RIDDERKERK

VRAGEN COMMISSIEVERGADERING

De commissie: Commissie Samen Wonen

Vergaderdatum: 14-11-2019

Steller en fractie: Jeroen Rijsdijk, PvdA Ridderkerk

Agendapunt 8: Concept Prestatieafspraken tussen Wooncompas, gemeente Ridderkerk en bewonersraad Progressie 2020 t/m 2023

Portefeuillehouder: dhr. C.A. Oosterwijk

Datum indiening vraag bij griffie: 12-11-2019

Datum ontvangst beantwoording college bij griffie: 14-11-2019

---

1. Wooncompas constateert in haar brief van 28 juni 2019 dat de kansen van lokale woningzoekenden door de aansluiting bij het bemiddelingssysteem Woonnet Rijnmond (licht) verslechterd zijn. Hoe komt dat?
Het Ridderkerkse woningaanbod is via Woonnet Rijnmond meer zichtbaar voor woningzoekenden van buiten de gemeente. Er wordt dan ook een groter percentage woningen verhuurd aan niet-lokale woningzoekenden, waardoor automatische de kansen van lokale woningzoekenden zijn afgenomen.
2. Wordt het gebruik van Woonnet Rijnmond geëvalueerd? Zo ja, zijn er mogelijkheden tot bijsturing? Zo nee, waarom niet?
Antwoord Woonnet Rijnmond wordt jaarlijks gemonitord. De uitkomsten hiervan worden gerapporteerd in de Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam. Op basis van de uitkomsten kan worden bijgestuurd.
3. Welke mogelijkheden heeft Ridderkerk om te stoppen met Woonnet Rijnmond? Wat is dan het alternatief?
Antwoord Geen. Er is geen alternatief. We hebben hierover regionale afspraken gemaakt, omdat Ridderkerk onderdeel is van een regionale woningmarkt.
4. In de concept prestatieafspraken staat ‘Onder voldoende kans op een woning’ dat Wooncompas het instrument voorrang voor lokale woningzoekenden uit de regionale woonruimtebemiddelingsverordening optimaal zal inzetten. Waar zitten ten opzichte van de huidige situatie de verbeterpunten?
Antwoord Op dit moment vindt monitoring één keer per jaar achteraf plaats. Als er bijvoorbeeld vier keer gedurende het jaar gemonitord wordt kan er tijdens het jaar bijgestuurd worden als dat nodig is.

Wooncompas heeft in vergelijking met 2015 verder uitgewerkt welke woningen (bv. aanleunwoningen, seniorenwoningen en woningen met verlaagde streefhuren i.v.m. betaalbaarheid) met voorrang voor lokale woningzoekenden worden geadverteerd.
5. Welke mogelijkheden heeft Wooncompas om woningen met voorrang aan lokale woningzoekenden toe te wijzen? Wordt van alle mogelijkheden gebruik gemaakt?
Antwoord Door woningen te adverteren met het label ‘lokale voorrang’. De gehele beschikbare ruimte wordt benut.
6. In 2020 onderzoeken Wooncompas en de gemeente verschillende doorstromingsconcepten. Wat wordt in dit kader bedoeld met ‘verhuisincentives’?
Antwoord Incentives zijn verleende kortingen op huurcontracten die dienen als ‘prikkeling’ om een potentiële huurder te contracteren of een zittende huurder bij afloop van het contract te behouden en het contract te verlengen. Hierbij wordt niet de maandelijkse huurprijs aangepast maar worden stimulansen gegeven in de vorm van bijvoorbeeld huurvrije periodes, vergoeding van inrichtingskosten, verhuisvergoeding, beperking van de huurindexatie, et cetera. Incentives worden vooral gegeven op de kantorenmarkt, maar zijn ook mogelijk op de woningmarkt.
7. Ouderen stromen vanuit een eengezinswoning vaak niet door naar een kleinere, meer geschikte woning, omdat zij aanlopen tegen het probleem van een hogere huur. Wordt in het kader van de bevordering van de doorstroming ook de mogelijkheid onderzocht om ouderen naar een kleinere woning te laten verhuizen, met behoud van hun huidige huur? In andere gemeenten zijn hier goede ervaringen mee opgedaan.
In het bredere verband van het bevorderen van doorstroming wordt ook naar dergelijke mogelijkheden en voorbeelden gekeken.
8. Wooncompas en de gemeente onderzoeken in 2020 tevens de mogelijkheden voor alternatieve woonconcepten voor jongeren, zoals het inwonen bij iemand anders. Op 8 februari 2019 hebben wij schriftelijke vragen gesteld over het project ‘Onder de pannen’. Wij hebben toen het inwonen bij iemand anders voorgesteld als tussenoplossing voor jongeren die op de wachtlijst staan voor een woning. In antwoord op onze vragen heeft u laten weten dat het genoemde project geen plaats krijgt in Ridderkerk. Waarom wordt een van de toen aangedragen oplossingen nu wel onderzocht?
Antwoord De aanpak van ‘Onder de pannen’ in letterlijke zin krijgt in Ridderkerk geen plek. Wel heeft Wooncompas aangegeven dat zij meer zien in een woonconcept, waar alleenstaande ouderen/senioren aan kamer kunnen verhuren aan een alleenstaande jongere/starter. De mogelijkheden hiervan onderzoeken we samen met Wooncompas in 2020.
9. In de concept prestatieafspraken staat onder ‘Betaalbaar wonen’ dat het prijsbeleid van huurwoningen de verantwoordelijkheid is van de corporatie. Welke wettelijke mogelijkheden zijn er om in de prestatieafspraken ook afspraken te maken over het prijsbeleid? Wat is daarbij de maximale wettelijke ruimte van de gemeente?

Tussen gemeente, huurdersvertegenwoordiging en corporatie kunnen afspraken gemaakt worden over de prijsopbouw van de woningvoorraad. Dat doen wij in deze conceptafspraken ook.
10. Naar verwachting zullen huurders in 2020 de wettelijke mogelijkheid krijgen om onder bepaalde voorwaarden (tijdelijke) huurbevriezing of huurverlaging aan te vragen. Is al bekend of dit in 2020 daadwerkelijk zal kunnen. Zo ja, op welke wijze worden Ridderkerkse huurders hierover door Wooncompas geïnformeerd? Zo nee, wanneer verwacht u duidelijkheid?
Deze maatregelen zijn onderdeel van het Sociaal Huurakkoord dat Aedes en de Woonbond sloten. Ze worden op dit moment verder uitgewerkt. De minister verwacht nog dit jaar met meer informatie te komen. Wooncompas zal de algemene communicatiekanalen (o.a. website en bewonersblad) en individuele communicatiemogelijkheden gebruiken. Het is door de link met het inkomen op voorhand niet precies bekend welke huurders voor huurbevriezing/huurverlaging in aanmerking komen.
11. Wooncompas en Progressie onderzoeken de mogelijkheid van een oppluspakket voor huurders, die zo hun woning kunnen aanpassen aan hun zorgvraag en woonwensen. Hoe staat u de gemeente tegenover een oppluspakket?
Antwoord Het college staat positief tegenover het oppluspakket.
12. Bent u bereid om een financiële bijdrage te leveren aan een oppluspakket voor huurders? Waarom wel/niet?
Antwoord Het college is niet bereid om hiervoor een financiële bijdrage te leveren, omdat wij geen onderscheid willen maken tussen huurders van Wooncompas en andere inwoners van Ridderkerk.
13. Ridderkerk heeft vanaf 2010 ingezet op het inkrimpen van de sociale woningvoorraad met 1700 woningen. Wij hebben ons hier als enige partij altijd tegen verzet. In deze concept prestatieafspraken staat dat de sociale woningvoorraad minimaal gelijk moet blijven. Dit betekent een koerswijziging ten opzichte van eerdere jaren. Kunt u deze koerswijziging nader toelichten en daarbij aangeven wat dit betekent voor de korte, middellange en lange termijn?
Antwoord Uit de ‘Actualisatie Woningmarktstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam 2014 tot 2020’ bleek dat de totale sociale voorraad in Ridderkerk mocht afnemen van 41% naar 33%, ofwel van ongeveer 8.400 naar ongeveer 6.700 woningen in 2020. In het regioakkoord hebben wij afspraken gemaakt over een betere spreiding van de sociale woningvoorraad over de regio, passend bij de woningbehoefte én een evenwichtiger woningvoorraad op lokaal niveau. Daaruit volgt dat de totale sociale woningvoorraad in Ridderkerk nog steeds mag afnemen, maar dat de sociale corporatievoorraad met ruim 100 woningen moet toenemen. Volgens de definitie van het Regioakkoord mogen niet-DAEB woningen met een huurprijs onder de huurtoeslaggrens gerekend worden tot de sociale voorraad. Maar als deze woningen vrijkomen en opnieuw verhuurd worden krijgen deze woningen een huurprijs boven de huurtoeslaggrens. Deze woningen verdwijnen op termijn dus uit de sociale corporatievoorraad. Daardoor verwachten wij een tekort van ruim 500 sociale corporatiewoningen in 2030. Daarom laat Wooncompas haar sociale voorraad niet langer dalen. De voorraad wordt gelijkgehouden aan haar sociale voorraad op 1 januari 2019.

Voor de korte termijn kijken Wooncompas en de gemeente opnieuw naar de herstructureringsplannen van Wooncompas. Waar eerder verdunning plaatsvond, worden nu de mogelijkheden van verdichting onderzocht. Voor de middellange en lange termijn zetten de gemeente en Wooncompas zich actief in om kansen te benutten om nieuwbouw te realiseren in het sociale huursegment. Wooncompas draagt het maximaal mogelijke bij aan het behalen van de doelstelling om op 1 januari 2030 voldoende sociale huurwoningen in corporatiebezit te hebben volgens de definitie van het Regioakkoord.
14. Met hoeveel woningen was de sociale woningvoorraad verder ingekrompen als er in deze concept prestatieafspraken niet tot een koerswijziging was gekomen?
Antwoord In de huidige prestatieafspraken is afgesproken dat de sociale voorraad van Wooncompas zou afnemen van 7.280 woningen op 31 december 2015 naar ongeveer 6.750 woningen in 2024. Op 1 januari 2019 had Wooncompas ongeveer 7.000 sociale woningen. De sociale corporatievoorraad zou dus met ongeveer 250 woningen verder afgenomen zijn tot 2024.
15. Hoe gaat u voorkomen dat erop 1 januari 2030 een tekort bestaat van ruim 500 sociale huurwoningen? Betekent dit dat er de komende jaren extra sociale huurwoningen worden gebouwd? Waarom wel/niet?
Antwoord Wooncompas en de gemeente kijken opnieuw naar de herstructureringsplannen van Wooncompas. Waar verdunning plaatsvond, worden nu de mogelijkheden van verdichting onderzocht. Daarnaast zetten de gemeente en Wooncompas zich actief in om kansen te benutten om nieuwbouw te realiseren in het sociale huursegment. Wooncompas draagt het maximaal mogelijke bij aan het behalen van de doelstelling om op 1 januari 2030 voldoende sociale huurwoningen in corporatiebezit te hebben volgens de definitie van het Regioakkoord.
16. Wooncompas merkt bij haar beleidsvoornemens op dat er onder meer behoefte bestaat aan woningen voor economisch draagkrachtige huishoudens. Wat wordt in dit verband verstaan onder ‘economisch daadkrachtige huishoudens’? Kunt u daarbij minimaal veronderstelde inkomen aangeven?
Antwoord Huishoudens met een jaarinkomen dat hoger is dan € 38.035 (prijspeil 2019).
17. Welke kansen ziet u voor natuurinclusief bouwen bij de nieuwbouw- en renovatieprojecten van Wooncompas?
Antwoord In de prestatieafspraken is een afspraak over klimaatadaptatie opgenomen, zie B.3.2. (p.11): Nieuwbouw wordt zoveel mogelijk klimaatadaptief gerealiseerd. Bijvoorbeeld door groene daken met zonnepanelen, gevelgroen, regenwater afkoppelen van de riolering, maatregelen om wateroverlast en hitte te voorkomen en het faciliteren van schuilplaatsen voor dieren.