RIDDERKERK

De heer V. Mijnders
p/a griffie

Uw brief van:	3 maart 2023	Nummer:	785273
Uw kenmerk:		Contact:	Jan Willem Steeman
Bijlage(n):	2	Doorkiesnummer:	0180-451362
		E-mailadres:	j.w.steeman@ridderkerk.nl
		Datum:	12 mei 2023

Betreft: Beantwoording schriftelijke vragen (RvO art. 41) inzake Actualisatie Regioakkoord Wonen 2022

Geachte heer Mijnders,

Op 3 maart 2023 heeft u schriftelijke vragen gesteld over de Actualisatie van het Regioakkoord Wonen 2022. Met deze brief beantwoorden wij uw vragen.

Vraag 1a
Kan het college een nadere onderbouwing geven van de cijfers welke in het regioakkoord en de raadsinformatiebrief van 9 december 2022 zijn benoemd (zie tabel hieronder):

		Aantal woningen	
Nieuwbouw	Sociaal: corporatie	1.050	
	Sociaal: particuliere huur en koop	164	
	Middeldure huur en koop	858	
	Dure huur en koop	638	
TOTAAL Nieuwbouw			2.710
Sloop	Sociaal: corporatie	800	
	Sociaal: particuliere huur en koop	PM	
	Middeldure huur en koop	PM	
	Dure huur en koop	PM	
TOTAAL Sloop			800
NETTO Uitbreiding woningvoorraad			***1.910***

Hoe zijn deze cijfers (aantal woningen) tot stand gekomen?

Antwoord:
Alle bouwprojecten worden bijgehouden in de Planregistratie Wonen van de provincie Zuid Holland. In deze Planregistratie wordt per plan bijgehouden:

1. Het aantal woningen.
2. Het soort woningen: appartementen of ééngezinswoningen.
3. De prijscategorie van de woning: sociale huur of koop, middeldure huur of koop en dure huur of koop.
4. De status van de planontwikkeling.
5. De planologische status van het plan.

In het bod aan de regio zijn alle plannen opgenomen die kansrijk worden geacht om in de periode tot 2030 uitgevoerd te worden. Voor een aantal van deze plannen moet nog gestart worden met de planontwikkeling en eventuele ruimtelijke procedures.

Een belangrijke kanttekening hierbij is dat plannen tijdens de planvorming kunnen wijzigen. Die wijzigingen kunnen onder andere leiden tot wijzigingen in aantallen woningen of andere prijscategorieën. De aantallen en prijscategorieën van de projecten in de Planregistratie zijn dus een momentopname.

Vraag 1b
Graag ontvangen wij een overzicht (in kaartvorm) van de geplande bouw- en slooplocaties, inclusief aantallen woningen verdeeld in de categorieën zoals benoemd in de tweede kolom van de bijgevoegde tabel.

Antwoord:
In de bijlage bij deze antwoordbrief treft u het door u gevraagde overzicht in tabelvorm aan.

Vraag 2
Hoe hard zijn de bouwplannen waar de cijfers op gebaseerd zijn en is in de aantallen rekening gehouden met planuitval? Zo ja, met welke aantallen?

Antwoord:
Zoals in het antwoord op vraag 1a is gesteld zijn alle plannen als kansrijk beoordeeld. In het bod is geen rekening gehouden met planuitval.

Vraag 3
Is er in de afspraken rekening gehouden met bepaalde typen woningen, zoals starters- en senioren woningen?

Antwoord:
Nee, voor het bod aan de regio ging het alleen om het onderscheid in koop en huur en de prijscategorie van de woningen. Per project worden afspraken over het soort woningen gemaakt. Bij afspraken over het soort woningen in een project wordt naast de prijs van de woningen en het onderscheid koop of huur ook gekeken naar zaken als bereikbaarheid, locatie en duurzaamheid.

Vraag 4
Zijn er nadere afspraken gemaakt over tijdelijke woningen of andere innovatieve woonvormen?

Antwoord:
Nee, hierover zijn in het kader van het bod aan de regio geen afspraken gemaakt.

Vraag 5
Bij gronden in bezit van marktpartijen wordt instrumentarium gemist om de gewenste woningdifferentiatie tegen aanvaardbare kosten te (doen) realiseren (citaat uit het geactualiseerd Regioakkoord 2022, pag. 10, 3e bullet). Voorziet het college problemen bij het realiseren van de opgegeven aantallen in Ridderkerk als gevolg van dit missende instrumentarium?

Antwoord:
Bij de projecten waar wij momenteel met initiatiefnemers over in gesprek zijn voorzien wij deze problemen niet.

Vraag 6
Het blijft belangrijk dat gemeenten de investeringsopgave faciliteren met nieuwbouwlocaties tegen sociale grondprijzen en gunstige voorwaarden (citaat uit het geactualiseerd Regioakkoord 2022, pag. 10, 2e bullet). Gaat de gemeente hier actief grondbeleid op voeren? Of is er in Ridderkerk voldoende grond in eigendom van de corporaties?

Antwoord:
De gemeente voert geen actief grondbeleid zoals u dat beschrijft. Wij zijn met Wooncompas voortdurend in gesprek over haar plannen voor renovatie of sloop/nieuwbouw. Voor de plannen zoals ze nu bekend zijn, heeft Wooncompas voldoende grond in eigendom. Mocht er bij een project toch sprake zijn dat Wooncompas voor de realisatie van het project gemeentelijke grond moet aankopen, dan maken wij met Wooncompas afspraken over de grondprijs op basis van de door uw raad vastgestelde nota Grondprijzen.

Vraag 7a
De gemeenteraad van Barendrecht heeft het eindrapport analyse gemeentelijke biedingen 2022 ontvangen (als bijlage toegevoegd). Klopt het dat de Ridderkerkse gemeenteraad dit document niet heeft ontvangen?

Antwoord:
Het klopt dat uw raad dat document niet heeft ontvangen. Wij zenden u bij deze het rapport alsnog toe.

Vraag 7b
Wat is de reactie van het college op deze analyse en deelt het college deze analyse ook (betreft gedeelte over Ridderkerk).

Antwoord:
De analyse van RIGO is gebaseerd op het streven naar een Meer Evenwicht scenario waarbij de sociale woningvoorraad meer evenwichtig gespreid wordt over de regio. Het Regioakkoord dat is gebaseerd op de gemeentelijke biedingen is een stap op weg naar dat scenario. Om tot een werkelijk meer evenwichtige verdeling van de sociale woningbouw over de regio te komen zullen nog verdere stappen moeten worden gezet.

Vraag 7c
Uit de analyse blijkt dat we als Ridderkerk nog een opgave hebben van 130 woningen in de categorie sociale coöperatie huurvoorraad. Welke mogelijkheden ziet u als college om deze opgave van 130 woning te realiseren?

Antwoord:
Ridderkerk heeft een sociale woningvoorraad van 45% van de totale woningvoorraad. Met het regiobod beweegt de gemeente naar een sociale woningvoorraad van 42%. Deze beweging past in het streven naar een meer evenwichtige verdeling van de sociale woningvoorraad over de regio. Ten opzichte van de regio behoudt Ridderkerk nog steeds een flink aandeel sociale woningbouw.

Wooncompas heeft voor de komende jaren een flinke opgave in de sloop en nieuwbouw van woningen. Per project wordt bepaald welke aantallen woningen teruggebouwd worden en in welke prijscategorie.

Vraag 7d
Wat betreft de sociale voorraad koop, daalt dit aantal woningen hard in Ridderkerk. Een reden hiervan is de 'verdamping' van deze voorraad, vanwege de hogere woningprijzen. De middeldure en dure categorieën nemen juist toe vanwege de verdamping. Is het inzichtelijk welke impact (aantallen) de verdamping heeft op de sociale, midden en hoge koopvoorraad?

Antwoord:
Exacte data over de verdamping ontbreken en daarom is in het bod uitgegaan van de aanname van onderzoeksbureau ABF dat 15% van de goedkope particuliere sociale woningvoorraad verdampt. Dat komt neer op 260 woningen in de periode tot en met 2030. In Ridderkerk is de particuliere sociale woningvoorraad klein, dus gaan wij er van uit dat de verdamping in Ridderkerk minder zal zijn.

Vraag 8
De bouw van woningen heeft ook een impact op de leefbaarheid, voorzieningen en verkeersintensiteit in de omgeving. Voor o.a. Bolnes wordt onderzocht welke impact woningbouw heeft op de wijk Bolnes.

a. Is er in beeld gebracht welke impact dit bod heeft op de verkeersintensiteit op de diverse wegen in Ridderkerk?
b. Wat is leidend: worden de woningaantallen berekend op het draagvlak van de huidige infrastructuur, voorzieningen en leefbaarheid of worden er eerst woningaantallen genoemd en daarna in kaart gebracht welke impact dit heeft op de infrastructuur, voorzieningen en leefbaarheid?

Antwoord:
Het bod is gedaan op basis van de projectplannen zoals ze bij ons bekend zijn. De status van die plannen is zeer verschillend. Per project wordt de haalbaarheid getoetst op aspecten als infrastructuur, aanwezigheid van voorzieningen en leefbaarheid. Op basis van die toets kunnen plannen door de initiatiefnemer in overleg met de gemeente worden aangepast.

Vraag 9
Vanuit de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 is een Uitvoeringsprogramma 2021-2023 opgesteld, waarbij verschillende acties volgens de planning zouden zijn uitgevoerd. Wanneer kunnen we hiervan een update verwachten?

Antwoord:
Wij zijn voornemens om in het vierde kwartaal van dit jaar het Uitvoeringsprogramma 2024 - 2026 van de Woonvisie op te stellen. Wij evalueren daarbij ook het Uitvoeringsplan 2021 – 2023.

Wij vertrouwen erop u voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris, de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke mw. A. Attema

Bijlagen:

1. Onderbouwing bod ikv. Actualisatie Regioakkoord Wonen 2022
2. Rapport RIGO “Analyse gemeentelijke biedingen Regioakkoord 2022”