



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a griffie

Uw brief van: -
Uw kenmerk: -
Bijlagen: 1

Ons kenmerk: 2024-101444
Contact: J. Bos
Telefoonnr.: 0180 451 321
Team: OLR
Datum: 13 december 2024

Betreft: Onderzoek doelgroepen en locaties flexwonen in Ridderkerk

Geachte raadsleden,

Het Expertisecentrum Flexwonen heeft een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor flexwonen in Ridderkerk. Daarbij is onderzocht voor welke doelgroepen flexwonen een oplossing zou kunnen bieden voor de (tijdelijke) huisvestingsbehoefte. Ook is onderzocht welke locaties in Ridderkerk beschikbaar zijn voor flexwonen.

Doelgroepen

Uit het onderzoek (bijlage 1) blijkt dat de vraag per doelgroep verschilt. Ook de prioriteit ligt per doelgroep anders.

De belangrijkste doelgroepen voor de Ridderkerkse woningmarkt zijn de volgende:

- a) Arbeidsmigranten:
Dit is een specifieke doelgroep met een specifieke, vaak tijdelijke, huisvestingsvraag. Hierover is een separaat rapport verschenen. Dit rapport kent nu een vervolgtraject met Dutch Fresh Port.
- b) Oekraïense ontheemden:
De huidige huisvesting van de Oekraïners die de gemeente huisvest is tot uiterlijk eind september 2025 beschikbaar en Wooncompas heeft aangegeven dan niet opnieuw (voldoende) (sloop-) woningen beschikbaar te hebben om de ontheemden uit Oekraïne opnieuw te huisvesten. Daarnaast moeten we rekening houden met een grotere opgave voor het huisvesten van vluchtelingen uit Oekraïne in 2025.
- c) Statushouders:
In het realiseren van de taakstelling voor het huisvesten van statushouders hebben we een uitdaging. Hoewel het aantal huisvestingen de laatste tijd een stijgende lijn laat zien, blijft de kans reëel dat we ook in 2024 de taakstelling niet gaan halen. Omdat de verwachting is dat de taakstelling de komende jaren minstens gelijk zal blijven, en er ook nog een flink aantal nareizigers wacht op gezinshereniging, zal de vraag naar woningen voor het huisvesten van statushouders ook groot blijven.
- d) Woonwagenbewoners:
Naar aanleiding van uitspraken van het College voor de Rechten van de Mens (CvdRM) over het recht op leven in familieverband dat woonwagenbewoners en hun afstammelingen hebben gekregen, heeft het ministerie van BZK een Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid opgesteld. In dit nieuwe beleidskader wordt aangegeven dat het wonen in familieverband één van de

specifieke kenmerken van de cultuur van woonwagenbewoners is en dat het bij de toewijzing van een standplaats wenselijk is om rekening te houden met de mogelijkheid voor woonwagenbewoners om in familieverband te kunnen samenleven. Gemeenten moeten de behoefte aan standplaatsen opnieuw in beeld brengen en voorrangbeleid bij toewijzing ontwikkelen.

Het toewijzingsbeleid is reeds in 2021 vastgesteld door het college. De bewoners van de Westmolendijk hebben tijdens gesprekken de wens uitgesproken om de locatie met twee standplaatsen uit te breiden. Er staan namelijk twee familieleden (in de eerste graad) op de wachtlijst voor deze locatie.

e) Herhuisvesting bij sloop- / nieuwbouwprojecten:

Bij sloop- en nieuwbouw in het kader van herstructurering heeft Wooncompas de plicht de bewoners die hiermee te maken krijgen vervangende huisvesting aan te bieden. Dat legt een grote druk op de bestaande woningvoorraad. Ingeschat wordt dat voor de projecten die Wooncompas tot en met 2027 uitvoert er zo'n 250 vervangende woningen nodig zijn. Voor 20-25% van de huishoudens kan flexwonen een oplossing zijn. Interessant hierbij is dat de woningen na herstructurering, ingrijpende renovatie of verduurzaming opnieuw kunnen worden ingezet voor andere categorieën spoedzoekers.

f) Spoedzoekers:

De groep spoedzoekers is heel divers. Dat kan gaan om mensen die te maken krijgen met het eindigen van een relatie, economisch daklozen, etc. Gemeenschappelijk kenmerk is dat deze groep vaak niet in aanmerking komt voor een woonurgentie. Hun woonbehoefte kan ook heel tijdelijk zijn. Omdat deze groep heel divers is, is het lastig te bepalen welk type huisvesting aansluit op hun woonbehoefte. Een oplossing zou een meer standaard type woning kunnen zijn, waar meerdere typen spoedzoekers mee geholpen zijn.

Inventarisatie locaties

In het rapport is een inventarisatie gemaakt van de verschillende locaties voor flexwonen. In eerste instantie is een analyse gemaakt van alle relevante te benaderen organisaties. Dat leidde tot een overzicht van onder andere zorgorganisaties, makelaars, kerken, bouwers, ontwikkelaars en andere ondernemers. De opgehaalde object- en locatie-informatie is daarna besproken met een gemeentelijke werkgroep en met Wooncompas. De informatie is vervolgens verrijkt met de opgehaalde kennis uit deze overleggen. Het resultaat is een overzicht van 42 onderzochte kansen voor flexwonen in Ridderkerk. Deze zijn nader onderzocht en vervolgens is per kans een oordeel gegeven.

Dat leidt tot de volgende resultaten:

- 23 locaties vallen in de categorie 'kansloos'. Zo gaven alle in Ridderkerk actieve zorginstellingen aan voor nu en in de nabije toekomst geen kansen te zien voor flexwonen door vrijkomend vastgoed of locaties. Ook makelaars zien geen kansen voor dit woningmarktsegment.
- 5 locaties vallen in de categorie 'noch kansrijk, noch kansloos'. Voor deze locaties is nog onvoldoende informatie beschikbaar of is het nog te vroeg om een definitief oordeel te kunnen vellen of er kansen voor flexwonen zijn.
- 14 locaties vallen in de categorie 'kansrijk'. Zie ook tabel D in het onderzoeksrapport.

De 14 kansrijke locaties voor flexwonen zijn uitgesplitst naar:

- 8 locaties: deze hebben een omvang tussen de 925 m² en 19.960 m².
- 6 objecten: deze hebben een omvang variërend tussen de 463 m² en 3.017 m².

Deze locaties zijn beoordeeld op hun potentie voor de huisvesting van de doelgroepen van flexwonen. Een aantal locaties is geschikt (te maken) voor de huisvesting van één of meerdere doelgroepen. Om deze locaties te ontwikkelen is nader onderzoek nodig en moeten vervolgens concrete stappen worden gezet. Voor een aantal doelgroepen kan worden samengewerkt met Wooncompas.

Locatie Sportlaan – Rotterdamseweg

De locatie Sportlaan - Rotterdamseweg is kansrijk om te ontwikkelen voor meerdere doelgroepen. We werken samen met Wooncompas aan het realiseren van (tijdelijke) huisvesting voor ontheemden uit Oekraïne, voor bewoners die te maken krijgen met herontwikkeling van hun woningen en voor andere groepen die een spoedeisende woningvraag hebben, maar die op de huidige woningmarkt te lang op een woning moeten wachten.

Via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) is het mogelijk om onderbouwd af te wijken van de regels op basis van de feitelijke situatie. In dit geval zal een onderbouwing opgesteld moeten worden waaruit blijkt dat dit plan aanvaardbaar is, rekening houdend met alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten. Voor de milieuthema's zal in ieder geval het nodige onderzoek moeten worden. Denk daarbij onder andere aan de geluidsbelasting en luchtkwaliteit van het wegverkeer van de Rotterdamseweg. Aangezien het meer dan 11 woningen zijn, is er bindend advies nodig van de gemeenteraad.

Voor de realisatie van de tijdelijke huisvesting voor de ontheemden uit de Oekraïne is budget beschikbaar. Naar verwachting is een bedrag van € 150.000,- benodigd voor onderzoeken, projectleiding en inzet van medewerkers. Voor het realiseren van flexwonen zijn ook subsidies vanuit het Rijk beschikbaar. Onderzocht zal worden welke subsidiemogelijkheden er voor dit project kunnen worden benut.

Samen met Wooncompas wordt een projectteam samengesteld voor de realisatie van de tijdelijke huisvesting. Het projectteam zal tevens zorgen voor de participatie en communicatie rondom dit project.

Locatie Westmolendijk 99

Op basis van het bestemmingsplan Noordenweg – Westmolendijk heeft het Witroka terrein de bestemming "openbare en bijzondere doeleinden". Wonen is op grond van deze bestemming niet toegestaan.

Een goed woon- en leefklimaat voor de woonwagens kan alleen bereikt worden als omliggende bedrijven in hun planologische mogelijkheden beperkt worden (bijvoorbeeld door het verlagen van de milieucategorie, zodat ze minder geluid mogen produceren). Dan is een wijziging van (de regels in) het omgevingsplan nodig en dus een wijziging van het omgevingsplan. In het transitieplan Ridderkerk is dat voor bedrijventerreinen voorzien in 2028.

Het gebiedsprogramma Centrum-Oost zal daar input voor zijn. We hebben daarom ook besloten om de uitbreiding van woonwagendplaatsen op deze locatie op te nemen in het huidige traject van de omgevingsverkenning Centrum-Oost, zodat het kan worden meegenomen in de scenario's en het uiteindelijke gebiedsprogramma.

Als het onderzoek naar de kosten voor de uitbreiding van deze locatie is uitgevoerd, dan zullen we hiervoor een voorstel aan uw gemeenteraad moeten doen. Tevens zal de huur met Witroka moeten worden opgezegd. Hierover zullen met het bestuur van Witroka gesprekken moeten worden gevoerd. Tevens zullen we met Witroka bekijken welke mogelijkheden er zijn om elders in Ridderkerk hun activiteiten te laten plaatsvinden.

Naar verwachting kunnen we de uitbreiding van de woonwagendplaatsen in 2029 gerealiseerd hebben.

Wij vertrouwen erop u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris

de burgemeester.



mevr. M. Kitselar



dhr. C.A. Oosterwijk

Bijlage:

- Rapport Vraag en kansenanalyse flexwonen in Ridderkerk