

Afdeling Sturing & Beleid

PvdA-fractie
mw. A. Ripmeester
p/a griffie

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

uw brief d.d. : 3 oktober 2011
uw kenmerk :
ons kenmerk : R111/01211-S&B
Ridderkerk, 8 december 2011

Onderwerp: Kansen voor (lage) middeninkomens op de woningmarkt

Geachte mevrouw Ripmeester,

Wij hebben een brief van u ontvangen op 5 oktober 2011 op basis van artikel 40 van het Reglement van Orde. In uw brief stelt u vragen en doet u suggesties in relatie tot het onderwerp *Kansen voor (lagere) middeninkomens op de woningmarkt*. In deze brief leest u onze reactie.

Vooraf

Door Europese regelgeving moeten woningbouwcorporaties met ingang van 1 januari 2011 minimaal 90% van de vrijkomende huurwoningen toewijzen aan de doelgroep van beleid. Deze doelgroep wordt gevormd door huishoudens met een inkomen tot €33.614,- (2011). Daarmee wordt bereikt, dat de beschikbare sociale voorraad terecht komt bij de doelgroep van beleid. Er zijn zorgen geuit over de groep huishoudens met een inkomen tussen de grens van €33.614,- en ongeveer €43.000,-. Deze zorgen worden ingegeven door de aanname, dat deze inkomensgroep tot op heden voor een groot deel huisvesting vond in de sociale voorraad. Daar komt deze groep vanaf 1 januari 2011 dus niet meer voor in aanmerking. Dat zou op zich niet erg zijn, als er alternatieven open staan voor hun huisvesting. Er wordt vanuit gegaan, dat er onvoldoende alternatieven zijn voor deze groep. Dit komt omdat er te weinig woningen zijn, die net boven de huurprijsgrens van €652,52 liggen. Ook zou deze groep niet tot aankoop van een woning over kunnen gaan.

Stadsregio

Binnen de Stadsregio is dit onderwerp aan de orde gekomen op het moment, dat de woningmarktafspraken nagenoeg afgerond waren. Er is toen geconcludeerd, dat het proces voor de woningmarktafspraken al te ver gevorderd was om dit onderwerp daarin nog te kunnen betrekken. Wel is toen gelijktijdig afgesproken dat deze groep nadrukkelijk aandacht krijgt bij de uitvoering van de Woningmarktafspraken.

Ridderkerk

De raad heeft in 2011 een Woningbouwstrategie behandeld en een Werkboek woningbouwstrategie. Met Woonvisie wordt als sluitstuk gesproken over de te leveren prestaties, die we vast kunnen leggen in een Convenant. De middeninkomens komen daarbij ter sprake.

Onderwerp: Kansen voor (lage) middeninkomens op de woningmarkt (vervolg)

Reacties op uw vragen en suggesties

Vragen 1 en 2

U vraagt ons of we bekend zijn met de rapporten van RIGO en de Raden voor de Leefomgeving en infrastructuur en of wij de analyse kunnen delen.

Reactie

Wij hebben kennis van de rapporten. Door de gewijzigde omstandigheden met betrekking tot de doelgroep van beleid voor de woningcorporaties is de aandacht op een groep middeninkomens gericht. Niemand wil dat deze groep tussen wal en schip valt. Wij hebben geconstateerd, dat de afbakening van de groep varieert. Zo wordt in het rapport van RIGO vooral gesproken over een inkomensgroep tussen 33 en 38 duizend. Verder geeft RIGO aan, dat betaalbare koopwoningen voor die inkomenscategorie het meest schaars zijn in de Noordvleugel van de Randstad en Noord-Brabant. In de krimpgebieden en de Zuidvleugel is het aanbod relatief gezien het grootst. Hiermee is al duidelijk, dat op lokale schaal van belang is hoe je woningvoorraad er uit ziet. Daarbij speelt ook een rol hoe groot de groep is. Daarbij is van belang welke afbakening wordt gekozen. In Ridderkerk is al eerder geconstateerd, dat de doelgroep van beleid kleiner is dan de sociale voorraad. In die sociale voorraad zit een groot aantal betaalbare koopwoningen. Het is naar onze mening dus vooral van belang te bepalen hoe de bestaande woningvoorraad in Ridderkerk zich moet ontwikkelen om te voorkomen, dat groepen inwoners buiten de boot vallen. Daar hebben we het over gehad in de Woningbouwstrategie en in het Werkboek woningbouwstrategie. En daar zullen we het nog over hebben als het gaat om de prestatieafspraken, die we met Woonvisie willen vastleggen.

Vraag 3

U vraagt onder andere of we de gevolgen voor de regionale woningmarkt aan kunnen geven.

Reactie

Hiervoor hebben wij al vermeld, dat binnen de Stadsregio zorg is uitgesproken voor de middeninkomens. Tevens is uitgesproken, dat deze groep de komende jaren aandacht krijgt. Er is ook daar geconstateerd, dat onderzoek nodig is om duidelijk te krijgen of er inderdaad een probleem is. Daarvoor is het nodig om de groep waar het om gaat af te bakenen. En het is nodig deze groep in beeld te krijgen en te kunnen volgen. Ook het voor hen wel beschikbare marktaandeel moet goed in beeld zijn. Dan zijn langzamerhand de gegevens in beeld om te concluderen of er sprake is van een probleem. Gelet op uw vraag geeft u zelf al aan, dat hier een vraag ligt die in regionaal verband moet worden onderzocht. De Stadsregio zal dit oppakken.

Vraag 4

U vraagt of wij kunnen aangeven hoe de woningcorporaties die samenwerken in de Stadsregio in de praktijk met de nieuwe regels omgaan.

Reactie

Ook dit ligt op de weg van de Stadsregio om hierover samen met de Maaskoepel te rapporteren en te communiceren.

Vraag 5

U vraagt of de afspraken over woonruimteverdeling binnen de regio moeten worden aangepast.

Onderwerp: Kansen voor (lage) middeninkomens op de
woningmarkt (vervolg)

Datum

Volgnr 3 van 3

Reactie

Uit onze reactie bij 3 kunt u afleiden, dat het nog te vroeg is om hierop een antwoord te kunnen geven.

Vraag 6

U vraagt of wij bereid zijn over dit onderwerp het initiatief te nemen voor de organisatie van een conferentie of studiedag in het voorjaar.

Reactie

Nee, wij zijn daartoe niet bereid.

Dit onderwerp heeft landelijk volop de aandacht. Er zijn en worden al bijeenkomsten georganiseerd. En er zijn al indrukwekkende onderzoeken en rapporten verschenen. Het wordt tijd, dat de feiten op tafel komen en daaraan conclusies worden verbonden.

Wij vertrouwen erop uw vragen hiermee op dit moment voldoende te hebben beantwoord.

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

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

Mw. A. Attema