

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Aan de gemeenteraad

26 oktober 2010
Gemeentestukken: 2010-52

Onderwerp: Vaststellen woningbouwstrategie

1. Voorstel

Voorgesteld wordt de Woningbouwstrategie Ridderkerk van mei 2010 vast te stellen als kader voor de woningvoorraadontwikkeling en planning tot 2020 en voor de opstelling van wijkontwikkelingsplannen.

2. Aanleiding

In juni 2009 is een Structuurvisie vastgesteld voor Ridderkerk. De uitwerking daarvan op het gebied van wijkontwikkeling en wonen heeft geleid tot het opstellen van een Woningbouwstrategie. In de Woningbouwstrategie is een voorzet gegeven voor een bouwopgave in relatie tot woonmilieus en daaraan gekoppelde locatiekeuzes. Ook zijn in de Woningbouwstrategie wijkvisies opgenomen.

3. Aspecten

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.

In april 2010 is de rapportage *Woontest Ridderkerk* opgeleverd. Dit rapport geeft veel informatie over hoe de Ridderkerkers willen wonen en hoe zij willen, dat hun woonomgeving eruitziet, hoe ze willen samenleven en welke voorzieningen zij in de buurt willen hebben.

Het rapport levert niet alleen gegevens voor Ridderkerk totaal, maar er kan ook uit gehaald worden hoe er per wijk gedacht wordt over voornoemde onderwerpen. Uiteraard is dit van belang om per wijk de eigen identiteit te kunnen behouden en/of te kunnen versterken. Bovendien kan daaruit kennis worden opgedaan over de sociale samenhang op wijkniveau.

Uit de *Woontest Ridderkerk* wordt door de rapporteur zelf een aantal conclusies getrokken met betrekking tot het huidige en het gewenste woningtype:

- a. bijna de helft van de Ridderkerkers is op dit moment woonachtig in een hoek-, tussen- of rijtjeswoning
- b. er is een fors overschot aan portiek- en etagewoningen
- c. er is een licht overschot aan kleinere eengezinswoningen
- d. er is een tekort aan appartementen en woningen voor ouderen

Samengevat wordt door de adviseur aangegeven, dat de opgave voor de toekomst het volgende inhoudt:

1. uit de markt nemen van portiek- etagewoningen
2. in de markt houden van de kleinere eengezinswoningen
3. gemixt en levensloopbestendig bouwen om de doorstroming op gang te krijgen
4. duurder bouwen voor een groep bewoners om verdere uitstroom naar gemeenten in de omgeving te beperken

In de *Woningbouwstrategie* worden drie doelgroepen onderscheiden:

- koopkrachtige een- en tweeverdieners
- junioren, starters op de woningmarkt
- senioren

In de *Woningbouwstrategie* worden drie woonmilieus onderscheiden:

- luw, grotere middeldure woningtypen in relatief lage dichtheden, grondgebonden. Het heeft de voorkeur om dit woonmilieu te realiseren op uitleglocaties
- gemengd, een mix van middelgrote eengezinswoningen, beneden-bovenwoningen en appartementen met lift in een hogere dichtheid. De (her)ontwikkelingslocaties in de wijken zijn daarvoor prima geschikt.
- Compact, een mix van levensloopbestendige eenheden zoals patiowoningen, benedenbovenwoningen en appartementen in nog wat hogere dichtheden. Dit woonmilieu biedt mogelijkheden voor wonen in de directe nabijheid van centrumvoorzieningen.

De uitkomsten van de *Woontest*, de overwegingen zoals verwoord op bladzijde 76 tot en met 79 van de *Woningbouwstrategie*, de benoemde doelgroepen en woonmilieus leiden tot de hierna kort samengevatte bouw- en ontwikkelopgave.

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.

Tevens brengt het vorenstaande met zich mee, dat

- er sprake zal zijn van een bescheiden 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
- op korte termijn moet 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 om bij te dragen aan de gewenste wooncarrière in de wijk en als bijdrage aan de sociale samenhang van die wijk.

Wijkvisies

Naast de analyse van de woningmarkt is er ook een sociaal ruimtelijke analyse gemaakt. Samen met bij de wijk betrokken partners zijn er bijeenkomsten gehouden, waarbij de huidige situatie en de (gewenste) toekomstige situatie in beeld zijn gebracht. Dit heeft geresulteerd in wijkvisies. Per wijk is een opgave verwoord en een strategie. Deze zijn terug te vinden in de *Woningbouwstrategie* op de pagina's 52 tot en met 66.

4. Aanpak/Uitvoering

Woningvoorraadontwikkeling

Met de Woningbouwstrategie als kader kan verder gewerkt worden aan een programma en een planning voor de woningvoorraadontwikkeling.

Met Woonvisie wordt overleg gepleegd om te komen tot concretisering van de gewenste ontwikkelingen binnen het bezit van Woonvisie.

Voor overige ontwikkellocaties wordt geïventariseerd, welke ontwikkelingen al in gang gezet zijn en welke er op termijn kunnen volgen.

Daarmee verwachten wij u op termijn voor te kunnen leggen hoe de ontwikkeling van de woningvoorraad tot 2020 er uit kan komen te zien.

Prestatieafspraken

De Stadsregio wil graag in december 2010 nieuwe verstedelijkingsafspraken met de gemeenten maken. Ook met Woonvisie zullen afspraken gemaakt moeten worden.

Voordat wij tekenen voor afspraken zullen wij deze eerst aan uw raad ter instemming voorleggen.

Aangezien Woonvisie een belangrijke partner voor de gemeente is, zeker als het gaat om de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad, zullen wij ook eerst met Woonvisie op één lijn willen zitten voordat wij afspraken maken met de Stadsregio.

Ontwikkelingskader wijken

Daar waar mogelijk wordt erop gestuurd, dat de gewenste woningvoorraadontwikkeling ook bijdraagt aan de versterking van de identiteit van een wijk en de sociale samenhang binnen de wijk. De wijkvisies, zoals opgenomen in de Woningbouwstrategie bieden daarvoor aanknopingspunten. De wijkvisies dienen als kader voor het opstellen van Wijkontwikkelingsprogramma's, maar moeten in het proces van opstellen van de wijkontwikkelingsprogramma's verder op haalbaarheid worden onderzocht en uitgewerkt.

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,
de secretaris, de burgemeester,