



Aan de raad van
Ridderkerk

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Bijlage(n):

Ons kenmerk: 7149
Contact: V. Pagee
Doorkiesnummer: 0180-451.217
E-mailadres: E.v.Pagee@ridderkerk.nl
Datum: 14 MAART 2014

Betreft:
RIB Herstructureringsprojecten Woonvisie

Geachte leden van de raad,

Aanleiding

Bij brief van 21 mei 2012 bent u geïnformeerd over de herontwikkelingslocaties van Woonvisie voor de komende jaren. Dit zijn projecten in het centrum van Ridderkerk, benoemd als Centrum en Geerlaan en een project in Rijsoord.

Voor het project Centrum hebt u een startnotitie vastgesteld in uw vergadering van 24 januari 2013. Ten opzichte van de RIB van mei 2012 is er enige vertraging in de projecten ontstaan, zijn er enkele wijzigingen opgetreden en zijn er nieuwe besluiten te melden.

In deze raadsinformatiebrief wordt u door ons dan ook op de hoogte gebracht van de laatste stand van zaken van genoemde projecten.

1. Centrum – Herijking uitgangspunten startbrief 12-12-2012, vastgesteld door de raad op 24 januari 2013.

Over dit project bent u onder andere op de hoogte gehouden door de nieuwsbrieven van Woonvisie. Er zijn inmiddels 10 nieuwsbrieven verschenen. Verder bent u als raad bij Woonvisie uitgenodigd voor een bijeenkomst op 14 januari 2014. Daar bent u onder andere geïnformeerd over de stand van zaken van het plan Centrum. Er is daarbij ingegaan op de verschillen tussen het plan, zoals benoemd in genoemde startnotitie en het concept, zoals het nu voorligt. De verschillen in planvorming zijn door Woonvisie als volgt samengevat.

	Startnotitie herstructurering woningen Centrum (d.d. 12-12-2012)	Plan Centrum (concept nov. 2013)
1	Verhouding van gestapelde en grondgebonden woningen ongeveer 70%- 30%	In de huidige planvorming is de verhouding 64% - 36%.
2	Ongeveer 27,5% bereikbare huurwoningen	65% bereikbare huurwoningen



Betreft: herstructureringsprojecten Woonvisie

3	verhouding huur en koop 85% - 15%. Met de herstructurering zullen meer woningen voor gezinnen en mensen met een midden- en hoger inkomen worden gebouwd. Hiermee ontstaat een meer gemengd woongebied.	100% huur. Gemengd woongebied wordt gerealiseerd door de strategie van complex 28 te wijzigen: 72 van de 85 woningen worden te koop aangeboden.
4	Start bouw begin 2015	Start bouw begin 2016 en oplevering in 2016/2017
5	Voor Fase 2 geldt dat het proces van de herstructurering niet eerder start dan in 2016. Dit betekent dat de sloop/nieuwbouw op z'n vroegst vanaf 2018 zal plaatsvinden.	Uitgangspunt voor fase 2a is 2018. Fase 2b zal nog later plaatsvinden (2024).

In de prestatieafspraken met Woonvisie is onder andere opgenomen, dat Woonvisie de sociale huurwoningvoorraad in haar bezit laat afnemen tot 7.500 woningen op 1 januari 2015 en tot 7.000 woningen op 1 januari 2020. Dit is en blijft het streven van Woonvisie. Er is ten aanzien van dit streven wel een verschil zichtbaar in de tabel hiervoor bij punten 3 en 4. De invulling van de vermindering van de sociale voorraad met het project Centrum komt door de planaanpassing op de wat langere termijn te liggen. Deze vermindering van de sociale voorraad zal bovendien niet door nieuwbouw plaatsvinden, maar door verkoop van bestaande huurwoningen aan de Talmastraat en Dr. Kuijperstraat. Deze woningen liggen in het te herstructureren gebied, maar zullen niet gesloopt worden.

Momenteel wordt op basis van het nieuwe concept programma een ontwikkelaar geselecteerd voor de eerste fase om de plannen verder mee uit te werken.

2. Geerlaan

Voor het woonblok Geerlaan 51 t/m 133 (oostzijde) wordt zowel de optie hoog niveau renovatie onderzocht als sloop / nieuwbouw. In april 2014 wordt het onderzoek en de besluitvorming daarover bij Woonvisie afgerond. De bewoners zijn per brief begin februari 2014 van deze stand van zaken op de hoogte gebracht door Woonvisie.

Op het moment van verzenden van deze raadsinformatiebrief was het besluit van Woonvisie nog niet bij ons bekend. (Nadere informatie zenden wij u eventueel met de weekmail).

Het is noodzakelijk, dat de bewoners verhuizen, hoe het besluit ook uitvalt. Begin mei 2014 worden de bewoners daarover verder geïnformeerd. Wij zullen u zo spoedig mogelijk een startnotitie voor dit project ter vaststelling aanbieden. Daarin wordt de besluitvorming door Woonvisie toegelicht en wordt verdere informatie verstrekt.

3. Rijsoord

Voor Rijsoord heeft eerst een kennismaking met de wijk plaatsgevonden. Dit heeft in juli 2013 geleid tot een rapportage 'Rijsoord: parel aan de Waal'. Deze rapportage is in te zien op de website van Woonvisie. Woonvisie heeft op grond van haar strategisch voorraadbeleid en de uitkomsten van de kennismaking met de wijk de doelgroepen voor het project bepaald. Dat zijn ouderen, starters of jonge gezinnen. De definitieve keuze moet nog worden gemaakt. Voor jonge gezinnen wordt gedacht aan eengezinswoningen van rond de 100 m². Voor ouderen en starters wordt gedacht aan appartementen van rond de 80 m².



Woonvisie heeft onderzocht of dat programma is te realiseren door renovatie van de bestaande woningen. Er is geconcludeerd dat dat niet lukt. De bestaande woningen zijn te klein om daar de gewenste seniorenwoningen van te maken. Samenvoeging van twee bestaande woningen levert voor de doelgroep te grote eengezinswoningen op. Bovendien wordt met renovatie een bouwtechnisch niveau gehaald dat ver achterblijft bij het niveau van nieuwbouw, terwijl naar verwachting de bouwkosten voor renovatie en sloop/nieuwbouw elkaar niet veel ontlopen.

Woonvisie is nu meerdere scenario's aan het onderzoeken. De gemeente is hierbij betrokken. De klankbordgroep voor het project zal adviseren over de verschillende scenario's. Halverwege april wil Woonvisie het te ontwikkelen programma bepaald hebben. Vervolgens worden de bewoners van dit complex middels een huisbezoek hiervan op de hoogte gesteld. Ook voor dit project zullen wij u een startnotitie voorleggen. Het is nog niet duidelijk op welke termijn dat zal kunnen zijn.

Actuele informatie

Voor actuele informatie kunt u overigens altijd de website van Woonvisie raadplegen www.wv.nl/projecten.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema