



Raadsvoorstel

Onderwerp: Woonvisie Ridderkerk 2021-2026	College van burgemeester en wethouders 18 mei 2021	Zaaknummer 316157
Portefeuillehouder C.A. Oosterwijk	Commissie Samen wonen 10 juni 2021	Openbaar
E-mailadres opsteller: a.blankendaal@bar-organisatie.nl	Gemeenteraad 1 juli 2021	

Geadviseerd besluit

1. De 'Woonvisie Ridderkerk 2021-2026' vast te stellen.
 2. De 'Woningbouwstrategie Ridderkerk' in te trekken.
 3. Kennis te nemen van het 'Uitvoeringsprogramma 2021-2023'.
 4. Kennis te nemen van het 'Projectenoverzicht Woonvisie Ridderkerk 2021-2026'.
 5. Kennis te nemen van het 'Participatieboekje Woonvisie Ridderkerk 2021-2026'.
 6. Moties 2020-75 Betaalbare woningen en 2020-87 Woonplicht (nieuwbouw)woningen zijn afgedaan.
-

Raadsvoorstel

Inleiding

Voor u ligt de definitieve versie van de 'Woonvisie Ridderkerk 2021-2026'. De conceptversie van de Woonvisie is in uw Commissie Samen wonen op 30 maart 2021 behandeld. Ook heeft de conceptversie van 17 maart t/m 7 april 2021 ter inzage gelegen. In het 'Participatieboekje Woonvisie Ridderkerk 2021-2026' zijn de ontvangen reacties van inwoners en professionele partijen en de beantwoording door het college opgenomen. Dit geldt ook voor de schriftelijke reactie aan het Maatschappelijk Burgerplatform Ridderkerk (MBR). Op basis van de reacties van de commissie en de ter inzage legging is de Woonvisie op verschillende punten aangepast. Aan de Woonvisie is ook een 'Uitvoeringsprogramma 2021-2023' en een 'Projectenoverzicht Woonvisie Ridderkerk 2021-2026' voor de komende jaren toegevoegd. Daarnaast is de Woonvisie met een Infographic inzichtelijk gemaakt. Na vaststelling vervangen de Woonvisie en het Uitvoeringsprogramma de 'Woningbouwstrategie Ridderkerk' en het 'Werkboek Woningbouwstrategie'.

Met dit voorstel kunnen tevens als afgedaan beschouwd worden:

- Motie 2020-75 Betaalbare woningen (ID 2418);
- Motie 2020-87 Woonplicht (nieuwbouw)woningen (ID 2425).

Beoogd effect

Het scheppen van een kader voor het woonbeleid voor de komende 5 jaar.

Relatie met beleidskaders

- Regioakkoord Nieuwe Woningmarkt afspraken Regio Rotterdam 2018 - 2030 (2019)
- Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 (2017)
- Woningbouwstrategie Ridderkerk (2011)
- Werkboek Woningbouwstrategie (2011)
- Prestatieafspraken Wooncompas, gemeente Ridderkerk en bewonersraad Progressie 2020 - 2024 (2020)
- Visie Grondposities (2019)
- Mobiliteitsplan Ridderkerk (2020)
- Groenvisie (2020)
- Warmtevisie (2020)
- Actieplan luchtkwaliteit 2018 - 2022 (2018)
- Actieplan geluid 2019 - 2023 (2019)
- Ontwikkelperspectief centrum Ridderkerk 2035 (2020) en andere gebiedsvisies (o.a. Rivieroevers)
- Integrale Beleidsnota Sociaal Domein (2021)
- (Concept) Klimaatvisie (2021)
- Wijkprogramma's van alle wijken

Daarnaast is er ook een relatie met het Coalitieakkoord 2018 - 2022 (2018) en het Collegeprogramma 2018 - 2022 (2018).

Argumenten

1.1 De nieuwe Woonvisie vormt een actueel kader voor het woonbeleid.

De nieuwe Woonvisie wordt leidend bij de initiëring en uitvoering van nieuwe woningbouwontwikkelingen en gaat fungeren als beoordelingskader voor het college en de gemeenteraad.

1.2 In de nieuwe Woonvisie wordt voorgesteld meer woningen te bouwen tot 2030, dan het bod dat in 2018 voor het Regioakkoord is gedaan.

De meest recente Trendraming van de woningbehoefte van de provincie Zuid-Holland uit 2019 duidt op een grotere woningbehoefte dan in het Regioakkoord is benoemd. Dit betekent in ieder geval een opgave van afgerond 900 woningen voor de periode 2021 tot 2030. Maar de opgaven en knelpunten in de woningmarkt zijn zo groot, dat wij meer ruimte willen geven voor woningbouw in Ridderkerk.

Voorwaarde is wel, dat de kwaliteit van de plannen goed is en de plannen inspelen op onze visie en beleid. Meer realiseren dan de gemaakte regionale woningmarktafspraken (uit 2019) betekent ook dat we voor dit surplus willen openstaan voor het extra toevoegen van sociale corporatievoorraad. We willen gemengde wijken realiseren. En we willen Ridderkerkse jongeren en specifieke doelgroepen beter kunnen bedienen. Bijvoorbeeld ook spoedzoekers en zorgbehoevenden. Daarbij hanteren we het uitgangspunt van een derde sociale corporatievoorraad in extra bouwplannen. Op deze wijze blijft het relatieve deel van de sociale voorraad sporen met de uitgangspunten van het Regioakkoord uit 2019.

Ook de regiogemeenten hebben diverse ontwikkelingen op de woningmarkt gesignaleerd die aanleiding geven om het Regioakkoord te actualiseren. De eerste fase hiervan is recent gestart.

2.1 De nieuwe Woonvisie vervangt het nu geldende beleid.

Door het intrekken van het nu geldende beleidsstuk komen de oude kaders te vervallen. Deze worden vervangen door nieuwe kaders die in de Woonvisie zijn opgenomen.

3.1 Het Uitvoeringsprogramma 2021-2023 geeft de concrete uitwerking van de Woonvisie aan voor de komende jaren.

Hiermee wordt duidelijk met welke acties het college de komende jaren aan de slag gaat.

4.1 Het Projectenoverzicht geeft inzicht in de woningbouwprojecten in Ridderkerk voor de komende jaren.

Het overzicht bevat zowel 'harde' als 'zachte' plannen. Bij 'harde' plannen is de ruimtelijke procedure doorlopen. Bij 'zachte' plannen is voor de meeste projecten minimaal een principeverzoek ingediend, maar de ruimtelijke procedure nog niet doorlopen. Dit overzicht bevat de stand van zaken van mei 2021.

5.1 Het Participatieboekje geeft inzicht in de inbreng van verschillende groepen stakeholders.

In het boekje zijn zowel de verslagen van de online bijeenkomsten en schriftelijke reacties over de Analysenotitie opgenomen, als de reacties en beantwoording door het college van de ter inzagelegging.

6.1 De beantwoording van de moties is verwerkt in de Woonvisie.

Motie 2020-75 Betaalbare woningen (ID 2418):

In de Woonvisie zijn concepten om de betaalbaarheid van nieuwbouw koopwoningen voor de doelgroep te borgen toegelicht, waaronder erfpacht. Gelet op de situatie op de woningmarkt en de sterke prijsstijgingen in de koopsector vinden wij aanvullend instrumentarium noodzakelijk. We zien kansen voor de invoering van onder andere een terugkoopconstructie, bij voorkeur Koopgarant. Met name omdat daarmee gegarandeerd wordt dat de woning ook bij nieuwe verkoop beschikbaar blijft voor lagere inkomens. In de Woonvisie is opgenomen dat we een zelfbewoningsplicht gaan invoeren en een kosten-batenanalyse uitvoeren voor de inzet van een terugkoopconstructie. Een zelfbewoningsplicht kan worden toegepast als wij als gemeente de grond uitgeven. Bij gronden van derden kan het worden opgenomen in een anterieure overeenkomst. Dat is maatwerk per project. Na de realisatie van Het Zand, heeft de gemeente nog een gering aantal locaties in eigendom. Om van het instrumentarium gebruik te kunnen maken zal de gemeente haar eigen schaarse grondposities in

moeten zetten en/of nieuwe posities moeten verwerven. Er zal dan een goede (financiële) afweging gemaakt moeten worden of de betreffende locatie voor dergelijk instrumentarium moet worden ingezet.

Motie 2020-87 Woonplicht (nieuwbouw)woningen (ID 2425):

In de Woonvisie is opgenomen dat we een zelfbewoningsplicht gaan invoeren. In afwachting van de kosten-batenanalyse voor een terugkoopconstructie zien we mogelijkheden voor toepassing van het anti-speculatiebeding. Dit instrument heeft alleen een eenmalig effect bij de eerste koper. De woningen worden voor de marktwaarde verkocht. Bij sterk stijgende marktprijzen zijn de woningen dan niet meer bereikbaar voor lagere of middeninkomens. Onze voorkeur gaat dan ook uit naar het bouwen van kleinere woningen met een marktconforme bereikbare koopprijs.

Overleg gevoerd met

- Inwoners
- Jongerenraad
- Mantelzorgers
- Wijkoverleggen
- MBR
- Woningcorporaties
- Huurdersvereniging Progressie
- Zorgaanbieders
- Makelaars
- Ontwikkelaars

Kanttekeningen

1.1 De provincie Zuid-Holland komt binnenkort met een nieuwe Trendraming van de woningbehoefte.

Voor de Woonvisie is de meest recente Trendraming van de woningbehoefte uit 2019 gebruikt. Het is mogelijk dat uit de nieuwe Trendraming een grotere woningbehoefte blijkt. In de Woonvisie is daar al op ingespeeld: minimaal 900 woningen erbij in 2021-2030. Meer woningen erbij is dus mogelijk. Wel willen we sturen op een goede kwaliteit van de plannen.

1.2 In de Woonvisie is voor de nieuwbouwprogrammering een groot percentage sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen opgenomen.

Hierdoor kan de financiële haalbaarheid van nieuwbouwprojecten onder druk komen te staan, met name bij herontwikkelingslocaties. Bij woningbouwontwikkeling op gronden in eigendom van de gemeente is een winstgevende of sluitende grondexploitatie dan niet vanzelfsprekend.

Uitvoering/vervolgstappen

Bij de Woonvisie is ook een Uitvoeringsprogramma 2021-2023 en Projectenoverzicht opgenomen. Hierin zijn de acties en projecten benoemd waar we de komende jaren mee aan de slag gaan.

Wat betreft Wonen en Zorg is in de Woonvisie een globale indicatie van de ontwikkeling van de behoefte aan verschillende woonvormen met zorg voor een aantal doelgroepen in beeld gebracht. Om te bepalen wat exact aanvullend nodig is aan woonvormen met zorg en daar een gedeeld beeld over te krijgen is een vervolgproces nodig met onder andere zorginstellingen, welzijnsstichtingen, ouderenvertegenwoordigers en Wooncompas. In de Woonvisie zijn daarvoor de volgende acties benoemd:

- Samen met Wooncompas verkennen we aanvullende maatregelen om doorstroming van ouderen te faciliteren. Hierover hebben we ook prestatieafspraken gemaakt;
- We brengen het bestaande zorgaanbod (instellingen en extramurale woonvormen) in kaart en bepalen wat aanvullend nodig is om in de toekomstige behoefte te voorzien;

- Op basis daarvan maken we in 2021 samen met onze partners een Lokaal Actieplan Wonen-Zorg;
- We richten een Samenwerkingstafel Wonen en Zorg op. In dit overleg werken we samen aan de woonopgave en een optimale infrastructuur voor wonen en zorg;
- We maken aanvullende prestatieafspraken met Wooncompas en andere stakeholders over investeringen in woon-zorgconcepten en aanpassing van bestaande woningen.

Het Lokaal Actieplan Wonen-Zorg wordt ter besluitvorming aan de raad aangeboden in de eerste helft van 2022.

Evaluatie/monitoring

Ontwikkelingen op de woningmarkt kunnen snel gaan en een ander licht werpen op de Woonvisie. Daarom heeft Companen geadviseerd de Woonvisie na ongeveer 5 jaar te actualiseren.

Financiën

Voor de uitvoeringsaspecten is vooralsnog geen extra budget nodig.

Juridische zaken

De Woonvisie en onderliggende documenten binden alleen de gemeente. De doorwerking van deze visie vindt plaats in overeenkomsten en (prestatie)afspraken met onder andere de woningcorporaties.

Duurzaamheid

In het nationale Klimaatakkoord (2019) is de doelstelling vastgesteld om de CO2 uitstoot met de helft te verminderen in 2030 ten opzichte van 1990. In 2050 moet het hele land nagenoeg CO2 neutraal zijn. Er moet niet alleen veel gebeuren, maar ook in samenhang. Om aan deze gezamenlijke doelstelling uitvoering te kunnen geven, heeft uw raad de nieuwe Klimaatvisie Ridderkerk en de Regionale Energie Strategie 1.0 in juni 2021 vastgesteld. Een belangrijke thema hierbij is de warmtetransitie oftewel het uit-faseren van aardgas als fossiele brandstof. Hiertoe is in december 2020 de Warmtevisie Ridderkerk vastgesteld, waarin staat hoe we aardgas gaan uit-faseren uit de gebouwde omgeving en de overstap maken naar een aardgasvrij Ridderkerk in 2050. Fossiele brandstoffen, zoals aardgas, behoren daarmee straks tot de verleden tijd.

Landelijk is daarom de opgave geformuleerd dat 1,5 miljoen woningen (ongeveer 20%) in 2030 van het aardgas af moet zijn om tot een volledig aardgasvrije gebouwde omgeving te komen in 2050. Er ligt daardoor een grote opgave voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad in Ridderkerk: van het beperken van het energieverbruik, het isoleren van woningen, het plaatsen van zonnepanelen, naar aardgasvrij wonen. Door herstructurering en transformatie kan ook de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonomgeving in een aantal wijken sterk verbeteren. En het woningaanbod zal dan ook beter aansluiten bij de veranderingen in de behoefte in de komende jaren. Zoals opgenomen in de Warmtevisie starten we in 2021 met het opstellen van het eerste wijkplan, namelijk het wijkplan voor Bolnes.

Communicatie/participatie na besluitvorming

Na vaststelling van de Woonvisie door uw raad wordt ook een (digitaal toegankelijke) website versie van de Woonvisie online gezet.

Burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

Bijlagen

1. Woonvisie Ridderkerk 2021-2026
2. Infographic - Woonvisie Ridderkerk 2021-2026
3. Uitvoeringsprogramma 2021-2023 - Woonvisie Ridderkerk 2021-2026
4. Projectenoverzicht - Woonvisie Ridderkerk 2021-2026
5. Participatieboekje - Woonvisie Ridderkerk 2021-2026
6. motie 75-2020 PvdA betaalbare woningen aangenomen.pdf
7. motie 87-2020 GL woonplicht (nieuwbouw)woningen aangenomen.pdf

CONCEPT RAADSBESLUIT

Onderwerp: Woonvisie Ridderkerk 2021-2026	Gemeenteraad: 1 juli 2021	Zaaknummer: 316157
	Commissie samen wonen 10 juni 2021	

De raad van de gemeente Ridderkerk,
gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 18 mei 2021,
gelet op

- Woningwet 2015
- Huisvestingswet 2014
- Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020;

BESLUIT:

1. De 'Woonvisie Ridderkerk 2021-2026' vast te stellen.
 2. De 'Woningbouwstrategie Ridderkerk' in te trekken.
 3. Kennis te nemen van het 'Uitvoeringsprogramma 2021-2023'.
 4. Kennis te nemen van het 'Projectenoverzicht Woonvisie Ridderkerk 2021-2026'.
 5. Kennis te nemen van het 'Participatieboekje Woonvisie Ridderkerk 2021-2026'.
 6. Moties 2020-75 Betaalbare woningen en 2020-87 Woonplicht (nieuwbouw)woningen zijn afgedaan.
-