

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Aan de gemeenteraad

ambtenaar : Mw. P.L. van Pagee
doorkiesnr : 0180 451 217
fax :
email : info@ridderkerk.nl
bijlage(n) :

uw brief d.d. :
uw kenmerk :
ons kenmerk : R111/00238-SO

Ridderkerk, 9 maart 2011

Onderwerp: Stand van zaken verstedelijkingsafspraken Stadsregio

Geachte leden van de raad,

Inleiding

Wij hebben u toegezegd:

- u mee te nemen in het proces naar het (eventueel) maken van verstedelijkingsafspraken met de Stadsregio
 - voorzover afspraken in een getekende overeenkomst vast worden gelegd dit pas te doen na instemming van de raad
- Deze raadsinformatiebrief betreft het meenemen in het proces.

Verstedelijkingsscenario

Eind 2009 hebben regiogemeenten, corporaties en marktpartijen aan de Stadsregio Rotterdam gevraagd een voorstel te doen voor woonmilieudifferentiatie, (sociale) voorraadontwikkeling en klimaataanpak van de huursector. Met deze partijen is nauw samengewerkt om tot een Verstedelijkingsscenario 2020 te komen. Dit is eind 2010 verschenen en u toegestuurd.

Het bestaat uit twee boekjes, getiteld:

1. *Op weg naar een gezonde woningmarkt*, verstedelijkingsscenario 2020 Regio Rotterdam als beleidsdeel
2. *Een gemeenschappelijke taal voor woonmilieus in de regio* als onderliggende werkrapportage

Regionaal strategische agenda

Op 13 december 2010 heeft het algemeen bestuur van de Stadsregio Rotterdam de Regionaal strategische Agenda 2010 – 2014 (RSA) vastgesteld.

Het onderdeel Wonen uit de RSA vat samen wat met het Verstedelijkingsscenario in gang is gezet en wat met afspraken bezegeld zou moeten worden.

Samenvatting Verstedelijkingsscenario / RSA wat betreft Wonen

Centraal in het woningbouwbeleid tot 2020 staat de kwaliteit van het wonen, niet de kwantitatieve bouwopgave. De regio wil bewoners aan zich binden door een goed en gevarieerd aanbod aan woningen. Het maakt de regio daarmee ook aantrekkelijker voor grote groepen bewoners.

Om daaraan te kunnen voldoen is een regiobrede woonmilieubenadering geïntroduceerd.

Een 'woonmilieu' is het geheel van woning en woonomgeving, inclusief de niet-fysieke aspecten daarvan. Als uitdaging wordt aangegeven de bouwopgave te richten op woonmilieus waar een tekort aan bestaat en transformaties te richten op woonmilieus waar een overschot aan is.

Onderwerp: Stand van zaken verstedelijkingsafspraken Stadsregio (vervolg)

In een gezonde woningmarkt zijn ook voor huishoudens met lage inkomens voldoende woningen beschikbaar. Ze moeten evenwichtig over de regio verspreid zijn. Op dat punt heeft de regio een probleem. De totale voorraad sociale huurwoningen kan afnemen en beter verspreid worden. Door regionale woonruimtebemiddeling wordt de afnemende voorraad sociale huurwoningen efficiënter gebruikt. Per subregio en per gemeente worden nadere afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de woningvoorraad.

Woningmarktgebieden / woonmilieus

De regio is opgedeeld in drie woningmarktzones rond het grootstedelijk woonmilieu in het centrum van Rotterdam:

1. een stedelijke zone op de Rechter Maasoever
(de opgave in deze zone is: versterking van het grootstedelijk woonmilieu in het centrum van Rotterdam en herstructurering van oudere stadswijken met kansen voor verschuiving van levendig naar rustig stedelijk en van compact naar grondgebonden)
2. een landelijke zone op Voorne – Putten
(de opgave in deze zone is: de woningbouw in een regionaal perspectief te zetten en een sterker accent in de nieuwbouw op exclusieve (landelijke en dorpse) woonmilieus te leggen)
3. een suburbane zone, die zich oostelijk rondom de stad buigt
(in deze zone speelt nadrukkelijk de behoefte aan meer diversiteit in woonmilieus en aan een trendbreuk in de herstructurering: van compact naar grondgebonden)

Inzet is om in deze woningmarktzones de gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen hun plannen en projecten op de marktvraag af te laten stemmen en de gewenste spreiding van betaalbare woningen te bewerkstelligen.

Ridderkerk is ingedeeld in de suburbane zone (zone 3). Deze suburbane zone is op zich weer onderverdeeld in drie deelgebieden. Ridderkerk maakt deel uit van deelgebied Zuidrand/IJsselmonde en voor een ondergeschikt deel van deelgebied IJsseloevers.

Verstedelijkingsafspraken 2010 - 2020

In het Verstedelijkingsscenario is een indicatief bouwprogramma per gemeente opgenomen en een indicatieve ontwikkeling van de sociale woningvoorraad. Bovendien is aangegeven, dat Ridderkerk in zou moeten zetten op (transformatie naar) de woonmilieus grondgebonden suburbaan, landelijk en dorps. Aan die woonmilieus is een tekort, terwijl aan compact suburbaan een overschot is dan wel dreigt te ontstaan.

Wij willen hier nogmaals nadrukkelijk aangeven, dat deze gegevens niet door de gemeente zijn aangeleverd.

Afstemming door portefeuillehouders Wonen (16 maart)

Zoals hiervoor aangegeven is de inzet om per woningmarktgebied gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen hun plannen en projecten op de marktvraag af te laten stemmen en de gewenste spreiding van betaalbare woningen te bewerkstelligen.

De portefeuillehouders Wonen gaan op 16 maart per woningmarktgebied met elkaar aan tafel om te bespreken hoe binnen het betreffende woningmarktgebied de zaken ervoor staan. Daarbij wordt vanuit de Stadsregio gestimuleerd om met elkaar te overleggen om een goede afstemming en spreiding binnen het gebied tot stand te brengen.

Datum

Onderwerp: Stand van zaken verstedelijkingsafspraken Stadsregio (vervolg)

Volgnr 3 van 3

Gegevens Ridderkerk

Ter voorbereiding op het afstemmen is er bij alle gemeenten op aan gedrongen om de indicatieve gegevens uit het boekje *Op weg naar een gezonde woningmarkt* (verstedelijkingsscenario 2020) bij te stellen en aan te vullen. Die gegevens zijn van belang om een goed actueel regionaal beeld te kunnen vormen om het proces tot het maken van afspraken goed te laten verlopen.

Er is nadrukkelijk gevraagd naar:

- de voorraadontwikkeling opgesplitst in 2010-2015 en 2015-2020
- de ontwikkeling in woonmilieus en sociale voorraad
- de (te maken) afspraken met de woningcorporaties

Wij hebben aan dat verzoek voldaan om het proces niet te frustreren. We hebben een uitdrukkelijk voorbehoud gemaakt voor de besluitvorming in Ridderkerk, die nog moet plaatsvinden (Woonvisie, raad).

De geleverde informatie betreft de volgende *prognose over de voorraadontwikkeling*:

	2010	2015	2020
Woningvoorraad	20.255	21.095	21.355
Voorraad sociaal	41%	38%	34,5%
Toevoeging (nieuwbouw) naar woonmilieu en onttrekking (sloop)			
Suburbaan grondgebonden *		+ 460 - 230 *	+ 440 - 480 *
Suburbaan compact		+ 280	
Suburbaan exclusief		+ 240	+ 300
Dorps		+ 90	

* daaronder begrepen (portiek)flats t/m 4 bouwlagen

en de volgende *te maken afspraken met Woonvisie*:

- sloop: 600 woningen
- nieuwbouw: 480 woningen
- renovatie: 400 woningen
- verkoop: 250 woningen
- CO2 reductie bestaande voorraad:
het woningbezit wordt van gemiddeld label D gebracht op gemiddeld label B/C in de verhouding 70/30%.

Woningbouwstrategie Ridderkerk

Voormelde opgave van de woningvoorraadontwikkeling in Ridderkerk en de met Woonvisie te maken afspraken kan passen binnen de door u vastgestelde Woningbouwstrategie.

De opgave is gedaan onder nadrukkelijk voorbehoud. U wordt dan ook op geen enkele wijze door deze opgave belemmerd in de oordeelsvorming over nog te maken afspraken met in de eerste plaats Woonvisie en daarop volgend eventueel met de Stadsregio.

Woonmilieus

In de Woningbouwstrategie wordt net als in het Verstedelijkingsscenario van de Stadsregio gesproken over woonmilieus. De naamgeving is niet hetzelfde. In de Woningbouwstrategie hebben we drie woonmilieus benoemd: luw, gemengd en compact.

Naar ons idee kunnen we ze als volgt aan elkaar koppelen om geen misverstanden te krijgen

Afdeling Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp: Stand van zaken verstedelijkingsafspraken Stadsregio
(vervolg)

Woningbouwstrategie Ridderkerk	Verstedelijkingsscenario 2020 Stadsregio
Luw	1. Suburbaan grondgebonden 2. Dorps
Gemengd	Suburbaan grondgebonden
Compact	1. Suburbaan grondgebonden 2. Suburbaan compact 3. Suburbaan exclusief (rivieroeverlocaties)

Vervolg

Wij houden u op de hoogte van de stappen in het proces. U wordt in ieder geval door de portefeuillehouder Wonen geïnformeerd over het verloop van het overleg op 16 maart.

Wij streven ernaar een voorstel aan u voor te leggen voor de woningvoorraadontwikkeling met planning en te maken afspraken met Woonvisie in uw vergadering van juni 2011.

Hoogachtend,

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

Mw. M.H.J.C. Nienhuis-van Doremaele

Mw. A. Attema