

**Afdeling Sturing & Beleid**

Aan  
de raad van Ridderkerk

ambtenaar : Mw. P.L. van Pagee  
doorkiesnr : 0180 451 217  
fax :  
email : info@ridderkerk.nl  
bijlage(n) : 1

uw brief van :  
uw kenmerk :  
ons kenmerk : RI12/00816-S&B

Ridderkerk, **15 AUG. 2012**

Onderwerp: Voortgangsrapportage woningvoorraadontwikkeling 2012

Geachte leden van de raad,

**Afspraken woningvoorraadontwikkeling**

De inzet van Ridderkerk voor de ontwikkeling van de woningvoorraad is vastgelegd in:

- een Convenant met de Stadsregio, juni 2011
- een overeenkomst Prestatieafspraken Woonvisie – gemeente, februari 2012

**Voortgangsrapportage woningvoorraadontwikkeling 2012**

Bijgaande notitie met bijlagen is opgesteld als voortgangsrapportage woningvoorraadontwikkeling. Rapportage zal voortaan niet meer apart plaatsvinden. De prestatietabellen zullen vanaf 2013 onderdeel uitmaken van de programmabegroting. Het gaat om de bijlagen 3 en 4 bij de voortgangsrapportage.

**Nulmeting**

Bij het opstellen van de voortgangsrapportage is geconstateerd, dat het getal van de woningvoorraad per 1 januari 2010, zoals opgenomen in het Convenant met de Stadsregio, waarschijnlijk niet klopt. Het percentage sociaal ligt bovendien volgens de aanname per 1 januari 2010 4% lager dan het percentage op dit moment. Dat kan wellicht verklaard worden doordat in 2010 een verkeerde inschatting is gemaakt van de voorraad sociale koopwoningen. Bovendien is een deel van de koopwoningen zodanig in prijs gezakt, dat ze nu wel tot de sociale voorraad worden gerekend.

Er is voor gekozen om verder geen tijd te besteden aan het zoeken naar en het verklaren van de verschillen. Feit is, dat definities (en de verandering daarvan) het moeilijk maken om goed te monitoren.

Vanaf 1 januari 2012 zal de administratie Wet waardering onroerende zaken (WOZ) gebruikt worden voor de monitor. Daarnaast zal Woonvisie gegevens aanleveren uit haar administratie.

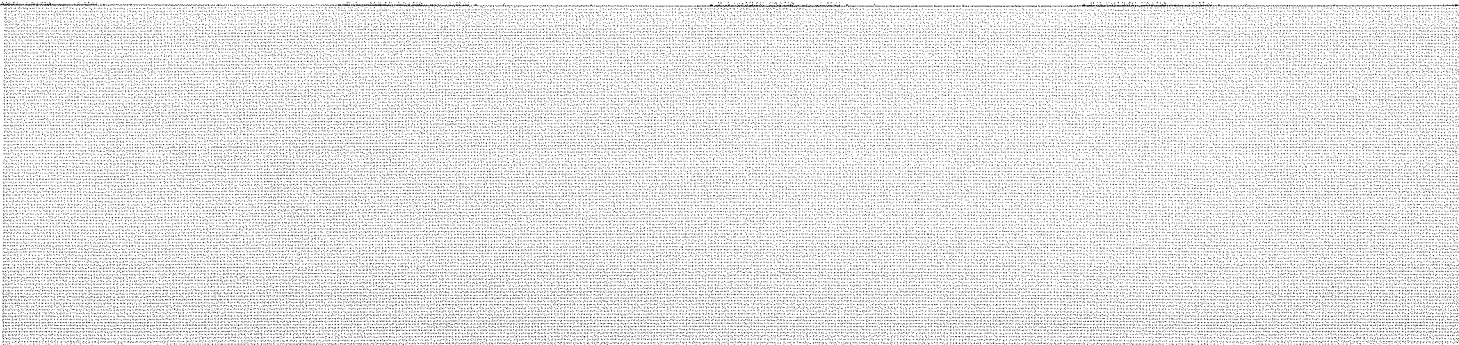
Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk  
de secretaris,

  
Dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

  
Mw. A. Attema



1988 11/11

Voortgangsrapportage woningvoorraadontwikkeling (augustus 2012)

**Besluit raad oktober 2011**

Op 6 oktober 2011 is het Werkboek woningbouwstrategie door de raad behandeld.

Er is besloten:

- A. in te zetten op de ontwikkeling van de woningvoorraad zoals opgenomen op bijlage 1
- B. de projecten in het Werkboek uit te werken dan wel uit te laten werken met als uitgangspunt het per project gegeven programma en de bijbehorende planning
- C. grotere wijzigingen in de plannen dan wel nieuwe plannen ter instemming aan u voor te leggen
- D. in 2014 te evalueren

Bij de 2<sup>e</sup> programmamonitor 2012 is toegezegd in oktober 2012 een voortgangsrapportage aan de raad voor te leggen. Er is op dat moment al aangekondigd, dat de ontwikkeling van plannen achter loopt op de planning.

**Crisis**

Er is en blijft voorlopig sprake van een economische crisis met grote gevolgen voor de woningmarkt. De nieuwbouw van woningen is enorm terug gelopen. Daarmee dreigt ook de doorstroming in de bestaande voorraad behoorlijk te verminderen. Op ieder overheidsniveau, maar ook door de projectontwikkelaars/ bouwers wordt gezocht naar oplossingen. Die zijn tot op heden niet gevonden. Partijen zoeken oplossingen in de zin van plannen op elkaar afstemmen en samen een fasering afspreken. Of plannen schrappen en / of in tijd opschuiven. Het gaat veelal om projecten waaraan al tijden gewerkt is en waar dus kosten voor zijn gemaakt (grondkosten, kosten voor planontwikkeling en voor planologische procedures en vergunningen).

Vanuit het provinciehuis wordt gesuggereerd plannen te schrappen. Maar welke dan, gelet op de (financiële) belangen van de betrokken partijen? Overigens is er maar één 'partij', die op dit moment bepalend is: de markt.

Die markt is op dit moment niet ruim. Vanuit dat oogpunt bezien zou het dus inderdaad goed zijn, dat er niet teveel nieuwbouwplannen tegelijk op de markt komen.

**A. Consequenties voor de geplande woningvoorraadontwikkeling**

Inmiddels is duidelijk, dat de prognose voor de woningvoorraadontwikkeling (bijlage 1) niet zal worden gehaald. Vanaf 1 januari 2010 tot en met juni 2012 zijn er in totaal 369 nieuwe woningen opgeleverd. Tot en met 2012 blijft de oplevering van nieuwe woningen daarmee wel ongeveer gelijke tred houden met de prognose. Vanaf 1 januari 2013 komt de oplevering van nieuwe woningen echter zo goed als stil te vallen. Er zijn geen nieuwe projecten in aanbouw genomen in 2012.

De start- en opleveringsdatum van de woningbouwplannen, die bijdragen aan de woningvoorraadontwikkeling 2012 - 2020, is op bijlage 2 aangepast aan de huidige inzichten.

Daaruit is af te leiden, dat de uitbreiding van de woningvoorraad vanaf 1 januari 2010 tot 1 januari 2015 met ruim 800 woningen niet meer haalbaar is.

**B. Werkboek woningbouwstrategie**

In het Werkboek woningbouwstrategie zijn als bijlage 1 en 3 overzichten opgenomen van de Woningbouwprojecten, die bijdragen aan de woningvoorraadontwikkeling 2010 – 2020.

Een goede prognose maken is in de huidige onzekere markt erg lastig. De verwachting is dat de markt voorlopig niet aan zal trekken.

Omdat plannen en planningen voortdurend worden aangepast in een onzekere markt is er voor gekozen om niet het Werkboek in z'n geheel in detail te herzien.

De ontwikkelingen in de projecten uit het Werkboek woningbouwstrategie gedurende het afgelopen jaar zijn als volgt kort samen te vatten:

- Opgeleverd:

- Riedertoren
- Slikkerveer zuid-oost (op 6 woningen na)
- Park Bolnes 1<sup>e</sup> fase

- Vervallen: Fresiastraat
- In verkoop:
  - Park Bolnes 2<sup>e</sup> fase
  - Slikkerveer zuid-oost (6 woningen Oranjestraat)
- Marktverkenning:
  - De 3 Rivieren (Tourmalijn)
  - Slikkerveer Maasoever (Van Wijnen)
  - Oostendam
- Extra procedure tijd (planaanpassing om diverse redenen):
  - Schramlocatie
  - Driehoek Het Zand
  - Riederbol
  - Van Hoornestraat / Reijerweg
  - Het Zand (volgende fase)

Voor de bijstelling van deze projecten in tijd wordt verder verwezen naar Bijlage 2.

**C.** Ter voldoening aan het besluit **grotere wijzigingen in de plannen dan wel nieuwe plannen ter instemming aan de raad voor te leggen** is over de volgende projecten in 2012 apart gerapporteerd:

- Raadsinformatiebrief 22 maart 2012 (afhandeling motie tevens planwijziging Schramlocatie)
- Raadsinformatiebrief 21 mei 2012 (kennisgeving 3 eerstvolgende herontwikkelingslocaties van Woonvisie)

**D.** Voor de **evaluatie in 2014** zijn de ontwikkelingen op het gebied van wonen en leefomgeving van belang. Het gaat daarbij onder andere om woonwensen, nieuwe regelgeving, financieringsmogelijkheden en technische ontwikkelingen (duurzaamheid).

In dat kader kan alvast gemeld worden, dat daarbij de resultaten kunnen worden betrokken van:

- de Monitor woningmarktpositie middeninkomens Stadsregio Rotterdam (juni 2012) en
- de resultaten van de Grote Woontest regio Rotterdam, gehouden van mei tot en met juli 2012

#### **Voortgangsrapportage**

De inzet van Ridderkerk voor de ontwikkeling van de woningvoorraad zoals opgenomen op bijlage 1 is vastgelegd in twee Convenanten:

- een Convenant met de Stadsregio, getekend in juni 2011
- een overeenkomst Prestatieafspraken Woonvisie – gemeente (februari 2012) voor de periode 2012 tot en met 2015.

Om de afspraken met de Stadsregio en Woonvisie te monitoren wordt een prestatietabel *Verloop voorraadontwikkeling Ridderkerk* (bijlage 3) bijgehouden en een *monitor Prestatieafspraken Woonvisie – gemeente* (bijlage 4).

Deze bijlagen zullen als prestatietabellen met ingang van 1 januari 2013 onderdeel uitmaken van de programmabegroting.

## Bijlage 1

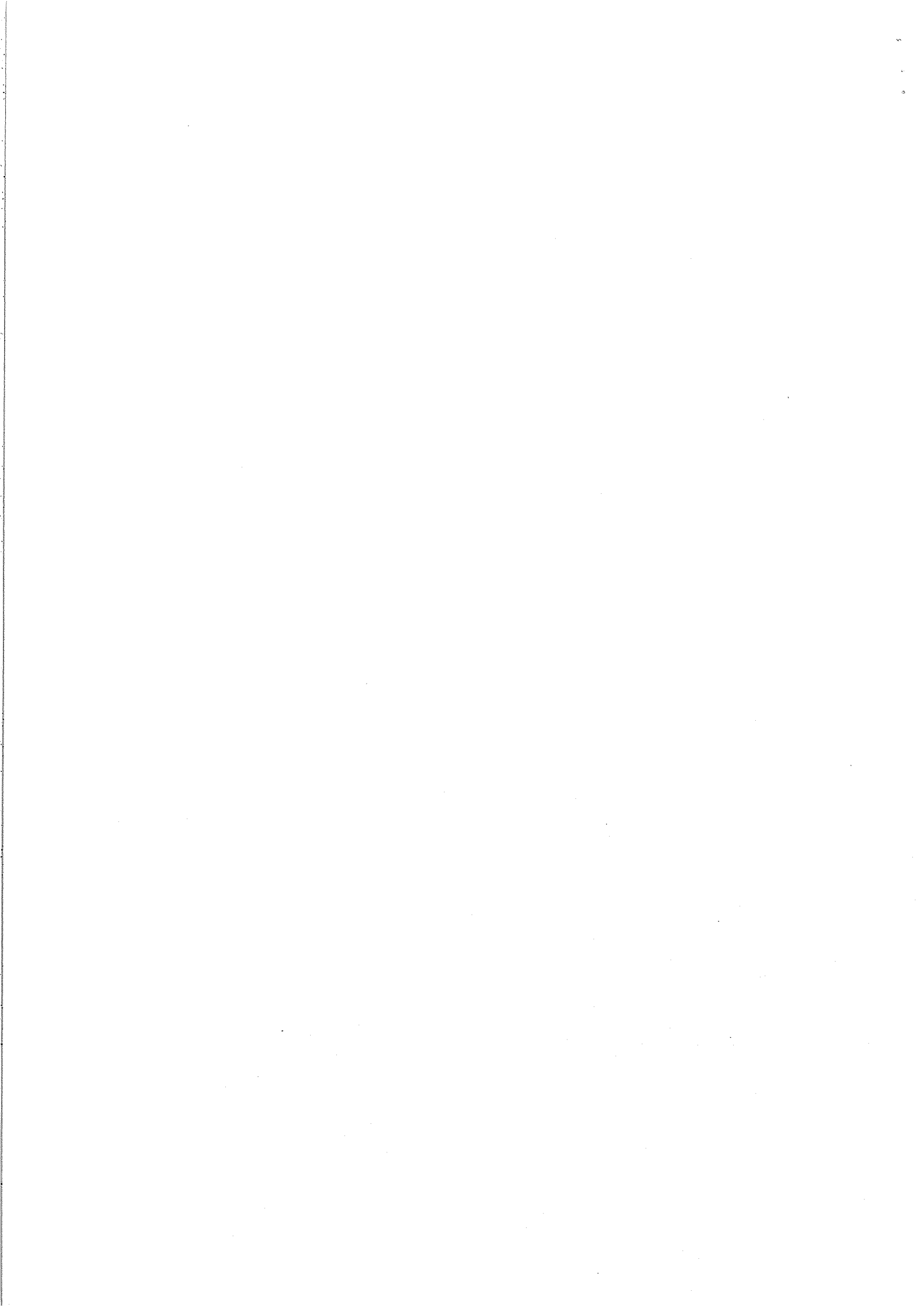
### Inzet Ridderkerk

De inzet van Ridderkerk, opgenomen in het Convenant met de Stadsregio en opgenomen in het Werkboek woningbouwstrategie:

*Prognose voorraadontwikkeling Ridderkerk:*

	2010	2015	2020
Woningvoorraad	20.255	21.095	21.355
Voorraad sociaal	41%	38%	34,5%
<b>Toevoeging (nieuwbouw) naar woonmilieu en onttrekking (sloop)</b>			
Suburbaan grondgebonden <sup>1</sup>		+ 460 - 230	+ 440 - 480
Suburbaan compact		+ 280	
Suburbaan exclusief		+ 240	+ 300
Dorps		+ 90	

<sup>1</sup> daaronder begrepen (portiek)flats t/m 4 bouwlagen

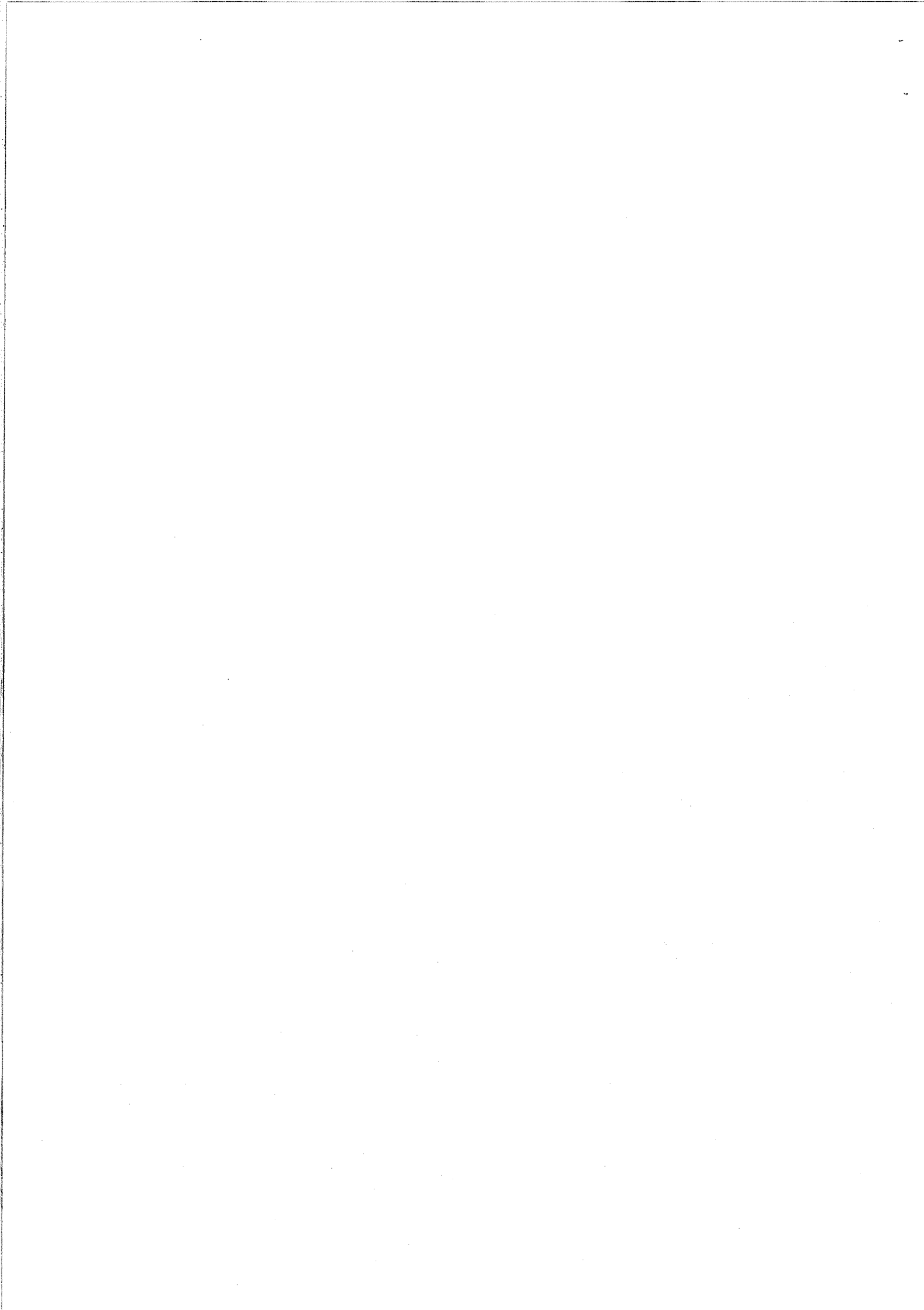


## Bijlage 2

### Stand van zaken / prognose (augustus 2012)

Woningbouwprojecten 2010 – 2020 Werkboek woningbouwstrategie

Woningbouwlocaties Ridderkerk							
Wijk	Locatie	Totaal	App	Egw	Start	Oplevering	Status augustus 2012
Ridderkerk	Fresiastraat	12	12	0			vervallen
Bolnes	Prima Bolnes	42	42	0		2010	opgeleverd
Bolnes	Het Bordes	47	47	0		2011	opgeleverd
Ridderkerk west	Riedertoren	79	79	0		2011	opgeleverd
Slikkerveer	Zuidoost	120	23	97		2009-2011	opgeleverd
	Gezondheidscentrum	7	7	0		2012	opgeleverd
	Oranjestraat	4	0	4		2012	opgeleverd
	Pr. Margrietstraat	15	0	15		2012	opgeleverd
Ridderkerk west	27 Kavels Van Pelterrein, waarvan opgeleverd	10	0	10	2010	2012	opgeleverd
	Kavels (Van Pelterrein) overig	17	0	17		2012-2015	- 17 in verkoop, waarvan 2 in optie
Bolnes	Park Bolnes, 1 <sup>e</sup> fase	26	0	26	2010	2012	opgeleverd
	Park Bolnes 2 <sup>e</sup> fase	28	14	14	2012	2013	in verkoop
Slikkerveer	Oranjestraat	6	0	6	2012	2013	in verkoop
Bolnes	Riederbol	28	28	0	2013	2014	planaanpassing
Slikkerveer	Van Hoornestraat	24	24	0	2013	2014	planaanpassing
Het Zand	Het Zand Driehoek	135	100	35	2013	2014-2015	in voorbereiding
Ridderkerk centrum	Klaas Katerstraat	90	35	55	2014	2015-2016	in voorbereiding
Slikkerveer	De Drie Rivieren 2e fase (Tourmalijn)	170	120	50	2014	2015-2016	marktverkenning
Bolnes	Schramlocatie	185	50	135	2014	2015-2016	in voorbereiding
Het Zand	overig	270	60	210	2013	2014-2018	in voorbereiding
Slikkerveer	De Drie Rivieren 3e fase	130	130	0	2013	2017-2018	marktverkenning
Oostendam	Waaloever	90	0	90	PM	PM	marktverkenning





### Bijlage 3

#### Verloop voorraadontwikkeling Ridderkerk:

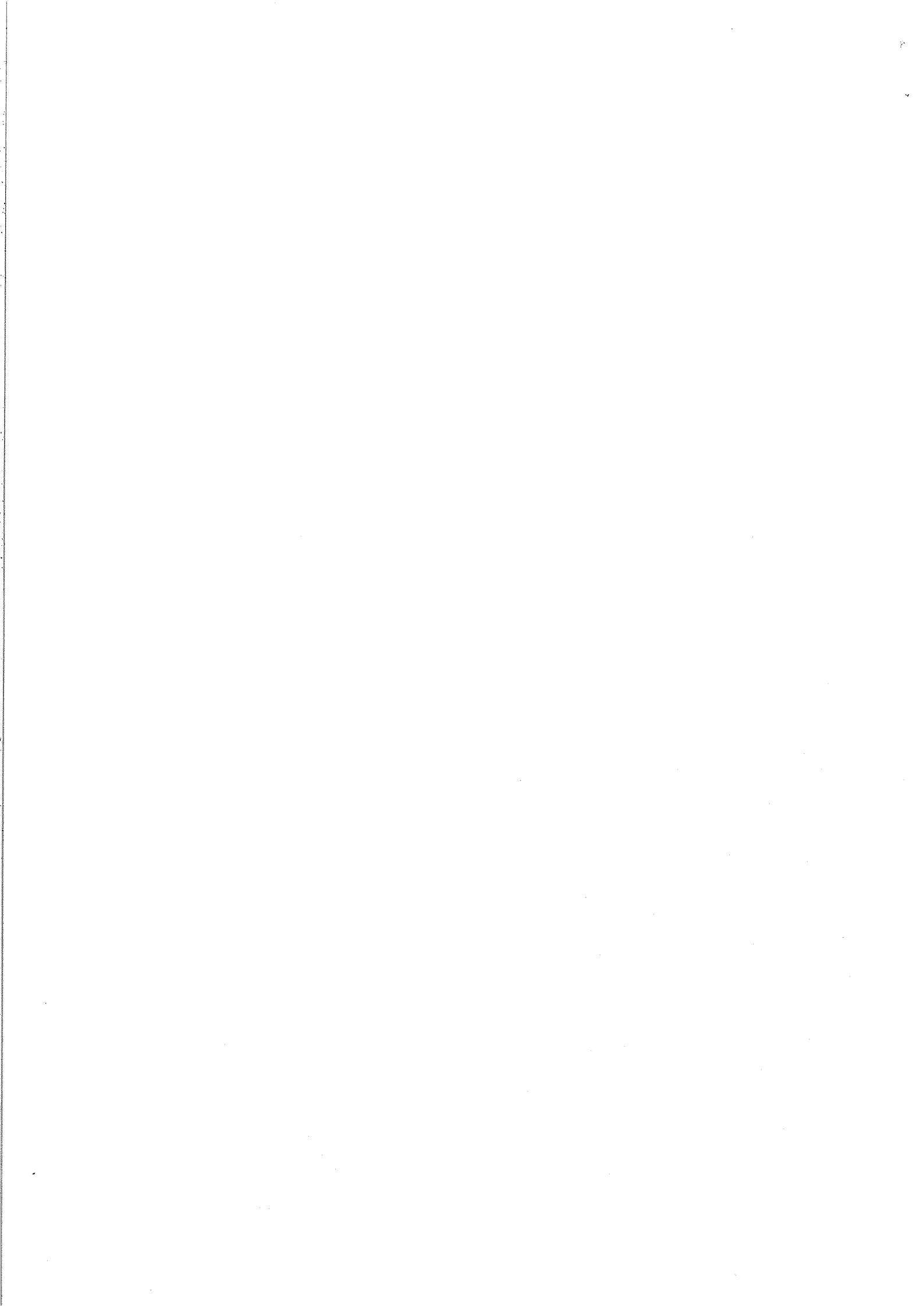
<b>1 januari</b>	2010 convenant	<b>2010 werkelijk</b>	<b>2011</b>	<b>2012*</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	convenant 2015	convenant 2020
Woningvoorraad	20.255	20.344	20.368	20.432			21.095	21.355
Voorraad sociaal <sup>1</sup>	41%	± 45%	± 45%	± 45%			38%	34,5%

<b>Toevoeging (nieuwbouw) naar woonmilieu en onttrekking (sloop)</b>							
jaar	2010	2011	2012	2013	2014	convenant 2015	convenant 2020
Suburbaan grondgebonden	+ 101 - 122	+ 35 - 23				+ 460 - 230 <sup>2</sup>	+ 440 - 480 <sup>2</sup>
Suburbaan compact	+ 42					+ 280	
Suburbaan exclusief		+ 47				+ 240	+ 300
Dorps	+ 3	+ 4				+ 90	
<b>Saldo toename</b>	<b>+ 24</b>	<b>+ 64</b>					

<sup>1</sup> Sociaal is inclusief sociale koop (< € 140.000)

<sup>2</sup> daaronder begrepen (portiek)flats t/m 4 bouwlagen

\* gegevens WOZ administratie Ridderkerk



## Bijlage 4

Monitor 1 januari 2012 – 31 december 2015

Prestatieafspraken Woonvisie – gemeente 2010 - 2015

*Ridderkerk in balans*

Werkingsduur 1 januari 2012 tot en met 31 december 2015

Evaluatie prestatieafspraken in 2014

Jaarlijks Projectenagenda (in najaar)

Projectenagenda 2013:

- Driehoek Het Zand
- Riederbol (Bolnes)
- Verbouw De Poort (Kievitsweg 71 Slikkerveer)
- Centrumplan Woonvisie (RIB 21 mei 2012)
- Geerlaan (RIB 21 mei 2012)
- Rijsoord (RIB 21 mei 2012)

Woonvisie rapporteert jaarlijks (zie tabel 1 en 2):

- a. de omvang van de sociale woningvoorraad
- b. nieuwbouw, herontwikkeling en renovatie
- c. de verkoop van woningen
- d. de voorraad eengezinswoningen
- e. de voorraad nultredenwoningen en levensloopbestendige woningen
- f. de slaagkansen
- g. de ontwikkeling in de energielabeling van de bestaande woningvoorraad

Tabel 1 Woningvoorraad Woonvisie Ridderkerk

	1 jan 2012	1 jan 2013	1 jan 2014	1 jan 2015	Afspraak 1-1-2015
Sociale voorraad	7.762				<b>7.500</b>
Huurwoningen middeninkomens	232				
Eengezinswoningen	2.994				
a. Nultredenwoningen, waarvan	a.	a.	a.	a.	<b>a. 3.450</b>
b. levensloopbestendig	b.	b.	b.	b.	<b>b. 1.550</b>
Energielabel (percentage voorraad)					<b>gemiddeld</b>
- A	- A en B:	- A	- A	- A	
- B	20%	- B	- B	- B	<b>- B 70%</b>
- C	- C t/m G:	- C	- C	- C	<b>- C 30%</b>
- D	80%	- D	- D	- D	
- E		- E	- E	- E	

**Tabel 2** Gerealiseerd

	2011	2012	2013	2014
Nieuwbouw	23			
Herontwikkeling				
Renovatie				
Verkoop	8			
Slaagkans				
a. starters	a.			
b. doorstromers	b.			

**Tabel 3** (Sociale) voorraad Woonvisie per wijk Ridderkerk

	Bolnes	Slikker- veer	Drievliet Het Zand	west	centrum	zuid	Rijsoord/ Oostendam	Totaal
<b>1 jan 2012</b>	1614	987	1754	906	1601	730	218	<b>7.810</b>
<b>1 jan 2013</b>								
<b>1 jan 2014</b>								
<b>1 jan 2015</b>								7.500 afpraak

**Tabel 4** Afspraken algemeen

Afspraak	Stand van zaken	afgerond
Communicatieplan vaststellen	- communicatie project Centrum gestart	
Concrete afspraken in <b>2012</b> over toegankelijk maken flatgebouwen		
In <b>2012</b> definiëring van doelgroep WMO-beleid en afspraken over primaat verhuizen / labeling voor deze doelgroep		
Onderzoeken in <b>2012</b> in welke gevallen lokaal maatwerk en labeling ingezet kunnen worden		
Woonvisie - biedt jaarlijks voor 1 mei rapportage woonruimteverdeling over afgelopen jaar aan - monitort slaagkansen van starters en doorstromers - stelt zonodig bij om evenwicht te behouden	- monitor over 2011 is aangeboden	- afgerond
Woonkeur toepassen bij nieuwbouw	Bij ieder nieuwbouwproject wordt een toets gedaan en gerapporteerd	Afgerond
Middeninkomens: - Onderzoek naar huisvesting middeninkomens volgen - ontwikkelingen in	- er is in 2012 een regionaal onderzoek gedaan; - resultaten voor Ridderkerk moeten nog	

Ridderkerk monitoren in <b>2012</b> - Zonodig zoeken naar oplossingen	bekeken worden  - een deel van de voorraad ( 2 à 5 woningen per maand) wordt exclusief aangeboden voor deze doelgroep	
Woonvisie neemt deel aan overleg- en samenwerkingsverbanden rond: - overlast - zorg - welzijn	Woonvisie neemt deel aan overleg- en samenwerkingsverbanden.	Afgerond
Woonvisie en gemeente betrekken elkaar bij inrichting en beheer openbare ruimte / groengebieden	Het overleg is gestart.	
In <b>2012</b> concrete afspraken over communicatie groenbeheer en kappen bomen in het bijzonder	Het overleg is gestart.	
In <b>2012</b> concreet plan voor: - speelterreinen Woonvisie - juridisch kader ervan - beheer ervan	- overleg is gestart	
Gemeente en Woonvisie informeren elkaar over initiatieven op het gebied van maatschappelijk vastgoed voor derden	Dit onderwerp is minder relevant geworden. Wonen en zorg worden op termijn geheel gescheiden. Het nemen van initiatieven op het gebied van maatschappelijk vastgoed (voor gebruik door zorgleveranciers) is daarmee (bijna) geheel verdwenen. De consequenties daarvan worden besproken.	Afgerond
Gemeente wordt betrokken bij afweging handhaven dan wel afstoten commercieel vastgoed	Is nog niet aan de orde.	
Apart convenant mbt screening potentiële huurders	Het overleg is nagenoeg afgerond.	
In <b>2012</b> andere manieren bedenken voor beperking CO2-uitstoot dan via maatregelen aan woningen		
Subsidiebronnen aanboren of gemeentelijke middelen inzetten om energiedoelstellingen te realiseren		
In <b>2014</b> kwaliteit achterpaden bezien in verband met onderzoek enge plekken	Wordt pas relevant in 2014.	

