiseren van de volkshuisvestelijke ambities². Partijen beogen hiermee niet in elkaars verantwoordelijkheden te treden, maar door het wederzijdse inzicht in investeringsruimte en keuzen tot een goede afstemming te komen. De finale besluitvorming over de inzet blijft bij de partijen afzonderlijk. Na besluitvorming vindt terugkoppeling plaats waarbij afwijkende besluiten goed beargumenteerd worden.

2.7 Evaluatie en tussentijdse bijstelling

Naast de jaarlijkse evaluatie wordt in 2014 een brede evaluatie van deze overeenkomst gehouden. De gemeente neemt daartoe het initiatief. Op basis van die evaluatie en van actuele inzichten en ontwikkelingen, wordt deze overeenkomst vernieuwd.

De jaarlijkse evaluatie kan aanleiding zijn de overeenkomst of het werkboek bij de woningbouwstrategie aan te vullen of bij te stellen. De overeenkomst zal in ieder geval worden aangepast als nieuwe wet- en regelgeving daartoe noodzaakt of als financiering van de plannen niet (meer) mogelijk is, bijvoorbeeld door vergaande bezuinigingen bij de overheid.

¹ o.a. huurontwikkeling, discontovoet, inflatie

² o.a. grondprijzen, bouwmogelijkheden, financiële bijdragen, investeringen in openbare ruimte en leefbaarheid, capaciteit voor stedenbouwkundige voorwaarden en planologische procedures

2.8 Geschillen

Indien naar het oordeel van een der partijen de bepalingen van deze overeenkomst onvoldoende worden nageleefd, is dat onderwerp van bestuurlijk overleg. Wordt in het bestuurlijk overleg geen oplossing gevonden, dan kan een onafhankelijke derde, betaald door beide partijen, een bindend oordeel worden gevraagd.

3. Ambities, analyse en doelstellingen

3.1 Onderliggende beleidsvisies

De ambities van de gemeente zijn gebaseerd op de volgende beleidsstukken/onderzoek en uitwerkingen:

- Structuurvisie
In juni 2009 is er een Structuurvisie vastgesteld door de raad van Ridderkerk.
- Woningbouwstrategie
In januari 2011 is er een Woningbouwstrategie vastgesteld door de raad van Ridderkerk. Eind 2009 is een Woontest Ridderkerk gehouden. Dit heeft in mei een eindrapport opgeleverd, dat mede ten grondslag ligt aan de Woningbouwstrategie.
- Werkboek woningbouwstrategie
In oktober 2011 is er een Werkboek woningbouwstrategie in de raad behandeld, waarin de inzet van Ridderkerk is vastgelegd voor de woningvoorraadontwikkeling van 2010 tot 2020.
- Wijkontwikkelingsprogramma's
Voor elke wijk wordt eens in de vijf jaar een Wijkontwikkelingsprogramma vastgesteld, waarin op wijkniveau ontwikkelingen worden geschetst.
- Jaarplannen
Per jaar wordt per wijk een Jaarplan opgesteld en uitgevoerd.

De ambities van Woonvisie staan in de Strategische visie 2010-2014 en in het Ondernemingsplan dat daarvan is afgeleid. De uitwerking van de strategische visie op de voorraad is vastgelegd in het Strategisch Voorraadbeleid 2011-2022.

3.2 Analyse

De eerder genoemde beleidsvisies hebben geleid tot de hierna volgende analyse en doelstellingen van beleid. De maatschappij verandert voortdurend. Dat is ook te merken aan de woningmarkt. Deze veranderingen zullen gevolgd worden en zullen leiden tot bijstellingen van beleid. Zo is in de beleidsvisies nog geen aandacht besteed aan de nieuwe doelgroep 'middeninkomens', maar is daaraan hierna wel aandacht besteed.

Woonwensen Ridderkerk

De wensen van de inwoners van Ridderkerk zijn vastgelegd in het eindrapport Woontest Ridderkerk. Hiermee is in de Woningbouwstrategie een analyse per wijk gemaakt en is aangegeven wat de opgaven in Ridderkerk zijn.

Samengevat komt dat voor de woningvoorraad op het volgende neer:

We hebben:

- een overschot aan portieketagewoningen zonder lift
- een geschikte voorraad kleine eengezinswoningen
- een tekort aan grotere eengezinswoningen
- een groot tekort aan seniorenwoningen

De hieruit volgende bouwopgave is:

- levensloopgeschikte woningen in een gemengd woonmilieu
- duurdere woningtypen in luwe woonmilieus

De gemeenteraad legt de prioriteit bij:

- eengezinswoningen voor gezinnen en starters

Gezonde bevolkingsopbouw

De naoorlogse babyboom zorgt in geheel Nederland voor vergrijzing. De vergrijzing zet zich door tot ongeveer 2030. De mate waarin deze vergrijzing de bevolkingsopbouw op lokaal niveau beïnvloedt, is vaak afhankelijk van de bouwproductie in het verleden. In Ridderkerk is in de periode 1970-1985 veel gebouwd. De toen jonge nieuwe bewoners dragen nu bij aan een relatief sterke vergrijzing van Ridderkerk.

De bevolkingsopbouw in de betekenis van leeftijd is van invloed op de sociale structuur, de arbeidsmarkt en het draagvlak voor voorzieningen. Een gezonde bevolkingsopbouw is een bevolkingsopbouw die niet verstorend op deze aspecten werkt. We gaan daarvoor uit van een evenwichtige samenstelling per wijk, dat wil zeggen alle leeftijdsgroepen en alle inkomensgroepen zijn in een bepaalde mate aanwezig.

Om een gezonde bevolkingsopbouw in die zin te krijgen en te houden is het van belang de totale woningvoorraad op termijn goed in de gaten te houden. Ridderkerk heeft geen grote uitbreidingslocaties meer. De kansen liggen daarmee vooral bij herontwikkeling van de bestaande voorraad. Op herontwikkelingslocaties liggen er kansen om de woningvoorraad zodanig 'bij te stellen' dat daarmee bepaalde groepen aangetrokken worden en doorstroming op gang komt. Een juist moment voor nader onderzoek is als zich een noodzaak of wens voordoet voor een herontwikkeling binnen de wijk.

De laatste uitbreidingslocaties zullen vooral benut moeten worden om het tekort aan woningen voor draagkrachtige huishoudens in een luw woonmilieu op te lossen. Met uitbreidingslocaties worden locaties bedoeld, die niet vallen onder herontwikkelingslocaties. Herontwikkelingslocaties zijn locaties waar voorheen al sprake was van stedelijk gebied.

Stadsregio

Voor het regionale beleid tot 2020 is de Nota *Op weg naar een gezonde woningmarkt, Verstedelijkingsscenario 2020* van belang. En als werkdocument het rapport *Een gemeenschappelijke taal voor woonmilieus in de regio*.

Vanuit een goede toekomstige spreiding van de sociale voorraad over de regio, mag de sociale woningvoorraad in Ridderkerk afnemen. Ridderkerk kan ook bijdragen aan een gezonde regionale woningmarkt door meer grondgebonden woningen te realiseren en minder compact te bouwen (suburbaan/gemengd woonmilieu). De analyse uit de Woningbouwstrategie sluit daar wel redelijk op aan. De opgave ligt in diversiteit op kleine schaal. Er is ruimte voor een woningbouwtaakstelling van ongeveer 1000 woningen tussen 2010 en 2020.

De Stadsregio vraagt verder om invulling van de Klimaatagenda, vooral in het terugdringen van CO₂-uitstoot.

3.3 Doelstellingen

Gemeente en Woonvisie hebben de volgende gezamenlijke doelstellingen:

1. Het bijdragen aan een gezonde regionale woningmarkt
2. Het zodanig ontwikkelen en verdelen van de lokale woningvoorraad dat wordt bijgedragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw
3. Het zorgdragen voor leefbare wijken
4. Het bijdragen aan een verminderde milieubelasting van het wonen via een vermindering van CO₂-uitstoot

3.4. Van doelstellingen naar afspraken

Woonvisie en de gemeente komen de volgende prestaties overeen om aan de doelstellingen te voldoen:

Het bijdragen aan een gezonde regionale woningmarkt

a. Omvang sociale woningvoorraad

Regionaal is vastgelegd dat de totale sociale woningvoorraad in Ridderkerk mag teruglopen van 41% in 2010 naar 38% in 2015 en vervolgens tot 34,5% in 2020.

De sociale koopvoorraad omvatte op 1 januari 2011 ongeveer 1.200 woningen. Verwacht wordt dat het aantal sociale koopwoningen tot 2020 ongeveer gelijk blijft.

De sociale huurwoningvoorraad omvatte op 1 januari 2011 8.100 woningen.

Woonvisie heeft het leeuwendeel van de sociale huurwoningvoorraad in bezit. Het aantal sociale huurwoningen in bezit bij Woonvisie op 1 juli 2011 was 7.780 woningen.

Afspraak: Gemeente en Woonvisie komen overeen dat Woonvisie de sociale huurwoningvoorraad in haar bezit maximaal laat afnemen tot 7.500 woningen op 1 januari 2015 en 7.000 woningen op 1 januari 2020. Afname vindt plaats door sloop van verouderde woningen, door renovatie en door verkoop. Anderzijds zal Woonvisie door nieuwbouw en huurverlaging sociale huurwoningen aan de voorraad kunnen toevoegen, om bij te dragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw.

b. Nieuwbouw in suburbaan/gemengd woonmilieu

Met het bouwen in een suburbaan of gemengd woonmilieu wordt aangesloten bij een goede spreiding van woonmilieus over de regio en bij de woningbouwstrategie.

Afspraak: Woonvisie is bereid op herontwikkellocaties, ontstaan door sloop van woningen, zoveel mogelijk in een suburbaan gemengd woonmilieu terug te bouwen.

Het zodanig ontwikkelen en verdelen van de lokale woningvoorraad dat wordt bijgedragen aan een evenwichtige bevolkingsopbouw

a. Nieuwbouw en herontwikkeling algemeen

Gemeente en Woonvisie hebben samen gewerkt aan de opstelling van het Werkboek woningbouwstrategie, dat op 6 oktober 2011 is behandeld in de raad van Ridderkerk. Daarin is vastgelegd binnen welke wijken en op welke locaties tussen 2010 en 2020 ontwikkelingen plaats zullen vinden en op welke wijze die bijdragen aan de woningvoorraadontwikkeling. Zowel gemeente als Woonvisie houden zich aan de opgave en ontwikkeling als geschetst in het Werkboek woningbouwstrategie. Ontwikkelingen of externe factoren kunnen aanleiding geven tot bijstelling.

Afspraak: In de afspraken die jaarlijks in het najaar worden gemaakt, wordt een overzicht opgenomen van de woningvoorraad per wijk, met de geplande ontwikkelingen in aantallen.

b. Herontwikkeling

Gemeente en Woonvisie werken nauw samen in de vernieuwing van gebieden met overwegend sociale woningbouw waar herontwikkeling noodzakelijk is. Ingrepen van Woonvisie en gemeente met betrekking tot de woningen, de woonomgeving en het sociaal beheer worden naar plaats, tijd en inhoud op elkaar afgestemd en in samenhang uitgewerkt.

Ter voorbereiding op de herontwikkeling van buurten met een groot aantal portiekwoningen zonder lift, verouderde eengezinswoningen en duplexwoningen worden voor 31 december 2015 200 woningen gesloopt of wordt sloop voorbereid.

Afspraak: Gemeente en Woonvisie nemen bij herontwikkelingen het Processchema Herstructurering zoveel mogelijk als leidraad voor het te starten proces (bijlage). Gemeente en Woonvisie maken gezamenlijk een startnotitie, waarin onder andere is aangegeven, waarom herontwikkeling nodig of gewenst is, welke procedures gevolgd moeten worden en hoe met herontwikkeling bijgedragen wordt aan de doelstellingen van beleid.

Afspraak: Partijen besteden in de initiatieffase extra aandacht aan de sociale paragraaf en zorgen in elke fase van het project voor toetsing en bewaking. In de sociale paragraaf kunnen aanvullende zaken geregeld worden op het standaard sociaal statuut dat Woonvisie met Bewonersraad Progressie overeengekomen is. In het sociaal statuut worden de rechten en plichten van zittende huurders vastgelegd. Per project wordt door Woonvisie en Progressie bepaald of het standaard statuut van toepassing is.

Afspraak: Gemeente en Woonvisie stemmen stedenbouwkundige visies en randvoorwaarden vroegtijdig op elkaar af. Voorafgaand aan de start van een project worden in het ambtelijk overleg de termijnen, het tijdsplan en de benodigde stukken besproken en voorbereid.

Afspraak: Gemeente en Woonvisie onderscheiden projecten waarbij er een duidelijke relatie ligt tussen het te ontwikkelen gebied en de openbare ruimte en projecten waarbij binnen bestaande percelen en zonder veel ingrepen in de openbare ruimte nieuwbouw of herontwikkeling kan plaatsvinden. Waar sprake is van gebiedsvernieuwing met sociale woningbouw wordt de handreiking 'De kosten in beeld, de kosten verdeeld', uitgave van het ministerie van VROM, als leidraad gebruikt.

Afspraak: Partijen stellen een communicatieplan vast en communiceren gezamenlijk over de inhoud en voortgang van herontwikkeling.

c. Nieuwbouw

Nieuwbouw draagt bij aan het realiseren van de doelen van het volkshuisvestingsbeleid. Gemeente en Woonvisie informeren elkaar over voorgenomen nieuwbouwplannen van henzelf of van derden. Indien mogelijk wordt Woonvisie uitgenodigd om te participeren in nieuwbouwontwikkelingen door bijvoorbeeld samenwerking aan te gaan met andere partijen.

d. Verkoop van woningen

Ten behoeve van met name middeninkomens, waarvoor weinig aanbod is, en om eenzijdig aanbod in buurten te doorbreken, verkoopt Woonvisie eengezinswoningen uit de bestaande woningvoorraad in de wijken Bolnes, Ridderkerk-Oost en Ridderkerk-West.

De woningen worden bij voorrang verkocht aan de zittende huurders en Ridderkerkse huishoudens tot 40 jaar tegen verkoopprijzen tussen € 175.000 en € 225.000 (prijsspeil 1 januari 2011). Daarnaast worden appartementen en kleinere eengezinswoningen in verschillende wijken verkocht in eerder al voor verkoop aangewezen complexen.

e. Voorraad eengezinswoningen

Partijen werken aan een beter passend aanbod. Voor de voorraad eengezinswoningen betekent dit een streven naar meer kwaliteit en variatie in prijzen en eigendomsvorm. Woonvisie had op 1 januari 2011 een voorraad van 3.000 eengezinswoningen. Dit aantal wordt zoveel mogelijk in stand gehouden. De voorraad eengezinswoningen wordt door herontwikkeling en verkoop vernieuwd. Waar mogelijk worden op nieuwbouw- en herontwikkellocaties eengezinswoningen in verschillende prijsklassen gerealiseerd.

f. Voorraad nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen

De sterke vergrijzing van de Ridderkerkse bevolking vraagt om een forse inspanning in de voorraad nultredenwoningen in het algemeen en levensloopbestendige woningen in het

bijzonder. De voorraad nultredenwoningen in Ridderkerk omvatte op 1 januari 2011 ongeveer 4.900 woningen, waarvan 3.100 huurwoningen en 1.800 koopwoningen. Van de huurwoningen mogen 1.300 woningen tot levensloopbestendige woningen, met een toegankelijkheidsniveau van drie of vier sterren, gerekend worden.

Afspraak: Woonvisie spant zich in om in de periode tot en met 2015 minimaal 350 nultredenwoningen toe te voegen, door nieuwbouw en aanpassingen in de bestaande voorraad, waarvan er 250 als levensloopbestendig te kwalificeren zijn.

Afspraak: Woonvisie kan een beroep op de gemeente doen voor het verkrijgen van een financiële bijdrage, als dit noodzakelijk is voor het nakomen van deze afspraak. In 2012 worden concrete afspraken gemaakt over het toegankelijk maken van enige flatgebouwen van Woonvisie.

g. Woonruimteverdeling

De woonruimteverdeling wordt uitgevoerd binnen het regionale woonruimteverdeelsysteem. Uitgangspunt hierbij is keuzevrijheid voor de woningzoekenden en zo min mogelijk sturing. Sturing vindt plaats waar evenwichtige slaagkansen van starters en doorstromers en de leefbaarheid in het gedrang komen. Gemeente en Woonvisie komen overeen lokaal maatwerk en labeling in te zetten om te sturen op doorstroming binnen de woningmarkt in Ridderkerk en om leefbaarheidsproblemen te voorkomen.

Afspraak: Gemeente en Woonvisie onderzoeken in 2012 in welke gevallen en op welke wijze lokaal maatwerk en labeling ingezet kunnen worden.

Afspraak: Woonvisie monitort de toewijzing van vrijkomende woningen op de slaagkansen van starters en doorstromers binnen de Ridderkerkse woningmarkt en gaat zo nodig tot labeling over om het gewenste evenwicht in deze slaagkansen te behouden.

Afspraak: Woonvisie biedt jaarlijks voor 1 mei een rapportage van de woonruimteverdeling over het afgelopen jaar aan.

Door de toepassing van een primaat van verhuizen binnen het Wmo-beleid van de gemeente, wordt een beroep gedaan op Woonvisie om levensloopbestendige woningen en aangepaste woningen bij voorkeur te bestemmen voor doelgroepen die bediend worden met deze woningkwaliteit.

Afspraak: In 2012 worden deze doelgroepen gedefinieerd en de afspraken verder uitgewerkt.

h. Kwaliteit woningen

De gemeenteraad heeft als uitgangspunt gesteld dat bij nieuwbouw wordt gebouwd volgens Woonkeur. Woningontwerpen worden ter toetsing voorgelegd aan in ieder geval de Voorlichtings- en Adviescommissie Wonen Ridderkerk. De gemeente verbindt zich opdrachtgevers / ontwikkelaars anders dan Woonvisie te houden aan het bouwen van woningen met een certificaat Woonkeur.

Afspraak: Gemeente en Woonvisie spannen zich in om nieuw te bouwen woningen zoveel mogelijk te laten voldoen aan de eisen van Woonkeur.

i. Middeninkomens

De groep huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000, de middeninkomens, wordt voor een groot deel gehuisvest door de woningcorporaties. Er is zorg over de perspectieven voor de huisvesting van deze groep. Zij kunnen binnen de sociale huursector nauwelijks meer bediend worden en hun mogelijkheden binnen de particuliere huursector en de koopsector zijn beperkt. In regionaal verband wordt nader onderzoek gedaan. Daarmee

komen naar verwachting feiten op tafel, waarmee zo nodig nieuw beleid ontwikkeld kan worden.

Afspraak: Woonvisie en gemeente volgen de onderzoeken en monitoren de ontwikkelingen in Ridderkerk. Zo nodig wordt op basis van de resultaten van onderzoek en monitoring in 2012 gezocht naar oplossingen voor de doelgroep middeninkomens.

Afspraak: Een deel van de geplande nieuwbouw en de verkoop van eengezinswoningen door Woonvisie wordt afgestemd op de doelgroep middeninkomens.

Het zorgdragen voor leefbare wijken

Gemeente en Woonvisie dragen zorg voor leefbare wijken. Onder leefbaarheid wordt de fysieke en sociale kwaliteit van een buurt of wijk verstaan zoals beleefd door de bewoners. Gemeente en Woonvisie zien een gedifferentieerde opbouw van wijken als een belangrijk onderdeel van de fysieke kwaliteit. Dit vraagt om variatie in woningtypen, eigendomsvormen en prijsklassen, passend bij de specifieke kenmerken van de wijk. Maatregelen in het kader van leefbaarheid kunnen verder betrekking hebben op de woonomgeving, de sociale structuur en cohesie, voorzieningen, mobiliteit en verkeer.

Afspraak: Woonvisie neemt deel aan overleg- en samenwerkingsverbanden rond overlast, zorg en wijkontwikkeling. De samenwerking wordt waar mogelijk geoptimaliseerd.

Afspraak: De gemeente betreft Woonvisie bij het opstellen van randvoorwaarden en plannen voor de inrichting van de openbare ruimte en Woonvisie doet dat omgekeerd voor de randvoorwaarden en plannen voor de open ruimten en groengebieden die in eigendom zijn van Woonvisie.

a Speelruimte

Voor de leefbaarheid in de wijken is het van belang dat er voldoende speelruimte is voor kinderen. De gemeente werkt hieraan door het vastgestelde speelbeleid uit te voeren. In dit speelbeleid wordt ingezet op het zorgen voor voldoende, veilige speelruimte voor kinderen van verschillende leeftijdsgroepen in de verschillende wijken. Om deze beleidsdoelen uit te kunnen voeren is een goede samenwerking nodig tussen gemeente en Woonvisie. Woonvisie is ook eigenaar en beheerder van speelterreinen, die onderdeel zijn van de buitenruimte bij woongebouwen. Deze speelplekken dragen bij aan de realisatie van het gemeentelijke beleid.

Afspraak: Gemeente en Woonvisie zullen in 2012 een concreet plan hebben voor de speelterreinen, inclusief het juridisch kader voor het eigendom en het beheer. Woonvisie is in principe bereid speelterreinen op haar grond openbaar toegankelijk te maken of te houden.

b Behoud van voorzieningen in woonbuurten

Woonvisie heeft tot op heden altijd een rol vervuld als maatschappelijk ondernemer en heeft voorzieningen gerealiseerd en in beheer die vallen onder de noemer maatschappelijk vastgoed. In verband met de Europese regelgeving moeten corporaties een strikte scheiding aanbrengen tussen maatschappelijk en commercieel vastgoed. Woonvisie ziet zich daardoor voor de vraag gesteld welke activiteiten blijvend uitgevoerd worden en welke eventueel worden afgestoten.

De gemeente hecht aan het behoud van voorzieningen in de wijk en heeft op gebied van maatschappelijke voorzieningen een faciliterende en voorwaardenscheppende rol.

Afspraak: Gemeente en Woonvisie informeren elkaar over initiatieven op het gebied van maatschappelijk vastgoed.

Afspraak: De gemeente wordt door Woonvisie betrokken bij een afweging om commercieel bezit te handhaven dan wel af te stoten.

c Groen

Groen draagt bij aan de leefbaarheid in de wijken. De bomen vormen daarvan een opvallend en veel besproken onderdeel. De gemeente heeft een Groene kaart vastgesteld, waarop is aangegeven voor welke groengebieden een kapvergunning nodig is. Daarbuiten is geen vergunning nodig. Deze deregulering vraagt om nieuwe vormen van bewonersbetrokkenheid bij het groen in de wijk en goede communicatie over ingrepen in het groen. Waar nodig trekt Woonvisie hierin samen met de gemeente op.

Afspraak: In 2012 worden concrete afspraken gemaakt tussen gemeente en Woonvisie over het afstemmen van de communicatie en over het groenbeheer in het algemeen en het kappen van bomen in het bijzonder.

d Woonoverlast

In een apart convenant worden/zijn tussen Woonvisie en gemeente afspraken gemaakt om aspirant-huurders te laten screenen door de gemeente als het intakegesprek bij Woonvisie twijfels/vragen oproept, die verband houden met de te verwachten leefwijze.

e Enge plekken

Er wordt in 2014 door de gemeente opnieuw onderzoek gedaan naar enge plekken. Daarbij zal in overleg met Woonvisie onder andere aandacht worden geschonken aan de kwaliteit van achterpaden.

Het bijdragen aan een verminderde milieubelasting van het wonen via een vermindering van CO₂-uitstoot

Gemeente en Woonvisie streven naar vermindering van de CO₂ uitstoot en zoeken daarbij naar mogelijkheden in woning en woonomgeving.

a. Bestaande woningvoorraad

Partijen werken aan de klimaatdoelstellingen uit de Regionale Klimaatagenda. Voor de bestaande huurwoningvoorraad wordt uitgegaan van het Aedes-convenant Energiebesparing Corporatiesector. Corporaties verbinden zich daarin aan het mogelijk maken van een vermindering in het gasverbruik van 20% (2018 ten opzichte van 2008) en het verlagen van de energielasten voor huurders. Woonvisie heeft dit vertaald in een verbetering van de energetische kwaliteit van haar woningbezit uitgedrukt in EPC-label. In 2020 heeft minimaal 70% van dit woningbezit een A- of B-label.

b. Nieuwbouw

In het Aedes-convenant is voor de nieuwbouw de ambitie opgenomen het gestandaardiseerde en gebouwgebonden energieverbruik per 1 januari 2015 verlaagd te hebben met 50% ten opzichte van 1 januari 2007. Woonvisie streeft in de nieuwbouw een hoge energetische kwaliteit na en spant zich daarmee in om te voldoen aan de ambitie uit het Aedes-convenant.

Afspraak: Gemeente en Woonvisie bespreken in 2012 hoe de CO₂-uitstoot ook op andere manieren kan worden beperkt dan hiervoor aangegeven.

Afspraak: De gemeente streeft ernaar subsidiemogelijkheden aan te boren of middelen in te zetten om Woonvisie te ondersteunen bij het realiseren van de energiedoelstellingen.

4. Begrippen

Woning: Een tot bewoning bestemd gebouw dat geschikt en blijvend bestemd is voor permanente bewoning door een particulier huishouden. Een toegangsdeur vanaf de openbare weg of een gemeenschappelijke ruimte geeft toegang tot de woonruimte. De woonruimte omvat minimaal 14 m² aan verblijfsruimte, een toilet en een keuken geschikt voor de bereiding van (complete) maaltijden.

Nultredenwoning: Een woning die extern en intern toegankelijk is. De woning is vanaf de straat te bereiken zonder traplopen en in de woning zijn woonkamer, keuken, toilet, badkamer en tenminste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken.

Levensloopbestendige woning: Een nultredenwoning die geschikt of eenvoudig geschikt te maken is voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekte van de bewoner(s).

Toegankelijkheids-/Sterrenniveau: Aanduiding van toe- en doorgankelijkheid van een woning, waarbij vijf niveaus onderscheiden worden lopend van nul sterren voor een woning waarbij niet alle ruimten in de woning zonder traplopen bereikbaar zijn tot vier sterren voor een woning die met een rolstoel toe- en doorgankelijk is. Bij levensloopgeschikt moet gedacht worden aan woningen met (minimaal drie of) vier sterren.

Doelgroep volkshuisvesting: De belangrijkste doelgroep voor de volkshuisvesting wordt gevormd door huishoudens met een inkomen tot €33.614 (peil 1 januari 2011). Zij worden geacht niet zelfstandig in hun huisvestingsvraag te kunnen voorzien en dienen met voorrang gehuisvest te worden in woningen met een bereikbare huur- of koopprijs.

Middeninkomens: Huishoudens met een inkomen tussen €33.614 en €43.000 (peil 1 januari 2011).

Bereikbare huurprijs: Een huurprijs tot de huurtoeslaggrens (1 juli 2011: €652,52).

Bereikbare koopprijs: Een koopprijs tot €140.000 (peil 1 juli 2011).

Suburbaan woonmilieu: Volgens de definitie van de Stadsregio, opgenomen in *Een gemeenschappelijke taal voor woonmilieus in de regio*, valt bijna geheel Ridderkerk binnen het suburbaan woonmilieu.

Gemengd woonmilieu: Een (suburbaan) gemengd woonmilieu bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en hoogbouw tot maximaal vier lagen.