RIDDERKERK

Participatieboekje
Woonvisie Ridderkerk 2021-2026

Overzicht opbrengst participatietraject november 2020 - mei 2021

Inhoud

Verslag online bewonersbijeenkomst Woonvisie Ridderkerk

Verslag onlinesessie Jongerenraad Woonvisie Ridderkerk

Verslag online bijeenkomst mantelzorgers Woonvisie Ridderkerk

Verslag online stakeholdersbijeenkomst sessie 1 Woonvisie Ridderkerk

Verslag online stakeholdersbijeenkomst sessie 2 Woonvisie Ridderkerk

Verslag commissiebijeenkomst Samen wonen Woonvisie Ridderkerk

Verslag wijkoverleggen Woonvisie Ridderkerk

Brief wijkoverleg Oost Woonvisie Ridderkerk

Verslag wijkoverleg Oost Woonvisie Ridderkerk

Schriftelijke inbreng inwoners Woonvisie Ridderkerk

Advies MBR ‘Notitie Woonvisie Ridderkerk’

Antwoordbrief van college met reactie op advies MBR over ‘Notitie Woonvisie Ridderkerk’

Beantwoording adviezen en reacties op de concept Woonvisie Ridderkerk 2021-2026

Bijlage 1a. Reactie 18 - Particulier - Wonen Ridderkerk dec 2020

Bijlage 1b. Reactie 18 - Particulier - Demografische gegevens kenmerken Ridderkerk dec 2020

Bijlage 2. Reactie 29 - Heijmans - Bolnes Ridderkerk

Bijlage 3. Reactie 31 - TopLevelDevelopment

Bijlage 4. Reactie 32 - Werkgroep Lucht & Geluid Wijkoverleg Ridderkerk West

Bijlage 5. Reactie 33 - Particulier

Bijlage 6. Reactie 36 - Wooncompas

Bijlage 7. Reactie 37 - Beleidsplatform Natuur, Milieu & Duurzaamheid

Bijlage 8. Reactie 38 - Natuurvereniging IJsselmonde

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	7 december 2020
PROJECTNUMMER	597.100
OPDRACHTGEVER	Gemeente Ridderkerk

Verslag online bewonersbijeenkomst Woonvisie Ridderkerk

Ridderkerk stelt een nieuwe Woonvisie op. In 2011 is het laatste woonbeleid vastgelegd, in de vorm van de Woningbouwstrategie. Sindsdien zijn de opgaven rondom wonen sterk veranderd. Met name de druk op de woningmarkt is gegroeid, maar ook vergrijzing en veranderende woonwensen spelen een grote rol. Verder zijn begin 2019 in de regio Rotterdam nieuwe regionale woningmarktafspraken gemaakt.

Om de opgaven die er rondom 'wonen' liggen op te halen, organiseerde de gemeente Ridderkerk (naast bijeenkomsten met andere stakeholders) een online bewonersbijeenkomst. Bij deze bijeenkomst waren bewoners uit verschillende wijken aanwezig. In dit verslag leest u de opgaven die bewoners tijdens deze bijeenkomst noemden.

Sterke punten van het wonen in Ridderkerk

- 'Dorps' en 'groen' worden vaak genoemd als kwaliteit van Ridderkerk. Tegelijkertijd wordt de waarschuwing gegeven dat door recente hoogbouw het dorpse karakter wat is aangetast.
- Ridderkerk heeft een dorps karakter, maar heeft qua voorzieningen alles bij de hand op loop- of fietsafstand: onderwijs, winkels, sport, etc. Dat zorgt ervoor dat veel jongeren in Ridderkerk terugkeren om een gezin te stichten.
- Ridderkerk ligt dichtbij Rotterdam en Dordrecht, en heeft daardoor alle stedelijke voorzieningen binnen handbereik. Ridderkerk heeft de voordelen van een grote stad, maar niet de nadelen. Toch is de bereikbaarheid van de omliggende steden met het OV niet altijd even goed.

Aandachtspunten om wonen in Ridderkerk aantrekkelijk te houden

- Het dorpse karakter behouden kan in strijd zijn met de grote woningbehoefte die er in Ridderkerk ligt. Er is niet veel ruimte om uit te breiden, dus is er vaak inbreiding nodig. Hoe zorgen we dat we voldoende woningen hebben, maar wel dat dorpse, groene karakter houden? Dat is een belangrijk dilemma voor de komende tijd.
- Eén van de mogelijkheden is het ombouwen van bedrijventerreinen naar woonwijken. Zeker centraal gelegen werkgebieden zijn wat dat betreft kansrijk. Deze zijn in de buurt van voorzieningen (in het centrum), en dus qua locatie aantrekkelijk om te wonen.
- De centrale ligging van Ridderkerk heeft als nadeel dat er veel verkeer voorbijraast. De geluidsoverlast is volgens sommige inwoners dan ook flink. Maar ook vanuit de industrie en andere bedrijvigheid is er de nodige geluidshinder. Dat is een factor om mee te nemen bij woningbouw.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Vraag naar woningen

- De vraag naar woningen berekent de gemeente door te kijken naar resultaten van verschillende woonwensenonderzoeken. Daaruit krijgen we een beeld van welke woningtypen door welke huishoudens gevraagd worden. Dit is de input om te kijken naar welke woningen er in de toekomst nodig zijn. Dit beeld scherpen we aan door met bewoners, marktpartijen, wijkoverleggen en andere stakeholders in gesprek te gaan.
- Er is veel vraag naar starterswoningen en grondgebonden seniorenwoningen.
- Tegelijkertijd zijn woningen waar ouderen kunnen wonen (met een badkamer en slaapkamer op de begane grond) ook prima beschikbaar voor andere doelgroepen. Zoals starters en gezinnen. Dus op meerdere manieren inzetbare woningen zijn een goede mogelijkheid. Het helpt vaak niet door woningen te labelen als seniorenwoning. Tegelijkertijd kan het mengen van huishoudenstypen (bijvoorbeeld ouderen en jongeren) wrijving opleveren door andere leefstijlen.
- Voor een deel van de senioren is een goede bereikbaarheid met bijvoorbeeld scootmobielen en rolstoelen belangrijk. Let daarbij ook op een inpandige berging.
- MIVA-woningen zijn ook van belang.
- De vraag vanuit jongeren wordt in een gesprek met de Jongerenraad verder uitgediept. Een manier om jongeren aan een woning te helpen is de Starterlening. Deze is in Ridderkerk al beschikbaar.
- De afgelopen jaren zijn er relatief veel duurdere koopwoningen toegevoegd. Er zijn juist weinig goedkope koopwoningen en duurdere huurappartementen gebouwd. Daardoor stokt de doorstroming vanuit de sociale huur. Tegelijkertijd is het moeilijk om goedkope woningen toe te voegen: de bouwkosten zijn hoog. Er wordt geopperd dat de gemeente een lagere grondprijs kan hanteren, om zo meer mogelijkheden te bieden voor goedkoper bouwen.
- Een andere optie om goedkoper te bouwen is kleinere woningen bouwen, of meer gestandaardiseerd (bijvoorbeeld modulair) bouwen.
- Ridderkerk bedient ook de vraag van woningzoekenden uit Rotterdam (en andere regiogemeenten). Dat speelt ook sterk in de sociale huur. Dat vraagt ook samenwerking tussen Ridderkerk en andere regiogemeenten. Binnen de regio zijn afspraken over het 'verdelen' van de opgave van sociale huur. Ridderkerk heeft al relatief veel sociale huurwoningen, dus heeft geen grote opgave. Met Wooncompas is afgesproken dat het aantal sociale huurwoningen in ieder geval gelijk blijft. Tegelijkertijd kijken de regiogemeenten ook naar het toewijzen van sociale huurwoningen over de regiogemeenten. Het verhuizen van mensen uit Rotterdam naar Ridderkerk blijft desalniettemin moeilijk te sturen.
- Leegstaande (kantoor)panden (in het centrum) bieden ook kansen door deze te transformeren tot woningen. Ook door bedrijventerreinen aan de rand van het centrum te verplaatsen naar een andere plek bieden kansen voor woningbouw. Dit geldt mogelijk ook voor bedrijven langs het water, die geen watergebonden-bedrijvigheid zijn.

Prioriteiten volgens bewoners

- Leefbaarheid is een thema dat door veel inwoners genoemd wordt. De grote woningbouwopgave moet niet ten koste gaan van de leefbaarheid van Ridderkerk. Ook economische activiteiten (bijvoorbeeld de ontwikkeling van Nieuwe Reijerwaard) en (sluip)verkeer kunnen de leefbaarheid aantasten. De balans tussen ontwikkeling en leefbaarheid vinden is een centraal thema volgens veel inwoners.

- Sommige sociale huurwoningen zijn in slechte staat. Het vervangen van deze oude, kwalitatief mindere woningen zou prioriteit moeten hebben. Daarmee kunnen gelijk woningen worden toegevoegd die bijdragen aan de woningbehoefte in Ridderkerk.
- Sommige wijken kennen veel sociale huur of koop. Het meer mengen van koop en huur zorgt voor een betere samenstelling van de wijken in Ridderkerk.
- Duurzaamheid (waaronder ook klimaatadaptatie) vormt een belangrijk onderdeel van de vraagstukken rond wonen in Ridderkerk. De woonvisie zoekt wat dat betreft aansluiting bij de warmtevisie, die in concept gereed is. Daarbij zijn BENG-normen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) ook van belang.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	8 december 2020
PROJECTNUMMER	597.100
OPDRACHTGEVER	Gemeente Ridderkerk

Verslag onlinesessie Jongerenraad Woonvisie Ridderkerk

Ridderkerk stelt een nieuwe Woonvisie op. In 2011 is het laatste woonbeleid vastgelegd, in de vorm van de Woningbouwstrategie. Sindsdien zijn de opgaven rondom wonen sterk veranderd. Met name de druk op de woningmarkt is gegroeid, maar ook vergrijzing en veranderende woonwensen spelen een grote rol. Verder zijn begin 2019 in de regio Rotterdam nieuwe regionale woningmarktafspraken gemaakt.

Om de opgaven die er rondom 'wonen' liggen op te halen, organiseerde de gemeente Ridderkerk (naast bijeenkomsten met andere stakeholders) een online sessie met de Jongerenraad van de gemeente Ridderkerk. In dit verslag leest u de aandachtspunten die de Jongerenraad tijdens deze bijeenkomst noemde.

Studentenwoningen, antikraak

In Ridderkerk is behoefte aan specifieke woningen voor studenten. Natuurlijk vertrekken studenten naar de grote steden om daar de reuring van het stads- en studentenleven te ervaren, maar er zijn ook studenten die gehecht zijn aan Ridderkerk,de wijk waarin zij zijn opgegroeid en de rust. Het voordeel van Ridderkerk is juist ook centrale ligging en de nabijheid van de grote stad en haar voorzieningen. Die zijn dus goed bereikbaar. Door de Jongerenraad wordt gesteld, dat studenten vertrokken zijn naar bijvoorbeeld Dordrecht en Rotterdam, omdat ze niet in Ridderkerk terecht konden. Zelfs antikraak behoort tot de mogelijkheden voor jongeren, als tijdelijke oplossing: "ik woon nu op mijzelf, op mijn eigen plek!".

Goedkopere woningen: kleine appartementen, starterswoningen in koop en huur

Er is vraag naar goedkopere woningen. Dat wordt bevestigd in de analyse van de woningbehoefte. Kleinere woningen zijn dan zeker een optie. Wellicht tiny houses, maar die kosten relatief veel ruimte. Kleinere appartementen/micro-woningen zijn zeker een optie! Er is behoefte aan een eigen plek, in de vertrouwde omgeving waar jongeren zijn opgegroeid. Wat ook speelt, is dat jongeren langer bij de ouders blijven wonen.

Waar zeker behoefte aan is, en waarin weinig tot niet voorzien wordt, zijn starterswoningen: koopwoningen specifiek voor starters. Zo is het aantal voor starters geschikte woningen in Het Zand zeer beperkt. In de vriendenkring zijn de laatste jaren veel jongeren naar buurgemeenten Hendrik-Ido-Ambacht en Barendrecht vertrokken, omdat daar relatief veel geschikte woningen werden gebouwd.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Jongeren die echt zelfstandig willen gaan wonen, kunnen vanzelfsprekend ook in de bestaande koopwoningen terecht. Het aanbod van goedkope appartementen is er zeker (ook onder € 200.000), en jongeren die echt willen, zetten die stap ook wel. Maar ook aan sociale huurwoningen is behoefte: kleine, goedkope woningen (onder € 432,51).
Al met al is de woningvoorraad in Ridderkerk duur. De jongeren gaven aan dat er mensen naar bijvoorbeeld Dordrecht verhuizen, omdat de verhouding tussen prijs en kwaliteit daar een stuk gunstiger is.

Wie zijn de starters?

De Jongerenraad heeft aangegeven, dat het van belang is onderscheid te maken in jongeren/starters. Zo zijn er jongeren die nog bij de ouders wonen en zelfstandig willen gaan wonen. Vaak alleen in eerste instantie, maar sommigen gaan ook direct vanuit het ouderlijk huis samenwonen. Daarnaast zijn er stellen die een gezin willen starten en bijvoorbeeld graag willen kopen. Vanuit het ouderlijk huis soms, maar ook vanuit andere woningen waar ze nu wonen.
Voor de stellen die een gezin willen stichten, is de kwaliteit van de woning veel belangrijker dan de locatie. Voor alleenstaande starters maakt het wat minder uit.

Binding aan Ridderkerk en de wijk

De Jongerenraad geeft aan, dat de binding aan Ridderkerk en de eigen wijk waar men is opgegroeid, groot is. Dat geldt waarschijnlijk voor alle wijken. Bolnes lijkt wat minder populair te zijn, daar is nogal eens ‘gedoe’ met jongeren uit Beverwaard. Verder blijkt dat bijvoorbeeld vooral in Slikkerveer veel binnen de wijk verhuisd wordt. Daar heeft ook de meeste nieuwbouw plaatsgevonden. Wooncompas is daar ook bezig met aanpak van de woningvoorraad.

Maak gebruik van bestaande gebouwen

De Jongerenraad roept de gemeente op gebruik te maken van bestaande gebouwen die omgevormd kunnen worden tot woningen. Bijvoorbeeld de oude huishoudschool, of de oude bibliotheek. Daar kunnen dan wellicht kleine appartementen in gerealiseerd worden. Die behoefte aan kleine (micro-) appartementen is er echt, maar dan wel met eigen voorzieningen. Dan kunnen jongeren zelfstandig wonen maar toch een groepsgevoel hebben, dat is belangrijk. In het Centrum kan mogelijk leegstaande winkelruimte omgezet worden in woningen.

De Jongerenraad overweegt nog of zij via haar social-mediaplatform een peiling onder haar achterban gaat uitzetten over het wonen in Ridderkerk. De gemeente en Companen bieden daarvoor ondersteuning aan. Verder zal de Jongerenraad in het vervolgtraject betrokken blijven.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	10 december 2020
PROJECTNUMMER	597.100
OPDRACHTGEVER	Gemeente Ridderkerk

Verslag onlinesessie mantelzorgers Woonvisie Ridderkerk

Ridderkerk stelt een nieuwe Woonvisie op. In 2011 is het laatste woonbeleid vastgelegd, in de vorm van de Woningbouwstrategie. Sindsdien zijn de opgaven rondom wonen sterk veranderd. Met name de druk op de woningmarkt is gegroeid, maar ook vergrijzing en veranderende woonwensen spelen een grote rol. Verder zijn begin 2019 in de regio Rotterdam nieuwe regionale woningmarktafspraken gemaakt.

Om de opgaven die er rondom 'wonen' liggen op te halen, organiseerde de gemeente Ridderkerk (naast bijeenkomsten met andere stakeholders) een online sessie met een vertegenwoordiging van de mantelzorgers in de gemeente Ridderkerk. In dit verslag leest u een aantal aandachtspunten die zij voor de Woonvisie hebben meegegeven.

Een deelneemster zorgt voor haar moeder die hulpbehoevend is. Haar moeder woont in een 55+-flat van Wooncompas met één lift. Ze is afhankelijk van een rollator. De communicatie met Wooncompas is lastig, want overdag werkt ze. Haar moeder is aan huis gebonden nu in Coronatijd. Het is eenzaam, want er is ook geen ontmoetingsruimte in het complex (gebouwd in de jaren '90). Bovendien laat de bestrating in de omgeving van het complex te wensen over. Dit maakt dat het lastig is voor mevrouw om naar buiten te gaan.

Andere mantelzorgers die deelnamen aan de sessie, hebben te maken (jongvolwassen) kinderen met bijvoorbeeld autisme of een andere verstandelijke beperking (bijvoorbeeld NAH). Met name vanaf 18 jaar vallen de kinderen tussen wal en schip. Er is niet altijd sprake van Wlz-indicatie (een aantal kinderen van de deelnemers heeft een Wlz-indicatie voor begeleid wonen). Als de kinderen ouder worden willen de ouders hen onder begeleiding laten wonen. Er is dus dringend behoefte aan een vorm van beschermd/begeleid wonen. Dat is er in Ridderkerk te weinig. Men ziet de kinderen bijvoorbeeld niet in Rotterdam wonen (teveel prikkels).
De wens is een project te realiseren waarin gemengd gewoond wordt door mensen met een beperking en andere mensen. Het gebouw moet dan wel prikkelarm zijn, met vooral een goede geluidsisolatie. Er is dan wel 24-uurs zorg/begeleiding nodig. De woningen moeten levensloopbestendig zijn met een huurprijs onder de huursubsidiegrens, zodat ze ook in latere levensfases geschikt en betaalbaar zijn. En er moet breder en creatiever gedacht worden: een goede mix zou bijvoorbeeld ook kunnen zijn, als bijvoorbeeld statushouders een rol kunnen vervullen in het gebouw.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Door meerdere mantelzorgers wordt de gebrekkige communicatie tussen verhuurders en huurders genoemd. De hulpvragen worden door beleidsmakers beter begrepen dan door de uitvoerders (WMO). Vooral het omgaan met onplanbare zorg blijkt in de praktijk lastig te zijn.

Waar mensen die minder goed ter been zijn en afhankelijk zijn van een scootmobiel, ontbreekt vaak een opstalruimte voor de scootmobiels. Daar zou meer rekening mee gehouden moeten worden bij nieuwbouw.

De gemeente Ridderkerk zou de ambitie moeten hebben om op het lijstje van 'autismevriendelijke gemeenten' te komen. Belangrijk uitgangspunt voor de mantelzorgers is goed en rustig wonen voor de mensen met een beperking: "Rustig wonen voor de cliënten betekent rust voor de ouders.". Goed wonen betekent dat ouders die zorg los kunnen laten.

Al met al zijn er meer woningen nodig voor verstandelijke beperkten. En dan niet een kamertje, zoals in de Bun. Die is al erg verouderd. Bovendien zijn de bewoners behoorlijk op leeftijd. Daar ziet men de kinderen niet tussen wonen. Er is er onlangs een nieuw appartementencomplex in het centrum gebouwd. Dat is prima, maar niet voldoende. In Hendrik-Ido-Ambacht is er een project van stichting Anderdak. Dat is een mooi voorbeeld: ieder een eigen voordeur en huisje, met 24-uurs begeleiding. Het mooiste zou zijn, dat deze projecten worden gerealiseerd in een buitenwijk, zodat de bewoners niet te maken krijgen met te veel drukte (te veel prikkels).

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	10 december 2020
PROJECTNUMMER	597.100
OPDRACHTGEVER	Gemeente Ridderkerk

Verslag online stakeholdersbijeenkomst sessie 1 Woonvisie Ridderkerk

Ridderkerk stelt een nieuwe Woonvisie op. In 2011 is het laatste woonbeleid vastgelegd, in de vorm van de Woningbouwstrategie. Sindsdien zijn de opgaven rondom wonen sterk veranderd. Met name de druk op de woningmarkt is gegroeid, maar ook vergrijzing en veranderende woonwensen spelen een grote rol. Verder zijn begin 2019 in de regio Rotterdam nieuwe regionale woningmarktafspraken gemaakt.

Om de opgaven die er rondom 'wonen' liggen op te halen, organiseerde de gemeente Ridderkerk (naast bijeenkomsten met inwoners en andere stakeholders) een online bijeenkomst met marktkenners. Bij deze bijeenkomst waren verschillende partijen als makelaars, ontwikkelaars, Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer en bewonersraad Progressie aanwezig. In dit verslag leest u de opgaven die de marktkenners tijdens deze bijeenkomst noemden.

Woningbehoefte

- De kwantitatieve behoefte is enorm groot in de regio. De vraag naar woningen schuift vanuit Rotterdam steeds verder naar 'buiten' en dus ook naar Ridderkerk. Betaalbaar wonen is daarin de grootste opgave. Met name voor starters en senioren.
- Er is veel vraag naar goedkope woningen (onder de € 200.000), maar weinig aanbod. Er zijn wel wat woningen voor rond de € 160.000 a € 170.000 in Ridderkerk, maar daar reageren veel mensen op. De druk op dat segment is enorm, en de kans om zo'n woning te bemachtigen daardoor gering. Goedkoop bouwen is door regelgeving en gestegen bouwkosten erg moeilijk.
- Er is naast vraag naar goedkope koopwoningen ook vraag naar duurdere woningen. Jonge gezinnen die nieuwbouw zoeken willen daarnaast vaak woningen van rond de € 300.000. Dit zijn vaak beginnende stellen die een gezin willen stichten.
- Stellen zonder kinderen en met hoge inkomens hebben weinig mogelijkheden in Ridderkerk. Zij trekken op dit moment weg. Dat is niet gunstig voor de gevarieerde bevolkingsopbouw van Ridderkerk.
- Voor ouderen die in Ridderkerk willen blijven wonen zijn er niet veel mogelijkheden. Met name ouderen die (zwaardere) zorg nodig hebben moeten vaak elders hun heil zoeken. Er is weinig aanbod voor hen. Tegelijkertijd zijn er relatief veel ouderen in Ridderkerk: 33% van de huishoudens is 65 jaar of ouder, tegenover 29% als gemiddelde in qua grootte vergelijkbare gemeenten. De vergrijzing lijkt na 2035/2040 wel af te nemen, maar de 70+ en 80+ nemen voorlopig wel toe. Hoe dit er in de toekomst precies uit ziet, is lastig te voorspellen.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

- Het dorpse karakter van Ridderkerk is belangrijk, maar er is volgens verschillende ontwikkelaars ook behoefte aan stedelijke kwaliteit en meer diversiteit in woningtypologieën. Het is van belang om een balans te vinden tussen het groene, dorpse woonmilieu en de behoefte aan woningen en stedelijke uitstraling.

Huisvesting van arbeidsmigranten en spoedzoekers

- De Dutch Fresh Port is flink aan het ontwikkelen. De vraag naar woonruimte voor arbeidsmigranten is al groot, maar wordt daardoor naar verwachting nog groter. Dat drukt ook op de goedkope woningvoorraad van Ridderkerk. Er zijn veel woningen die door investeerders worden gekocht om meerdere arbeidsmigranten te huisvesten. Dit kan op termijn ook effect hebben op de leefbaarheid in bepaalde straten en buurten. Specifieke locaties vrijmaken voor huisvesting (al dan niet gedeeld met spoedzoekers) kan daarin helpen. Zo wordt voorkomen dat woningen worden opgekocht.
- In Bolnes, maar ook in West wonen veel arbeidsmigranten. Daar staat de leefbaarheid onder druk. Arbeidsmigranten 'doen daar niet mee' met de buurtcultuur: integratie is ook niet echt aan de orde bij arbeidsmigranten. Ze verblijven vaak kort in Nederland. Dit botst wel eens met de 'oude' bewoners in de wijken.
- Op de Spring-locatie in Barendrecht is een kantoor omgebouwd waar nu spoedzoekers, arbeidsmigranten en starters gemengd wonen. Als Ridderkerk dat soort dingen zou kunnen faciliteren – wonen nabij werk – is dat naast een oplossing voor huisvesting ook een extra vestigingsstimulans voor bedrijven.
- Naast wonen en werken is ook mobiliteit belangrijk. Geen huisvesting in de buurt van werk zorgt voor extra pendelstromen op een toch al druk wegennet in en rond Ridderkerk.

Betaalbaarheid: goedkope koop

- Er is veel vraag naar goedkope koopwoningen (onder de € 200.000 tot € 250.000). Maar is deze vraag realistisch in de huidige markt? Het is voor deze prijs moeilijk om woningen te bouwen. Als je woningen marktconform wil bouwen in dit segment, krijg je kleinere woningen. Daar is wel vraag naar: kleinere huishoudens vragen ook om kleinere woningen. Ouderen, jongeren en andere alleenstaanden willen vaak wel in kleinere woningen wonen. Door kleiner te bouwen voorkom je het inzetten van allerlei financiële constructies om woningen kunstmatig goedkoop aan te bieden.
- Kleinere woningen in de nieuwbouw zijn aantrekkelijker dan oude, grotere woningen die slecht onderhouden of geïsoleerd zijn.
- 'Starters' zijn vaak op zoek naar goedkope koopwoningen. Maar er zijn verschillende groepen starters. Jongeren die voor het eerst uit huis gaan zoeken andere woningen dan starters die voor het eerst als stel een huis gaan zoeken. Die laatste groep zoekt vaak duurdere woningen.

Kwaliteit bestaande woningvoorraad

- De kwaliteit van sommige bestaande koopwoningen in Ridderkerk is niet goed. Het is lastig om die aan te pakken, omdat met verschillende woningeigenaren weinig slagvaardigheid is om te verduurzamen – of zelfs te slopen en nieuw te bouwen. De bestaande koopvoorraad blijft dan achter bij de verduurzaming.
- De Warmtevisie wordt binnenkort vastgesteld. Als vervolg daarop worden wijkplannen opgesteld. Per wijk wordt dan gekeken naar hoe woningen verbeterd kunnen worden. De prioritering van wijken kan ook kansen bieden om nieuwbouw of transformatie in bepaalde wijken te plegen.
- Bij transformatie gelden minder strenge bouw- en duurzaamheidsregels dan bij nieuwbouw. Dat maakt dat het verschil tussen bestaande bouw en nieuwbouw groter wordt. Wel is het daardoor

goedkoper om panden te transformeren. Dat biedt mogelijk kansen om betaalbare woonruimte te creëren.

(Sociale) huur

- Er zijn veel sociale huurwoningen in Ridderkerk. Tegelijkertijd melden een aantal partijen dat er nog steeds vraag naar meer sociale huur is: ook in de toekomst zullen mensen op zoek blijven naar sociale huurwoningen. De balans tussen sociale huur en andere segmenten moet daarbij wel in het oog worden gehouden.
- Veel sociale huurwoningen zijn verouderd: die moeten verduurzaamd worden. Dat kan ook door bestaande woningen te verkopen of slopen, en nieuwe woningen te bouwen.
- Er is naast vraag naar sociale huur ook vraag naar middenhuur (tussen de ongeveer € 750 en € 1.000 per maand). De relatie met sociale huur is daarbij belangrijk. Een deel van de sociale huurwoningen worden bewoond door scheefwoners, zo stelt een aantal aanwezigen. Dit zijn mensen die eigenlijk te veel verdienen voor een sociale huurwoning. Met het huidige aanbod stroomt deze groep weinig door. Door bijvoorbeeld middenhuur toe te voegen, breng je deze doorstroming misschien wél op gang. Dat zou ruimte vrij maken voor mensen die een sociale huurwoning zoeken.

Overige aandachtspunten

- Het huidige tekort aan woningen vraagt om snelle oplossingen. Misschien is het bouwen van tijdelijke woningen een oplossing voor dit probleem.
- Woningen worden nu ook vaak gekocht of gehuurd door mensen van buiten Ridderkerk – mede door de druk in de hele regio. Het is lastig om te sturen op wie er precies in een woning komt te wonen. Maar zijn er instrumenten om meer woningen voor lokale woningzoekenden te ‘reserveren’?
- Een evenwichtigere bevolkingsopbouw kan mogelijk voor meer draagvlak voor voorzieningen (sport, winkels) zorgen. Het is daarbij wel belangrijk te beseffen dat ons gedrag daar meer invloed op heeft. We kopen nu eenmaal meer online, dus het is de vraag of woningen bouwen heel veel invloed heeft op het draagvlak voor winkels.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM	17 december 2020
PROJECTNUMMER	597.100
OPDRACHTGEVER	Gemeente Ridderkerk

Verslag online stakeholdersbijeenkomst sessie 2 Woonvisie Ridderkerk

Doelgroepen

- Er wordt vaak onderscheid gemaakt tussen verschillende doelgroepen voor wonen met zorg. Je zou juist ook goed doelgroepen kunnen mixen. Bijvoorbeeld jongere ouderen met zorgbehoevende ouderen. Of jongeren met ouderen. Die doelgroepen kunnen elkaar ondersteunen.
- Flexibiliteit van huisvesting is erg belangrijk de komende jaren. Flexibiliteit qua inzet voor doelgroepen. Huisvesting moet te gebruiken zijn door verschillende zorgdoelgroepen.
- In de gehandicaptenzorg is het label 'gehandicapten' niet meer relevant. Er zijn veel zorgvragers die ongeveer dezelfde woningen nodig hebben. Je kunt inderdaad woonvormen flexibel inzetten – dus voor gehandicapten én andere doelgroepen. Dat biedt ook mogelijkheden voor een mogelijk veranderende vraag in de toekomst.

Zelfstandig wonen

- Doorstroming van intramurale zorg naar zelfstandig wonen is lastig. Er is weinig aanbod beschikbaar. Met name de jongere doelgroep die uitstroomt zouden relatief gemakkelijk zelfstandig kunnen wonen in kleine studio's, die betaalbaar zijn. Ook dit aanbod is nauwelijks beschikbaar in Ridderkerk.
- Bij uitstroom merken ze bij zorgorganisaties dat het erg belangrijk is om wel een zekere mate van begeleiding te houden (de zogenaamde 'waakvlam'). In de huidige praktijk komt het relatief veel voor dat de uitstroom niet vlekkeloos verloopt en mensen weer zorg nodig hebben na uitstroom. De begeleiding in de wijk is essentieel. Pameijer maakt gebruik van zogenaamde 'zorgcirkels'.
- Bij Pameijer en Stichting IJsselmonde Oost koppelen ze altijd een woonzorgcontract van een jaar aan een uitstromende cliënt. Dit zorgt ervoor dat het eerste jaar nog een jaar 'wennen' is, waarna bij een succesvol jaar de cliënt 'echt' zelfstandig gaat wonen.
- Wooncompas heeft buurten waar zij veel bezit heeft. Met name de wat oudere portiekflats in wijken als Bolnes, Slikkerveer en het centrum zijn vaak goedkoop. Daar stromen relatief veel kwetsbare mensen in, en er zijn veel lage inkomens. Dat verzwakt de draagkracht van, en het draagvlak in de buurt. Wooncompas heeft dit goed in beeld en is met het leefbaarheidsconvenant samen met andere partijen op de goede weg om de leefbaarheid in deze buurten op peil te houden.
- Het is bij uitstroom belangrijk om breder in de buurt te kijken. Door daar goed oog voor te hebben, voorkom je clustering van meerdere zorgbehoevenden, en potentiële conflicten met buren. Dit blijft echter een uitdaging. Je kunt bij plaatsing redelijk goed kijken of de buren bij een cliënt passen, maar als die buren verhuizen kunnen altijd nieuwe bewoners komen waardoor de balans minder goed wordt.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

- Begeleiding door omwonenden gebeurt minder dan vroeger. De samenleving is steeds verder geïndividualiseerd, omkijken naar elkaar, ontmoeting en sociale cohesie is sterk verminderd: “We zijn met z’n allen onderweg wat kwijtgeraakt”. Desondanks meldden zich bij het initiatief van Zorgnijverij veel mensen die vrijwilliger willen worden. Zo’n initiatief kan goed in het gat van de individualisering springen. Woonconcepten als een Knarrenhof dragen ook bij aan de behoefte aan sociale contacten.

Inzetten op doorstroming van ouderen?

- Er zijn in feite twee oplossingen om ouderen passend te laten wonen. Inzetten op doorstroming (dus naar andere woningen) of de bestaande woning aanpassen.
- In Ridderkerk is de afgelopen jaren weinig gebouwd voor ouderen, waardoor ouderen blijven wonen waar ze wonen. Door meer woningen voor ouderen toe te voegen krijg je meer doorstroming. Eén van de gevolgen van de weinige doorstroommogelijkheden voor inwoners van Ridderkerk, is volgens sommige aanwezigen dat jongeren en jonge gezinnen geen plek kunnen vinden. Daardoor zijn veel jongeren en jonge gezinnen de afgelopen jaren naar buurgemeenten verhuisd, en is Ridderkerk sterker vergrijsd.
- Doorstroming kan helpen bij het probleem dat senioren lang in hun eentje blijven wonen in een grote eengezinswoning. Dan staat een deel van de woning op termijn leeg, en wordt de tuin soms niet meer goed onderhouden. Er is nu een gebrek aan aanbod waar deze mensen naar toe kunnen gaan.
- Doorstroming hangt soms ook samen met het type aanbod. Ouderen willen vaak grondgebonden woningen, die wel gelijkvloers zijn. Dat aanbod is nu nagenoeg afwezig in Ridderkerk. ‘Prijs’ is ook een belangrijk aspect: met name in het middeldure huursegment mist er aanbod voor ouderen.
- Ouderen waarvan er één dementerend wordt, kunnen nu vaak niet bij elkaar blijven wonen in een zorginstelling. Het zou een mooie ontwikkeling zijn als dit wel mogelijk wordt in Ridderkerk.
- Een woonservicezone is een woonzorgcentrum dat diensten verleent aan de wijk. Vooral bij dementie en dat soort zaken. Sommige gemeenten zijn daar erg over te spreken, andere gemeenten juist niet. IJsselmonde Oost zou daar graag een keer over willen doorpraten. 15 jaar geleden is er in Ridderkerk over gesproken – en zijn er zelfs zones ingericht. Maar dat is geen succes geworden. Ze werken in de praktijk niet. Het wonen ging prima, maar er werd geen meerwaarde/synergie bereikt. Er was niet veel samenwerking tussen partijen.

Opgave sociale huur

- Wooncompas houdt haar woningvoorraad in Ridderkerk minstens gelijk met huidige voorraad. Dat past ook bij het Regioakkoord. Maar voor de portiekflats (honderden woningen) ligt een vernieuwingsopgave. En de verduurzaming gaat over duizenden woningen.
- De Woonbond adviseert landelijk om 30% sociale huur als uitgangspunt te nemen in nieuwbouwprogramma’s.
- Ridderkerk heeft al veel sociale huur. Dat pleit ervoor om niet al te veel sociale huur toe te voegen, maar juist meer andere segmenten toe te voegen.
- Er zijn grote verschillen tussen wijken in Ridderkerk. Het is de vraag in welke wijken je meer zou moeten spreiden, en in welke wijken er juist extra sociale huur kan worden toegevoegd. In welke wijken liggen prioriteiten? In Drievliet zijn bijvoorbeeld veel ouderen en goede eengezinswoningen: dat past niet bij elkaar. In andere wijken liggen juist veel meer opgaven met betrekking tot kwalitatief slechte woningen.

Maatschappelijke opvang en beschermd wonen

- Er spelen drie centrale thema's:
    1. Er is een grote vraag naar maatschappelijke opvang – vooral ook door gebrek aan uitstroommogelijkheden.
    2. Hoe wordt de maatschappelijke opvang gedecentraliseerd?
    3. Uitstroom beschermd wonen naar gemeenten, i.p.v. centrumgemeente in regio. Dit zorgt voor een grotere opgave voor gemeenten die voorheen geen grote rol hadden in het huisvesten van deze uitstroom.

COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM 14 januari 2020

PROJECTNUMMER 597.100

OPDRACHTGEVER Gemeente Ridderkerk

Verslag commissiebijeenkomst Samen wonen Woonvisie Ridderkerk

Edward Piena (VVD)

In de notitie staat dat wijken sterk van elkaar verschillen, en dat dit typisch Ridderkerks is. Klopt dit wel? Is dit niet in veel meer gemeenten het geval?
Dit werd door meerdere stakeholders aangegeven. Ridderkerk is van oudsher eigenlijk meer een mengeling van dorpen. Sommige mensen willen echt alleen in hun eigen wijk blijven wonen, en niet naar een andere. De binding aan de eigen wijk lijkt historisch gezien sterker dan in veel andere gemeenten.

Er is een hoog aandeel sociale huur. Kijken we ook naar de verhoudingen tussen sociale huur en particuliere huur- en koopwoningen?
Dat doen we. En dit krijgt zeker een plek in de woonvisie. We kijken zowel naar de druk op de sociale huursector als naar de spreiding van sociale huur over Ridderkerk. Ook spreiding over de regio krijgt aandacht.

Kunnen we op sommige plekken kijken naar hoogbouw? Zeker met het oog op schaarse ruimte. Hoogbouw kan voor veel extra woningen zorgen, terwijl het minder afbreuk doet aan het groen.
Hoogbouw hoeft niet ten koste gaan van dorpse kwaliteit. Daar zijn stedenbouwkundige voorbeelden van te vinden. Het is soms ook maar net het beeld dat mensen hebben bij ‘dorps karakter’. Maar het vraagt wel een zorgvuldige, passende invulling.

De huishoudschool is gemeentegrond. Kan dit een locatie zijn om gemengde woonvormen te creëren?
Dat nemen we mee. We kijken breder naar mogelijkheden om bestaand vastgoed in te zetten voor doelgroepen.

Wat zijn voorbeelden van innovatieve bouwconcepten?
Hiervoor zouden we samen met stedenbouw naar bijvoorbeeld de quickscan van de Provincie Zuid-Holland kunnen kijken: waar zijn innovatieve concepten (menging doelgroepen of woningtypen) mogelijk? Voorbeelden zijn houtskeletbouw of modulair bouwen.

Tivolilaan 205
6824 BV Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32

BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

Starterswoningen kosten vaak al €200.000, terwijl starters vaak maar €150.000-€160.000 kunnen betalen. Hoe brengen we dat bij elkaar?
Er zijn verschillende instrumenten voor handen om hierop te sturen. Dit kan eventueel met een starterslening, of door kleiner te bouwen. Het nadeel van een starterslening is dat het alleen helpt voor de eerste koper. Met terugkoopregelingen (Koopgarant, etc.) kun je hier wel op inspelen en woningen ook in de toekomst betaalbaar houden..

Het idee van tijdelijke woningen kan mooi zijn, maar wat doen we als mensen als ze eruit moeten alsnog geen andere woning kunnen vinden?
Dat is inderdaad een goed punt. Als de woningmarkt dan nog steeds krap is, is er alsnog een probleem om deze mensen te huisvesten. Dat moeten we goed meewegen in de Woonvisie.

Ad Los (Echt Voor Ridderkerk)

We noemen dat het belangrijk is om een slag te maken in kwaliteit van sociale huurwoningen. Nu is het zo dat er bij herstructurering door Wooncompas soms minder sociale huurwoningen terugkomen dan dat er gesloopt zijn. Daarnaast zijn bouwlocaties schaars, dus waar moeten alle benodigde extra woningen komen? Is er een quickscan gemaakt van mogelijke locaties?
Marco Oosterwijk (wethouder): We vermoeden dat er voldoende ruimte is om woningen te bouwen. Kijkende naar de locaties die er zijn, maar ook de plannen die al ontwikkeld worden of in ontwikkeling zijn komen we een heel eind in de richting van de woningbehoefte. Sander Reith (Companen):: Wat betreft sociale huur is het in principe de afspraak met Wooncompas dat het aantal sociale huurwoningen gelijkt blijft. Wellicht worden later op andere plekken weer meer sociale huurwoningen bijgebouwd om sloop te compenseren. Wat betreft locaties is het belangrijk om nog wel een analyse te maken van waar mogelijkheden zijn (ook in combinatie met klimaatadaptatie en hittestress bijvoorbeeld).

Het aantal huishoudens neemt af richting 2040. Waar is dit op gebaseerd?
Voorspellen is moeilijk, zeker op langere termijn. We houden qua prognose daarom de richting tot 2030 aan. Daarna worden prognoses minder accuraat.

Robert Kooijman (ChristenUnie)

Worden in de huishoudenssamenstelling per wijk ook mensen meegenomen die in zorginstellingen wonen? Dat kan het beeld nogal vertekenen.
Zorginstellingen worden niet meegerekend: het gaat om zelfstandige huishoudens.

In hoeverre wijkt Ridderkerk qua bevolkingsopbouw en eigendom af van andere gemeenten? Of omliggende gemeenten?
Het percentage sociale huur is relatief hoog, maar minder hoog dan bijvoorbeeld Vlaardingen, Schiedam of Rotterdam. Ook is er relatief veel stapeling (appartementen), maar dat is wel te verklaren door de ligging nabij de stad. Wat dat betreft is Ridderkerk geen 'landelijke' gemeente.

Senioren willen graag doorstromen naar levensloopbestendige woning, maar krijgen vaak minder oppervlakte en comfort voor een hogere huurprijs. Dit is een barrière om te verhuizen. Zijn er instrumenten om daar wat aan te doen, bv. een huurgewenningsperiode? Doorgaans zijn ouderen minder geneigd te verhuizen. Maar als ze willen verhuizen, lopen ze vaak tegen belemmeringen aan. Daar zijn wel instrumenten voor in de sociale huursector (bijvoorbeeld gematigde huursprong bij verhuizing).

Instrumenten voor doorstroming naar de koop zijn schaarser, daar zou je vooral aanbod moeten toevoegen. Ook kunnen bijvoorbeeld doorstroommakelaars helpen.

Kijkende naar het 'natuurlijke verloop' in wijken gebeurt het vaak dat er bijvoorbeeld eerst veel ouderen in een wijk wonen, en geleidelijk steeds meer jongeren. Zou dat ook in wijken in Ridderkerk kunnen gebeuren die nu sterk vergrijzen(West en Drietvliet)?
Dat is inderdaad een beweging die je vaak ziet. In de jaren '70-wijken echter zie je nu veel vergrijzing, maar het is maar de vraag of deze wijken vanzelf gaan verjongen. Dit zijn voor jongeren vaak onaantrekkelijke wijken. Dat proces moet je soms dus wel begeleiden.

Hebben we van een bepaald segment juist te veel in Ridderkerk? Wat we kunnen afbouwen?
Er is geen sprake van leegstand: wel zie je 'kwalitatieve frictie'. Dat zijn met name sociale huurwoningen die kwalitatief niet meer voldoen.

Concreetheid Woonvisie: het is toch een visie? Of gaan we echt al locaties aanwijzen? We zijn ook vaak afhankelijk van ontwikkelaars die iets willen. Hoe gaan we daarmee om?
Daar moeten we nog goed naar kijken. We maken in ieder geval wel de confrontatie tussen wat de opgave zou zijn, en waar dat zou kunnen. We bekijken nog nader of en hoe concreet we ingaan op locaties,

Woon-zorgvisie: wat voor consequenties heeft dit voor de Woonvisie?
We zullen in de woonvisie vooral erkennen dat wonen en zorg met elkaar samenhangen, en mogelijk wat 'haakjes' opnemen voor de woon-zorgvisie. We zullen de ontwikkeling van de vraag zo goed mogelijk in beeld brengen. Verder vraagt het intensieve samenwerking en afstemming met zorgaanbieders. Dat kan niet zomaar als onderdeel van een Woonvisie worden meegenomen. Daar is een ander traject voor nodig (bv. een lokaal akkoord).

Aanvullende punten:
- Goede balans in type woningen en de schaarste die er is.
- Zet in op doorstroming: dit biedt kansen voor ouderen en jongeren.
- Hoogbouw en verdichting zou vooral op plekken met OV-verbindingen moeten komen, of verbeter het OV waar hoogbouw is/komt.
- Behoud van openbaar groen.
- Inzetten op een mix van inwoners: combinatie van jong en oud is voor de toekomst van belang.

Michel Ouwens (Leefbaar Ridderkerk)

Leeft het concept 'kangoeroewoningen' onder de mensen met wie in het kader van de Woonvisie gesproken is?
Mantelzorgers hebben dit concept inderdaad genoemd. Dat zal niet in grote aantallen zijn, maar het is zeker een goede suggestie.

Aanvullende punten:
- De voormalige huishoudschool heeft het stempel 'herbestemming': ouderenwoningen of startersconcepten realiseren is daar een goed idee. En: er komt een voormalig museum beschikbaar in Rijsoord.

Björn Ros (GroenLinks)

Waar verschilt de nieuwe Woonvisie ten opzichte van de oude?
We stellen vooral keuzes, en brengen duidelijk de consequenties in beeld. Zeker bij keuzes als bijvoorbeeld verdichting: die hebben effect op veel andere aspecten.

GroenLinks heeft behoefte aan duidelijke aanbevelingen, in plaats van alleen voorgelegde keuzes: prioriteiten stellen betekent keuzes maken. Wat willen we als gemeente? Inzetten op jongeren? Of er juist voor ouderen zijn? Gewenste bevolkingsopbouw?
Je kunt door accenten in de woningbouw misschien wel iéts inspelen op bepaalde doelgroepen, maar hele grote demografische veranderingen ga je er niet mee teweegbrengen.

Graag een actievere rol voor gemeente bij transformatieprojecten.
Er zijn in het verleden gemeenten geweest die door te veel actief grondbeleid te voeren financieel aan de grond zijn komen te zitten. Sommige gemeenten hebben daar nog steeds last van.. Dus in die zin is het helemaal niet raar of erg om marktpartijen hun werk te laten doen. Maar de gemeente kan op sommige plekken echt wel keuzes maken of een wat actievere rol spelen. Het is daarom wel handig als je als gemeente een actuele Woonvisie hebt. Ook zijn er instrumenten die gemeenten kunnen inzetten. Dus die opnemen is belangrijk en gaan we doen. Marco Oosterwijk (wethouder): Onlangs is ook de Nota Grondbeleid door de raad vastgesteld.

<u>Aanvullende punten:</u>
- Het standaard 3 hoog bouwen is zonde van de ruimte, dus we kunnen best wat meer hoogbouw toestaan (rond het centrum bijvoorbeeld).

Jeroen Rijsdijk (PvdA)

Met wie is er gesproken in de participatieronde? En zijn er ook 'gewone' inwoners gesproken?
We hebben online ongeveer 20 'gewone' burgers gesproken, maar ook de jongerenraad, mantelzorgers, wijkoverleggen, etc. Daarnaast hebben we ook met marktkenners, corporaties, huurdersorganisatie en zorgpartijen gesproken.

Er staat geen hek om Ridderkerk. Tegelijkertijd is er wel de klacht dat sommige woningen niet bij Ridderkerkers terecht komen. Kan daar wat aan gedaan worden?
Dat kan binnen de kaders van wetgeving en regels van woonruimteverdeling. Alleen is het belangrijk niet te snel aan de knoppen van de woonruimteverdeling te draaien, maar vooral te bouwen wat aansluit bij de wensen van Ridderkerkers.

Statushouders: zijn daar tijdelijke / flexibele woonvormen voor mogelijk? Kijken we daarnaar?
Daar gaan we goed naar kijken. Flexibele woonvormen krijgen sowieso een plek in de woonvisie. Maar hoe dit precies wordt ingevuld als de gemeente zich daarvoor inzet moeten we uitzoeken.

We zetten in op doorstroming: zijn we daar niet te positief over als we rekening houden met de stijgende huizenprijzen? De hoge prijs van een 'volgende' woning schrikt wellicht af.
Je kunt niet alles reguleren. De woningmarkt is een lastige. Doorstroming kun je wel zo veel mogelijk faciliteren, maar je kunt moeilijk opboksen tegen stijgende huizenprijzen. De lage hypotheekrente zorgt voor ruime financiële mogelijkheden voor veel huishoudens, wat weer prijsstijgingen tot gevolg heeft.

Prijzen starterswoningen: het is lastig om goedkope woningen te bouwen. Maar we kunnen kijken ook kijken naar erfpacht, Koopgarant, etc. Wordt dat ook breed meegenomen in deze visie?
Ja, dat nemen we zeker mee.

Bij de verduurzamingsopgave is het belangrijk om de betaalbaarheid daarvan mee te nemen.
We nemen vaak op dat verduurzaming betaalbaar moet zijn. Als je het goed doet, scheelt het in de energierekening. In woonlasten kan het dan dus voordelig zijn om te verduurzamen. En we hebben aandacht voor natuurlijke verduurzamingsmomenten, zoals tijdens de landelijke klimaattafels aan de orde is gekomen. In principe wordt iedere woning eens in de circa 20 jaar ingrijpend verbouwd (vaak als de woning verkocht is en de nieuwe bewoner de woning naar eigen wens verbouwt). Dat zijn natuurlijke momenten om gelijk energiebesparende maatregelen door te voeren. Dus niet alle woningen hoeven tegelijkertijd te worden aangepakt.

Aanvullende punten:
- Betaalbare seniorenwoningen (bijvoorbeeld in een hofje) spreekt PvdA erg aan.
- De Stadhouderslaan is geschikt voor jongeren.
- Tijdelijke voorzieningen voor mensen die 3 of 6 maanden ergens terecht moeten.
- Wonen en zorg, maatschappelijk wonen sluit aan voor mensen met een bijzondere situatie.

Daan Kardol (SGP)

Relatie Ridderkerk, stad en omgeving: er is in Ridderkerk inderdaad sprake van in- en uitstroom bij huur, maar gebeurt dit ook in de koop? De SGP heeft het idee dat hier minder verhuisbewegingen tussen zijn: de middenklasse zit in de knel, zij ontvluchten de stad. Verdringing vanuit Rotterdam naar Ridderkerk, waardoor Ridderkerkers ook elders hun heil moeten zoeken.
Ook in de koopsector is dat aan de hand. De middenklasse zit wel in de knel. Dus daar moet je goed op inspelen in de woningbouwprogrammering.

Aanvullende punten:
- Er is behoefte aan middenhuur.
- Regioafspraken zijn eigenlijk al achterhaald. SGP kijkt uit naar de evaluatie.
- Graag aandacht voor leefbaarheid.
- “We zijn wat kwijt geraakt”: hoe krijgen we de buurtschappen weer terug?
- Arbeidsmigranten: wonen er veel van in Ridderkerk. Kunnen we naar alternatieve locaties kijken zodat woningen vrijgespeeld worden (voor starters)?
- Graag aandacht voor verouderde woningvoorraad van particulieren.
- Hoogbouw die niet ten koste gaat van de dorpse kwaliteit. SGP wil bouwen binnen bestaande contouren, dus dan moet je compacter. Wat zijn dan de mogelijkheden?

Petra van Nes-De Man (Burger op 1)

Veel mensen verhuizen uit Rotterdam naar Ridderkerk. Verhuizen die veel naar sociale huur?
In de figuren zijn huur en koop samen. Dit zijn cijfers van het CBS, waarin dit onderscheid niet is gemaakt. We kunnen wel in de huursector kijken waar mensen vandaan komen (cijfers van Wooncompas hebben we).

Is de vergrijzing in Ridderkerk sterker dan in andere gemeenten?
De vergrijzing is iets sterker dan gemeenten van vergelijkbare grootte.

Moeten we bouwen waar veel voorzieningen zijn? Of moet je het juist omdraaien? Voorzieningen bouwen waar woningen zijn?
Voorzieningen zijn belangrijk, maar het is niet altijd te sturen. Er zijn ook mensen die ergens willen wonen waar geen voorzieningen zijn. Daarnaast is de economie / samenleving ook veranderd: we zijn bijvoorbeeld anders gaan winkelen, veel meer online. Dat is niet te sturen met woningbouw. Maar de sociale functie van winkels (ontmoeting) was ook belangrijk: hoe krijgen we dat terug?

Aanvullende punten
- Doorstroom ouderen naar appartementen: sommige mensen blijven lang zitten in sociale huurwoning, want door hogere huren in een volgende woning verhuizen ze niet.
- Door leegstaand winkelvastgoed beter te benutten kunnen we (elders) woningen toevoegen in leegstaande panden (Ridderhof II).
- Voorstander van Knarrenhof. In Rijsoord en het centrum zijn ook een soort hoven gerealiseerd: wel goed letten op het mixen van doelgroepen.
- Woningen in huishoudschool? Niet opnemen wat Burger op 1betreft.
- Inzetten op betaalbare starterswoningen.
- Vooral de leefkwaliteit in de gaten houden. Groen 'goed en robuust' houden.

Victor Mijnders (CDA)

Koopappartementen met een prijs boven de € 250.000 is weinig vraag naar?
Vraag naar appartementen is er wel, maar er is ook veel aanbod. Dus vanuit de lokale behoefte lijkt dan aanbod voldoende. Naar wat duurdere koopappartementen (> € 350.000) is wel vraag, maar niet heel veel.

Zorgwoningen: kijken we naar de verdeling van aanbod in de regio?
We brengen vooral de Ridderkerkse behoefte in kaart. Naar die spreiding wordt in de regio niet gekeken, met uitzondering van Beschermd Wonen. Daar worden wel afspraken over de verdeling over de regio gemaakt (n.a.v. decentralisatie).

Let op bij bouwprojecten: niet te veel in één keer bouwen? Komt er dan meer instroom van buiten?
Ja, je krijgt meer instroom van buiten als je alles in één keer bouwt, omdat de lokale vraag opdroogt. Marco Oosterwijk (wethouder): maar ook 'bouwen, bouwen, bouwen' is sentiment, dus daar moeten we goed de balans in vinden.

Spanningen qua leefbaarheid: Skaeve Huze? Is dat een mogelijkheid hier in Ridderkerk?
Dat is wel een woonvorm voor 'notoire overlastveroorzakers'. We bespreken met het sociaal domein of er een regionale opgave ligt. Naar vermoeden gaat het om een aantal mensen in Ridderkerk.

'Pauzewoningen': is het haalbaar om jongeren een huurcontract aan te bieden voor vijf jaar als experimentele woonvorm? En is het haalbaar tijdelijke woningen te bouwen?
Kortlopende contracten: het kan, maar er zijn ook wat bezwaren, Wat na vijf jaar? Dan is er wellicht nog steeds het probleem van een krappe woningmarkt en weinig keuzemogelijkheden. Bovendien is de

huurbescherming wellicht in het geding, hoewel mensen natuurlijk zelf de keuze hebben een dergelijk contract aan te gaan.
Realiseren van tijdelijke woningen met een korte exploitatieduur stuit op financiële bezwaren. In de praktijk is gebleken dat een businesscase voor korter dan 15 jaar lastig haalbaar is. Dus je kunt wellicht beter inzetten op permanente woningen (ook omdat je 'huurbescherming ondermijnt'). Het is in ieder geval van belang om voldoende woningen te bouwen.

Sociale huurwoningen zijn niet passend bij de doelgroep? Hangt dat met vergrijzing samen?
Voor een deel wel. We kijken naar de toekomstige vraag t.o.v. het huidige aanbod. Inschatting is dat sommige woningtypen op termijn niet meer passen bij de vraag. Maar ook de bouwkwaliteit van woningen is soms matig. Woningverbetering volstaat niet altijd.. Als je nu niets doet, krijg je over een aantal jaren problemen (kwaliteit woning en woningtype).

Tot nu toe zijn niet alle partijen die we gesproken hebben verwerkt. Waar krijgen we nog meer informatie over?
In de presentatie is wel alle input verwerkt. De analysenotitie is van half december. Rond die tijd waren ook veel bijeenkomsten en kon dit nog niet verwerkt worden in de Analysenotitie.

Aanvullende punten:
- Geen museum weghalen voor woningbouw.
- Winkels opkopen en woningen bouwen kost veel geld volgens het CDA: is het wel haalbaar?
- Goed dat de info gebundeld is, maar graag ook concrete aanbevelingen. Wat hebben we qua locaties, en wat kan daar?
- Neem in Ridderkerk een proef over doorstroming mee. Hogere huur is een drempel om te verhuizen.
- Aandacht voor arbeidsmigranten: samenwerking zoeken met Barendrecht en Rotterdam.
- Voorstander van woonvorm waar jongeren de ouderenhelpen in ruil voor korting op de huur.
- Hittestress, warmtevisie, groen, etc. Heel veel eisen, maar dat is lastig als je snel (ook betaalbaar) wil bouwen.
- Let bij hoogbouw op de locatie. Het centrum, Bolnes en Slikkerveer zijn hiervoor wel geschikt, maar andere wijken niet. Wat zijn voorbeelden van hoogbouw met een dorps karakter?

Lucien Westbroek (Partij 18Plus)

- Woningen bouwen voor eigen behoefte, niet voor de behoefte van buiten de gemeente.
- Differentiatie van woningen voor o.a. jongeren/starters (50m2 tot 90m2) omgeven door groen. Voorkeurslocatie: centrum, rondom wijkwinkelcentra.
- Eengezinswoningen mogen wat kleiner: basisscholen en groen in de buurt.
- Hoogbouw beperkt mogelijk: aan randen van Ridderkerk (zoals aan de rivier). In en rondom het centrum geen hoogbouw.
- Duurzame woonvormen zoals tiny houses en alternatieve woonvormen zijn ook gewenst. Ook tijdelijke woonruimte (voor mensen in scheiding, wachtend op nieuwbouw en mantelzorgers).
- Starterswoningen met een huurperiode van 5 jaar.
- Cultuurhistorische bebouwing (centrum en dijklinten) behouden.
- Er is al veel sociale huur: aantal kan naar beneden. Zoveel mogelijk lokale woningzoekenden in sociale huur.
- Liever geen 50.000 plus gemeente.
- Niet bouwen in het groen, zonder compensatie.

Verslag wijkoverleggen Woonvisie Ridderkerk

november - december 2020

Wijkoverleg Oost

Suggestie: Leegstaande kantoren inrichten als woonruimte.
Er is behoefte aan betaalbare woningen voor jongeren. Misschien in de vorm van Tiny houses.
Er is aandacht voor de verduurzaming van woningen, ook koopwoningen. Wens is dat waar Wooncompas in een wijk bezig is met verduurzaming, ook alle woningeigenaren worden aangeschreven.

Het toewijzingsbeleid: Verzoek om in de woonvisie aandacht te besteden aan het toewijzingsbeleid, er moet een goed spreidingsbeleid zijn (inkomen, leeftijd, herkomst (Ridderkerk of extern). Het toewijzingsbeleid is breder dan alleen de gemeente Ridderkerk. *Wijkoverleg vraagt of het mogelijk is om uitzonderingen te maken op toewijzingsbeleid, omdat er in bepaalde wijken verloedering optreedt.* De leefbaarheid neemt af en de wijken worden steeds minder groen. Hiervoor zullen allerlei acties moeten worden ondernomen. Het is lastig om in contact te komen met de betrokkenen. De oorzaak is niet alleen het toewijzingsbeleid, maar ook de prioriteiten van bewoners die veranderen.

Zie ook de schriftelijke reactie 'Aandachtspunten en vragen traject ontwikkeling Woonvisie Ridderkerk' van het wijkoverleg Oost van 18 december 2020.

Vraag:
Wijkoverleg vraagt of het mogelijk is om uitzonderingen te maken op toewijzingsbeleid, omdat er in bepaalde wijken verloedering optreedt.

Antwoord:
Nee, die mogelijkheden zijn er niet. Er is in beperkte mate te sturen op inkomensgroep, leeftijdscategorie, type huishouden en plaats van herkomst. Er is niet te sturen op leefstijl e.d. En het leggen van verbanden tussen huishoudenkenmerken en leefbaarheidsvraagstukken is op zijn minst gevaarlijk te noemen. Natuurlijk ziet Wooncompas ook dat een aantal buurten onder druk staat. Daarvoor zet Wooncompas haar wijkbeheer in en werken ze nauw samen met o.a. de gemeente, Facet en de politie.

Wijkoverleg Slikkerveer

Slikkerveer is qua samenstelling in de afgelopen jaren jonger geworden. De woningvoorraad wordt herkend. Het wijkoverleg merkt op dat Slikkerveer nog best veel appartementen heeft. De vraag is echter of de appartementen voldoen aan de behoeften van senioren.
Het valt het wijkoverleg op dat er veel aandacht wordt geschonken aan de senioren en minder aan de starters. Het wijkoverleg vindt dat het bouwen van woningen voor starters en het hebben van verschillende woningtypes, speerpunten voor Slikkerveer zijn. Denk hierbij dus niet alleen aan appartementen maar bijvoorbeeld bungalows. Men vraagt zich af of het überhaupt mogelijk is om aan het bouwen van appartementen te ontkomen, gezien de stukjes groen in Ridderkerk steeds schaarser worden.
De woningcorporaties hebben niet meer de zorg als kerntaak, waardoor een derde partij nodig zal zijn die zorg aanbiedt.
Volgens het wijkoverleg is er duidelijk een tekort aan starterswoningen. Het wijkoverleg vraagt aandacht voor woonvormen voor mensen met dementie en het wijkoverleg vraagt of er bij nieuwbouw aandacht geschonken kan worden aan de toegankelijkheid van woningen voor senioren.

Wijkoverleg Centrum

Er wordt gezien dat veel goedkopere sociale huurwoningen verdwijnen en vervangen worden door woningen die nog steeds sociale huur zijn, maar tegen de bovengrens van de sociale huur aan zitten. Voor degenen die uit de goedkopere woningen komen, wordt een sociaal plan gemaakt waarin onder andere een periode van huurgewenning (geleidelijke groei van de huur nar het nieuwe huurbedrag) kan worden afgesproken.
Het wijkoverleg vraagt wat er gebeurt met de uitstroom van bewoners van bijvoorbeeld de gesloopte woningen in de Klaas Katerstraat, Talmastraat etc. Krijgen deze mensen wel een woning in Ridderkerk?

Het wijkoverleg maakt zich zorgen over het toewijzingsbeleid. Er stromen veel mensen met een “rugzakje” in van buiten Ridderkerk. Dat komt volgens het wijkoverleg niet ten goede aan de leefbaarheid. *Is het mogelijk het toewijzingsbeleid te wijzigen? Minder instroom van buiten, meer ruimte om mensen uit Ridderkerk binnen Ridderkerk een woning toe te wijzen?*

Wat betreft de energietransitie wordt opgemerkt dat de huren na woningaanpassing ikv energiemaatregelen hoger zijn, maar de energiekosten zijn gedaald, waardoor er voor het wonen totaal een gelijk bedrag wordt betaald.

In het Centrum zijn nog een aantal oudere gebouwen, die renovatie of herontwikkeling. Het wijkoverleg is bang dat wanneer er herontwikkeling plaats vindt, de nieuwe woningen te duur worden voor sociale woningbouw. Het wijkoverleg vraagt of de gemeente hierin een meer actieve rol kan spelen.

Er is een wens voor Seniorenwoningen (appartementen) in het Centrum, waar de voorzieningen op loopafstand zijn. Uit de snelheid waarmee de appartementen aan de Kuyperhof worden verkocht blijkt dat appartementen in het Centrum geliefd zijn. Daarnaast is er de wens voor woningen voor jongeren, jongeren wonen graag bij het Centrum en geven ook reuring. Het verschil is hierbij het budget van de woning.

Wat betreft de energietransitie, dit onderwerp leeft volgens het wijkoverleg niet bij de jeugd. Daarnaast lijkt de gemeente gemakkelijk over de investering te stappen die gedaan moet worden. Er is discussie over de netto kosten, financiering en gezondheidskosten. Het wijkoverleg spreekt de wens uit om nauw bij dit thema betrokken te worden zodra dit in het centrum gaat spelen.

Vraag:
Het wijkoverleg vraagt wat er gebeurt met de uitstroom van bewoners van bijvoorbeeld de gesloopte woningen in de Klaas Katerstraat, Talmastraat etc. Krijgen deze mensen wel een woning in Ridderkerk?

Antwoord:
Deze bewoners worden door Wooncompas intensief begeleid in hun zoektocht naar een andere woning. En als zij in Ridderkerk willen blijven wonen, wat meestal het geval is, zoekt Wooncompas daar naar een passende woning op een passende plek.

Vraag:
Is het mogelijk het toewijzingsbeleid te wijzigen? Minder instroom van buiten, meer ruimte om mensen uit Ridderkerk binnen Ridderkerk een woning toe te wijzen?

Antwoord:
Er zijn op de regionale huurwoningenmarkt heel veel mensen ‘met een rugzakje’, die allemaal een woning moeten vinden. Corporaties in Rotterdam verhuren vaak ruim meer dan de helft van hun vrijkomende woningen aan woningzoekenden met een urgentie of andere bijzondere omstandigheden. Dat levert uitdagingen op, maar tegelijkertijd is het ook zo dat deze groep(en) onderdeel uitmaken van de doelgroep voor sociale volkshuisvesting. In Ridderkerk ligt het percentage verhuringen aan deze bijzondere groepen woningzoekenden een stuk lager. Wooncompas ziet wel enige concentratie in een aantal buurten.

De mogelijkheden om hierop bij te sturen zijn zeer beperkt. In de woonruimtebemiddeling bestaat de mogelijkheid van voorrang voor lokale woningzoekenden. Toepassen daarvan is vanzelfsprekend van invloed op de samenstelling van de nieuwe huurders, maar zou indirect ook van invloed kunnen zijn op de samenstelling van de (o.a.) Rotterdamse instroom (want ook hier moet Wooncompas voorzichtig zijn met het leggen van rechtstreekse verbanden tussen groepen en de leefbaarheid). Maar zij benutten de voorrang voor lokale woningzoekenden nu al maximaal, onder andere voor senioren.

Vraag:
In het Centrum zijn nog een aantal oudere gebouwen, die renovatie of herontwikkeling. Het wijkoverleg is bang dat wanneer er herontwikkeling plaats vindt, de nieuwe woningen te duur worden voor sociale woningbouw. Het wijkoverleg vraagt of de gemeente hierin een meer actieve rol kan spelen.

Antwoord:
Uit de Woonvisie blijkt straks of er in het centrum nog sociale woningbouw moet komen of niet. Zo ja, dan kunnen we hier met de Woonvisie actief op inspelen en dit als kader voor ontwikkeling meegeven.

Wijkoverleg Drievliet Het Zand

De volgende punten komen naar voren:
- Drievliet vanaf ’79 gebouwd. Belangrijk om verpaupering tegen te gaan.
- Groenonderhoud opknappen en bijhouden.
- Wens voor grondgebonden woningen met tuin voor ouderen zodat een betere doorstroming volgt. Ouderen blijven nu in eengezinswoningen wonen.
- Het rapport laat een toename van 50% zien van somatische- en psychogeriatrische 24 uurs zorg. Drievliet-’t Zand draagt een aanzienlijk deel van het totale aantal van Ridderkerk. Het is goed om kritisch te kijken naar de verdeling van de 24-uurs zorg binnen Ridderkerk.
- Ridderkerk is een echt dorp waar het prima wonen is.

Wijkoverleg Bolnes

- Bolnes heeft een oude woningvoorraad. Kleine huisjes zijn best populair, deze zouden opgeknapt moeten worden.
- Meer behoefte aan appartementen.
- Geen dure woningen, bereikbaar voor starters.
- Meer variatie soort woningen: de sociale woningbouw zou verspreid moeten worden.
- Ombouwen van bedrijfspanden naar starters- of seniorwoningen kan een goed idee zijn. Bijvoorbeeld het rijtje bedrijven bij de Ringdijk. Bedrijven verplaatsen naar buiten de wijk.
- Groene driehoek bij de A38 behouden, ook de Donckse velden. Dient als groene buffer.
- Ouderen blijven in eengezinswoningen wonen omdat zij een veel hogere huur moete betalen als zij naar een appartement gaan.
- Laat kinderen ook meedenken over de woonvisie.
- Er wordt verjonging van de wijk verwacht, dus denk aan sport- en spelvoorzieningen. Sporten in verenigingsverband.
- Oude panden bij De Wetstraat moeten nodig gerenoveerd worden in verband met verpaupering en overlast van jeugd.
- Rivieroevers benutten voor woningbouw. Vrachtwagens rijden nu de dijken kapot.
- Let op verkeersontsluiting van de wijk.

Wijkoverleg Rijsoord

In Rijsoord worden veel woningen gebouwd. Positief, omdat dit zorgt voor verjonging van de wijk.
Seniorenwoningen worden gemist. Appartementen in Rijsoord, max 2 hoog. Dit zorgt ook voor doorstroom van ouderen uit eengezinswoningen. Er is wel een gemis aan voorzieningen die bij seniorenwoningen ‘passen’ zoals een buurtsuper of een markt.

Wijkoverleg Oostendam

Het wijkoverleg herkent de cijfers over de samenstelling van de bewoners.
Wat betreft de behoefte van de wijk: het creëren van woonvoorzieningen voor ouderen is wellicht niet haalbaar, omdat er geen voorzieningen zijn in Oostendam. Hiertegen wordt naar voren gebracht dat de maatschappij veranderd, het is mogelijk om veel aan huis te laten leveren, wat het minder noodzakelijk maakt om voorzieningen in de buurt te hebben.
Ruimtegebrek speelt een grote rol. Oostendam zit klem tussen de Waal en de A15. Oostendam lijkt volgebouwd. Geluid en luchtkwaliteit sapeelt daarbij ook een rol.
Behoefte aan kleinere wooneenheden, voor ouderen en jongeren, maar niet in Oostendam. Gezinnen lijken wel graag terug te keren. Het toevoegen van huurwoningen aan Oostendam, past lastig bij de cultuur van Oostendam. Betaalbare koopwoningen zou mogelijk beter passen bij de sfeer van Oostendam.
Een soort hofje voor ouderen zou wellicht tegemoet komen aan de behoeften van ouderen. Hiermee kan je ouderen uit hun eengezinswoning krijgen.

Wijkoverleg West

Vanwege de Corona maatregelen heeft er eind 2020 geen wijkoverleg in West plaatsgevonden.

Gemeente Ridderkerk
t.a.v. mw. A. Blankendaal,
mail: visieopwonen@ridderkerk.nl

Ridderkerk, 18 december 2020

Betreft: aandachtspunten en vragen traject ontwikkeling Woonvisie Ridderkerk

Geachte mevrouw Blankendaal,

Op 7 december woonden een aantal leden van Wijkoverleg Oost, waaronder wij beiden namens het wijkoverleg, de informatiebijeenkomst over het ontwikkelen van de nieuwe woonvisie bij. Dank voor het toezenden van de presentatie en de startnotitie.
Op ons wijkoverleg van donderdag 17 december stond de te ontwikkelen woonvisie op de agenda. Inbreng vanuit ons digitaal gehouden overleg zal via de wijkregisseur worden ingebracht. Als aanvulling daarop hechten we eraan u deze brief te schrijven namens het wijkoverleg zodat ook deze reactie bij de ontwikkeling van de visie kan worden betrokken.
Hoewel de aankondiging van de bijeenkomst (op donderdag 3 december in De Combinatie) laat was, stellen we het op prijs dat deze is georganiseerd. We blijven als Wijkoverleg Oost graag gesprekspartner in het verdere traject waar het de participatie en inspraak van inwoners betreft.
In de bijeenkomst begrepen we dat een woonvisie en woningmarktbeleid niet alleen gaan over nieuw te bouwen woningen, ook over de inrichting van de wijken waar ook bestaande woningen staan. Is dat een juiste aanname?
Een andere vraag die we hebben is of de woonvisie zoals de gemeente die zich voorstelt, een visie is of een beleidsdocument dat bindend is voor de uitvoering? Daarmee verbonden de vraag: in de startnotitie staat over de woonvisie dat deze vrij eenvoudig te actualiseren moet zijn. Op welke wijze wordt gezorgd en geborgd dat er uiteindelijk niet een visie ontstaat die significant afwijkt van de oorspronkelijke versie terwijl de huidige partijen er dan geen participatie meer in kunnen hebben?
In de startnotitie wordt gerefereerd aan het Regio-akkoord (pag 2) Wat is naar de regio toegezegd over de verhouding sociale en niet-sociale woningbouw binnen het aangeboden contingent (pag. 1) waarvan een deel sociale huurwoningen betreft?
In de startnotitie worden aantal partijen onderscheiden: stakeholders, inwoners, B&W en Raad. Hoe verhouden zich de belangen van stakeholders en inwoners in het participatietraject en in de uiteindelijke visie?
In de planning (startnotitie pag. 3) worden inwoners op de eerste plaats genoemd (bij 2c): Kunt u aangeven op welke wijze verdere inwonersparticipatie geregeld en geborgd wordt? Hoe specifiek wordt de visie op het punt van de verschillende wijken in Ridderkerk? Hoe worden wijkoverleggen daarover geïnformeerd?
In de startnotitie wordt een grote hoeveelheid beschikbare documenten genoemd. Al deze documenten zijn openbaar nemen we als wijkoverleg aan. Die kunnen we desgewenst ontvangen?
Een adviesbureau gaat de woonvisie opstellen. Met respect voor dat bureau: op welke wijze is lokale betrokkenheid i.c. de eigen sturing daarin van de directbetrokkenen gewaarborgd?
De startnotitie eindigt immers met de zin: "..voor onze inwoners is het van belang om een visie te hebben op de toekomst van het wonen". Voor inwoners is het ook belangrijk dat zij de woonvisie zelf goed kunnen lezen en begrijpen wat de betekenis ervan voor de eigen wijk/ woonomgeving is. Ons verzoek is dan ook om vakjargon zoveel als mogelijk te vermijden en de visie in begrijpelijke taal te formuleren. We zien uw reactie op onze brief graag tegemoet. Dank.

Vriendelijke groeten,
namens Wijkoverleg Oost,

Sandra van Herk, voorzitter
Jacques Verheijke, lid

Notulen gesprek inzake woonvisie Oost

Vergadering: Donderdag 18 februari 2021
Tijdstip: 19:30 – 20.30 uur
Plaats: digitaal via Teams

Aanwezig:
Jan Willem Steeman (Wijkregisseur)
Sander Reith (adviesbureau Companen)
Anneloes Blankendaal (beleidsadviseur Wonen gemeente Ridderkerk)
Sandra van Herk (voorzitter wijkoverleg)
Jacques Verheijke
Allegonda Bos
Rianne van der Welle (notuliste)

Het wijkoverleg is verplaatst, met een klein deel van het wijkoverleg vindt nu dit overleg plaats om van gedachten te wisselen over de vragen die het wijkoverleg Oost per brief stelde over de Woonvisie.

Deelnemers van het overleg stellen zichzelf voor.

Het wijkoverleg Oost heeft een brief gestuurd aan mevrouw Blankendaal met een aantal vragen naar aanleiding van de informatiebijeenkomst op 7 december 2020 en naar aanleiding van de Woonvisie. Vanavond sluiten Anneloes Blankendaal en Sander Reith aan om de vragen te beantwoorden en in gesprek te gaan met het wijkoverleg.

De Woonvisie gaat niet alleen over nieuwbouwwoningen, maar ook over bestaande woningen. Voor nieuwbouw geldt dat er een analyse is gedaan naar toekomstige woningbehoefte. Wat er nieuw gebouwd gaat worden, moet dan de juiste aanvulling zijn.
De Woonvisie gaat niet over de inrichting van de wijken, de ruimtelijke ordening. Maar, waar het gaat over de bestaande woningvoorraad, daar is ook aandacht voor de leefomgeving. Klimaatadaptatie en groen bijvoorbeeld.
Het accent in de onderliggende documenten ligt sterk op de bestaande woningvoorraad. De breedte van de Woonvisie gaat over vijf onderwerpen: voldoende woningen en de juiste woningen (meer variatie, ook binnen de wijken), duurzame woningvoorraad (nieuw en bestaand), wonen en zorg (gevarieerd aanbod) en leefbare wijken (fijn leven in de wijken, ontmoeten). In alle wijken is naar voren gekomen dat er concentratie van bepaalde woningen is. Dit is een aandachtspunt voor de woningcorporaties. In de sturing van het nieuwe woningcontingent is het goed om hiermee rekening te houden.

Wat is het karakter van de Woonvisie? Het document is een visie op wonen in Ridderkerk, hierin staat hoe we het graag willen. Voor initiatiefnemers is het een toetsingskader, het document biedt randvoorwaarden. Hiermee kan de gemeente sterker sturen op nieuwe projecten, maar ook realiseren van betaalbare woningen, sociale huurwoningen.

Er wordt opgemerkt dat een Woonvisie qua naam niet direct uitstraalt dat het (bindend) beleid is, het is verwarrend. Het document is een deels visie naar aanleiding van wat er is opgehaald en doorvertaald naar beleid.

Er wordt opgemerkt dat in de startnotitie staat dat de Woonvisie eenvoudig te actualiseren moet zijn. Het document moet niet in beton gegoten zijn, omdat de ontwikkelingen op de woningmarkt snel kunnen gaan en kleine aanpassingen mogelijk moeten zijn. Wanneer er aanpassingen moeten worden gedaan die wezenlijk zijn, dan zal er een herijking plaats moeten vinden, waarbij het hele proces met stakeholders, de Raad etc doorlopen moet worden. De Woonvisie zal een geldigheid hebben van 4-5 jaar, daarnaast wordt er door Companen voorgesteld om na 2 jaar te evalueren, te monitoren en dit ook te doen met (professionele) stakeholders. De Visie is voor 4-5 jaar en een uitvoeringsprogramma voor één/twee jaar.

Er wordt opgemerkt dat de communicatie rond de informatiebijeenkomst erg last-minute was. Er wordt aangegeven dat de bedoelde oproep in de Combinatie een herinnering was en e.e.a. eerder in de krant heeft gestaan. Door de vergadercyclus van Oost is het onderwerp twee weken daarvoor op de agenda geplaatst. Langs andere weg werd het wijkoverleg niet geïnformeerd, dat zou zeker op prijs worden gesteld. Het wijkoverleg heeft daarna haar best gedaan om haar input te geven aan Anneloes, zodat deze meegenomen kon worden naar de Raad. Uit de Raadsstukken komt naar voren dat dit beperkt besproken is. Wordt de input vanuit de wijken voldoende meegenomen?

Jacques geeft aan dat er op de website van Companen gesproken wordt over een enquête, er is voor gekozen om dit niet te doen. Door een combinatie van redenen (tijdspanne) is hier niet voor gekozen. Het is de wens van de wethouder geweest om de Woonvisie voor de zomervakantie klaar te hebben. Door de COVID-19 maatregelen vanaf maart 2020 is de Startnotitie met vertraging behandeld, wat effect heeft op de wijze van uitvragen. Daarnaast is ervoor gekozen de Woonvisie in 2 rondes van besluitvorming voor te leggen. In de eerste ronde wordt het concept aan het college en de raadscommissie voorgelegd. In de tweede ronde de definitieve versie aan het college, de raadscommissie en de gemeenteraad. Deze processen kosten veel tijd. Over de zomervakantie heen tillen van de vaststelling is niet wenselijk, omdat dan kan gebeuren dat de Raad het uitstelt om vast te laten stellen door de nieuwe Raad. Dit geeft ongewenste vertraging, terwijl Ridderkerk de Woonvisie heel hard nodig heeft.

Companen werkt in opdracht van de gemeente, maar is onafhankelijk. Wat er op regionaal niveau gebeurd, speelt mee, maar dit is een Woonvisie van Ridderkerk. Er zijn gesprekken met wethouder, adviseurs etc. waarin Companen vanuit zijn expertise sturing geeft op keuzes. De invloed vanuit de regio is onmiskenbaar, maar de Woonvisie is het verhaal van Ridderkerk. Op vraag vanuit het Wijkoverleg naar de invloed van de Gemeente Rotterdam in dit voor de regio belangrijke thema wordt toegelicht dat vanuit de Gemeente Ridderkerk geen sprake is van een 'wisselgeldsituatie'. De Gemeente Ridderkerk zal een zelfstandig standpunt innemen.

Het bod wat gedaan is binnen het Regioakkoord past binnen Ridderkerk en is realistisch. Er moeten inderdaad afspraken gemaakt, afstemming gedaan worden tussen gemeenten.

In de Woonvisie wordt er aandacht besteed aan de positionering van Ridderkerk binnen de regio. De kracht van Ridderkerk komt in het document naar voren, de democratisch gekozen Raad moet ermee instemmen dat dit overeenkomt met wat er leeft binnen Ridderkerk.
De wijkplannen zijn bijvoorbeeld geraadpleegd, de Woonvisie zoomt in op wijkniveau omdat ze onderling flink verschillen.

Het toewijzingsbeleid en de invloed die dit heeft op het karakter van de wijk is onmiskenbaar. Mede door toewijzingsbeleid moet ervoor gewaakt worden dat het karakter van een wijk niet te sterk in een richting veranderd die niemand wil. Nu is het in delen van Oost al zo dat nieuwe bewoners die er relatief kort blijven wonen, zich niet makkelijk verbinden met al langer in de wijk wonende bewoners. Er is discussie of deze verandering alleen komt door het toewijzingsbeleid of dit een algemene ontwikkeling van de maatschappij is. Er wordt erkent dat een grote concentratie van een bepaald type woningen effect heeft op de wijk, dit is een onderwerp wat terugkomt in de Woonvisie. Er moet gestreefd worden naar een veel grotere mix van bewoners. Er wordt gesproken over hoe het toewijzingsbeleid is gewijzigd, ook onder Europese wetgeving. Hieruit is het Passend Toewijzen voortgevloeid. Binnen de wijk zal de komende jaren veel meer aandacht moeten zijn voor leefbaarheid van de wijk.

Woningtoewijzing gaat via Wooncompas, er zijn verschillende bemiddelingsmodellen (inschrijvingstijd, wens- en wachtmodel, lotingsmodel, etc.), een woningcorporatie kan maar op beperkte mate sturen (samenstelling huishouden, lokale binding, inkomen etc.). Veel onderwerpen van sturen zijn gebonden aan wettelijke maximum (bijvoorbeeld maximaal 25% voor lokale binding).
Voor nieuwbouwprojecten kan er gekozen worden om dit met voorrang aan eigen bewoners te verhuren, dit gaat wel van die eerder genoemde 25% af. Uit de praktijk blijkt dat maar een klein deel van de oorspronkelijke bewoners terugkeert in de nieuwbouw. Wooncompas geeft ook een terugkeergarantie.

Wat betreft de planning: in maart 2021 gaat het concept naar het College en zal het College deze aanbieden aan de Raad (april 2021). Er vindt daarna een terugkoppeling plaats aan de stakeholders. Ook zal deze geplaatst worden op de website en iedereen hier de gelegenheid krijgen om te reageren (verwachting half maart 2021 - begin april 2021). Na aanpassing vindt er een nieuwe ronde College, Raadscommissie en Raad plaats.

Nabranders via visieopwonen@ridderkerk.nl

Schriftelijke inbreng inwoners Woonvisie Ridderkerk

november - december 2020

Inwoner
Wij als Ridderkerkers die ons hele leven in een eengezinswoning hebben gewoond, willen als de kinderen uit huis gaan, naar een appartement. Onze rijtjeshuizen zijn nu rond de 275.000 waard en dan kun je alleen maar in het kloosplantsoen gaan wonen. Andere appartementen zijn te duur. Prachtig al die mooie appartementen die gebouwd worden maar helaas niet toegankelijk voor iemand die een rijtjeshuis achterlaat en in een koop appartement wil gaan wonen.

Verder zou ik graag zien dat er Tiny houses gebouwd worden. Op dat stukje waar die woonboot ligt (lag). Lijkt me zo leuk.

Inwoner
Laatst las ik een idee van een buurgemeente. Daar is het volgende creatieve plan:

https://www.hoekschnieuws.nl/2020/10/22/verhuisregeling-voor-70-plussers-die-een-huurwoning-hebben-in-de-hoeksche-waard/

Ik heb dit idee ook aan Wooncompas doorgegeven. Men geeft aan, dat zij ook bemiddelen. Alleen in de Hoekse Waard bieden ze de huurders een verhuisvergoeding aan. Tevens kan men voor dezelfde huurprijs als in de oude woning een andere woning betrekken.

Dit kan zeker voor een goede doorstroom in Ridderkerk zorgen.

Inwoner
Tijdens de online bewonersbijeenkomst is ter sprake gekomen hoe bepaald wordt naar welk type woningen er vraag is. Companen heeft toegelicht dat dit een combinatie is van landelijke onderzoeken/ woonwensonderzoeken, dit is ook opgenomen in het verslag van de online bewonersbijeenkomst. Ook gaf Companen aan dat de specifieke doelgroepen (waaronder mindervaliden met bijhorende woningbehoefte) hiermee niet in beeld komen en momenteel ook nog niet goed in beeld gebracht zijn. In het gespreksverslag is opgenomen dat 'MIVA-woningen ook van belang zijn'. Dit komt op mij 'karig' over.

Hierbij een aantal opmerkingen/input:

- In het verslag staat dat voor een deel van de senioren de bereikbaarheid met bijvoorbeeld scootmobielen en rolstoelen belangrijk is. Dit geldt niet uitsluitend voor senioren, ook in de groep 55- en binnen gezinnen kunnen personen rolstoelgebonden zijn.
- De focus mag wat breder.
- Het lijkt mij belangrijk om de woningbehoefte van (gezinnen met) mindervaliden in kaart te brengen. Dit lijkt mij een lastige opgave maar wel een belangrijke.
- Wij wonen in een complex waar met de bouw o.a. onvoldoende rekening gehouden is met de doorgankelijkheid van het gebouw voor mindervaliden (dit kan ik verder toelichten). Dat terwijl in eerste instantie 22 woningen in het gebouw bestemd en gelabeld waren voor mindervaliden. Doordat alle 22 (oorspronkelijk) MIVA woningen dezelfde grootte en indeling hebben (slechts 2 slaapkamers, niet echt geschikt voor gezinnen), zijn er uiteindelijk maar zo'n 3 woningen verhuurd als MIVA woning.
- Leerpunt: de doelgroep voor MIVA woningen is gevarieerd, bouw ook gevarieerd.
- Koopwoningen in de lagere prijsklasse zijn vaak gedateerd en niet rolstoeldoorgankelijk of geschikt voor mindervaliden. Mindervaliden (en evt. partner/gezin) met een smalle beurs zijn daardoor aangewezen op (sociale) huurwoningen en bijhorend aanbod.
- Bij Wooncompas is er niemand die zich bezig houdt met de doelgroep voor MIVA woningen (enige tijd geleden naar geïnformeerd), er is alleen een seniorenconsulent.

Het baart mij zorgen dat de specifieke doelgroepen en bijhorende woningbehoefte (denk aan MIVA woningen) nog niet in beeld zijn. De doelgroep valt nu vaak 'buiten de boot', de komst van een nieuwe woonvisie kan hier verandering in brengen!

Inwoner
Wij wonen in de wijk Rijsoord, bewoning door 2 personen van een vrij groot huis is daar best ook wel het geval.
Waarom wordt er met de bouw van woningen (koop) geen rekening gehouden met een mooi (kleinschalig) appartementen gebouw.
Met dan wel ruime appartementen, met extra vertrekken, voor kantoor, hobby of extra ruime slaapkamer.
De woonkamer - keuken moet dan ook gelijk zijn aan een woonhuis.
Bijvoorbeeld zoals de terrasflat bij winkelcentrum Walburg (Zwijndrecht).

Inwoner
Ingezonden artikel De Combinatie, 26 november 2020, p. 25: https://www.jambooty.be/nl/document/2200511

Bouwen
In de Blauwkaai stond een oproep om na te denken over wensen en mogelijkheden om woningen te bouwen in Ridderkerk.
Een veel gehoorde klacht is dat er onvoldoende goedkope woningen zijn voor mensen met een laag inkomen. Of die geen inkomen hebben.
Er zijn mensen die na jaren met hun gezin in een eengezinswoning hebben gewoond en niet mogen doorstromen naar iets kleiners, omdat ze onvoldoende inkomen hebben om aan de nieuwe huurverplichting te kunnen voldoen. Vreemd natuurlijk als je bedenkt dat ze nu in een veel te grote woning moeten blijven. Met huursubsidie. Dat komt blijkbaar uit een ander potje. Maar dat al die potjes samen van de gemeente Ridderkerk zijn ziet niemand.
Enige jaren terug hadden we de kans om 3 rijen woningen te bouwen langs de Hogeweg. Tussen de Lagendijk en het Reijerpark. Daar kon de woningvoorraad voor de eerste 25 jaar worden neergezet. Zeker als dit hoogbouw was geworden.
Dit was mogelijk geweest als er gekozen was voor het plan van ingenieursbureau Movares voor de Overdekte Snelweg. Dan hadden we in heel Ridderkerk minder geluidsoverlast gehad. En veel minder andere luchtverontreiniging. Want in deze overkapping zaten ook zuiveringsinstallaties, om de uitstoot af te vangen. Deze installaties, samen met de overkapping zorgden er in het plan voor dat je zonder gezondheidsrisico' s tot net naast de snelweg kon bouwen. Maar wat de boer niet kent……
Het probleem was dat Rijkswaterstaat niet wilde betalen voor een oplossing die de gemeente Ridderkerk geld opbracht bij het innen van de WOZ.
Een verdere wens is dat er geen aanvragen worden gedaan voor hogere grenswaarden. Maar dat er wordt voldaan aan de grenswaarden volgens de WHO. Zowel voor geluid, als voor luchtverontreiniging.

Verder is er tussen de Oudelande en de verzakkende Oostmolendijk nog een puntje landbouwgrond. Omdat de A15 hier nog maar 5 rijstroken heeft is een niet te hoog geluidsscherm waarschijnlijk voldoende om daar riant te kunnen wonen. En in de tuin te kunnen zitten s 'zomers.
Of we geven het deel tussen de Waalweg en Langeweg van het zieltogende Waalbos op en bouwen daar goedkope woningen voor starters en minderbedeelden. Maar dan moet er wel een behoorlijke weg en openbaarvervoer naartoe gelegd worden. Anders is het wel een uithoek.

C.G.J. Broeders

ADVIES

Maatschappelijk Burgerplatform Ridderkerk

Aan : Anneloes Blankendaal, Sander Reith en Jolyn Laurs
Van : Maatschappelijk Burgerplatform
Datum : 14 december 2020
Betreft : Gevraagd Advies en reactie MBR op Notitie Woonvisie Ridderkerk

---

Op de eerste plaats vermelden wij aspecten die in deze nota niet of naar onze mening onderbelicht zijn:

- Er is in het recente verleden een **Woonwensenonderzoek** gehouden. In de nu voorliggende nota wordt daaraan niet gerefereerd, dat verbaast ons.
- Er is niet zolang geleden een nota **Woningbouwstrategie** opgesteld. Ook hiervoor geldt dat hieraan voorbij wordt gegaan.
- Door de Adviescommissie Ouderenbeleid Ridderkerk is een nota opgesteld "**Het Ouderen Vraagstuk**". De hierin geschetste behoefte-ontwikkeling aan woningen voor ouderen die zelfstandig wonen, ouderen die met een eenvoudige tot complexe zorgbehoefte wonen, is nog steeds relevant. De cijfers die daarin worden gepresenteerd, zijn nog steeds van toepassing.
- Er wordt geen melding gemaakt van de woningbehoefte statushouders met een verblijfsvergunning.
- De doordecentralisatie van beschermd wonen is uitgesteld tot 2023, maar er moet nu worden nagedacht welke consequenties dat heeft voor onze gemeente.
- In de analyse wordt geen melding gemaakt van huishoudens onder de armoedegrens en de verdeling ervan over de woonwijken. Het is een groeiende groep, terwijl het bestand goedkope woningen krimpt.
- In de nu voorliggende nota wordt een aantal cijfers gepresenteerd in percentages. In percentages kun je niet wonen. Het schetst alleen een beeld van de mate waarin bepaalde typen woningen aanwezig zijn.

Ook wordt in de Woonvisie Ridderkerk vergeleken met 'een gemiddelde'. Daardoor wordt er gerelateerd aan een gemiddelde en niet aan een gewenst aantal per categorie. Hierdoor kan de aandacht worden afgeleid van de werkelijke problematiek.

Welke aantallen ziet de gemeente voor diverse groepen als gewenst?
Demografische ontwikkeling
De toename van het aantal nieuwkomers in Ridderkerk laat vooral een beeld zien van huishoudens die van buiten Ridderkerk komen. Wat ontbreekt om het beeld compleet te hebben, is het aantal vertrokken bewoners. Dit beeld zal, naar onze verwachting, laten zien dat met name autochtone Ridderkerkers vertrekken naar elders, omdat zij hier geen passende huisvesting kunnen bemachtigen.
Het binnenlandse migratiesaldo zou verder onderbouwd moeten worden met een onderverdeling van redenen waarom de groep naar Ridderkerk komt.
Zo'n verdeling kan helpen meer begrip te krijgen bij de Ridderkerkse bevolking waarom zij geen en anderen wel een woning in Ridderkerk kunnen vinden.
Ook wordt niet duidelijk gemaakt in hoeverre de import van elders bijdraagt aan een evenwichtiger bevolkingsopbouw. Komen met name jongeren of juist ouderen, gezinnen of alleenstaanden, zorgbehoeftigen of levenskrachtige, arme of rijke mensen naar Ridderkerk.
In elk geval moet vermeden worden om dit beeld aan te vullen met etniciteit, religie of andere heel persoonlijke aspecten.

Arbeidsmigranten
Een zorgelijke ontwikkeling is de huisvesting van arbeidsmigranten in Ridderkerk. De werkgelegenheid is in hoge mate afhankelijk van arbeidsmigranten. Echter is de huisvesting van deze groepen, ook in Ridderkerk, bedenkelijk. Te veel personen op een kleine oppervlakte en te weinig sociaal gebonden aan de directe omgeving.
Het zou de gemeente sieren indien er voor deze groep woningzoekenden (huisvestingsbehoeftigen) een goede huisvesting wordt ontwikkeld. Te denken valt aan het verbouwen van leegstaande kantoorgebouwen etc.

MBR-contactadres: frans.velders@kpnmail.nl

De woningvoorraad
De samenstelling van de woningvoorraad wordt ook in percentages geschetst. Ook hier wordt een vergelijk gemaakt met een gemiddelde. Het vergelijken met een gemiddelde is weliswaar een beeld dat een bepaald gevoel geeft bij de cijfers, maar als de onderliggende cijfers er niet bij gegeven worden is het moeilijk hierop een beleid te maken naar specifieke aantallen in bepaalde wijken.
Het staatje 'samenstelling woningvoorraad' is op z'n minst onvolledig en onzorgvuldig. In drie categorieën worden de eengezinswoningen onderverdeeld. Maar daartegenover worden alle flatwoningen op een hoop gegooid. Terwijl hier juist behoefte bestaat aan een meer gedifferentieerd beeld.
In een van de staatjes wordt een beeld geschetst van de sociale woningvoorraad in de regio (pagina 6). Voor de overige woningen zegt het niets of dit woningen zijn in de (particuliere) vrije sector of koopwoningen. Voor Ridderkerk geldt dat bijna de helft van het aantal woningen sociale huurwoningen zijn.
Dit gegeven is aardig om te weten, maar geeft geen enkel sturingsmechanisme als het erom gaat aan welk type woning en in welke categorie er behoefte is. Op z'n minst zou dit beeld aangevuld moeten worden met een verdeling van sociaal, vrije sector huur en koop én naar woningtype. Pas dan wordt het beeld volledig.
Opmerkelijk is het grote verschil in het percentage sociale woningvoorraad tussen de BAR-gemeentes en het relatief lage % koopwoningen in Ridderkerk.

	aantal inwoners	sociale woningvoorraad	koopwoningen.
Albrandswaard	25.589	28,1 %	69%
Barendrecht	48.713	20,9 %	70%
Ridderkerk	46.204	49,4 %	56%

appartementen
De mate waarin een appartement bereikbaar is, zowel in fysieke als in financiële zin, is van essentieel belang voor de woningkeuze van de woningzoekende. Is het een portiek-etagewoning, is het een galerijwoning, is het een woning in een torenflat, of juist in een compact complex?
De ligging van een appartement zegt slechts in beperkte mate iets over de geschiktheid van de woning voor ouderen of jongeren met een handicap. De bereikbaarheid met een lift en lage drempels zijn wel een belangrijke voorwaarde om geschikt te zijn, maar als de afmetingen van doorgangen tot en in de woning zelf, het gebruik van een rolstoel of andere hulpmiddelen onmogelijk maken. Als de badkamer, het toilet te krap is of ongelukkig is ingedeeld, kan het zo zijn dat de hulpbehoevende gedwongen wordt naar een andere vorm van huisvesting om te zien, of nog erger, overgeplaatst moet worden naar een vorm van beschermd wonen, bij voorbeeld een verpleeghuis.
Het beeld is nog steeds zo, dat in Ridderkerk het aanbod van woningen die geschikt zijn om vierentwintig uur nabije zorg (intensieve zorg) te bieden ver achterblijft bij de behoefte. Alleen voor ouderen is er op dit moment een noodzakelijke voorraad van 1800 van dergelijke woningen nodig.
Uit de gepresenteerde overzichten is af te lezen dat de wijken Centrum en Oost relatief veel appartementen hebben. In beide wijken bestaan die appartementen wel voor een substantieel deel uit portiek-etagewoningen.
Bolnes en West kennen ook relatief veel appartementen. Hier zijn deze dan wel in hoogbouw terug te vinden.

wonen met uitzicht
Veel hoogbouw is in Ridderkerk gesitueerd aan de randen van de wijken, bijvoorbeeld langs de rivier of een park. Het uitzicht uit die woningen maakt deze woningen geliefd. Waar je echter hoogbouw zou verwachten om economische redenen, nl. in het centrum van Ridderkerk, is deze nauwelijks aanwezig. Ridderkerk-Centrum is relatief dun bevolkt. Daarom is een ontwikkeling van hoogbouw in en om het Centrum (PC Hooftstraat en omgeving) gewenst. Hierdoor kan de kwijnende winkelstand een nieuwe boost krijgen.

prijsontwikkeling van het wonen
De bereikbaarheid van een woning wordt voor een belangrijk deel bepaald door de woonlasten die ermee samenhangen. In de voorliggende nota is een grafiek weergegeven van de stijging van de koopprijs van woningen. Deze is in de afgelopen jaren (2016-2020) in Ridderkerk met ca. 45% toegenomen.

Hier staat tegenover dat de prijs van huurwoningen (sociale sector) in diezelfde periode met 12% is toegenomen.
Voor alleenstaande starters en na echtscheidingen is het nog problematischer om zich op de huizenmarkt een plek te veroveren. De 'bankslapers' zijn niet goed in beeld.

kopen
De grafiek 'ontwikkeling van de koopprijs' geeft wel weer hoeveel de prijs van woningen gemiddeld is gestegen, maar zegt weinig over de verdeling van de woningen in prijsklassen. Voor starters op de huizenmarkt is het van eminent belang dat er goedkope koopwoningen beschikbaar zijn. Het is inmiddels al vele jaren usance, dat binnen een huishouden beide partners een vast inkomen hebben, om enige kans van slagen te maken op de woningmarkt.
Helaas ontbreekt in de visie een oplossing voor de ontwikkeling van het gat, dat er is tussen de stijging van de koopprijs en de mindere stijging van het gezinsinkomen.

huren
Ook het huurniveau van de totale voorraad sociale woningen is de laatste jaren in Ridderkerk sterk gestegen. Wat de ontwikkeling hiervan is, is in voorliggende nota niet aangegeven. Wooncompas, de grootste en bijna enige speler op het gebied van sociale huisvesting in Ridderkerk, is voortvarend aan de gang gegaan in het vervangen van relatief oude woningen door moderne aan de huidige tijd aangepaste woningen.
Veel goedkope tot zeer goedkope woningen zijn inmiddels gesloopt. Lang niet altijd was de technische toestand van de woning de doorslaggevende reden. Veel woningen zijn gesloopt door een achterstand in comfort.
Wat terugkwam waren mooie woningen, waar eenieder graag in wil wonen, maar die een veel hogere (aanvangs-)huur kennen dan de woning waar men uit kwam.
Natuurlijk bestaat er zoiets als Huurtoeslag. Maar dit mag geen reden zijn om dure woningen bereikbaar te maken voor lage inkomens. Het beslag op de Huurtoeslag neemt dan sterk toe. Dit betekent dat er van overheidswege elk jaar steeds meer geld moet toestromen naar de sociale huursector. Om dit te beperken heeft de overheid slechts één middel: minder sociale huurwoningen bouwen.

ontwikkeling van het aantal huishoudens
Op pagina 6 staan twee schema's afgebeeld, die iets over een toekomstige ontwikkeling zeggen. Opvallend is dat het aantal huishoudens in 2030 hoger is dan het aantal woningen dat beschikbaar is. Hoe dit met elkaar gerijmd kan worden, is niet duidelijk.

'scheef wonen'
Er zijn twee vormen van 'scheef wonen'. De eerste is dat mensen met een relatief hoog inkomen een sociale huurwoning bewonen, die qua huurstelling ver onder het beschikbare vrije inkomen ligt. Ze wonen naar verhouding te goedkoop.
Hierdoor worden kansarmen, mensen met lage tot extreem lage inkomens gehinderd om een (financieel) passende huisvesting te vinden.
Een corporatie kan middelen ontwikkelen om dit 'scheef wonen' te beperken door bijvoorbeeld de huur (voor de periode dat die 'scheefwoner' er woont) extra te verhogen, zodat er en prikkel ontstaat om, om te zien naar een duurdere woning.
De andere wijze van 'scheef wonen' is het bezet houden van een eenpersoons- of tweepersoonshuishouden van een huurwoning voor een gezin. Ook hier is het middel van huurverhoging toepasbaar. Maar in beide gevallen is een goed gesprek wellicht een fraaiere oplossing.

woningbehoefte
Met in achtneming van hetgeen hiervoor al is aangehaald, is een evenwichtiger woonvisie te ontwikkelen. Ook zou gekeken kunnen worden naar bijzondere wijzen van realisatie van husvesting. Op een aantal wordt hier ingegaan.

het vrije bouwen
De gemeente Ridderkerk kan locaties ontwikkelen waar kandidaten een huisvesting kunnen realiseren naar eigen inzicht en kundigheid. Voorbeelden hiervan zijn er in den lande te vinden, o.a. het wilde wonen in Almere.

Hier geen betutteling van bouwregelgeving of bestemmingsplannen, maar ruimte geven aan de creatieve geest.

Tiny-houses
De gemeente Ridderkerk kan locaties ontwikkelen waar Tiny-houses gebouwd kunnen worden. Deze huizen kunnen zowel permanent als tijdelijk zijn. De kavels dienen dan wel ruimte te bieden, om als de huishoudenssituatie dit vereist, een andere of grotere woning te realiseren.
Tiny-houses kunnen starters op de woningmarkt helpen een plek te veroveren.

klushuizen
Er zijn in Ridderkerk veel verouderde woningen. Je kunt deze, zoals we nu steeds doen, vervangen, maar je zou ook de zittende of nieuwe bewoner de mogelijkheid kunnen geven om deze woning zelf op te knappen en passend te maken aan de huishoudenssituatie.
Een corporatie kan de woningen in huur houden, waarbij het huurniveau van het moment waarop het kluscontract wordt aangegaan bevroren wordt (hierdoor ontstaat er financiële ruimte bij de huurder) of de woning verkopen aan een kandidaat die dan de opdracht krijgt om de woning in drie jaar tijd in bewoonbare en verkoopbare staat te hebben.

wonen voor woongroepen
Er zijn diverse groepen bewoners die in aanmerking willen komen voor een vorm van groepswonen. Zulke groepen kunnen jongeren zijn die in een sociaal verband samen willen wonen of ouderen, die met elkaar deze vorm van wonen ambiëren. De ontwikkeling van een “Knarrenhof” is hier een voorbeeld van. Ook naar woningen voor meerdere generaties, binnen een familie, is een grotere vraag. Groepswonen kan zowel in de huursector als in de koopsector gerealiseerd worden. Uit ervaringen in Rotterdam, waar diverse complexen van groepswonen zijn gerealiseerd, is gebleken dat deze vorm van wonen veel kan toevoegen aan het woongenot.

Woonvisie
Veel mensen met een lichamelijke beperking wonen in een voor hen ongeschikte woning. Voor ouderen bestemde huizen worden niet door hen bewoond. Zelfs als deze huizen aan de juiste doelgroep zouden worden toegewezen, dan is er nog een tekort aan aangepaste/ouderenwoningen.
Bewoners van verzorgingshuizen zouden best zelfstandig kunnen wonen, mits de huren lager zijn en de thuiszorg (nog) beter georganiseerd is.
De woningcorporaties en de gemeente moeten een veel actiever huisvestingsbeleid voor ouderen en starters voeren. Veel gemeenten weten niet hoeveel 65-plussers en seniorenwoningen er zijn en waaraan behoefte is’. Dat zouden ze eerst eens moeten inventariseren. Er wordt ook te weinig gebruik van subsidiemogelijkheden voor woningaanpassing.

‘Woningvernieuwing’ betekent vaak huurverhoging. De overheid wil veel plaatsen in verzorgingshuizen opheffen, terwijl er al te weinig seniorenwoningen zijn. In de uitvoering wordt de gemeente vaak belemmerd door zaken waar ze geen invloed op hebben:

- gebrek aan geschikte grond, jaren durende wijzigingen van bestemmingsplannen,
- te hoge kosten van woningen en
- de vrijheid van inschrijvingen voor woningen.

Ook is het soms jammer dat de gemeente geen doorzettingsmacht heeft over het gegeven dat ouderen, die met een lage huur in een (te) groot huis wonen, een soort doorstromingssubsidie krijgen als ze naar een kleinere, maar duurdere woning gaan.
Het is belangrijk dat er gebouwd wordt aan levensloopbestendige woningen, die geschikt zijn voor verschillende soorten bewoners. Als mensen iets gaan mankeren hoeven ze niet te verhuizen.
Naast bewoning voor ouderen zijn er grote tekorten:

- aan betaalbare woningen voor starters,
- aan woningen voor de middeninkomens,
- aan betaalbare huur- en koopwoningen in het algemeen,
- aan woonvormen voor ouderen en
- aan aangepaste woningen.

Leegstaande gebouwen zouden een nieuwe invulling moeten krijgen die past bij een locatie door herbestemming voor woningbouw.

Het binnenlandse migratiesaldo is de laatste vijf jaar de grootste groep die naar Ridderkerk is gekomen. Daarbinnen zijn diverse groepen te onderscheiden, die van belang kunnen zijn voor de beeldvorming.

De eerste groep "de spijtoptanten", mensen die uit Ridderkerk zijn vertrokken en nu weer terug willen naar Ridderkerk.
De reden van hun vertrek kan divers zijn, maar interessant is het te weten of binnen die groep een substantieel deel is dat om reden van sloop van hun voormalige huurwoning in Ridderkerk niet gehuisvest konden worden, elders een woning moesten accepteren en zijn blijven aandringen, proberen weer een woning in Ridderkerk te verkrijgen.

De tweede groep zijn mensen die economisch gebonden zijn aan Ridderkerk - hun werk hier hebben - en om die reden naar Ridderkerk kwamen.

De derde groep zijn mensen die geherhuisvest moesten worden, omdat hun woning in een andere gemeente gesloopt of gerenoveerd werd, of urgent woningzoekend werden door een calamiteit en om die reden elders, lees in Ridderkerk, met voorkeur gehuisvest werden.
Deze laatste twee groepen zijn vooral ‘verdringers’ van de Ridderkerkse woningzoekenden.

Vertrekkende autochtone Ridderkerkers
Ook hierin zijn verschillende groepen te onderscheiden.

De eerste groep is onderdeel van de groep die hierboven al genoemd werd.
Zij hadden eigenlijk nooit de gemeente uit gewild, maar vanwege hun urgentie en de schier onmogelijke situatie om in Ridderkerk een passende woning te vinden, hebben zij tegen wil en dank, elders een woning geaccepteerd.
Zij blijven met "buikpijn" daar wonen en een deel van die groep zal proberen terug te keren naar Ridderkerk.

De tweede groep zijn ‘arbeidsmigranten’, ofwel Ridderkerkers die vertrekken omdat zij elders, ver weg van Ridderkerk, andere, passende arbeid hebben gevonden.
Van deze groep kan je zeggen dat zij definitief Ridderkerk de rug hebben toegekeerd.

De derde groep - en dat is een schrijnende groep - zijn jongeren. De woningmarkt in Ridderkerk zit op slot en is daardoor voor jongeren moeilijk bereikbaar, zodat zij niet of pas na vele jaren in aanmerking komen voor een woning.
Redenen hiervoor kunnen zijn dat de woning te duur is in verhouding tot hun inkomen. Of hun inkomen is te onzeker en kan er geen hypotheek worden verstrekt aan deze jongeren.
Ze worden gedwongen om bij hun ouders te blijven wonen of om buiten de gemeente te proberen een woning te vinden.

De vierde groep zijn de ouderen. Onderscheid moet hier worden gemaakt tussen ouderen die zelfstandig in een huurwoning wonen en ouderen die in een koopwoning wonen.
De <u>eerste subgroep</u> zijn cliënten van Wooncompas.
Wooncompas heeft de verplichting deze groep bewoners ten dienste te zijn. Dat wil zeggen: Wooncompas moet actief bemiddelen voor deze bewoners om een passende huisvesting te vinden in Ridderkerk. Verhuizen naar een andere gemeente levert een grotere kans op sociaal isolement op voor deze groep.
Daarmee helpt Wooncompas om een van de vormen van ‘scheef wonen’ op te lossen. De andere vorm van ‘scheef wonen’ zou daar ook op z'n best mee geholpen zijn.
Daarvoor moet Wooncompas haar huurders actief kennen en benaderen, vooral met de vraag of hun huidige woonsituatie nog passend is bij de leefomstandigheden.
De <u>tweede subgroep</u> zijn de bewoners van een eigen woning. Uit het Woonwensenonderzoek in Slikkerveer is naar voren gekomen dat er een substantieel deel van de ouderen in een eigen woning op

zoek is naar een woonvorm, die meer overeenkomt met hun huidige leefsituatie. Zij bewonen een eengezinswoning, vrijstaande woning of woning "twee onder één kap", die te groot is voor hun huishoudenssituatie. Zij kunnen hun tuin en huis niet meer onderhouden en zijn daarvoor aangewezen op de hulp van hun kinderen, buren of moeten dit uitbesteden.
Indien dat niet mogelijk is door de inkomenssituatie, kan achterstalligheid ontstaan.
De oplossing hiervoor is niet eenvoudig. Wel kan de gemeente beleid stimuleren om deze groep te helpen. Hierbij kan gedacht worden aan het ontwikkelen van initiatieven, zoals "het Knarrenhof", woongroepenhuisvesting, het omzetten van leegstaande kantoorpanden en andere daarvoor geschikte gebouwen in ouderenhuisvesting.
Deze ouderen wonen vaak in woningen waarop nog een kleine restschuld rust of zelfs hypotheekvrij zijn. Daardoor zijn de opbrengsten bij verkoop vrijwel geheel in te zetten voor de nieuwe huisvesting. Een kanttekening is hierbij wel op z'n plaats. Deze ouderen zullen moeilijk een hypotheek kunnen verkrijgen die hoger uitvalt dan € 100.000,-. Dat heeft te maken met de levensverwachting die zij hebben en daardoor voor hoge aflossingsbedragen komen te staan. Een hypotheeklooptijd van meer dan 10 jaar zal voor deze groep een utopie zijn en ergo tot mogelijk hoge woonlasten zal leiden.

Als we naar de demografische ontwikkeling van Ridderkerk in de afgelopen vijf jaar kijken, kunnen we concluderen dat de huidige trend van bevolkingsafname voorlopig nog wel zal doorzetten bij ongewijzigd beleid en dat we met een serieuze krimp van de bevolking rekening zullen moeten houden. In "Het Ouderen Vraagstuk" van de ACOR is ook een scenario van krimp als een mogelijke ontwikkeling opgenomen. Het heeft er nu alle schijn van dat dit realiteit zal zijn.
De enige groei van de bevolking is te danken aan de huisvesting van mensen met een migratieachtergrond. Hoe weerbarstig dit ook klinkt, bij ongewijzigd beleid zullen we hiervan de komende jaren afhankelijk zijn om een bevolkingsgroei te verwachten.

Prijsverschillen in koophuizen tussen wijken (de woningmarkt in beeld)
De verkoopprijs van een eengezinswoning in Drievliet en Bolnes ligt lager dan eenzelfde woning in Slikkerveer of Ridderkerk West. Deze prijsverschillen worden, volgens sommigen, door de op de Ridderkerkse woningmarkt actieve makelaars, kunstmatig in stand gehouden.
Kwalitatief en naar comfort is er geen verschil tussen de woningen in die wijken, die zo'n verschil rechtvaardigen.

kwetsbare groepen (specifieke doelgroepen in de visie)
Hoeveel mensen in Ridderkerk noodgedwongen op straat leven is onduidelijk. Als die er zijn, dan zouden er opvanglocaties moeten komen om de dakloosheid aan te pakken. We kunnen dat niet overlaten aan Rotterdam. In het AD van 18/7/2019 suggereerde wethouder Sven de Langen dat er in Ridderkerk wellicht ‘maar twee daklozen’ zijn. Mogelijk verplaatsen daklozen, waaronder jongeren, zich naar Rotterdam, omdat daar opvang mogelijk is.

vraag:
Heeft de gemeente zicht op het aantal Ridderkerkers, dat met een CO (centrale Opvangpas), is geregistreerd in Rotterdam?
De Gemeente Rotterdam heeft in samenspraak met de regiogemeenten het regionale beleidsplan MO en BW2018-2020 ingezet op opvang en uitstroom (terug) naar de regio.

vraag:
Betekent dit dat er daadwerkelijk meer terugstroom van daklozen/thuislozen (bankslapers en buitenslapers), probleem/zwerfjongeren en kwetsbare burgers is of komt naar Ridderkerk? Over welke aantallen gaat het dan? Welke plannen heeft de gemeente voor deze groepen?

vraag:
Veel dakloosheid ontstaat door huisuitzettingen. Is dat ook de ervaring van het College van B&W?

vraag:
Een zorgelijke ontwikkeling is de huisvesting van arbeidsmigranten in Ridderkerk. De werkgelegenheid is in hoge mate afhankelijk van arbeidsmigranten. Echter is de huisvesting van deze groepen,

ook in Ridderkerk, bedenkelijk. Te veel personen op een kleine oppervlakte en te weinig sociaal gebonden aan de directe omgeving. Vaak ook tegen woekerhuren.
Het zou de gemeente sieren, indien er voor deze groep woningzoekenden (huisvestingsbehoeftigen) een fatsoenlijke huisvesting wordt ontwikkeld. Te denken valt aan het verbouwen van leegstaande kantoorgebouwen etc. Deelt het College van B&W dit standpunt?

vraag:
Er zijn diverse kwetsbare burgers die acuut in de problemen komen door scheidingen, huiselijk geweld, uitstroom uit maatschappelijke opvang, medische noodzaak, probleemjongeren. Is daar binnen het huizenbestand van Ridderkerk voldoende opvang voor?
Aan toewijzing van huurwoningen aan Ridderkerkers kan een percentage worden gehangen. Dat percentage is op dit moment laag, veel lager dan andere gemeenten hanteren. Het MBR stelt dat ervoor een percentage ruim boven de 50% moet worden gekozen. Het MBR stelt 60% voor.

Er zijn onderaan de woningvisie enkele specifieke vragen gesteld aan het MBR. Een deel van de antwoorden zijn in ons betoog opgenomen. Toch willen we nog op enkele vragen nader ingaan.

Worden de eerste analyses voor de gemeente en de schetsen van de verschillen tussen de wijken gedeeld?
In de analyse zijn geen gegevens opgenomen over de inkomenssituatie van de huishoudens, met name in welke mate huishoudens onder de armoedegrens verkeren en geconfronteerd worden met schulden. Uit cijfers van het CBS blijken zo'n 584.000 huishoudens onder de armoedegrens te verkeren. Dat is 7,9 % van alle huishoudens. Met zo'n groot aantal is het van groot belang om deze cijfers inzichtelijk te maken per wijk. Het is in hoge mate bepalend voor het sociaal klimaat en daarmee voor de potenties van wijken of delen ervan.

Welke specifieke opgaven liggen er volgens u op het gebied van wonen-welzijn-zorg? Waar ligt in de komende jaren volgens het MBR prioriteit?
De huisvesting van statushouders, dus met een verblijfsvergunning ontbreekt. Her rijk zal gemeentes een opgave opleggen naar verwachting. Het lijkt raadzaam hierop in de planning te anticiperen. Wij adviseren deze categorie niet onder de spoedzoekers te plaatsen hetgeen in het verleden weleens heeft geleid tot 'sobere collectieve woonvoorzieningen voor alleenstaande statushouders', hetgeen leidde tot grote onrust. Toegankelijkheid zou bij elk nieuwbouwproject een vast agendapunt moeten zijn.

Wijkontwikkelingsprogramma en vergrijzing.
Hierop is in de tekst uitvoerig ingegaan. Wel blijft de vraag liggen hoeveel seniorenwoningen er precies zijn en wat de planningen zijn voor de komende jaren in het kader van de vergrijzing?
De verzorgingshuizen staan onder financiële druk. Zijn er realistische alternatieven voor de ouderen?

Innovatieve woonconcepten
Ook aan dit onderwerp is in de bovenstaande tekst aandacht besteed.

Strategische Nieuwbouw
Idem

De woningmarkt stagneert
Op verschillende momenten is hier in de bovenstaande tekst aandacht aan geschonken. Er zijn weinig 1 slaapkamer woningen beschikbaar.
Aan verschillende thema's is in de notitie weinig aandacht geschonken. We hebben dat aangegeven in de tekst. Daarover zijn vragen geformuleerd.
Onze inbreng is ondergebracht bij de verschillende onderwerpen.
Eén onderwerp springt eruit: het toewijzen van huurwoningen aan Ridderkerkers. Dit percentage moet ruim boven de 50% komen te liggen naar ons oordeel.
Er wordt een steeds groter beroep gedaan op mantelzorgers. Als deze mantelzorgers niet meer in Ridderkerk kunnen wonen, zal de professionele druk op de ondersteuning van ouderen en mensen met een beperking steeds groter worden.

Welke thema's worden gemist?
Er zou een armoedebeleid dan wel schuldenbeleid moeten worden toegevoegd aan de huisvestingsopgave.
Door de stijging van de huurkosten en de verkleining van het bestand van goedkope woningen, raakt de doelgroep op of onder de armoedegrens steeds verder achterop. Dit heeft een desintegrerend effect op de huishoudens. Als er zich een concentratie van armoede voordoet in bepaalde woonblokken en/of wijken, dan is dit van directe invloed op de leefbaarheid van de omgeving. Het huidige beleid hieromtrent is ons onduidelijk.
De indruk bestaat dat het zwaartepunt ligt op het handhaven van de openbare orde c.q. corrigerende en sanctionerende maatregelen. Voor hulp aan de gezinnen in armoede en/of schulden is men aangewezen op vooral het minimabeleid en de schuldhulpverlening.
Het is bekend dat armoede 'zelden alleen komt' en meerdere oorzaken en facetten kent, waaronder het immateriële vlak. Minimabeleid en schuldhulpverlening beperken zich, formeel, tot het materiële vlak. Vroeger beschikten sommige woningbouwcorporaties over maatschappelijk werk om deze problematiek aan te pakken of men maakte afspraken hierover met het algemeen maatschappelijk werk. Dit type hulpverlening is nu ondergebracht bij de sociale wijkteams. Het probleem is dat het maatschappelijk werk in de wijkteams niet is meegegroeid met de toegenomen armoede en schuldenproblematiek.
Het MBR heeft onlangs gesignaleerd en beargumenteerd dat de wijkteams onvoldoende zijn toegerust voor dit type werk. Het is derhalve zeer wenselijk dat in de woonvisie meer focus, maar vooral meer uitvoeringscapaciteit komt, voor deze problematiek.
Aan het onderhoud van de woningen wordt in de visie geen specifieke aandacht geschonken. Toch verdient dit punt aandacht, omdat er in meerdere wijken wel sterk verwaarloosde woningen zijn te vinden, die afbreuk doen aan het woongenot.

Het MBR gelooft in buurten en wijken waar gezinnen, mensen met een beperking door woningaanpassing, alleenstaanden en ouderen wonen, waar allen zich medeverantwoordelijk voelen voor de leefbaarheid.

Namens het MBR,

W.H. Blok
voorzitter

MBR-contactadres: frans.velders@kpnmail.nl

RIDDERKERK

Maatschappelijk Burgerplatform Ridderkerk
Dhr. W.H. Blok

Uw brief van:	14 december 2020	Ons kenmerk:	316157
Uw kenmerk:		Contact:	Blankendaal
Bijlage(n):		Doorkiesnummer:	+31180451623
		E-mailadres:	a.blankendaal@bar-organisatie.nl
		Datum:	21 mei 2021

Betreft: Reactie op advies MBR over ‘Notitie Woonvisie Ridderkerk’

Geachte heer Blok,

Op 25 november 2020 hebben wij het Maatschappelijk Burgerplatform Ridderkerk (MBR) om advies gevraagd over de ‘Notitie Woonvisie Ridderkerk’. Op 14 december 2020 hebben wij hierop uw reactie en advies ontvangen. In eerste instantie zouden wij begin dit jaar een afspraak plannen om uw vragen mondeling te beantwoorden. Vanwege de Corona maatregelen bleek dit lastig te zijn. In april heeft u gevraagd om een schriftelijke reactie in plaats van het aangeboden mondelinge overleg. In deze brief geven wij onze reactie.

Allereerst een paar algemene opmerkingen. De notitie die u destijds van ons ontvangen heeft was nog niet helemaal afgerond. Wij hebben toen ook aangegeven dat er nog een aantal analyses gemaakt moesten worden (waaronder die van de woningbehoefte), waarvan de resultaten dus nog niet in de notitie waren meegenomen. Omdat het MBR op 1 december 2020 een regulier overleg had en wij graag uw reactie in december wilden ontvangen, hebben wij ervoor gekozen u een voorlopige versie van de notitie te sturen. Een deel van uw reactie is ook verwerkt in de definitieve Analysenotitie.

Inmiddels zijn wij een stuk verder in het proces en is de concept Woonvisie gereed. Deze hebben wij op 30 maart 2021 met de raadscommissie besproken. Ook heeft het concept ter inzage gelegen van 17 maart t/m 7 april 2021. Wij hebben van één van uw leden hierop ook een reactie ontvangen. Op dit moment verwerken wij alle reacties tot de definitieve Woonvisie.

Hieronder gaan wij in op uw reactie en advies, per door u aangegeven onderwerp.

De naar uw mening onderbelichte zaken

- Het Woonwensenonderzoek is in 2010 uitgevoerd en mede op basis van de resultaten hieruit is de Woningbouwstrategie in 2011 opgesteld en vastgesteld. Deze stukken zijn nu (ruim) 10 jaar oud en niet meer actueel. Deze kunnen dan ook niet meer als basis voor de nieuwe Woonvisie gebruikt worden.
- Adviesbureau Companen heeft de woningbehoefte ontwikkeling voor ouderen opnieuw in beeld gebracht. De resultaten zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de concept Woonvisie.

Koningsplein 1
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

- De taakstelling huisvesting vergunninghouders krijgen wij halfjaarlijks van het ministerie opgelegd. Wij hebben deze doelgroep opgenomen in de Woonvisie.
- De doorcentralisatie van Beschermd Wonen is benoemd in hoofdstuk 7 van de concept Woonvisie. Wij zijn voornemens die verder uit te werken in een woon-zorgvisie.
- Voor de jaarlijkse Armoedemonitor wordt onderzoek gedaan naar de omvang en samenstelling van de doelgroepen voor het gemeentelijke armoedebeleid. In de monitor is ook de verdeling over de woonwijken inzichtelijk gemaakt.
- Dat klopt. Die waren bedoeld om een beeld te schetsen. In de Woonvisie schetsen we het gewenste beeld waar we naar toe willen.

Demografische ontwikkeling
Verhuisredenen zijn lastig te onderzoeken, omdat deze niet worden geregistreerd. Instroom van buiten Ridderkerk is niet per definitie slecht. Vooral draagkrachtige huishoudens kunnen bijdragen aan het op peil houden van het winkelbestand.

Arbeidsmigranten
In 2020 heeft adviesbureau Companen onderzoek gedaan naar de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk. In de concept Woonvisie hebben wij opgenomen dat wij het zicht en de grip op aantallen en huisvestingssituatie van arbeidsmigranten scherper in beeld willen houden. Wij hebben hiervoor ook een aantal acties benoemd.

De woningvoorraad
De samenstelling van de woningvoorraad was inderdaad in de aan u verzonden notitie nog niet volledig. Dit hebben wij in de definitieve Analysenotitie aangepast.

Appartementen
Wij delen uw mening dat de mate waarin een appartement bereikbaar is, zowel in fysieke als in financiële zin, van essentieel belang is voor de woningkeuze van de woningzoekende. Wat betreft de fysieke bereikbaarheid heeft Adviesbureau Companen de woningbehoefte ontwikkeling voor wonen en zorg in beeld gebracht. De resultaten zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de concept Woonvisie. De behoefte betekent echter nog niet direct dat daarvoor ook nieuw gebouwd moet worden. De bestaande woningvoorraad en het bestaande vastgoed van zorginstellingen kan daarin een rol spelen. Dat willen we samen met betrokken partijen (zeker ook de corporaties) verder verdiepen. Voor het bepalen van de opgave is een vervolgtraject nodig. Wat betreft de financiële bereikbaarheid hebben wij voor betaalbare huurwoningen met Wooncompas prestatieafspraken gemaakt. Voor betaalbare huurwoningen hebben wij een indicatieve programmering voor de nieuwbouw op grote strategische locaties in de komende jaren opgenomen met 40% koopwoningen < € 250.000.

Wonen met uitzicht
U bent van mening dat een ontwikkeling van hoogbouw in en om het Centrum (PC Hooftstraat en omgeving) gewenst is. Bij ontwikkelingen rond het centrum kijken wij al naar mogelijkheden om hoger te bouwen. Sommige randvoorwaarden voor woningbouw maken dit soms lastig, zoals bv. parkeernormen.

Prijsontwikkeling van het wonen
Het klopt dat het aantal ‘bankslapers’ niet goed in beeld is, omdat dit niet geregistreerd wordt. Veelal zijn zij wel bekend door inschrijving (post)adres. Alleen ‘problematische bankslapers’ zijn in beeld bij het Lokaal Zorgnetwerk en/of Wijkteam. Er is geen directe relatie met de huurprijs van een woning en dakloosheid. Vaak heeft dit te maken met een verbreking van een relatie en de krapte op de woningmarkt. Voor verdere toelichting zie het kopje ‘Kwetsbare groepen’ (p.4).

Kopen
Betaalbare koopwoningen zijn een belangrijk thema in de concept Woonvisie. Voor betaalbare huurwoningen hebben wij een indicatieve programmering voor de nieuwbouw op grote strategische locaties in de komende jaren opgenomen met 40% koopwoningen < € 250.000. Daarnaast gaan wij instrumenten onderzoeken die wij kunnen inzetten om zowel huur- als koopwoningen in de toekomst betaalbaar te houden voor de doelgroep waar deze woningen voor bedoeld zijn. Voor al bestaande woningen zijn er helaas nauwelijks instrumenten om deze betaalbaar te houden.

Huren
Over betaalbare huurwoningen hebben wij met Wooncompas prestatieafspraken gemaakt. Zij houden minimaal 70% van de sociale woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens. Het is zeker een aandachtpunt dat in herstructureringsprojecten de nieuwe woningen een hogere huur hebben. Wij zijn met Wooncompas hierover in gesprek.

Ontwikkeling van het aantal huishoudens
Het eerste figuur is de opgave volgens het Regioakkoord. Het Regioakkoord ging destijds uit van de woningbehoefteraming van onderzoeksbureau ABF. De cijfers gaan over de periode 2017-2030. Het bod van de gemeente dat in het Regioakkoord is opgenomen, bedraagt uitbreiding van de woningvoorraad met per saldo 830 woningen (in 13 jaar). De tweede figuur is de opgave volgens de meest recente Trendraming van de woningbehoefte van de provincie Zuid-Holland. Deze gaat over de periode 2020-2040. In 2030 zou het aantal huishoudens volgens deze prognose 22.186 zijn (circa 1.400 meer dan in 2017). In de concept Woonvisie is dit ook toegelicht in bijlage 1 (p. 39).

Scheef wonen
Over doorstroming hebben wij met Wooncompas prestatieafspraken gemaakt. Wooncompas heeft al een seniorenmakelaar om doorstroming van een eengezinswoning naar een appartement te bevorderen. Goedkope scheefwoners zijn lastiger in beeld te krijgen, omdat Wooncompas alleen een inkomenstoets mag doen bij een nieuwe verhuring.

Woningbehoefte

- **Het vrije bouwen:** Wij zijn geen voorstander van het realiseren van een woning naar eigen inzicht en kundigheid.

- **Tiny houses:** deze zijn als woonvorm benoemd in de concept Woonvisie. Hier zijn echter wel een aantal kanttekeningen bij te plaatsen.

- **Klushuizen:** voor koopwoningen geldt dat het de eigenaar vrij staat om de woning te verbouwen. Voor huurwoningen geldt dat Wooncompas dit complexgewijs aanpakt en hiervoor professionele partijen inschakelt.

- **Wonen voor woongroepen:** In de laatste ontwikkelingsfase van Het Zand, heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met Stichting Knarrenhof Nederland om te komen tot de realisatie van 27 seniorenwoningen in een zogenaamd Knarrenhof. Een derde van deze woningen vallen onder de sociale huur. Voor jongeren of andere doelgroepen hebben wij (nog) geen initiatief ontvangen. Wij ontwikkelen als gemeente zelf geen woningbouwprojecten.

Koningsplein 1
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

Woonvisie
Senioren en starters hebben wij in de concept Woonvisie als de twee belangrijkste doelgroepen genoemd. Zoals op pagina 1 van deze brief genoemd heeft Adviesbureau Companen de woningbehoefte ontwikkeling voor ouderen opnieuw in beeld gebracht. De resultaten zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de concept Woonvisie. Wij hebben twee stimuleringsleningen, de Blijverslening en de Verzilverlening, waarmee een koopwoning levensloopbestendig kan worden gemaakt waardoor mensen langer zelfstandig in hun eigen huis kunt blijven wonen. Voor onze reactie over doorstroming zie het kopje 'Scheef wonen' (p.3).

Prijsverschillen in koophuizen tussen wijken (de woningmarkt in beeld)
Het is algemeen bekend dat een deel van de koopprijs wordt bepaald door de locatie. Hier kunnen wij als gemeente niet op sturen.

Kwetsbare groepen (specifieke doelgroepen in de visie)
In 2020 waren er 29 LZN casussen met (dreigende) dakloosheid, waarvan slechts 2 zijn aangemeld bij de maatschappelijke opvang in Rotterdam. De anderen zijn begeleid naar (alternatieve) vormen van onderdak/huisvesting. Er zijn geen opvangmogelijkheden in Ridderkerk, omdat de verantwoordelijkheid voor deze specialistische woonzorgvoorziening voor de regio waar Ridderkerk deel van uitmaakt bij centrumgemeente Rotterdam ligt. De komende jaren wordt de maatschappelijke opvang in tegenstelling tot beschermd wonen (nog) niet gedecentraliseerd.

Vraag 1
Heeft de gemeente zicht op het aantal Ridderkerkers, dat met een CO (centrale Opvangpas), is geregistreerd in Rotterdam? De Gemeente Rotterdam heeft in samenspraak met de regiogemeenten het regionale beleidsplan MO en BW 2018-2020 ingezet op opvang en uitstroom (terug) naar de regio.

Antwoord:
Nee, dat overzicht hebben we niet. Hoewel deze gegevens aan de centrumgemeente zijn gevraagd kunnen deze (nog) niet worden gegeven. Dat is omdat deze gegevens niet apart in een registratiesysteem worden vastgelegd. Het is de bedoeling dat dit met de implementatie van een nieuw Beleidsplan Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang wel inzichtelijk wordt.

Vraag 2
Betekent dit dat er daadwerkelijk meer terugstroom van daklozen/thuislozen (bankslapers en buiten-slapers), probleem/zwerfjongeren en kwetsbare burgers is of komt naar Ridderkerk? Over welke aantallen gaat het dan? Welke plannen heeft de gemeente voor deze groepen?

Antwoord:
Cijfers met betrekking tot de gevraagde vergelijking ontbreken. De bedoeling van het huidige beleid is dat uitstroom uit de maatschappelijke opvang naar gemeenten in de regio evenredig is aan de instroom in de maatschappelijke opvang van burgers uit die gemeenten. Ook is het huidige beleid om in een zo vroeg mogelijk stadium te signaleren dat een inwoner hulp nodig heeft. Door passend advies en begeleiding kan dan het beste escalatie naar dakloosheid of maatschappelijke opvang bij de centrumgemeente worden voorkomen. In het kader van de Brede aanpak dak- en thuisloosheid worden nieuwe concepten in de preventie, dienstverlening en uitstroom ontwikkeld op zowel lokaal als regionaal en landelijk niveau.

Vraag 3
Veel dakloosheid ontstaat door huisuitzettingen. Is dat ook de ervaring van het College van B&W?

Antwoord:
In Ridderkerk vinden nauwelijks huisuitzettingen plaats. In 2020 slechts 2. Dat gaat dus over incidenten waarvan kenmerken niet verantwoord veralgemeniseerd kunnen worden. Dat aantal is zo klein door een goede samenwerking tussen Wooncompas, Schuldhulpverlening en het Lokaal Zorgnetwerk (conform Convenant Preventie Dreigende Huisuitzettingen, 2012).

Vraag 4
Een zorgelijke ontwikkeling is de huisvesting van arbeidsmigranten in Ridderkerk. De werkgelegenheid is in hoge mate afhankelijk van arbeidsmigranten. Echter is de huisvesting van deze ook in Ridderkerk, bedenkelijk. Te veel personen op een kleine oppervlakte en te weinig sociaal gebonden aan de directe omgeving. Vaak ook tegen woekerhuren. Het zou de gemeente sieren, indien er voor deze groep woningzoekenden (huisvestingsbehoeftigen) een fatsoenlijke huisvesting wordt ontwikkeld. Te denken valt aan het verbouwen van leegstaande kantoorgebouwen etc. Deelt het College van B&W dit standpunt?

Antwoord:
Zie onze reactie onder het kopje ‘Arbeidsmigranten’ (p. 2).

Vraag 5
Er zijn diverse kwetsbare burgers die acuut in de problemen komen door scheidingen, huiselijk geweld, uitstroom uit maatschappelijke opvang, medische noodzaak, probleemjongeren. Is daar binnen het huizenbestand van Ridderkerk voldoende opvang voor? Aan toewijzing van huurwoningen aan Ridderkerkers kan een percentage worden gehangen. Dat percentage is op dit moment laag, veel lager dan andere gemeenten hanteren. Het MBR stelt dat ervoor een percentage ruim boven de 50% moet worden gekozen. Het MBR stelt 60% voor.

Antwoord:
Wij zijn met Wooncompas in gesprek om te bezien welke mogelijkheden er zijn om woningen toe wijzen aan mensen met acute problemen. Voor het toewijzen van sociale huurwoningen is Wooncompas gebonden aan de wettelijke regels hiervoor. Zij mogen maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang verhuren aan Ridderkerkers. Het door u voorgestelde percentage is dus wettelijk niet toegestaan. In 2019 is overigens 51% van de verhuurde woningen toegewezen aan Ridderkerkers en 79% van de woningzoekenden uit Ridderkerk slaagde in Ridderkerk.

Worden de eerste analyses voor de gemeente en de schetsen van de verschillen tussen de wijken gedeeld?
Zoals op p. 2 van deze brief al aangegeven wordt voor de jaarlijkse Armoedemonitor onderzoek gedaan naar de omvang en samenstelling van de doelgroepen voor het gemeentelijke armoedebeleid. In de monitor is ook de verdeling over de woonwijken inzichtelijk gemaakt.

Welke specifieke opgaven liggen er volgens u op het gebied van wonen-welzijn-zorg? Waar ligt in de komende jaren volgens het MBR prioriteit?
De taakstelling huisvesting vergunninghouders krijgen wij halfjaarlijks van het ministerie opgelegd. Wij hebben deze doelgroep opgenomen in de Woonvisie.

Koningsplein 1
Postbus 271
2980 AG Ridderkerk

Wijkontwikkelingsprogramma en vergrijzing
Zoals op pagina 1 van deze brief genoemd heeft Adviesbureau Companen de woningbehoefte ontwikkeling voor ouderen opnieuw in beeld gebracht. De resultaten zijn opgenomen in hoofdstuk 7 van de concept Woonvisie.

Welke thema's worden gemist?
Volgens u zou er een armoedebeleid dan wel schuldenbeleid moeten worden toegevoegd aan de huisvestingsopgave. Wij zijn bezig met een convenant vroegsignalering / voorkomen huisuitzettingen op te stellen. Eind 2020 is er een landelijk 'convenant vroegsignalering schulden' door de koepelorganisaties vastgesteld, onder leiding van onder andere de NVVK, Divosa en VNG. Wij onderzoeken in hoeverre het landelijke convenant het concept convenant van gemeente Ridderkerk doorkruist (of juist niet). Dit vanwege de wetswijziging van 1 januari 2021 van de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening. Dit jaar gaan we de aanpak vroegsignalering verder doorontwikkelen (zie concept Plan extra inzet ter voorkoming van problematische schulden waar u 16 april 2021 een advies over hebt uitgebracht). Het concept convenant vroegsignalering / voorkomen van huisuitzettingen passen we aan, aan de gewijzigde wetgeving alsmede de nieuwe werkwijze.

Tot slot
Wij bedanken u hartelijk voor uw zeer uitgebreide reactie en adviezen. Een deel hiervan hebben wij ook verwerkt in de Woonvisie.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris | de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke | mw. A. Attema

Beantwoording adviezen en reacties op de concept Woonvisie Ridderkerk 2021-2026

Van 17 maart t/m 7 april 2021 heeft de concept Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 ter inzage gelegen en was er gelegenheid tot het indienen van reacties. Hieronder de samenvatting van de ingediende reacties en het antwoord van het college hierop.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
1	Particulier	Ik ben 70 jaar en wil graag blijven wonen in Ridderkerk, omdat mijn (klein)kindferen allemaal wonen in Ridderkerk. En mijn verzoek is mbt de ouderen wat is de toekomst voor deze groep wat de Woonvisie gaat betekenen!	Uit het woningbehoefte onderzoek dat adviesbureau Companen heeft uitgevoerd blijkt dat er een tekort is aan voor senioren geschikte woningen. Hiervoor willen wij meer woningen bouwen.	Over senioren is een aparte paragraaf opgenomen.
2	Particulier	Zou fijn zijn als er naar de burgers geluisterd word over zaken zoals betaalbare huur, huizen voor 50 plussers, enz.	Over betaalbare huurwoningen hebben wij met Wooncompas prestatieafspraken gemaakt. Uit het woningbehoefte onderzoek dat adviesbureau Companen heeft uitgevoerd blijkt dat er een tekort is aan voor senioren geschikte woningen. Hiervoor willen wij meer woningen bouwen.	Over senioren is een aparte paragraaf opgenomen opgenomen.
3	Particulier	Ik zou graag zien dat er meer kleinere en goedkopere huizen komen voor ouderen, Wij zijn 68 en 70 jaar en wonen in een huis waar een gezinnetje met zeker 3 kinderen in kan wonen. Maar wij wonen hier al 42 jaar en hebben de laatste 10 jaar wel gekeken naar andere kleinere huizen of een flatje maar ze zijn allemaal veel duurder met de huur. Dus waarom zou ik hier dan weggaan.	Samen met Wooncompas zoeken wij naar nieuwe mogelijkheden om meer doorstroming te creëren. Over betaalbare huurwoningen en doorstroming hebben wij met Wooncompas ook prestatieafspraken gemaakt.	Over (de doorstroming van) senioren is een aparte paragraaf opgenomen.
4	Particulier	Waarom bezig zijn met nieuwe huizen En onze wijk laten stikken en de hele verbouwing afzeggen terwijl ik schimmel heb vanaf dag 1 keuken slecht is douche ook schimmel vanaf dag 1 beginnende rotte kozijnen een tocht langs de kozijnen waardoor ik me de pest stook niet warm	Vervelend dat u ontevreden bent over de woning waarin u woont. Wij vermoeden dat u een woning van Wooncompas huurt en hebben uw reactie aan hen doorgeven.	Niet van toepassing.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		te krijgen en kans op een nieuw huis krijg ik niet jullie moeten hier echt iets aan doen of mij gewoon een ander huis geven in Brielle met vier slaapkamers want Ridderkerk daar wil ik het liefste vertrekken!		
5	Particulier	Ik zal beginnen met dat ik het niet nauwkeurig heb doorgenomen. Ik was vooral benieuwd of er iets gedaan werd aan nieuwe koopwoningen. En dat zag er goed uit. Ik hoop dat er tot een bepaald inkomen gekeken gaat worden of iemand recht heeft op een nieuwbouwhuis. Mijn situatie is namelijk zo dat ik fulltime werk en mijn partner een visuele handicap heeft en daarom afhankelijk is van een uitkering. Wij kunnen nooit meer dan 300.000 euro aan hypotheek krijgen. Ik ben blij dat we een huis uit 1930 hebben gekocht en dat we een huis hebben. Alleen een oud huis is een hoop onderhoud en dat kost geld. Ik zou graag een nieuwbouw huis hebben, met 3 slaapkamers. Deze slaapkamer hoeven niet groot te zijn maar wel dat we gasloos kunnen wonen, zonnepanelen hebben etc. Maar hopelijk komen er dan geen gezinnen met een super inkomen erin te wonen. Zij moeten maar voor de nieuwbouw huizen vanaf 350.000 euro gaan kijken. Over ons huidige huis gesproken. Dat is zo oud dat de woningen op en neer gaan als er vrachtverkeer door de straat rijdt. Is het niet een bepaalde grens dat een woning leeft? Misschien dat de mauritsweg in rijsoord gerenoveerd kan worden. Hardinxveld-Giessendam heeft trouwens een nieuwbouw project waar dus kleine huizen, midden huizen en grote rijtjeshuizen, 2 onder 1 kappers en vrijstaande huizen worden gebouw.	Voor koopwoningen zijn er zeer beperkt instrumenten om deze toe te wijzen aan een huishouden met een bepaald inkomen. Dit kan alleen voor sociale koopwoningen via een doelgroepenverordening. Wij onderzoeken of we naast middenhuurwoningen ook sociale koopwoningen kunnen opnemen in een doelgroepenverordening. Daarnaast hebben wij veel oog voor betaalbare woningen, zie hoofdstuk 5.	Wij gaan een doelgroepen-verordening invoeren.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		De prijzen zijn nog onbekend maar het ziet er interessant uit.		
6	Particulier	Het ziet er goed uit elke doelgroep komt aan de buurt. Alleen is onze mening dat de 10% voor de midden huur appartementen erg weinig is, percentsgewijs ten opzichte van de resterende de te bouwen woningen. Daar er de laatste jaren erg weinig voor deze doelgroep vrij gekomen is of gebouwd !! Hebben deze huurders al een achterstand opgelopen. Er zijn heel wat eengezinswoningen met 1-3 personen die willen verhuizen al jaren maar dat het simpelweg niet op de markt komt / is gekomen.	Uit het woningbehoefte onderzoek dat adviesbureau Companen heeft uitgevoerd blijkt er beperkte behoefte aan middenhuur appartementen. Vandaar dat wij hiervoor 10% in de woningbouwprogrammering hebben opgenomen. Samen met Wooncompas zoeken wij naar nieuwe mogelijkheden om meer doorstroming te creëren. Hier hebben wij ook prestatieafspraken over gemaakt. Ook gaan wij een doelgroepenverordening invoeren. Daarmee kunnen de woningen beschikbaar gesteld én gehouden worden voor de middeninkomens.	Over (de doorstroming van) senioren is een aparte paragraaf opgenomen. Wij gaan een doelgroepen-verordening invoeren.
7	Particulier	Naar mijn mening moet er gebouwd worden voor de ouderen onder ons, b v van af 65 jaar alleenstaand en die nu in een eengezinswoning wonen, bijvoorbeeld in de brasem. Daar ik daar zelf gewoond heb,maar dan met man en kinderen,kinderen de deur uit,man overleden. Dan zit je alleen in een groot huis waar een gezin die nu op een flatje zitten blij mee zullen zijn. Maar omdat het sociaal-huur woningen zijn en er in ridderkerk geen appartementen zijn voor deze huurprijs zit de boel op slot naar mijn idee,er is dus geen alternatief voor deze bewoners. Ik heb 30 jaar bij Aafje gewerkt en ben daardoor bij veel Mensen binnen geweest . Daar de bejaardentehuizen wegbezuinigd zijn blijven mensen langer thuis wonen en worden dus ook ouder in hun grote huis met een trap naar boven,ik heb heel wat klanten aan de aanrecht gewassen en een bed in de woonkamer.	Uit het woningbehoefte onderzoek dat adviesbureau Companen heeft uitgevoerd blijkt dat er een tekort is aan voor senioren geschikte woningen. Hiervoor willen wij meer woningen bouwen, ook andere woonvormen met en zonder zorg. Zie daarvoor de hoofdstuk 7 in de concept Woonvisie. Daarnaast zoeken wij samen met Wooncompas naar nieuwe mogelijkheden om meer doorstroming te creëren. Hier hebben wij ook prestatieafspraken over gemaakt.	Over (de doorstroming van) senioren is een aparte paragraaf opgenomen.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		Naar mijn idee had dit toen de bejaardewoningen dicht gingen het eerst volgende bouwplan moeten zijn.		
8	Particulier	In Ridderkerk is m.i. te kort aan betaalbare en wellicht tiny house achtige woningen voor starters. Eventueel te realiseren door verbouwen van beschikbare kantoor- en bedrijfsruimten. Daarnaast zijn er onvoldoende knarrenwoningen.	Uit het woningbehoefte onderzoek dat adviesbureau Companen heeft uitgevoerd blijkt dat er een tekort is aan passende, betaalbare woningen voor starters. Hiervoor willen wij meer woningen bouwen, maar ook naar de doorstroming kijken. In de laatste ontwikkelingsfase van Het Zand, heeft de gemeente een intentieovereenkomst gesloten met Stichting Knarrenhof Nederland om te komen tot de realisatie van 27 seniorenwoningen in een zogenaamd Knarrenhof. Een derde van deze woningen vallen onder de sociale huur.	Niet van toepassing.
9	Particulier	Het aanbod van vrije sector appartementen is veel te laag waardoor wij nu nog steeds ongewild in een sociale eensgezinshuurwoning wonen met elk jaar de hoogste huurverhoging ivm het z.g scheef wonen. Wij vinden het prima om een hogere huur te betalen maar dan wel voor een luxere woning maar nu betalen wij ca. Eur 300.00 meer per maand als de meeste bewoners in onze wijk. En dit komt alleen omdat we voor geen enkele andere woning in aanmerking komen. Gezien onze leeftijd is kopen geen optie meer dus meer vrije sector app zou een aanwinst zijn.	Wij hebben 10% middenhuur opgenomen in de programmering voor de nieuwbouw op grote strategische locaties in de komende jaren.	Niet van toepassing.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
10	Particulier	Als eerste moet het jaarlijkse inschrijfgeld eraf. Je schrijft je 1 keer in en niet ieder jaar. Der zijn te weinig huizen voor een 1persoons huishouden. Ook de huur is daarvoor te hoog zeker zonder vaste baan of een partime werkende. Huizen/flats die betaalbaar zijn zijn oud en worden afgebroken om vervolgens nieuw te bouwen maar dan wel de huur gelijk €200 omhoog te gooien zodat sommige niet meer terug kunnen en zij die eruit moesten dus voor hun een betaalbaar huis hebben gekregen en de wachtende op een huis nog langer moeten wachten. Der wonen teveel mensen met een hoog inkomen in een goedkoop huurhuis.	Wij gaan niet over het inschrijfgeld voor WoonnetRijnmond. Dit kunt u bij WoonnetRijnmond kenbaar maken. Uit het woningbehoefte onderzoek dat adviesbureau Companen heeft uitgevoerd blijkt dat er meer kleine(re), levensloopbestendige woningen voor het toenemend aantal kleine huishoudens moeten komen. Over de betaalbaarheid van nieuwbouw sociale huurwoningen en doorstroming zijn wij met Wooncompas in gesprek.	Niet van toepassing.
11	Particulier	70 pagina's ik zeg ZEVENTIG met ambtenarentaal waardoor je dit niet in één adem kunt lezen en begrijpen.ook niet na tien keer. Ik heb het in ieder geval opgegeven. Ik ben 74 jaar woon alleen (weduwe) in een veel te groot huis. Enige alternatief is een flatje huren op het Vlietplein.(rest onbetaalbaar) Dus ik moet blijven zitten. Ik dacht dat ik scheef woonde maar dat is volgens de seniorenadviseur van Wooncompas niet het geval. Dan haak ik af.	De Woonvisie is minder compact geworden dan wij oorspronkelijk hadden beoogd. Er zijn veel onderwerpen waarover wij ons willen uitspreken en waar ook onze stakeholders aandacht voor gevraagd hebben. Wij hebben geprobeerd het taalniveau zo eenvoudig mogelijk te houden (taalniveau B1). Bijna de helft van de 70 pagina's zijn overigens bijlagen. Samen met Wooncompas zoeken wij naar nieuwe mogelijkheden om meer doorstroming te creëren. Hier hebben wij ook prestatieafspraken over gemaakt.	Over (de doorstroming van) senioren is een aparte paragraaf opgenomen.
12	Particulier	Goed dat er aandacht aan besteed gaat worden aan toekomstige nieuwbouwwoningen, wij zijn wel van plan om later naar een nieuwe woning te verhuizen, hopende dat we daar een keuze uit kunnen maken o.a. appartementen, onze leeftijden zijn: 70 en 73 jaar.	Uit het woningbehoefte onderzoek dat adviesbureau Companen heeft uitgevoerd blijkt dat er een tekort is aan voor senioren geschikte woningen. Hiervoor willen wij meer woningen bouwen.	Over senioren is een aparte paragraaf opgenomen.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
13	Particulier	Meer huizen voor ouderen die gelijkvloers willen wonen. Ik zit net boven de grens en ik zou meen woning willen hebben tot 750 euro en die zijn er niet, want als er een is dan kan ik me niet inschrijven want dan voldoe ik niet aan de eisen.	Uit het woningbehoefte onderzoek dat adviesbureau Companen heeft uitgevoerd blijkt dat er een tekort is aan voor senioren geschikte woningen. Hiervoor willen wij meer woningen bouwen.	Over senioren is een aparte paragraaf opgenomen.
14	Particulier	Naar mijn mening moeten er in nieuwbouw woningen jonge starters met kinderen.	Uit het woningbehoefte onderzoek dat adviesbureau Companen heeft uitgevoerd blijkt dat naast (startende) gezinnen met kinderen ook andere doelgroepen woonruimte nodig hebben. Daarom hebben wij een mix aan woningtypen en woningen in diverse prijsklassen opgnomen.	Niet van toepassing.
15	Particulier	Mijn reactie betreft de planning renovatie Blaakflat. Aangezien er al relatief veel etagewoningen zijn in het centrum en reorganisatie van het winkelgebied ook nieuwe woningen bied wil ik pleiten voor afzien van renovatie. Bouw van eengezinswoningen ter vervanging van beide flats bied veel meer voordelen. Het gebied zoals het nu is geeft veiligheidsproblemen, geluidsoverlast en de privacy is niet gewaarborgd. geluidsoverlast : doordat er twee flats dicht op elkaar staan ontstaat een corridor waarbij geluid niet weg kan. Veiligheid ; door de ontstane corridor wordt het een hangplek voor jongeren. privacy ; de flats zijn te dicht op elkaar gebouwd waardoor je elkaar aan kunt kijken en dat geeft geen privacy.	De flat aan de Blaak is van Wooncompas. Wij hebben uw reactie naar Wooncompas en de ambtelijke organisatie doorgestuurd.	Niet van toepassing.
16	Particulier	Goede en gedegen woonvisie. Ik wil echter wel meer aandacht vragen voor doorstroming van 60+. Bij deze categorie inwoners (inclusief mijzelf) is grote behoefte aan hoogbouw c.q.	Samen met Wooncompas zoeken wij naar nieuwe mogelijkheden om meer doorstroming te creëren. Hier hebben wij ook prestatieafspraken over gemaakt. Maar ook in de koopsector willen	Over (de doorstroming van) senioren is een aparte paragraaf opgenomen.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		Appartementen. Bij voorkeur aan de rivieroever. In die zin is het erg jammer dat het terrein van Brush niet gebruikt is voor de ontwikkeling van woningbouw. Doorstroming van 60+ biedt ook mogelijkheden aan doorstroom van andere leeftijdscategorieën en vernieuwde instroom.	wij meer woningen voor senioren bouwen om de doorstroming te bevorderen. Voor de Rivieroevers stellen wij op dit moment een gebiedsvisie op. Hierbij wordt ook naar de mogelijkheden voor woningbouw gekeken. Bij de Brush-locatie is door de koper gebruik gemaakt van de vigerende bestemmingsplanmogelijk-heden om de bedrijfsmatige functie te continueren.	
17	Particulier	In de woonvisie ontbreekt een visie op het leefbaar houden van wijken met een hoge concentratie sociale huurwoningen. In de wijk West zie ik dat de nieuwe inwoners anders met de woning en de omgeving omgaan en de wijk daardoor neigt naar verpaupering. Er moet meer gestuurd worden op huurprijs differentiatie. Meer menging goedkope en vrije sektarische huur en meer verkoop in wijken met een hoog percentage huur. In wijken met een laag percentage kan dan relatief meer sociaal worden toegevoegd.ik werk bij een woningcorporatie en denk graag mee mbt verdere invulling van de woonvisie.	De leefbaarheid in de wijken is juist op verschillende plekken in de Woonvisie als aandachtspunt benoemd: - Hoofdstuk 2: p. 8,10 en 11 - Hoofdstuk 3: p. 14, 15 - Hoofdstuk 6: p. 26 - Hoofdstuk 8: p. 31 t/m 35 Wij streven ook naar gemengde wijken. Dat komt terug in het woningbouwporgramma (goede differentiatie) en in de planvorming op locaties en wijken moet dat uitgewerkt worden met de richtingen die we in de Woonvisie hebben benoemd. En herstructurering wordt in samenwerking met Wooncompas opgepakt. Dat draagt ook bij aan betere differentiatie en leefbaarheid. Bedankt voor uw aanbod om verder mee te denken. Mochten wij hiervan gebruik willen maken, dan nemen wij contact met uw op.	Niet van toepassing.
18	Particulier	Zeker wat toe te voegen : (zie onder en bijlagen 1a en 1b) quote Betreft : doorstroming wonen te Ridderkerk in het algemeen en specifiek Om mee te beginnen :	Hartelijk dank voor uw uitgebreide reactie. Wij hebben een aantal van uw suggesties voor nieuwe woonvormen meegenomen. Samen met Wooncompas zoeken wij naar nieuwe mogelijkheden om meer doorstroming te creëren. Hier hebben wij ook prestatieafspraken over gemaakt. Maar ook in de koopsector willen	Veel is al opgenomen in de Woonvisie. Over (de doorstroming van) senioren is een aparte paragraaf opgenomen.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		-nieuwbouw betaalbare huur/koopwoningen 3 tot en met 20 verdiepingen hoog voor : + (jongere) starters voor het grootse gedeelte uit Ridderkerk + ouderen gelijkvloers en/of kleiner + kleine (re) gezinnen -tiny en microwoningen maximum 50 m2 (kleine studioachtige woningen) -hoge smallere woningen -huizenbouw van een paar omgebouwde containers -meer aanleunwoningen voor ietwat hulpbehoevenden onder ons -woonwagens/stacaravans -wonen op het water in woonboten (bedrijf Gielissen shipyard te Helmond; kleine duurzame eco variant van aluminium) -portocabins -het ombouwen van langdurige leegstaande kantoorpanden in woonhuizen (goed praktijkvoorbeeld is bijvoorbeeld Kastanje/Populierenlaan) -meer seniorenhofjes als leefgemeenschap -omtoveren van oude lege fabrieken/scholen/banken etc in woningen (oude fabriek Smit in lofts te Slikkerveer als goed voorbeeld) -prefab houtbouw tegen woningnood (Sustainer homes te Almere als voorbeeld) -bouwen woningen op bestaande flats permanent wonen in vakantiewoningen (meer landelijk) Voor demografische gegevens Ridderkerk zie bijlage ! Ruimte is vrij schaars met betrekking tot de gemeente Ridderkerk en daar komen we niet onderuit !	wij meer woningen voor senioren bouwen om de doorstroming te bevorderen. Voor het toewijzing van sociale huurwoningen is Wooncompas gebonden aan de wettelijke regels hiervoor. Zij mogen maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang verhuren aan Ridderkerkers. In 2019 is overigens 51% van de verhuurde woningen toegewezen aan Ridderkerkers en 79% van de woningzoekenden uit Ridderkerk slaagde in Ridderkerk. De gemeente is verantwoordelijk voor het huisvesting van statushouders. Wooncompas levert hiervoor de woningen. De verhoogde taakstelling draagt niet bij aan het aanbod voor de reguliere woningzoekenden. Wij hopen dan ook dat de verhoogde taakstelling voor jaar van tijdelijke duur is. Wij willen meer sociale huurwoningen bouwen. Maar deze zijn in eerste instantie bedoeld als vervanging van verouderde woningen. Of als compensatie voor vrije sectorwoningen die nu een sociale huurprijs hebben, maar bij nieuwe verhuring een vrije sector huur krijgen. Wij hebben geen instrumenten om te sturen op tijdelijke huurcontracten van particuliere verhuurders. En voor sommige doelgroepen zijn tijdelijke huurcontracten juist wel gewenst. Ook kunnen wij helaas niet sturen op verkoopprijzen. Er zijn te veel externe factoren die dit beïnvloeden.	

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		Maar er zijn mogelijkheden : Nieuw Reijerwaard bestemmingsplan aanpassen aan de rechterkant van de verbindingsweg voor Van Gelder/van der Valk vanaf Ridderkerk-West voor hogere huizenbouw Bedrijventerrein Donkersloot Ruimte benutten voor woningen langs/op het water (soort boot met flatwoningen…) – Maar wel afblijven van de bestaande schaarste in natuur/cultuurgroen gebieden Te realiseren jazeker waar willen zijn , zijn “ woningwegen “ te bewandelen – Initiatieven ontplooien en daadwerkelijk nemen in de praktijk. Dit vergt innoveren, experimenteren en investeren oftewel organisatie, communiceren en vertrouwen in afspraken Natuurlijk is er geld nodig , ook in deze tijden maar zonder investeren kom je werkelijk nergens Ruimte vrijmaken voor het doorstromen van zoveel mogelijk burgers te/in Ridderkerk -Begin met woningen voor starters van 1 a 2 personen en ouderen goede (kleinere) woonalternatieven bieden als zij ruimte kunnen/willen achterlaten die redelijk betaalbaar zijn voor de middelbaren/jongeren Probeer scheefhuurders te benaderen die te veel verdienen of juist te weinig met betrekking tot de huur -Een huur te betalen naar gelang haar of zijn inkomen (zoals men doet voor de nieuwe flats aan de Blaak (bij de markt zeg maar) die bijna gereed zijn van januari 2021) - Maar vergeet niet dat ouderen die gewoon zelfstandig kunnen blijven wonen en hun huis (nagenoeg) hebben afbetaald niet van plan zijn in een kleiner duur appartementje gaan wonen maar		

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		wel wellicht zoeken naar een kleinere woning met tuin en gelijkvloers .En vanuit een bungalow of twee onder een kapwoning naar een redelijk groot appartement met een grote balkon. Tegen redelijk betaalbare kosten . Er zijn nu eenmaal mensen die blijven zitten waar ze zitten (bijvoorbeeld 80 plussers in een drive in woning en mensen tussen de 55/60 jaar die hun eengezinswoning verlaten voor een appartement met gelijke vloeren aan het Koningsplein.. Als woningcorporaties (o.a. Wooncompas) zou ik minstens 60/65% toewijzen aan Ridderkerkse burgers anders wordt de import uit andere gemeentes te hoog en dat kan zijn invloeden hebben Voor personen ouder dan 23 jaar geldt in 2019 een maximale rekenhuur van € 720,42. Wanneer uw rekenhuur hoger is dan dit maximum, heeft u geen recht op huurtoeslag. Let wel, de huur die u betaalt aan uw verhuurder kan hoger zijn dan uw rekenhuur. Hoe gaat Wooncompas de verhoogde norm voor statushouders invullen en wat betekent het voor onze Ridderkerkers ? Worden er meerdere sociale huurwoningen gebouwd in de komende jaren ? En we mogen weer gaan bouwen landelijk op grotere schaal na de stikstof en PFAS problematiek de afgelopen tijd (ruim 20.000 woningen de komende jaren) Het is de hoogste tijd ; dus gaan met al die projecten – So pending orders go ahead ! Maak ook een eind aan tijdelijk verhuur van woningen want huisbazen drijven de huren veel te veel op en huurcontracten kunnen nu veel makkelijker worden stopgezet door huizenmelkers .Dit veroorzaakt onzekerheid en veel stress onder volgelvrije huurders (9.5%		

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		huurstijging). Huurcontracten voor onbepaalde tijd zou de trend weer moeten zijn. Maar ja de koophuizen zijn dit jaar met 7,8% gestegen en de verwachting voor 2021 met 5,5% ondanks al de Corona perikeltjes waar het einde van nog lang niet in het gezicht van de haven is En wat te denken van de verhogingen voor het jaar 2021 van : -afval -ozhb -rioolbelasting -ziektekosten En wat al niet meer wat ons te wachten staat Wat doen mensen elkaar aan met het uitstellen van bouwen , de te hoge prijzen voor woningen (wonen in de Randstad met veel te hoge grondprijzen voor een markt met vraag en aanbod) Doen we dit zelf niet , zijn de verschillen niet veel te groot in vergelijking met het Noord en deels Oosten van Nederland. Waarom veranderen we dit niet met z'n allen want mensen kunnen deze exorbitante prijzen/kosten wel degelijk stopzetten/beinvloeden – Of is dit een utopie.. Wonen is een grond/basis/mensenrecht Het recht op huisvesting/onderdak/woongelegenheid Betaalbaar toegankelijk en goed wonen is min of meer ook een fundamenteel mensenrecht		
19	Bewonersraad Progressie	Het plan ziet er goed uit. In mijn ogen doet het recht aan de gevoerde discussie en is dit een goede vertaling. Dat plan om de komende jaren 900 woningen bij te bouwen komt niet erg ambitieus over. Per saldo blijft het aantal sociale huurwoningen gelijk, misschien is er toch meer behoefte aan dergelijke woningen.	Wij willen tot 2030 minimaal 900 woningen bijbouwen. We staan open voor meer woningen, waarbij we projecten toetsen aan de criteria die zijn benoemd in hoofdstuk 9 van de concept Woonvisie. Deze woningbehoefte blijkt uit de trendraming van de provincie. Maar wij blijven nieuwe ontwikkelingen goed volgen/monitoren en stellen bij indien dat nodig	Niet van toepassing.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
			is. Dit geldt ook voor de behoefte aan sociale huurwoningen. Als we meer dan 900 woningen bouwen, voorzien we hierbij dat 30% daarvan sociale corporatie-voorraad betreft.	
20	Particulier	Er zijn te weinig betaalbare woningen, zowel huur als koop. Voor ouderen en starters, is er heel weinig, zeker gezien het feit, dat mensen die buiten de gemeente wonen voorrang krijgen, zo kunnen jongeren en starters niet eens in hun eigen gemeente wonen. Bij nieuw bouwprojecten worden alleen maar dure woningen gebouwd, zonder rekening te houden met ouderen en starters. We krijgen dan als opmerking, de ontwikkelaars willen dit niet bouwen, volgens mij moet de gemeente toch hun goedkeuring geven? Zoals bij het terrein van de Jong Tours, in het eerste plan, waren er ook woningen voor senioren, starters, en voor jonge gezinnen die ook wel verder willen. Dus betaalbare huizen. Maar nu worden er alleen maar weer huizen gebouwd met een hoge vraagprijs. Zo ook de plannen voor de "geerpolder" idiote grote kavels en weer voor zeer dure huizen.	Uit het woningbehoefte onderzoek dat adviesbureau Companen heeft uitgevoerd blijkt dat er een tekort is aan voor senioren en starters geschikte woningen. Voor beide doelgroepen willen wij meer woningen bouwen. En juist ook in het betaalbare segment. Wij hebben een indicatieve programmering voor de nieuwbouw op grote strategische locaties in de komende jaren opgenomen met 30% sociale huur, 10% middenhuur en 40% koopwoningen < € 250.000. Uit onderzoek in 2010 voor de Woningbouwstrategie (ons voormalig woonbeleid) bleek juist behoefte aan duurdere koopwoningen. Vandaar dat deze in de afgelopen 10 jaar zijn gerealiseerd. Maar ook nu is er nog steeds behoefte aan duurdere woningen. In de indicatieve programmering hebben we hiervoor 15% opgenomen.	Niet van toepassing.
21	Particulier	Betaalbare woninigen /appartementen . en inwoners voorrang krijgen die jaren woonachtend zijn in ridderkerk of geboren.	Over betaalbare huurwoningen hebben wij met Wooncompas prestatieafspraken gemaakt. Verder hebben wij een indicatieve programmering voor de nieuwbouw op grote strategische locaties in de komende jaren opgenomen met 30% sociale huur, 10% middenhuur en 40% koopwoningen < € 250.000. Voor het toewijzing van sociale huurwoningen is Wooncompas gebonden aan de wettelijke	Niet van toepassing.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
			regels hiervoor. Zij mogen maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang verhuren aan Ridderkerkers. In 2019 is overigens 51% van de verhuurde woningen toegewezen aan Ridderkerkers en 79% van de woningzoekenden uit Ridderkerk slaagde in Ridderkerk.	
22	Particulier	Positief	Bedankt.	Niet van toepassing.
23	Particulier	Wij zouden graag meer huizen /flat voor 1 verdieners met niet zn hoge inkomen.	Wij hebben een indicatieve programmering voor de nieuwbouw op grote strategische locaties in de komende jaren opgenomen met 30% sociale huur, 10% middenhuur en 40% koopwoningen < € 250.000.	Niet van toepassing.
24	Particulier	It is sad that you are demolishing existing social housing on the best locations like near the city centre and replacing them with units that can only be afforded by middle to high class residents, forcing us to move out "wherever there's anything" even if it means we will get a lower quality location and house/apartment. Considering the local minimum wage, and also the limit for huurtoeslag, it's really sad to see all this gentrification going around, even on peaceful neighborhoods like mine (I am 2 blocks from the City Hall on a ground floor apartment with a large garden, I can't find anything like that on the offers for social housing, plus my current time in the queue doesn't entitle me to anything at all, since I moved two years ago, imagine people who didn't register right away to count time). Buying a house is also inaccessible to most of us, since we can't get a mortgage unless we have a good job as an employee and there's no program	De levensduur van woningen is niet oneindig. Na tientallen jaren voldoen woningen niet meer aan de kwaliteitseisen van nu. Wooncompas maakt dan de afweging of deze (grootschalig) gerenoveerd of gesloopt worden. Dat de nieuwbouwwoningen vervolgens een hogere huurprijs krijgen heeft onze aandacht. Voor betaalbare woningen hebben wij een indicatieve programmering voor de nieuwbouw op grote strategische locaties in de komende jaren opgenomen met 30% sociale huur, 10% middenhuur en 40% koopwoningen < € 250.000. Alleen maar sociale huurwoningen bouwen is voor de leefbaarheid van een wijk niet wenselijk. Wij streven er juist naar gemengde wijken te bouwen om voldoende draagkracht te borgen. Overigens zien we dat woningen onder de door u genoemde € 300.000,- in Ridderkerk wel degelijk te koop zijn. Door onze Startersleningen maken we meer woningen bereikbaar.	Niet van toepassing.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		where the government lends us the money and assumes the risk of the operation, plus if you look at the "starter" options it's hard to find any house under 300 thousand euros anywhere in the region, except for apartments, which have such massive costs for the owner that it's just impractical to think about buying an apartment just so you have to pay rent anyway, so I guess whichever is built for buyers should be houses with their own plot, so there's no maintenance fees. With such long waiting lists for social housing (several years) it makes no sense to say there's no need to increase inventory. I remember, before moving here, that I would take anything, anywhere, just so I would not be homeless. A private sector apartment of any kind is usually around a thousand euros a month (give or take) and landlords usually require you to have an insane income to allow you in, plus some will also require other kinds of security like a wealthy co signor that owns a house, for example, which is something also inaccessible. I strongly believe it would be really desirable if you could build thousands of extra houses for social housing, so each person that fits the legislation can rent one if they need to. You can surely offer multiple choices in sizing, and I hope that the new buildings are more structurally sound with less mold/moisture issues, less waste of heat and, also, better sound isolation between units, especially in apartments. It's all costly, I know, I am thankful for having a roof, but since you're asking what we think, I strongly believe the social housing shortage is just a situation that must be remedied quantity and quality-wise.		

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		Nothing against rich people, they deserve the best because they can afford it, but if you don't have enough land to build enough housing for everybody, you need to grow vertically, even if people don't love 20 or 30 story buildings, it might be necessary. Good planning and a decent quality of construction would make those more desirable than living on an almost century old building with mold and asbestos and lots of stairs.		
25	Particulier	Er zijn veel ouderen in Ridderkerk, dus het zou mooi zijn, betaalbare appartementen te bouwen met grote balkons of terras.	Uit het woningbehoefte onderzoek dat adviesbureau Companen heeft uitgevoerd blijkt dat er een tekort is aan voor senioren geschikte woningen. Hiervoor willen wij meer woningen bouwen. Over betaalbare huurwoningen hebben wij met Wooncompas prestatieafspraken gemaakt. Verder hebben wij een indicatieve programmering voor de nieuwbouw op grote strategische locaties in de komende jaren opgenomen met 30% sociale huur, 10% middenhuur en 40% koopwoningen < € 250.000.	Over senioren is een aparte paragraaf opgenomen.
26	Particulier	er wordt te weinig rekening gehouden met langdurige huurders die na hun pensionnering naar een (moderne) goedkopere woning moeten/willen verhuizen daar zouden meer woningen, met een redelijke huur, voor gebouwd moeten worden.	Uit het woningbehoefte onderzoek dat adviesbureau Companen heeft uitgevoerd blijkt dat er een tekort is aan voor senioren geschikte woningen. Hiervoor willen wij meer woningen bouwen. Daarnaast zoeken wij samen met Wooncompas naar nieuwe mogelijkheden om meer doorstroming te creëren. Over doorstroming en betaalbare huurwoningen hebben wij met Wooncompas prestatieafspraken gemaakt. Verder hebben wij een indicatieve programmering voor de nieuwbouw op grote strategische locaties in de komende jaren opgenomen met 30% sociale huur, 10%	Over (de doorstroming van) senioren is een aparte paragraaf opgenomen.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
			middenhuur en 40% koopwoningen < € 250.000.	
27	Floqz	Een mooie woonvisie is geschreven voor Ridderkerk. Een veelheid van maatregelen wordt er genomen om de woningmarkt in Ridderkerk soepeler te laten verlopen en aan te passen om de toekomstige vraag te beantwoorden. Ik zou daar graag 2 dingen aan toevoegen: 1. Zou het totale pakket van maatregelen kunnen worden uitgesplitst naar een samenhangend doelgroepenbeleid, waarmee de ultieme doorstroming kan worden bereikt? Dus niet langer losse maatregelen die huidige symptomen van de woningmarkt bestrijden. Ik denk dat als de maatregelen worden gekoppeld aan doelgroepen en de dan ontstane posities op de woningmarkt, onderling worden gewogen er misschien nog wel wat bij of af kan bij sommige doelgroepen om de beste kans op doorstroming te genereren. 2. De generieke maatregelen die zijn opgesteld moeten op individueel het gewenste effect gaan sorteren. Ik zou graag aanbevelen om met deze woonvisie in de hand zogenaamde WoonEvents te organiseren, waarmee de individuele woningzoekende wordt uitgenodigd en getracht wordt deze in beweging te krijgen met de kennis van de aanwezige professionele partijen en het aangereikte instrumentarium uit deze Woonvisie. Naast de verkregen doorstroming ontstaat er veel contact met woningzoekenden en daardoor kennis van specifieke casussen van het individu. Waar lopen woningzoekenden specifiek tegenaan? Door ook te brainstormen over nieuwe woonoplossingen met woningzoekenden kunnen CPO projecten worden opgestart of andere vraaggestuurde woonoplossingen.	1. Samenhangend doelgroepenbeleid gaan we invoeren. 2. Het doel van de Woonvisie is niet om tot op individueel niveau in gesprek te gaan met inwoners. Ook ontwikkelen wij zelf geen woningbouwprojecten. Mochten wij toch op een later moment met inwoners in gesprek willen gaan dan houden wij periodieke bijeenkomsten hiervoor in gedachten.	Wij gaan een doelgroepen-verordening invoeren.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		Vanuit Floqz denk ik graag met jullie mee over punt 1. Voor punt 2 hebben wij een goed werkend model. Zie https://floqz.nl/vorige-woonevents/		
28	Particulier	Mooi dat er zo'n helder en doortimmerd plan ligt. Naast de complimenten heb ik ook een enkele kanttekening. Met de opmerking dat het een illusie is dat je voor tweeëneenhalve ton een rijtjeshuis kan kopen, lijkt de verantwoordelijke wethouder zich in de Combinatie van 25 maart 2021 bij de huidige situatie neer te leggen van een overspannen huizenmarkt en lange wachtlijsten voor de inwoners van Ridderkerk. Dit terwijl die "illusie" nu juist zijn oorzaak vind in de prijsexplosie als gevolg van achterblijvende woningbouw en het dus juíst een extra prikkel zou moeten zijn die oorzaak voortvarend aan te pakken. Dit verklaart wellicht meteen mijn tweede kanttekening bij dit document, namelijk een gemis aan geestdrift en ambitie. De dringende vraag naar woningen wordt te weinig het hoofd geboden, de aantallen zijn onvoldoende, de looptijd is te lang en veel urgente zaken worden als grensoverschrijdend weer afhankelijk gemaakt van de regio. Het is het allemaal nét niet en biedt weinig uitzicht op korte termijn. 1] Er is een grotere woningbehoefte dan in het Regioakkoord is benoemd (4.2) en het beoogde aantal van minimaal 900 nieuwbouwwoningen is dan ook zeer, zeer laag. De woningbouwopgave voor Zuid Holland is 150.000 stuks; in verhouding zijn dat 1.870 nieuwe woningen in Ridderkerk. Met de genoemde overmaat in de programmering zou m.i. een planning van ruim 2.400 woningen tot 2030 gemaakt en, anders dan "zo gelijk mogelijk te spreiden over de jaren" (4.2) versneld gestart moeten worden.	1. Wij willen tot 2030 minimaal 900 woningen bijbouwen en sluiten meer woningen niet bij voorbaat uit. Deze woningbehoefte blijkt uit de trendraming van de provincie. Ook regionale woningmarktafspraken spelen hierbij een rol. 2. Met Wooncompas hebben wij in de prestatieafspraken voor de periode 2020-2024 afgesproken dat de sociale voorraad minimaal gelijk blijft. Dit is een duidelijke koerswijzigingen ten opzichte van de vorige prestatieafspraken voor de periode 2016-2020. Toen was afgesproken dat Wooncompas haar sociale voorraad mocht laten afnemen. Als we meer dan 900 woningen bouwen, voorzien we hierbij dat 30% daarvan sociale corporatievoorraad betreft. 3. Zie 2. 4. De taakstelling huisvesting vergunningshouders is een wettelijke verplichting en was daarom niet expliciet benoemd in de concept Woonvisie. In de definitieve Woonvisie hebben wij deze doelgroep wel toegevoegd. 5. Voor het toewijzing van sociale huurwoningen is Wooncompas gebonden aan de wettelijke regels hiervoor. Zij mogen maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang verhuren aan Ridderkerkers. In 2019 is overigens 51% van de verhuurde woningen toegewezen aan Ridderkerkers en 79% van de	We nemen een passage over huisvesting statushouders op in de definitieve Woonvisie.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		2] In de sociale huursector zou geen grote uitbreidingsbehoefte bestaan (2.3). Dit zou o.a. blijken uit gesprekken met Wooncompas. Buitengewoon vreemd. Tijdens een recente bijeenkomst bij (toen nog) Woonvisie, benadrukte de directeur dat Ridderkerk 180° moest draaien in haar afbouwstrategie voor sociale huurwoningen; 3] De afgelopen jaren zijn de (inkomensafhankelijke) huren harder gestegen dat de inkomens. Het aantal huishoudens dat behoefte heeft aan een sociale huurwoning groeit. Het aandeel sociale huurwoningen op het totaal neemt daardoor toe. Gesteld wordt echter (2.3) dat de voorraad sociale huurwoningen “er prima voor staat" en dat in lijn daarmee het voorgenomen aantal te bouwen sociale (huur)woningen nagenoeg uitsluitend is bedoeld ter vervanging van bestaande voorraad. Er worden dus nauwelijks extra woningen in deze categorie gebouwd. 4] Het is buitengewoon vreemd dat de taakstelling huisvesting vergunninghouders buiten dit document is gehouden; het aantal te huisvesten statushouders overstijgt het aantal sociale huurwoningen, waarvan er bovendien driekwart wordt toegewezen aan niet-ingezetenen! 5] De slaagkansen van woningzoekenden in Ridderkerk nemen af en de wachtlijsten worden langer (2.3). Ook in de meeste andere gemeenten in de regio. De bepaling dat driekwart van de sociale woningen wordt toegewezen aan niet-ingezetenen heeft er dus op geen enkele wijze aan bijgedragen dat de wachttijd wordt verkort. Integendeel. De vraag doet zich voor in welke zin men zich dan “sterk maakt voor lokaal maatwerk voor Ridderkerkse woningzoekenden” (2.2) waar in één adem gesproken wordt over het blijven aandringen op een evenwichtigere	woningzoekenden uit Ridderkerk slaagde in Ridderkerk. Verder gaat een Woonvisie niet alleen maar over de sociale woningvoorraad. 6. Waarvan akte. 7. Zie 5. 8. Voor een goede balans zijn groene en leefbare wijken van belang. Tiny houses vragen een vrij groot ruimtegebruik. De gronden (overigens vaak niet in gemeentebezit) willen we inzetten voor langduriger woningbouw.	

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		verdeling van de sociale woningvoorraad in de regio, lees: het in standhouden van die regel? Onder "sterk maken voor" zal de gemiddelde woningzoekende in Ridderkerk verstaan dat Ridderkerk in het Regionale woningbouwoverleg duidelijk maakt dat zij het in het belang van de eigen inwoners noodzakelijk acht die toewijzingsregel tot 2030 terzijde stellen. Het heeft überhaupt niet zoveel zin om een woonvisie voor Ridderkerk te ontwikkelen als je van te voren al weet dat het merendeel van die woningen niet naar de eigen inwoners gaat. Tot bestuurlijke spanningen zal dat niet leiden, hooguit krijgt Ridderkerk als de gemeente die de knuppel in het hoenderhok gooit, formeel allerlei lelijks over zich heen, maar de andere regiogemeenten zullen het meteen (en met een zucht van verlichting) aangrijpen om ook hún inwoners te kunnen bedienen. Kortom, ik mis de nodige daadkracht. 6] De liberaliseringsgrens van ca. € 750 huur per maand wordt vandaag de dag "redelijk" genoemd. Dat wil nog niet zeggen dat het voor iedereen met een modaal- of middeninkomen ook zo redelijk ís of als zodanig wordt ervaren. Dit is geen onderklasse of zoiets die voor "sociale problematiek en overlast" (3.1) zou zorgen, dus wees voorzichtig met de stigmatisering van huurders van sociale huurwoningen die toch een beetje doorklinkt in dit document. Het gaat hier over de categorie modaal- of middeninkomens. 7] Het is vaak de niet-ingezetene die op grond van die driekwart regeling naar Ridderkerk komt, die door een andere wooncultuur voor die sociale problematiek en overlast zorgt. De sociale cohesie staat inderdaad onder druk (2.3) en vormt een reden te meer die driekwart regeling door te halen.		

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		8] Minister Ollongren is nog vrij recent met de koepel voor woningcorporaties Aedes en de VNG overeengekomen in twee jaar tijd 10.000 flexwoningen te realiseren. De Woonvisie weerspiegelt echter een duidelijke (lees: vooringenomen) mening over tiny houses en microwoningen. Als de gemeente die proactieve en regisserende rol (3.2) wil houden in het woningbouwprogramma, zou zij tezamen met Wooncompas zélf het initiatief moeten nemen, op verschillende locaties tiny houses en/of microwoningen plaatsen en die bijv. voor een gemaximeerde periode kunnen verhuren. Er is snippergroen genoeg en de zogeheten kruimellijst geeft ruimte in de sfeer van vergunningen. Het kan op de totale behoefte aan woningen dan een druppel op een gloeiende plaat zijn, er kunnen op zeer korte termijn tientallen jongeren gehuisvest worden. 9] De plannen niet in beton gieten maar flexibel houden en tussentijds bijstellen als er aanleiding toe is (1.1) staat geheel los van een Coronacrisis. Succes en maak tempo!		
29	Heijmans Verwerking & Gebiedsontwikke-ling	Hierbij onze reactie op de concept Woonvisie 2021-2026. We hebben dit gedaan in de vorm van een presentatie (zie bijlage 2). Heijmans is van mening dat de aantallen woningen als voorzien in de visie te laag is gezien de enorme woningbehoefte die is ontstaan in de regio na 2019. Verder denken wij dat de genoemde planlocaties nog vele uitdagingingen in zich hebben om tot ontwikkeling te komen in deze periode. Bolnes is wat ons betreft een locatie die antwoord kan geven op deze beide uitdagingen.	Wij willen tot 2030 minimaal 900 woningen bijbouwen en sluiten meer woningen niet bij voorbaat uit. Deze woningbehoefte blijkt uit de trendraming van de provincie. Maar wij blijven nieuwe ontwikkelingen goed volgen. Dit geldt ook voor de behoefte aan sociale huurwoningen. De door u benoemde locatie maakt onderdeel uit van onze Omgevingsvisie, waarbij geen woonfunctie wordt beoogd.	Niet van toepassing.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		In de presentatie laten we zien wat de kansen zijn en hoe we hier samen aan kunnen werken.		
30	Lid MBR	Hierbij mijn punten die ik niet terug zag in het in het woonvisie verslag 1 Ik vind het huidige toewijzing systeem niet bij de tijd. Nu krijgen maar 25% (50 % zou beter zijn) van de burgers in Ridderkerk bij een aanbod van woningen in Ridderkerk kans op een woning in Ridderkerk Voorbeeld als je bijvoorbeeld 50 jaar in Ridderkerk woont en je wilt kleiner gaan wonen kan je kiezen uit Vlaardingen ,Maassluis Hoek van Holland,. Rotterdam enz. De kans een woning in Ridderkerk te krijgen is zeer beperkt. Ik ben er van overtuigt dat dit het doorstroming proces verstoord. 2.Verder mis ik in Ridderkerk zeker voor de ouderen appartementen gebouwen met een behoorlijk balkon. Voorbeeld: Kijk in Barendrecht daar staan deze wel. 3. bij het bouwen voor ouderen is het fijn als dit op loopafstand van een winkelgebied zou gebeuren. Verder is het rapport redelijk compleet.	1. Voor het met voorrang toewijzen van sociale huurwoningen aan Ridderkerkers is Wooncompas gebonden aan de wettelijke regels hiervoor. Zij mogen maximaal 25% van de vrijkomende sociale huurwoningen met voorrang verhuren aan Ridderkerkers. In 2019 is overigens 51% van de verhuurde woningen toegewezen aan Ridderkerkers en 79% van de woningzoekenden uit Ridderkerk slaagde in Ridderkerk. Ridderkerk heeft in 2020 het verantwoordelijk ministerie verzocht de genoemde 25% relevant te verruimen. 2. Wij bekijken bij initiatieven met woningen voor senioren wat hierin de mogelijkheden zijn. 3. Wij zijn ons ervan bewust dat locaties dichtbij een winkelgebied geschikt zijn voor het realiseren van seniorenwoningen. Dit is ook genoemd in de Woonvisie.	Niet van toepassing.
31	TopLevelDevelopment	Zie bijlage 3.	1. Niet van toepassing. 2. Bij de definitieve Woonvisie komt ook een uitvoeringsprogramma, waarin meer concrete acties voor de komende paar jaar worden benoemd. 3. Zie antwoord 2. 4. U kunt het genoemde intiatief voor Oostendam indienen via wabo@bar-organisatie.nl of via het Omgevingsloket	Niet van toepassing.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
			(online). Het stappenplan 'bouwen of verbouwen' is daarbij leidend voor de gemeente. 5. Zie antwoord 4.	
32	Werkgroep Lucht & Geluid Wijkoverleg Ridderkerk West	Zie bijlage 4.	Dit is een Woonvisie. Het aantal huishoudens blijft de komende jaren groeien en iedereen wil een dak boven zijn/haar hoofd. Ook Ridderkerk zal meer woningen moeten bouwen. De druk op de ruimte is groot. Per locatie maken wij een afweging om daar wel of niet te bouwen. In de Woonvisie gaan we niet in op elke mogelijke bouwlocatie. En ook niet op voorzieningen, zoals scholen en winkels. Dit zijn immers geen woningen. Wij zijn voornemens wonen en zorg verder uit te werken in een Woonzorgvisie. Daarin gaan we verder in op woongroepen, toegankelijkheid en levensloopbestendigheid. Samen met Wooncompas zoeken wij naar nieuwe mogelijkheden om meer doorstroming te creëren. Hier hebben wij ook prestatieafspraken over gemaakt. De betaalbaarheid heeft daarbij onze aandacht. Bedankt voor uw suggesties voor nieuwbouwlocaties. Wij ontwikkelen als gemeente echter niet zelf. Voor de milieuaspecten geluid- en luchtkwaliteit wordt in de Woonvisie geen beleid opgenomen. Hiervoor zijn er de beleidsstukken Actieplan geluid 2019-2023 en Actieplan Luchtkwaliteit 2018-2022. Het onderwerp houtstook valt ook onder het Actieplan Luchtkwaliteit. Voor nieuwbouwwoningen wordt voor de diverse milieuaspecten getoetst aan de huidige Wet- en regelgeving en aan het bestaande beleid.	Niet van toepassing.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
			Met de komende Omgevingswet zal bij de uitwerking ook alle milieuaspecten opgenomen worden voor een goed woon- en leefklimaat.	
33	Particulier	Zie bijlage 5.	Zie reactie bovenstaande reactie (32).	Niet van toepassing.
34	Makelaar	In reactie: 1. Wat ons opvalt is dat er allerlei mogelijke ontwikkelingslocaties staan vermeld, welke allen in bezit zijn van of in het belang zijn van de Gemeente Ridderkerk. Geen enkel initiatief van commerciële partijen staat genoemd. Denk aan de Havenstraat in het Centrum en het gebied in Bolnes langs de A38. 2. Wij zien dat het plan is om 1.100 woningen te realiseren over de komende jaren, maar zijn van mening dat het met de genoemde locaties niet haalbaar is. Zeker niet op korte termijn. Bijvoorbeeld De Gemini, waar nu al signalen opgaan dat de huidige locatie wellicht behouden moet worden omdat de nieuwe locatie al vol komt te zitten. Daar zijn 300 woningen beoogt. Ook de PC Hoofdstraat met alle bedrijven die verplaatst moeten worden, dat is echt niet zomaar geregeld. De enorme behoefte om een passende woning te vinden is nu en niet over 10 jaar. Het zijn prachtige gebiedsontwikkelingen die zeker van waarde gaan zijn, maar het duurt gewoon nog een hele tijd voor het zover is. 3. Ridderkerk wil zo graag haar groene zones en de toegang tot het dorp verbeteren; iets wat we toejuichen. Openbaar vervoer kan nog altijd beter. Er wordt naar onze mening te weinig rekening gehouden met deze punten. Ook de woonwens van bewoners klopt naar	1. Wij hebben alleen de grotere, strategische locaties benoemd. De Woonvisie is bedoeld om de kaders van het woonbeleid te geven en niet om in te gaan op alle ontwikkellocaties. Als gemeente hebben we al gekeken waar binnen gemeentegronden kansen zouden kunnen liggen. Dat sluit niet uit dat we ergens anders geen mogelijkheden zien, waar de gemeente geen eigenaar van is. 2. Wij hebben op dit moment ruim voldoende woningen in de planmonitor staan om minimaal 900 woningen te kunnen bouwen. Dit zijn niet allemaal ‘harde’ plannen, dus het is mogelijk dat plannen uitvallen of vertragen. 3. In verschillende andere stakeholders-bijeenkomsten en de ter inzage legging geven senioren juist aan dat ze graag willen verhuizen, maar dat er geen passend en betaalbaar aanbod is. Wij onderkennen dat niet elke senior bereid is te verhuizen en hebben ook niet de illussie dat alle senioren naar een andere woning zullen verhuizen om doorstroming te creëren. 4. De voormalige bibliotheek is niet verkocht. De huidige eigenaar herontwikkelt zijn eigen vastgoed. Bij marktinitiatieven hebben wij oog voor de betaalbaarheid van de woningen, zoals u kunt terugvinden op p. 21 en 22 van de concept Woonvisie.	Niet van toepassing.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		onze mening niet helemaal. Er wordt maar gesproken over de senior, maar uit onze ervaring als makelaar blijkt dat de senior gewoonweg een hele lastige doelgroep is zelfs als er woningen beschikbaar zijn die aansluiten op de wensen. Niets daarvan zien we terug in de Woonvisie, terwijl we dat wel hebben besproken tijdens de online afspraak. Wij zijn al meer dan 20 jaar actief op de woningmarkt en als iemand het van dichtbij kan meten dan zijn wij het. 4. De voormalige bibliotheek in het centrum is verkocht aan een belegger om te transformeren in huurwoningen. Deze woningen gaan straks simpelweg voor de hoofdprijs de markt op. Is dat wat de gemeente wil? 5. Er wordt geld uitgegeven aan geluidswallen die aantoonbaar niet genoeg opleveren. Het sportterrein in Bolnes moet worden vernieuwd. De skatebaan bij De Fakkel verdwijnt. Het zijn punten die de Ridderkerk echt niet leuk vindt als denkt de gemeente daar anders over. Wij horen het van de bewoners van het dorp! Van de mensen zelf. Het kan veel meer integraal gedaan worden met herontwikkeling van gebieden. Bijvoorbeeld het plan van Heijmans (zie bijlage 2) in Bolnes langs de A38. De gemeente heeft het plan de sportvelden in Bolnes te verplaatsen. Dat kan integraal met het plan van Heijmans, waarin de wijken met elkaar verbonden worden en er ruimte is voor groen, recreatie en sport. 6. Zo kan in het centrum van Ridderkerk aan de Havenstraat de Dirk van de Broek worden verplaatst, zo dat de dijk wordt ontlast (laden en lossen) en er ruimte ontstaat voor wonen.	5. Wij investeren in de gezondheid van onze inwoners, als het gaat om geluidhinder gaat dit over de aanleg van geluidsreducerend asfalt maar ook geluidschermen/wallen. Bij de afweging van het toepassen van deze maatregelen wordt gekeken wat het effect van deze maatregelen zijn. Overigens sluit de ene ontwikkeling de andere niet uit, al kijken we daarbij wel naar onze eigen Omgevingsvisie, die ook al globale uitspraken doet over bepaalde gebieden, waaronder het gebied naast de A38 in Bolnes. 6. Zoals hierboven aangegeven is de Woonvisie niet bedoeld om op elke individuele locatie in te gaan. 7. Wij beoordelen initiatieven op basis van een afwegingskader. Daardoor kan het voorkomen dat wij een initiatief afwijzen of kaders meegeven waarbinnen ontwikkeling kan plaatsvinden. We kijken serieus naar initiatieven en mogelijkheden op eigen grond én locaties van derden. Maar we willen wel sturen op het juiste programma. Op strategische locaties op eigen grond hebben wij veel sturingsmogelijkheden en kunnen we grote slagen slaan (gelet op de omvang van de locaties). Op locaties van derden sturen we op een goed programma en de juiste kwaliteiten/doelgroepen. Een bestuurlijk gesprek over de gemeentelijke rol is mogelijk. 8. Voor de Woonvisie heeft adviesbureau Companen een onafhankelijk onderzoek en analyse uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten hebben wij stelling genomen over verschillende onderwerpen.	

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		7. Kortom, we missen een groot aantal haalbare initiatieven die al geruime tijd door diverse commerciële partijen worden aangedragen, maar waarop de gemeente gewoonweg niet reageert onder het mom van een te hoge werkdruk. Ze ontbreken ook in de Woonvisie, maar zijn naar onze mening wel nodig om aan de behoefte op de woningmarkt te voldoen. Het lijkt er soms op dat het een straf is om commerciële activiteiten te ontplooien die zowel voor de eindgebruiker als voor de initiator iets oplevert. Eigen ideeën en wensen van de gemeente prevaleren boven die van commerciële partijen en dat is niet waar een gemeente naar onze mening voor zou moeten staan. 8. Als er een realistische, onafhankelijke en door de markt gestaafde Woonvisie geschreven moet worden, dan neemt u bovenstaande punten mee in het stuk. Wij willen graag een positieve bijdrage leveren aan dit mooie dorp, vrij van politieke belangen en meningen. We zullen onze bevindingen ook delen met de diverse fracties van het gemeentebestuur, omdat we het belangrijk vinden dat er objectief gekeken wordt naar de woningmarkt. Wij hopen dat u er iets mee doet.		
35	Tinysteder	Ik ben van Tinysteder en wij kopen en pachten grond en verhuren dat aan Tiny House Communities. Wij zorgen ervoor dat de eisen van de gemeente worden ingevuld, de grondeigenaar zijn rendement ontvangt en de tiny house community een mooi kavel heeft om haar idealen te realiseren.	Wij ontwikkelen als gemeente niet zelf. U kunt zelf een initiatief indienen en een plan voorstellen. U kunt uw plan indienen via wabo@bar-organisatie.nl of via het Omgevingsloket (online). Het stappenplan 'bouwen of verbouwen' is daarbij leidend voor de gemeente.	Niet van toepassing.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		Wij willen u een samenwerking voorstellen, waarin u aangeeft onder welke voorwaarden tiny houses geplaatst kunnen worden. Een dergelijke constructie is voor u mogelijk erg interessant: 1. U bepaalt de voorwaarden waaraan de invulling van een kavel moet voldoen en wij zorgen ervoor dat aan die voorwaarden wordt voldaan 2. U biedt starters op de huizenmarkt een interessant alternatief om een woning te verkrijgen 3. U ontvangt een duurzaam rendement op percelen die 2 jaar of langer braakliggen 4. U loopt weinig risico: de grond wordt niet beroerd en behoudt zijn oorspronkelijke waarde. 5. Veel tiny house communities zijn zeer innovatief en communicatief. Dit levert voor u een interessant visitekaartje op. De vraag naar tiny house wonen is booming. Steeds meer mensen willen bewuster omgaan met de omgeving, het milieu en het klimaat. Steeds meer mensen willen een betaalbare woning. De bottle-neck is momenteel de beschikbare grond. Dit terwijl de tiny house bewoner weinig eisen stelt. Het tiny house is volledig zelfvoorzienend en autonoom. De grond wordt niet beroerd of aangepast, het tiny house kan indien nodig in een dag verplaatst worden mbv een dieplader naar een ander grondstuk. Een tiny house brengt veel voordelen met zich mee voor zowel de bewoners als voor de omgeving. Graag lichten wij ons plan verder toe in een persoonlijk gesprek. Ter aanvulling:		

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
		Vergelijking grondgebruik Woonvorm Perceelopp. Bouwopp. Woonopp. Perceelopp. Per persoon Aantal pers. per woning Tiny House 100 m2 35 m2 50 m2 50 m2 2 Appartement/flatwoning 6x4 woningen 2380 m2 480 m2 60 m2 50 m2 2 Rijtjeshuis 120 m2 50 m2 120 m2 30 m2 4 Villa 500 m2 100 m2 200 m2 125 m2 4 Woonvorm Tijdelijk/ flexibiliteit Duurzaamheid Geschikt v. starters Passend in landschap Tiny House ++ ++ ++ ++ Appartement/flatwoning -- +- + -- Rijtjeshuis -- +- +- - Villa -- +- -- +- Wij als Tinysteder willen communities ondersteunen om samen duurzame initiatieven te realiseren. Graag gaan wij met u aan tafel om te bespreken hoe wij samen met de gemeente Ridderkerk kunnen werken aan de woonvisie van de stad.		
36	Wooncompas	Zie bijlage 6.	• Flexibiliteit in en voortdurende monitoring van de Woonvisie is zeker belangrijk. We borgen dit in het uitvoeringsprogramma van de Woonvisie. • Uw suggestie om het woningbouw-programma in de Woonvisie op korte termijn verder uit te werken in verschillende doelgroepen is duidelijk. Wij willen eerst samen met onze partners, waaronder Wooncompas, een Lokaal Actieplan Wonen-Zorg maken. Daarna bekijken we of een nog verdere uitwerking van het woningbouw-programma in verschillende doelgroepen nodig is.	Op onderdelen hebben we in de Woonvisie een aantal teksten toegevoegd en aangepast. In het uitvoeringsprogamma is de monitoring van de Woonvisie opgenomen.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
			• Wij onderkennen uw signaal over een breed duurzaamheidsperspectief en betrokkenheid van bewoners. Dit is uitgewerkt in de nieuwe Klimaatvisie Ridderkerk en de Regionale Energie Strategie 1.0. Deze beleidsstukken staan in juni 2021 voor vaststelling in de gemeenteraad geagendeerd • Wij onderschrijven uw opmerking dat de gemeente een rol heeft om verschillende partijen aan elkaar te verbinden in de verschillende opgaven. In de Woonvisie en het uitvoeringsprogramma zijn verschillende acties benoemd die wij samen met onze stakeholders willen uitvoeren.	
37	Beleidsplatform Natuur, Milieu & Duurzaamheid	Zie bijlage 7.	1. Onze doelstelling op energiebesparing in 2050 is dat de energievraag voor de gehele gebouwde omgeving (alle woningen en utiliteitsgebouwen) met 30% is gedaald t.o.v. 2020. Dat betekent voor de komende 10 jaar o.a. dat alle woningen met energielabel E,F,G naar minimaal C moeten worden gebracht; en voor kantoren in 2030 minimaal label A. 2. Begin 2021 hebben we aan ca. 45 VvE's in de BAR-gemeenten (waarvan 20 Ridderkerkse VvE's) een online cursus verduurzaming van het VvE complex aangeboden. Als vervolgacties moet een kennisnetwerk ontstaan, waarin VvE's van elkaar kunnen leren. Ook gaan we een uitgebreid financieel/technisch haalbaarheidsonderzoek laten doen voor een flat aan De La Reijstraat (Bolnes). Dit onderzoek moet ook als voorbeeld dienen voor andere VvE complexen.	In paragraaf 2.7 en hoofdstuk 6 is een verwijzing naar de Klimaatvisie opgenomen.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
			3. Met klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen bedoelen wij concreet dat bij de ontwikkeling van het gebouw en de buitenruimte maatregelen getroffen worden die bijdragen aan een klimaatbestendig en waterrobuust Ridderkerk. Dit betekent dat we beter bestand tegen overstromingen, wateroverlast, hitte en droogte en de negatieve gevolgen daarvan voor bodemdaling, biodiversiteit en gezondheid. Hiervoor hanteren we de minimale eisen zoals die zijn geformuleerd in het convenant Klimaatadaptief Bouwen. In december 2020 hebben we dit convenant, wat staat voor de nieuwe norm in de provincie Zuid-Holland voor adaptief bouwen, ondertekend. Natuurinclusief bouwen maakt hier integraal deel van uit. 4. Goede suggestie om een koppeling met de Klimaatvisie te maken. In de tekst hebben wij een verwijzing hiernaar gemaakt. De Klimaatvisie staat op 3 juni 2021 voor vaststelling geagendeerd voor de gemeenteraad.	
38	Natuurvereniging IJsselmonde	Zie bijlage 8.	1. Onze doelstelling op energiebesparing in 2050 is dat de energievraag voor de gehele gebouwde omgeving (alle woningen en utiliteitsgebouwen) met 30% is gedaald t.o.v. 2020. Dat betekent voor de komende 10 jaar o.a. dat alle woningen met energielabel E,F,G naar minimaal C moeten worden gebracht; en voor kantoren in 2030 minimaal label A. 2. Met klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen bedoelen wij concreet dat bij de	In paragraaf 2.7 en hoofdstuk 6 is een verwijzing naar de Klimaatvisie opgenomen.

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
			ontwikkeling van het gebouw en de buitenruimte maatregelen getroffen worden die bijdragen aan een klimaatbestendig en waterrobuust Ridderkerk. Dit betekent dat we beter bestand tegen overstromingen, wateroverlast, hitte en droogte en de negatieve gevolgen daarvan voor bodemdaling, biodiversiteit en gezondheid. Hiervoor hanteren we de minimale eisen zoals die zijn geformuleerd in het convenant Klimaatadaptief Bouwen. In december 2020 hebben we dit convenant, wat staat voor de nieuwe norm in de provincie Zuid-Holland voor adaptief bouwen, ondertekend. Natuurinclusief bouwen maakt hier integraal deel van uit. 3. Het verplichten van natuurinclusieve maatregelen, zoals het toepassen van vleermuiskasten en nestkasten is een goede suggestie. Dit wordt meegenomen in de communicatie richting woningeigenaren. Ook vragen we bij ons gemeentelijk energieloket de WoonWijzerWinkel aandacht voor de bewonerscommunicatie hierover. 4. Goede suggestie om een koppeling met de Klimaatvisie te maken. In de tekst hebben wij een verwijzing hiernaar gemaakt. De Klimaatvisie staat op 3 juni 2021 voor vaststelling geagendeerd voor de gemeenteraad. 5. De uitwerking voldoende groen in de bebouwde kom is zeker geen eenvoudige opgave. De druk op de openbare ruimte is groot. Daarentegen zien we dat het belang van groen voor een gezonde en leefbare	

	Indiener	Reacties	Antwoord	Verwerking in Woonvisie
			woonomgeving steeds groter wordt. Dit vraagt om creatieve oplossingen, waar we gezamenlijk, gemeente, partners, bewoners en ondernemers, mee aan de slag moeten.	

Bijlage 1a

Ridderkerk , december 2020

Betreft : doorstroming wonen te Ridderkerk in het algemeen en specifiek

Om mee te beginnen :

-nieuwbouw betaalbare huur/koopwoningen 3 tot en met 20 verdiepingen hoog voor :

+ (jongere) starters voor het grootse gedeelte uit Ridderkerk

+ ouderen gelijkvloers en/of kleiner

+ kleine (re) gezinnen

-tiny en microwoningen maximum 50 m2 (kleine studioachtige woningen)

-hoge smallere woningen

-huizenbouw van een paar omgebouwde containers

-meer aanleunwoningen voor ietwat hulpbehoevenden onder ons

-woonwagens/stacaravans

-wonen op het water in woonboten (bedrijf Gielissen shipyard te Helmond;

kleine duurzame eco variant van aluminium)

-portocabins

-het ombouwen van langdurige leegstaande kantoorpanden in woonhuizen

(goed praktijkvoorbeeld is bijvoorbeeld Kastanje/Populierenlaan)

-meer seniorenhofjes als leefgemeenschap

-omtoveren van oude lege fabrieken/scholen/banken etc in woningen

(oude fabriek Smit in lofts te Slikkerveer als goed voorbeeld)

-prefab houtbouw tegen woningnood (Sustainer homes te Almere als voorbeeld)

-permanent wonen in vakantiewoningen (meer landelijk)

Voor demografische gegevens Ridderkerk zie bijlage !

Ruimte is vrij schaars met betrekking tot de gemeente Ridderkerk en daar komen we niet onderuit !

Maar er zijn mogelijkheden :

Nieuw Reijerwaard bestemmingsplan aanpassen aan de rechterkant van de verbindingsweg voor

Van Gelder/van der Valk vanaf Ridderkerk-West voor hogere huizenbouw

Bedrijventerrein Donkersloot

Ruimte benutten voor woningen langs/op het water (soort boot met flatwoningen…) –

Maar wel afblijven van de bestaande schaarste in natuur/cultuurgroen gebieden

Te realiseren jazeker waar willen zijn , zijn “ woningwegen “ te bewandelen – Initiatieven ontplooien en daadwerkelijk nemen in de praktijk.

Dit vergt innoveren, experimenteren en investeren oftewel organisatie, communiceren en vertrouwen in afspraken

Natuurlijk is er geld nodig , ook in deze tijden maar zonder investeren kom je werkelijk nergens

Ruimte vrijmaken voor het doorstromen van zoveel mogelijk burgers te/in Ridderkerk -Begin met

woningen voor starters van 1 a 2 personen en ouderen goede (kleinere) woonalternatieven bieden

als zij ruimte kunnen/willen achterlaten die redelijk betaalbaar zijn voor de middelbaren/jongeren

Probeer scheefhuurders te benaderen die te veel verdienen of juist te weinig met betrekking tot de huur -Een huur te betalen naar gelang haar of zijn inkomen (zoals men doet voor de nieuwe flats aan de Blaak (bij de markt zeg maar) die bijna gereed zijn van januari 2021) -

Maar vergeet niet dat ouderen die gewoon zelfstandig kunnen blijven wonen en hun huis (nagenoeg) hebben afbetaald niet van plan zijn in een kleiner duur appartementje gaan wonen maar wel wellicht zoeken naar een kleinere woning met tuin en gelijkvloers .En vanuit een bungalow of twee onder een kapwoning naar een redelijk groot appartement met een grote balkon. Tegen redelijk betaalbare kosten .

Er zijn nu eenmaal mensen die blijven zitten waar ze zitten (bijvoorbeeld 80 plussers in een drive in woning en mensen tussen de 55/60 jaar die hun eengezinswoning verlaten voor een appartement met gelijke vloeren aan het Koningsplein..

Als woningcorporaties (o.a. Wooncompas) zou ik minstens 60/65% toewijzen aan Ridderkerkse burgers anders wordt de import uit andere gemeentes te hoog en dat kan zijn invloeden hebben

Voor personen ouder dan 23 jaar geldt in 2019 een maximale rekenhuur van € 720,42. Wanneer uw rekenhuur hoger is dan dit maximum, heeft u geen recht op huurtoeslag. Let wel, de huur die u betaalt aan uw verhuurder kan hoger zijn dan uw rekenhuur.

Hoe gaat Wooncompas de verhoogde norm voor statushouders invullen en wat betekent het voor onze Ridderkerkers ?

Worden er meerdere sociale huurwoningen gebouwd in de komende jaren ?

En we mogen weer gaan bouwen landelijk op grotere schaal na de stikstof en PFAS problematiek de afgelopen tijd (ruim 20.000 woningen de komende jaren) Het is de hoogste tijd ; dus gaan met al die projecten – So pending orders go ahead !

Maak ook een eind aan tijdelijk verhuur van woningen want huisbazen drijven de huren veel te veel op en huurcontracten kunnen nu veel makkelijker worden stopgezet door huizenmelkers .Dit veroorzaakt onzekerheid en veel stress onder volgelvrije huurders (9.5% huurstijging). Huurcontracten voor onbepaalde tijd zou de trend weer moeten zijn.

Maar ja de koophuizen zijn dit jaar met 7,8% gestegen en de verwachting voor 2021 met 5,5% ondanks al de Corona perikeltjes waar het einde van nog lang niet in het gezicht van de haven is

En wat te denken van de verhogingen voor het jaar 2021 van :

-afval

-ozhb

-rioolbelasting

-ziektekosten

En wat al niet meer wat ons te wachten staat

Wat doen mensen elkaar aan met het uitstellen van bouwen , de te hoge prijzen voor woningen

(wonen in de Randstad met veel te hoge grondprijzen voor een markt met vraag en aanbod)

Doen we dit zelf niet , zijn de verschillen niet veel te groot in vergelijking met het Noord en deels Oosten van Nederland. Waarom veranderen we dit niet met z'n allen want mensen kunnen deze exorbitante prijzen/kosten wel degelijk stopzetten/beinvloeden – Of is dit een utopie..

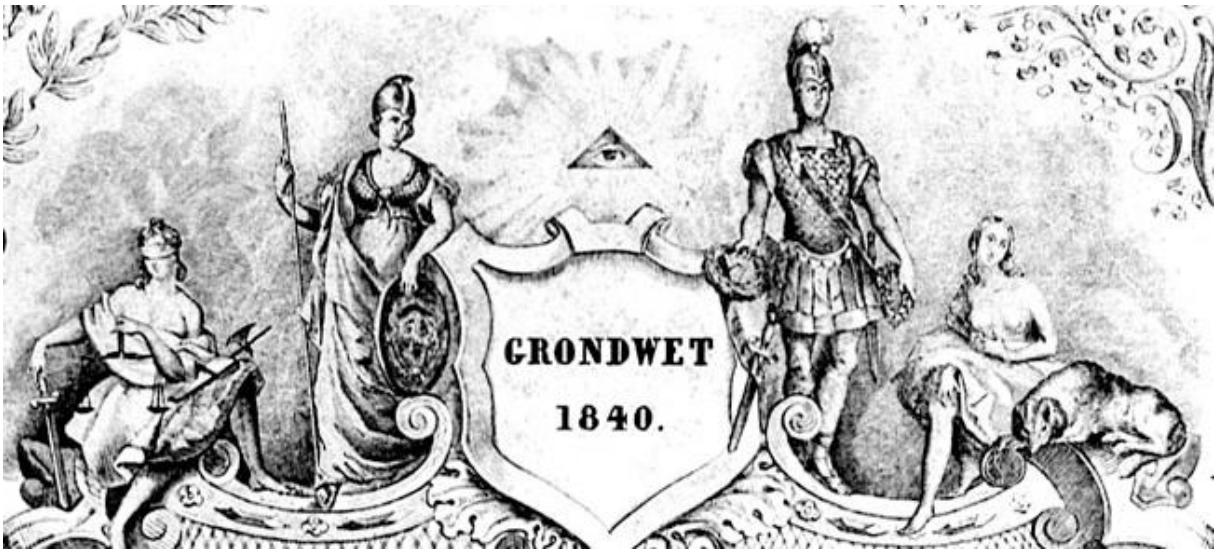
Wonen is een grond/basis/mensenrecht

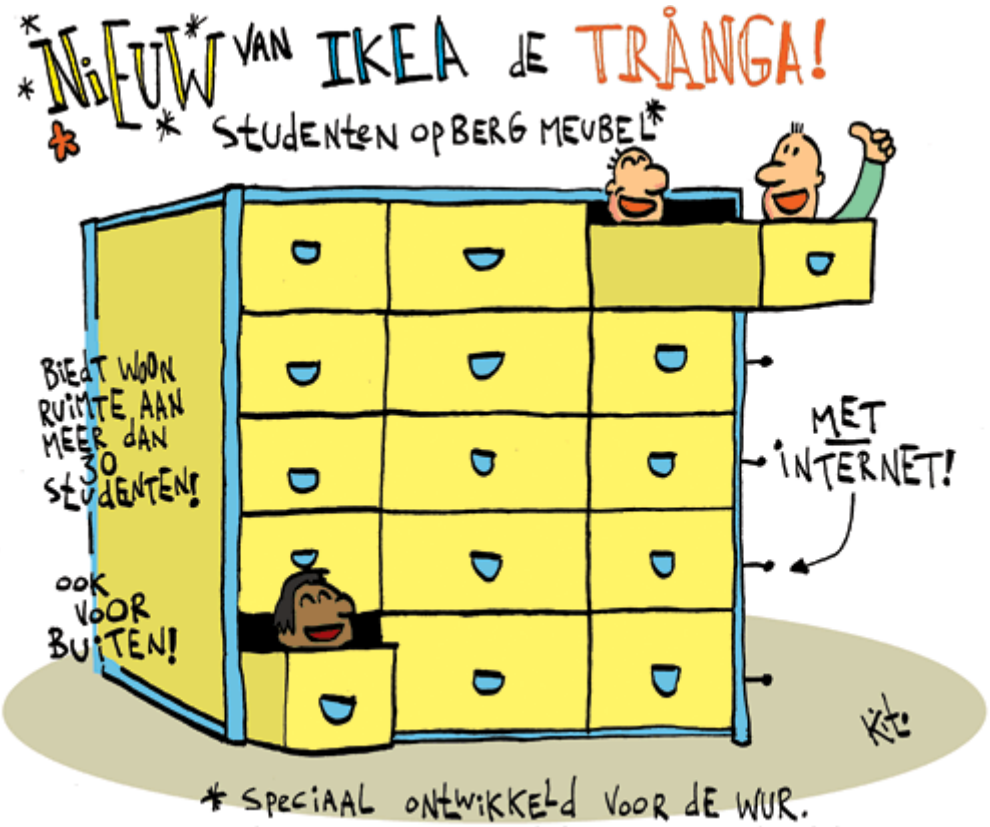
Het recht op huisvesting/onderdak/woongelegenheid

Betaalbaar toegankelijk en goed wonen is min of meer ook een fundamenteel mensenrecht

Mvg

Pim Tibboel





PS: Speciaal voor Harm Beertema zijn de bovenste en meest luxe lades te reserveren voor Hollandsche studenten.

Wees vandaag dankbaar
en bedenk je hoe rijk je bent.
Je familie en vrienden
zijn onbetaalbaar.
Je welzijn is je welvaart.
En je gezondheid is goud waard.

VOORPOSITIVITEIT.NL

Bijlage 1b

RIDDERKERK

Inwoners :	46189
mannen	22340
vrouwen	23849
0-14 jaar	14.6%
15-24 jaar	11%
25-45 jaar	21.5%
45-65 jaar	28.9%
65 plus	23.9%

bevolking te Ridderkerk per km2 : 1714 personen
bevolking landelijk per km 2 : 416 personen

oppervlakte Ridderkerk 2526 hectare :
2371 land en 155 hectasre water

woningen : 21140
huishoudens : 20803

met kinderen 33.3%
zonder kinderen 33.4%
eenpersoons huishoudens 33.3%

gemiddeld inkomen euro 25.400

12 wijken/12 buurten

Ridderkerk , half december 2020

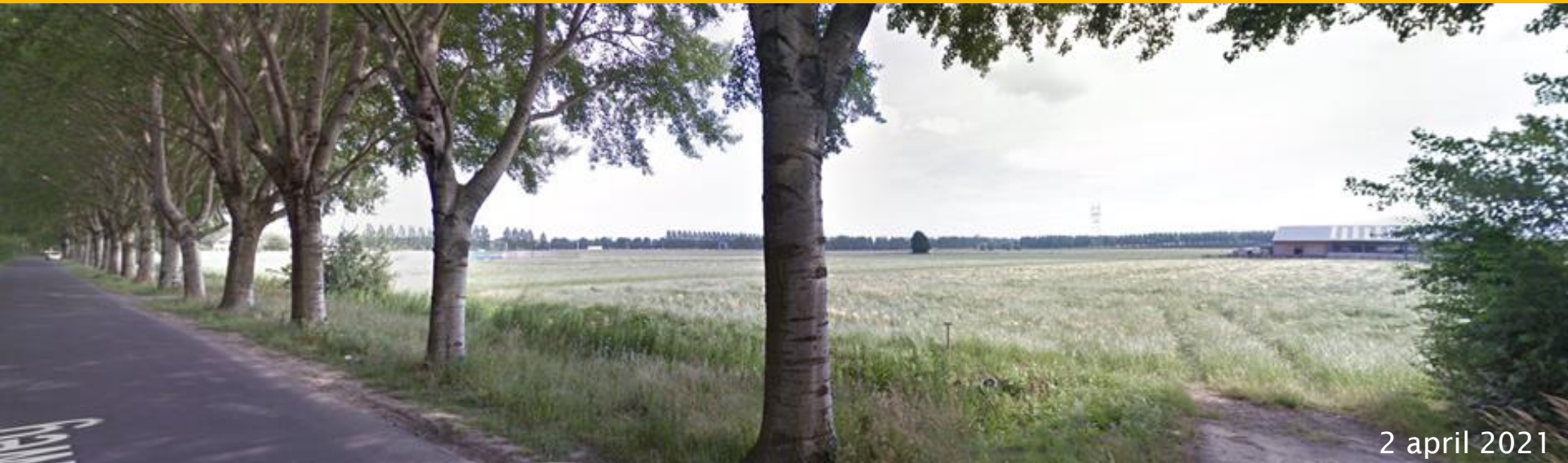
mvg Pim Tibboel,Dennenstraat 29

heijmans

Bijlage 2

BOLNES, RIDDERKERK

EEN THUIS VOOR IEDEREEN



2 april 2021

heijmans

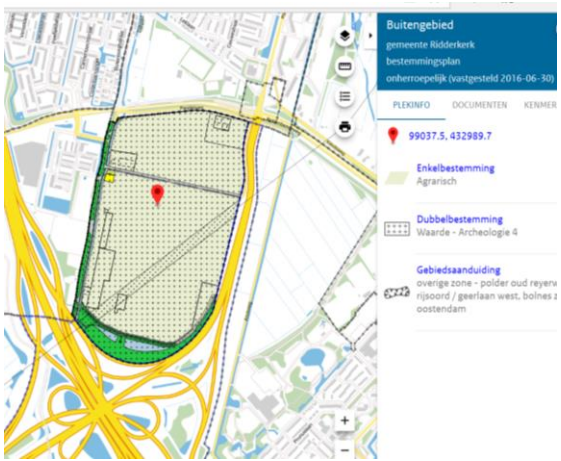
Aanleiding

- De visie is tot stand gekomen nav regionale woningmarktafspraken in 2019
- De woningbehoefte is na deze afspraak alleen maar gestegen, in Zuid Holland alleen al 250.000 woningen tot 2030
- De raming van 1.150 woningen voor Ridderkerk lijkt erg laag gezien de regionale groei
- In de mogelijke ontwikkellocaties en plancapaciteit als voorgesteld in de visie zitten nog vele onzekerheden zowel financieel, bestemming en planning.
- Om na 2026 ook te kunnen bouwen moeten we nu al gaan werken aan nieuwe woningbouwlocaties

BOLNES waar een prettige woon- en leefomgeving mogelijk is

heijmans

Bolnes



Omgevingsvisie 2035 ziet de weilanden als mogelijke locatie voor zonnecellen.

ACTIELIJST WONINGBOUWOPGAVE

maart/april 2021

provincie Zuid-Holland

1. BOUW SNEL & SLIM.

Tempo op versnelling.

2. BOUW VOOR DE TOEKOMST.

Op de juiste plek, naar behoefte en integraal.

3. BOUW VOOR IEDEREEN.

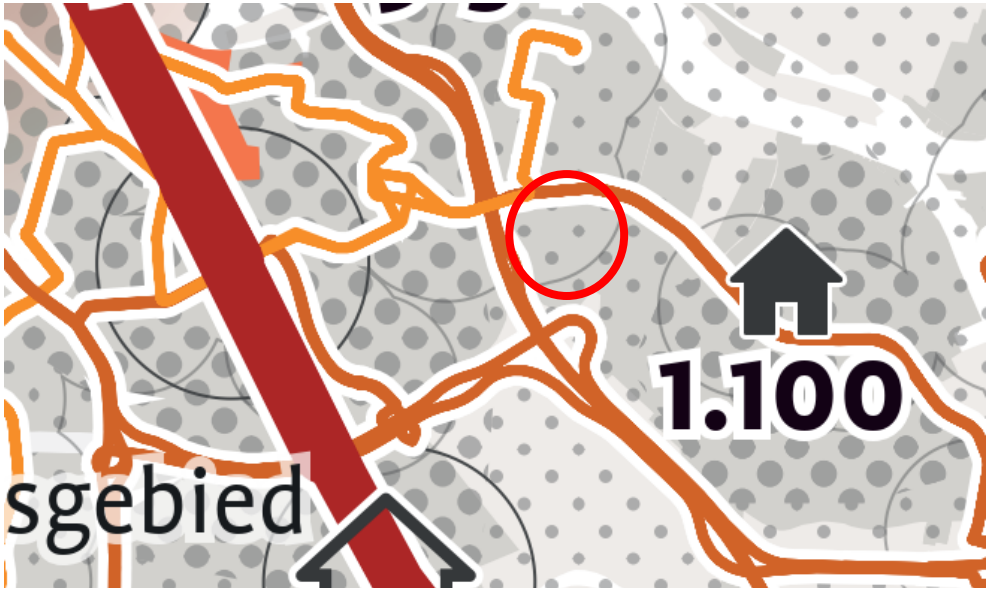
Betaalbaar en sociaal voor het gebied als geheel.

Bolnes heeft het allemaal

- Meer en sneller bouwen
- Goed bereikbaar
- Betaalbare en duurzame woningen
- Een goede mix in een gezonde leefomgeving

heijmans

Zuid-Hollandse Woningbouw agenda

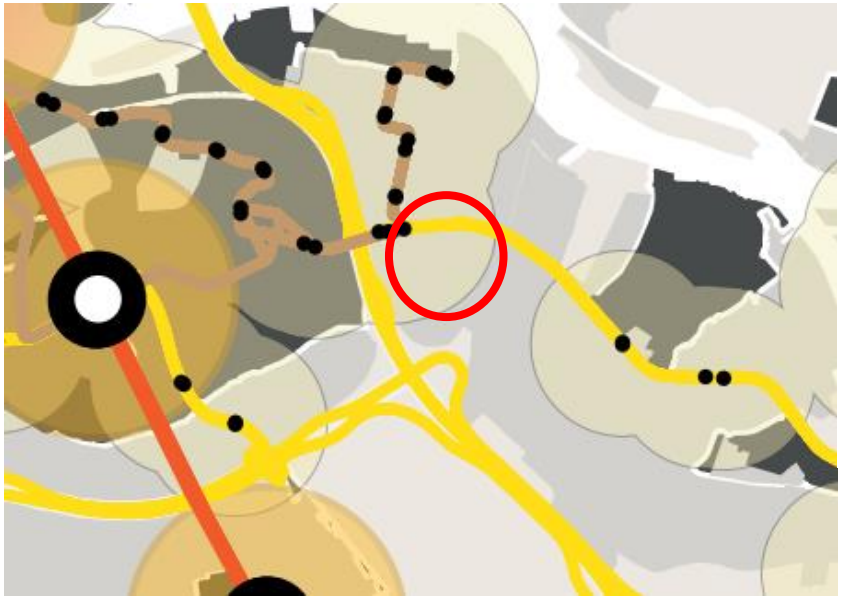


HOV nationaal rail
HOV regionaal rail
HOV bus lijn
HOV tram lijn
HOV invloedsgebied (nationaal en regionaal) 1200m
HOV invloedsgebied (tram en bus) 800m
Grote woningbouwlocaties tot 2030 - gepland
Grote woningbouwlocaties tot 2030 - in onderzoek
Top 13 - alliantiegebieden
Mate van stedelijkheid (baanbereikbaarheid-voorzieningen-dichtheid)
Bestaand stads- en dorpsgebied
Provincie Zuid-Holland

Geplande woningen langs openbaar vervoer as, 2019

heijmans

Zuid-Hollandse Woningbouw agenda



Buurten met woningbouwplannen (>50woningen) 2018 tot 2030
HOV nationaal rail
HOV regionaal rail
HOV bus lijn
HOV tram lijn
HOV nationaal station
HOV regionaal station
HOV tram en bus station
HOV - Invloedsgebied 1200m
HOV - Invloedsgebied 800m
Bestaand stads- en dorpsgebied
Provincie Zuid-Holland

Bouw voor de toekomst: bouw op de juiste plek

BOLNES

heijmans

Ladder Stedelijke Verduurzaming

De stedelijke ontwikkeling ligt buiten bestaand stedelijk gebied, wat nu?

Motivatie

- Programma (betaalbare woningen, voorzieningen) aanpasbaar aan behoefte Ridderkerk en regio
- Kosten en inzet grote binnenstedelijke ontwikkelingen hoog (bedrijventerrein rond Trelleborg)
- Geen renovatiekosten nodig huidig sportpark Bolnes > nieuwe voorzieningen in grondexploitatie
- Meer draagkracht voor huidige voorzieningen in Bolnes (winkels, scholen, etc)
- Bestaand agrarisch gebied omzetten in hoogwaardig groen en water (verbinden met recreatieve routes)
- Directe ontsluiting met openbaar vervoer door HOV-tram verbinding op Rotterdamse weg.

heijmans

Waar met name behoefte aan is

Een woningbouwprogramma opstellen dat inspeelt op de Ridderkerkse en regionale behoefte

Woningen	1.200-1.500 woningen mogelijk tijdelijk wonen mogelijk
Typologie	2/3 grondgebonden 1/3 appartementen
Categorie	van tiny – appartment tot villa van 1 persoons tot groepswonen van langer zelfstandig tot zorg

PLAATS CORPORATIES IN HUN KRACHT

1. Voldoende woningen

- Kwantitatieve opgave
- Gelijkmatige bouwstroom

Het woningtekort is groot en wordt steeds groter. Dit vraagt om meer en sneller bouwen. Het vraagt om nieuwe manieren van bouwen, het versnellen van procedures, durven te experimenteren. Én de durf hebben om belemmeringen en vertragingen snel weg te nemen zonder dat op kwaliteit wordt ingeleverd. Het kan!

heijmans

Gericht nieuwbouw programmeren

Want het maken van een gezonde omgeving gaat over veel meer dan gebouwen, wegen, groen en water. Het gaat ook over de manier waarop we met elkaar samenleven. Zowel in de stad als in de buitengebieden gaat het om samenhang, om elkaar kennen en herkennen en om iets voor elkaar over hebben. Zodat niemand wordt vergeten, zodat iedereen weet dat hij of zij erbij hoort. Een leefomgeving waarin mensen voor elkaar zorgen en om elkaar geven. Met alles wat wij gemaakt hebben en nog gaan maken, maken wij daarin het verschil.
Gebruik de marktbehoefte en de sturing vanuit de gemeente om het programma vast te stellen. De woonbehoefte verandert continu.

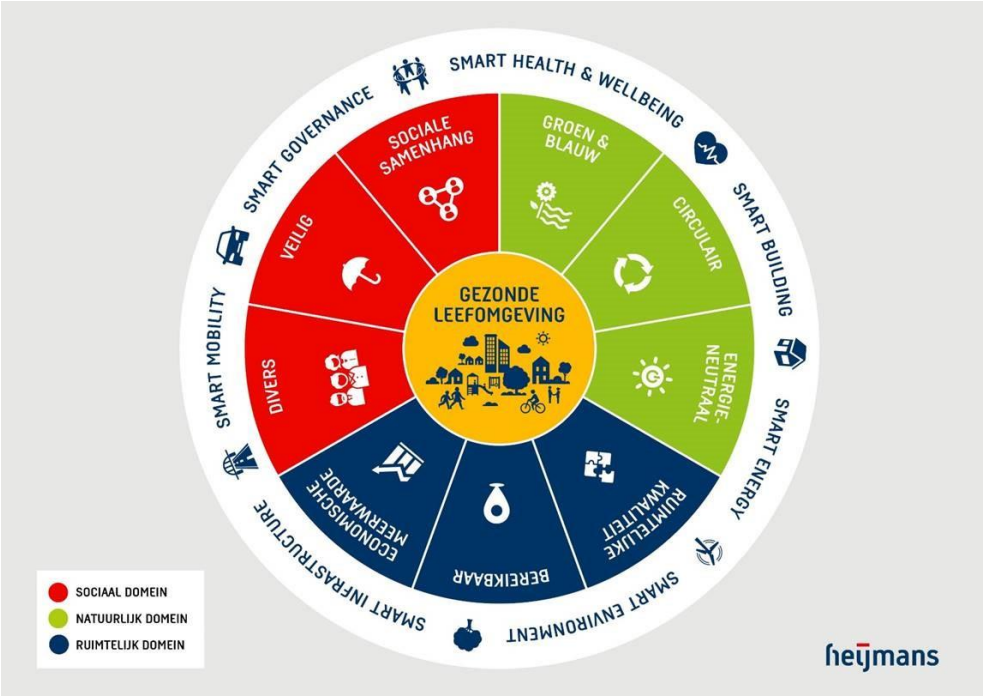
Een gebiedsontwikkeling duurt vaak lang. Zorg voor flexibiliteit!

2. Meer variatie, de juiste woningen

- Juiste woningen op juiste plek (kwalitatief programma)
- Betaalbaar en flexibel
- Specifieke doelgroepen

heijmans

Makers van de gezonde leefomgeving



3. Duurzame woningvoorraad

- No-regret maatregelen, warmtetransitie, wijkplannen
- Groen en circulair, klimaatadaptatie

Een bedrijf met een gezonde ambitie. Wij willen bijdragen aan het maken van een gezonde leefomgeving. Iedereen wil schone lucht inademen, wonen in een fijne buurt, genieten van mooie natuur, werken op een goede werkplek, veilig reizen van A naar B en aan het einde van de dag weer gezond thuiskomen. Gezond sluit aan bij een bredere beweging die de maatschappij al langere tijd maakt. Want bij gezonder eten, meer bewegen en bewuster leven hoort net zo goed gezond wonen, werken en voortbewegen. Wij willen die gezonde leefomgeving vormgeven. Door te ontwikkelen, te bouwen en te verbinden. Door te maken.

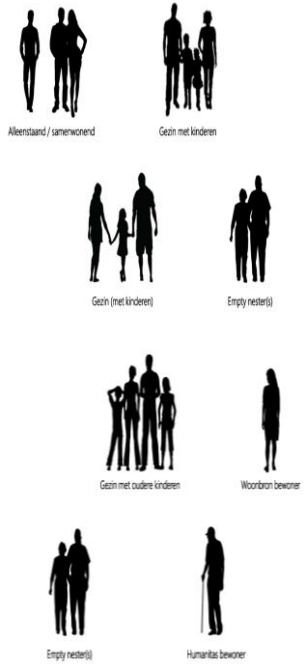
KLEUR HET BOUWBESLUIT GROEN

heijmans

Voor wie doen we het

4. Wonen en zorg

- Naar zorgdoelgroepen gevarieerd aanbod
- Mogelijkheden voor uitstroom uit instellingen



De eindgebruiker centraal

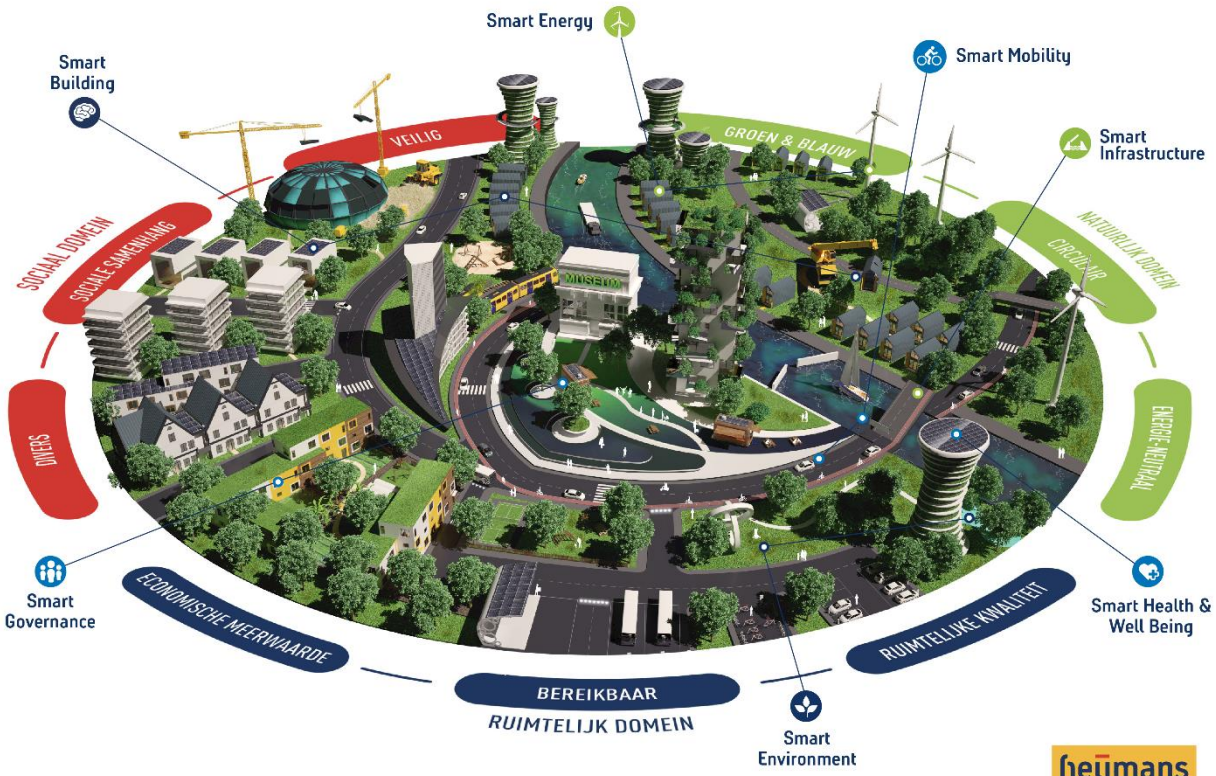
We kiezen daarbij voor een uitdagend perspectief. Wij richten onze blik op de eindgebruiker en verdiepen ons in de wensen en het welzijn van bewoners, consumenten en weggebruikers. Niet alleen in de ontwikkelende en bouwende fase, maar vooral ook in de beherende fase. Als het ons lukt langer betrokken te blijven bij onze projecten, en we na oplevering een betekenisvolle rol spelen in onderhoud en beheer, komen we steeds beter te weten hoe de eindgebruikers zich daarin gedragen. Daar kunnen we van leren en daar kunnen we op innoveren. Nieuwe services en diensten ontwikkelen en realiseren, waar zij – en wij – beter van worden.

Wonen in Bolnes waar een gevarieerd aanbod mogelijk is met een passend aanbod in betaalbare woningen. Waar ouderen langer thuis wonen door levensloopbestendige woningen en doorstroming bevorderen waardoor starters weer een kans krijgen.

heijmans

Slimme oplossingen voor de gezonde leefomgeving

Iedereen wil schone lucht inademen, wonen in een fijne buurt, genieten van mooie natuur, werken op een prettige werkplek, veilig reizen van A naar B en aan het einde van de dag gezond weer thuiskomen. Zo'n gezonde leefomgeving realiseert Heijmans op basis van 9 thema's met een integrale benadering van wonen, werken, verblijven en verbinden. Een fysieke wereld met ruimtelijke, sociale en natuurlijke elementen, die aan de hand van onze 7 'Smart City' pijlers door datagedreven oplossingen en technologie wordt verrijkt, verbeterd en versterkt met een extra virtuele en digitale dimensie. Zo kunnen bewoners en gebruikers nu en in de toekomst het maximale uit hun gezonde leefomgeving halen.



5. Leefbare wijken

- Focus op de wijken
- Gemengde gemeen-schappen
- Herstructurering, leefbaarheid
- Gezonde en veilige woon- en leefomgeving

heijmans

heijmans

Visie

Door Bolnes Zuid en Noord te verbinden ontstaat een dorps karakter.

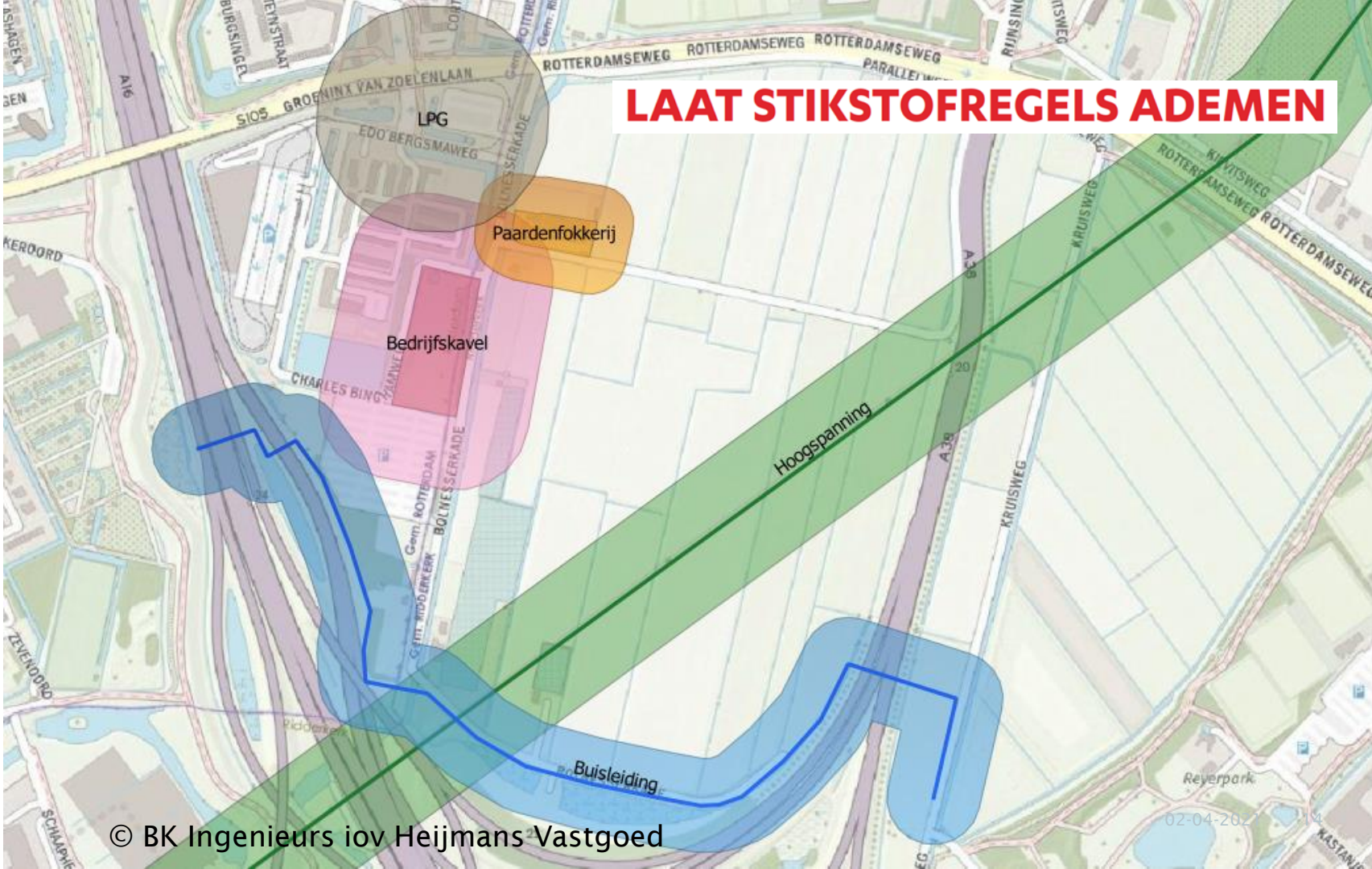
Het huidige sportpark krijgt dan een nieuwe locatie in het groen.

Langs de randen een hoogwaardig park met water en recreatie.

Prima verbindingen aan het openbaar vervoer en de A38.

heijmans

LAAT STIKSTOFREGELS ADEMEN

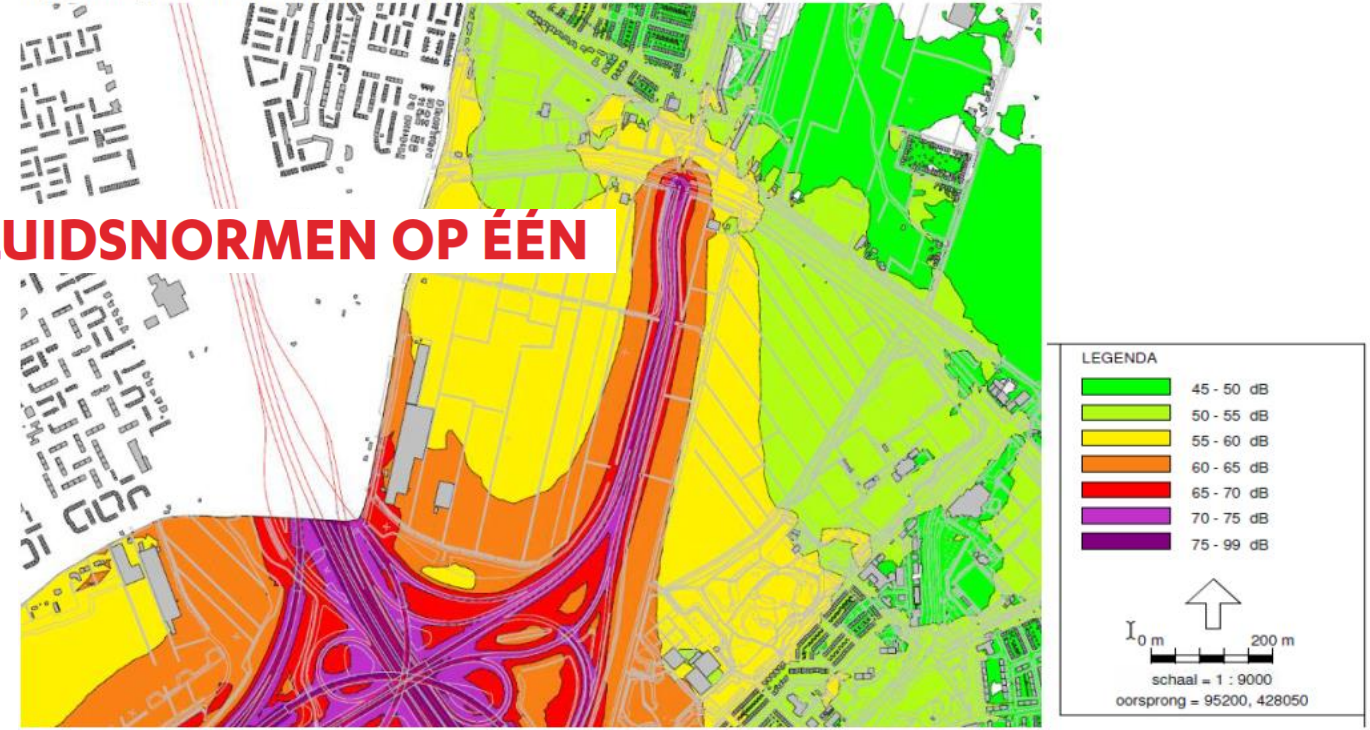


© BK Ingenieurs iov Heijmans Vastgoed

heijmans

Risicoanalyse Bolnes Zuid- geluid

figuur 6: geluidbelasting rijkswegen (Lden)



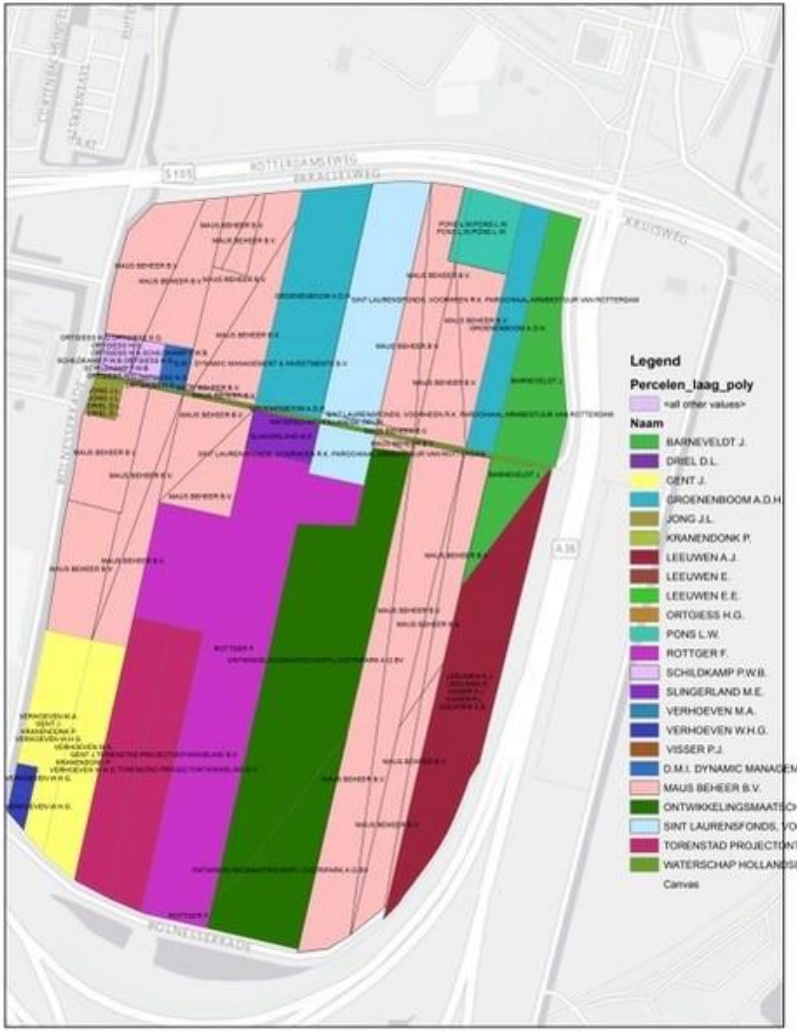
ZET DE GELUIDSNORMEN OP ÉÉN

heijmans

Eigendommen

In het verleden hebben diverse partijen hier grondposities ingenomen met de hoop een waardevermeerdering te creëren. De gemeente heeft er geen eigendom.
In rondgang langs de diverse eigenaren heeft opgeleverd dat ze mee willen werken aan ons initiatief en ook bereid zijn te verkopen nu of op termijn.

De wijze waarop we de eigenaren aan ons gaan binden wordt momenteel uitgewerkt.



heijmans

Collage

We hebben bewust nog geen plan gemaakt omdat we van mening zijn dit **gezamenlijk** te moeten doen met alle stakeholders.

heijmans

BOLNES, RIDDERKERK

EEN THUIS VOOR IEDEREEN

SAMEN BOUWEN AAN DE TOEKOMST

2 april 2021

heijmans

heijmansnl @heijmansnl heijmans heijmansnl

Bijlage 3

Reactie concept woonvisie Ridderkerk 2021-2026.

1.Inleiding.
Eerder leverden wij input bij de totstandkoming van de woonvisie Ridderkerk 2021-2026. U vroeg ons nu een mening over het thans beschikbare concept. Wij geven graag ons commentaar. Dit doen we als TopLevel Development een klein niche projectontwikkelingsbedrijf met veel ervaring in de (her-) ontwikkeling van stedelijke woonlocaties. Voor ons trackrecord zie www.topleveldevelopment.nl

2.De uitgangspunten van de woonvisie.
De uitgangspunten van de concept-visie zijn herkenbaar, zijn juist en nauwelijks betwistbaar. Dat biedt dus een goede basis voor het woonbeleid. Het wordt moeilijker als het erom gaat deze strategische uitgangspunten te verbinden aan een tactisch/operationeel handelingsperspectief. Daar mag de definitieve versie van de visie best een stuk concreter worden. Dat is ook nodig gelet op de relatief korte looptijd namelijk tot 2026. Voorkomen moet immers worden dat de woonvisie een papieren document blijft en de koppeling aan de oplossing van de daarin gesignaleerde problemen onvoldoende gelegd wordt. In drie voorbeelden: hoe kan nu al ingespeeld worden op de terecht gesignaleerde hogere woningbehoefte? Of: wat kan een oplossing zijn voor het terecht gesignaleerde gebrek aan schuifruimte nodig voor het op gang brengen van herstructurering? Of: als de relatief eenzijdige woningvoorraad als probleem benoemd word, waar liggen dan concrete mogelijkheden voor toevoeging van woonmilieus waar de meeste vraag naar is?

3.Tactisch/operationeel perspectief.
Wij pleiten ervoor de concept-visie aan te vullen met een tactisch/operationeel perspectief. Een inzet op strategisch bouwen gecombineerd met een krachtige inzet op doorstroming vormt daar de kern van. Strategisch bouwen kan zich richten op het tot stand brengen van woonconcepten voor ouderen gericht op doorstroming in de sociale huurvoorraad. Maar ook op betaalbare koop met doorstromingsvoorrang uit de goedkope koopwoningen voorraad, zodat daar kansen ontstaan voor starters. Maar strategisch bouwen kan ook gaan om het toevoegen van duurdere grondgebonden woningen waaraan in Ridderkerk grote behoefte is en die ervoor zullen zorgen dat huishoudens met een grotere koopkracht in de gemeente blijven wonen.

4.Oostendam: een groene woonontwikkeling.
Voor ons is dit geen abstracte redenering. Wij willen bij Oostendam op “gezonde” afstand van de A15 een groene woonontwikkeling realiseren. We kennen Oostendam als karakteristieke dorpskern en beseffen dat het in het dorp ook gaat om een gemeenschap, die behouden moet worden, maar daarom ook vitaal moet blijven. De concept-woonvisie benoemt als problemen het feit dat er geen/weinig ruimte is voor jonge koopstarters en dat het lastig is voor ouderenhuisvesting te zorgen, zodat ouderen in het dorpse netwerk kunnen blijven wonen. Vanuit het boven aangegeven tactisch/operationeel perspectief zien we een planopzet, die strategisch bouwen voor ouderen met een optimale inzet op doorstroming combineert. En overigens ook de mogelijkheid biedt voor het creëren van “schuifruimte” voor de in Oostendam voorgenomen herstructurering. Daarnaast voegen we duurdere grondgebonden woningen toe, waaraan in Ridderkerk grote behoefte bestaat. Dit allemaal overigens in een groen casco, waarbij het huidige in agrarisch gebruik zijn de groen voor een belangrijk deel in parkvorm ter beschikking komt van de (dorps-)bewoners.

5.Slot.

We realiseren ons uiteraard dat de woonvisie niet het kader is voor besluitvorming over concrete gebiedsontwikkelingen. Aan de andere kant- om een motto van Jan Schaefer te parafraseren- “in beleidsvisies kun je niet wonen.” We pleiten ervoor de uiteindelijke woonvisie van een sterker uitvoeringsperspectief te voorzien en treden graag met u in overleg over ons plan-initiatief, dat kansen biedt voor Oostendam en woonopgave voor Ridderkerk voor een deel van een oplossing voorziet.

Bijlage 4

Van : werkgroep Lucht & Geluid van het wijkoverleg Ridderkerk West.

Bemerkingen bij de Woonvisie Ridderkerk 2021/2026

Wij mogen meedenken over wensen en mogelijkheden om woningen te bouwen in Ridderkerk. Dat is fijn, want als je dat niet doet heb je later ook geen recht van klagen.
Er zullen duidelijke keuzes gemaakt moeten worden. Want anders wordt het niets.
Er zit een mengsel van tegenstrijdigheden in deze opgave;
- is het een visie op wonen of een woonvisie. Dat lijkt pietluttig, maar de woorden worden door elkaar gebruikt. En geven verwarring.
- **moeten** we extra huizen bouwen, of doen we dat **bewust niet** om de ruimte die we hebben zo fijn mogelijk te houden. En daarmee de groen/ bruine oase in stand houden. Water in Ridderkerk is bruin, niet blauw. Daarvoor moet je naar schoon water in de tropen.
- gaan we minder vierkante meters industrie oppervlak toelaten. Of gaan we daarop huizen bouwen.
- dus afwegen: hoeveel mensen uit Ridderkerk werken daar tegen hoeveel huizen kunne we daar bouwen.
- willen we de nu door geluidsoverlast en kwalijke dampen onbruikbare randen langs de a15 en A16 volbouwen?
- na het opvullen van het gat in het Leo van Leeuwenscherm (LvL) kunnen we net zo ver bouwen als aan de Oudelandseweg of de Kerkweg is gedaan.
- met een geoptimaliseerde luchtfiltering moet daar een aan de WHO eisen voldoende binnen situatie te maken zijn.
- voor buiten een moestuinverbod op plekken waar er te veel rommel uit de lucht neerslaat. Hierbij ook kijken naar de neerslag op de moestuinen langs de Hogeweg.
-blijven vasthouden aan een “wijde blik” op die plekken is onzin! Omdat je tegen het LvL scherm aankijkt.
- wat wordt de visie op houtrook. En dan vooral die van de slecht renderende open haarden, vuurkorven en buitenkachels. Een goede goed gestookte houtkachel is wel een “sitting duck” met zijn schoorsteen, maar vaak niet de boosdoener.

- door een geforceerde snelheidsreductie op de A38; meten en flitsen. Wordt ook de hoek tussen het Reijerpark en de A38 bebouwbaar. Nu remt men vaak pas af bij het verkeerslicht voor de Rotterdamseweg.
- Covid-19 gaat nooit meer weg. Hierop zullen scholen en andere openbare gebouwen moeten worden aangepast, via de bouwverordening. Die daarop stevig zal moeten worden aangescherpt. En wel zo dat je er ook in de winter normaal kunt verblijven. Zonder dikke winterjas omdat de ramen open, staan voor de ventilatie. Dat deden de holbewoners. Wij hebben voldoende technieken om dat op te lossen. Want met open ramen is BENG2 een utopie! Meer een vorm van waanzin.
- ook zullen bovengenoemde gebouwen zo ruim moeten worden opgezet dat de 1,5m afstand altijd te handhaven is. Rondlopende gangen, waar je geen tegenliggers hebt?
- nu we toch bezig zijn kunnen we gelijk nadenken over andere grote gebouwen als winkelcentra en kantoren.
- dat hoort hierin thuis, omdat je niet alleen moet kunnen wonen in Ridderkerk, maar ook naar school of naar een winkel moet kunnen.
-er wordt door nieuwe bewoners vaak hapsnap geïsoleerd. Men doet wat men denkt te moeten doen. Aan de binnenkant, want dan is er geen gemekker over vergunningen. Soms tot energieneutraal. Maar er is geen beleid voor wat te doen met mensen die in een huis wonen en die niet eventjes ergens anders heen kunnen tijdens een ingrijpende verbouwing. Doe daarom de schoonheidscommissie in de mottenballen en laat ook toe dat er aan de buitengevel van rijtjes huis rigoureus wordt geïsoleerd, door een enkele bewoner in die rij.
- mensen met wat voor beperking ook kunnen niet in aparte woongroepen wonen omdat nog geen jaar geleden de visie van de woongroep eigenaar is omgezet naar: geen woongroep! Dus werd deze woongroep, waar helemaal niemand last van had, ontbonden.
- om mensen zo lang mogelijk in hun huis te laten wonen worden vaak “Brienenoordbruggen” gemaakt naar de voordeur. Je kunt in zo’n geval ook actief op zoek naar een beter passende behuizing.
- veel appartementen worden verkocht als “gelijkvloers” ook op de 10^{e} verdieping. Daar is op zich niets mis mee. Maar als de liften gelijktijdig langdurig kapot zijn moet je met je kapotte knieën wel 10 trappen af. Op je billen, want

traplopen ging niet meer. Daarom was je naar gelijkvloers gegaan. En na je doktersbezoek weer op je billen naar boven. Daar moet iets op bedacht worden.
- een veel gehoorde klacht is dat er onvoldoende goedkope woningen zijn voor mensen met een laag inkomen. Of die geen inkomen hebben. Toch willen we met de eerste 900 woningen geen extra betaalbare woningen bouwen. Want nu is kleiner wonen→ duurder wonen. Onbegrijpelijk. Een politieke opdracht in deze woonvisie. Er zijn mensen die na jaren met hun gezin in een eengezinswoning hebben gewoond en niet mogen doorstromen naar iets kleiners, omdat ze onvoldoende inkomen hebben om aan de nieuwe huurverplichting te kunnen voldoen. Vreemd natuurlijk als je bedenkt dat ze nu in een veel te grote woning moeten blijven. Met huursubsidie. Dat komt blijkbaar uit een ander potje. Maar dat al die potjes samen van de gemeente Ridderkerk zijn ziet niemand. Dus eerst goedkope huurwoningen bouwen, dan mensen uit hun te grote eengezinswoning praten, daarna de woningen opknappen en isoleren tot energieneutraal.
- enige jaren terug hadden we de kans om 3 rijen woningen te bouwen langs de Hogeweg. Tussen de Lagendijk en het Reijerpark. Daar kon de woningvoorraad voor de eerste 25 jaar worden neergezet. Zeker als dit hoogbouw was geworden. Dit was mogelijk geweest als er gekozen was voor het plan van ingenieursbureau Movares voor de Overdekte Snelweg. Dan hadden we in heel Ridderkerk minder geluidsoverlast gehad. En veel minder andere luchtverontreiniging. Want in deze overkapping zaten ook zuiveringsinstallaties, om de uitstoot af te vangen. Deze installaties, samen met de overkapping zorgden er in het plan voor dat je zonder gezondheidsrisico' s tot net naast de snelweg kon bouwen. Maar wat de boer niet kent……
Het probleem was dat Rijkswaterstaat niet wilde (mee)betalen voor een oplossing die de gemeente Ridderkerk geld opbracht bij het innen van de WOZ.
- een verdere wens is dat er geen aanvragen worden gedaan voor hogere grenswaarden. Maar dat er wordt voldaan aan de grenswaarden volgens de WHO. Zowel voor geluid, als voor luchtverontreiniging.
- verder is er tussen de Oudelande en de verzakkende Oostmolendijk nog een puntje landbouwgrond. Omdat de A15 hier nog maar 5 rijstroken heeft is een niet te hoog geluidsscherm waarschijnlijk voldoende om daar riant te kunnen wonen. En in de tuin te kunnen zitten s 'zomers.
- of we geven het deel tussen de Waalweg en Langeweg van het zieltogende Waalbos op en bouwen daar goedkope woningen voor starters en

minderbedeelden. Maar dan moeten er wel behoorlijke wegen en openbaarvervoer naartoe gelegd worden. Anders worden het wel een uithoeken. En voelen de bewoners zich net zo vergeten als de Oostendammers.
- er is in Bolnes een flat geïsoleerd en opgeknapt. Hoe hebben de bewoners de koude periode dit jaar ervaren? en hoe blij zijn ze geworden van het ventilatiesysteem? Is dat voldoende geweest om van het gas af te kunnen? Dan is dat een mooi ijkpunt.
- de aanpak van de rivieroevers bij Bolnes zou zo moeten worden ingedeeld dat de onzinnige plannen voor een brug naar Krimpen definitief onmogelijk worden, door de bebouwing.
- er moet worden nagedacht aan een meer dwangmatige aanpak van de "vertegeling" van tuinen door nieuwe (vaak met een niet Nederlandse achtergrond) bewoners. Nu arriveert vaak de tegelboer nog voor de verhuiswagen.
- ik zie het als een compliment dat de werkgroep Lucht & Geluid in dit stuk wordt genoemd. Maar wij zijn niet de enigen die zich al jaren inzetten voor een beter Ridderkerk.
- dit stuk niet te diep verankeren in andere beleidsstukken. Vaak zit alles als een tandwielkast in elkaar verweven, zodat je niet een ding kunt aanpassen: "dat kan niet want het is pas over twee jaar aan de beurt" hoor ik dan. En dan na twee jaar weer hetzelfde over het eerste stuk.
- wordt er een plan gemaakt om verouderde woningen (bijvoorbeeld de st Jorisstraat) op te kopen en te verjongen?
- op blz50 van het concept staan op het rechter plaatje twee woningen met een verschillend prijskaartje. Dat komt door de grote dakopbouw. Over welke woning gaat dit? Betere foto doet hier veel goed.

Namens de werkgroep Lucht & Geluid van het wijkoverleg Ridderkerk West
C.G.J. Broeders
Ridderkerk

Bijlage 5

Van : C.G.J. Broeders

Bemerkingen bij de Woonvisie Ridderkerk 2021/2026

Wij mogen als burgers meedenken over wensen en mogelijkheden om woningen te bouwen in Ridderkerk. Dat is fijn, want als je dat niet doet heb je later ook geen recht van klagen.
Er zullen duidelijke keuzes gemaakt moeten worden. Want anders wordt het niets.
Er zit een mengsel van tegenstrijdigheden in deze opgave;
- is het een visie op wonen of een woonvisie. Dat lijkt pietluttig, maar de woorden worden door elkaar gebruikt. En geven verwarring.
- **moeten** we extra huizen bouwen, of doen we dat **bewust niet** om de ruimte die we hebben zo fijn mogelijk te houden. En daarmee de groen/ bruine oase in stand houden. Water in Ridderkerk is bruin, niet blauw. Daarvoor moet je naar schoon water in de tropen.
- gaan we minder vierkante meters industrie oppervlak toelaten. Of gaan we op de huidige industrieterreinen huizen bouwen.
- dus afwegen: hoeveel mensen uit Ridderkerk werken daar tegen hoeveel huizen kunnen we daar bouwen.
- voor de wethouder WOZ; wat levert meer op? Industrie en werkgelegenheid of wonen.
- willen we de nu door geluidsoverlast en kwalijke dampen onbruikbare randen langs de a15 en A16 volbouwen?
- na het opvullen van het gat in het Leo van Leeuwenscherm (LvL) kunnen we net zo ver bouwen als aan de Oudelandseweg of de Kerkweg is gedaan.
- met een geoptimaliseerde luchtfiltering moet daar een aan de WHO eisen voldoende binnen situatie te maken zijn.
- voor buiten een moestuinverbod op plekken waar er te veel rommel uit de lucht neerslaat. Hierbij ook kijken naar de neerslag op de moestuinen langs de Hogeweg.
-blijven vasthouden aan een “wijde blik op open landschap” op die plekken is onzin! Omdat je tegen het LvL scherm aankijkt.
- de rivieroevers op Bolnes zo dichtbouwen dat een toekomstige brug naar Krimpen onmogelijk wordt gemaakt.
- wat wordt de visie op houtrook? En dan vooral die van de sterk vervuilende en slecht renderende open haarden, vuurkorven en buitenkachels. Een goede goed

gestookte houtkachel is wel een “sitting duck” met zijn schoorsteen, maar vaak niet de grote boosdoener.
- door een geforceerde snelheidsreductie op de A38; meten en flitsen. Wordt ook de hoek tussen het Reijerpark en de A38 bebouwbaar. Nu remt men vaak pas af bij het verkeerslicht voor de kruising met de Rotterdamseweg. En word ik boos aangekeken als ik braaf afrem bij het bord 80km/h, en zo verder.
- Covid-19 gaat nooit meer weg. Hierop zullen scholen en andere openbare gebouwen moeten worden aangepast, via de bouwverordening. Die daarop stevig zal moeten worden aangescherpt. En wel zo dat je er ook in de winter normaal kunt verblijven. Zonder dikke winterjas omdat de ramen open, staan voor de ventilatie. Dat deden de holbewoners. Wij hebben voldoende technieken om dat op te lossen. Want met open ramen is BENG2 / energieneutraal een utopie; een vorm van waanzin.
- ook zullen bovengenoemde gebouwen zo ruim moeten worden opgezet dat de 1,5m afstand altijd te handhaven is. Rondlopende gangen, waar je geen tegenliggers hebt?
- nu we toch bezig zijn kunnen we gelijk nadenken over andere grote gebouwen als winkelcentra en kantoren.
- dat hoort hierin thuis, omdat je niet alleen moet kunnen wonen in Ridderkerk, maar ook veilig naar school of naar een winkel moet kunnen.
- door het falend bestuur van het waterschap wordt steeds duidelijker dat er vanuit de gemeente Ridderkerk iets gedaan moet worden om in de winter & voorjaar overstromingen te voorkomen. En in de zomer te zorgen dat er voldoende water in de bodem, zit om te voorkomen dat deze inklinkt onder huizen op staal, en om te zorgen dat er water blijft staan onder huizen met houten palen. Dat eerste tegen verzakking, en het laatste tegen de paalrot. Nu is er niemand verantwoordelijk! En de bewonen kan en mag niets tot het te laat is.
-er wordt door nieuwe bewoners vaak hapsnap geïsoleerd. Men doet wat men denkt te moeten doen. Aan de binnenkant, want dan is er geen gemekker over vergunningen. Soms tot energieneutraal. Maar er is geen beleid voor wat te doen met mensen die in een huis wonen en die niet eventjes ergens anders heen kunnen tijdens een ingrijpende verbouwing. Schaf daarom de door de tijd ingehaalde schoonheidscommissie af. En laat ook toe dat er aan de buitengevel van rijtjes huis rigoureus wordt geïsoleerd, door een enkele bewoner in die rij.

Net zoals de enthousiaste plaatjes in de catalogus lieten zien, toen de energie transitie van start ging.
- mensen met wat voor beperking dan ook kunnen niet in aparte woongroepen wonen omdat nog geen jaar geleden de visie van de woongroep eigenaar is omgezet naar: geen woongroep! Dus werd een woongroep in de Seringenstraat, waar helemaal niemand last van had, ontbonden. Tot groot verdriet van de bewoners.
- om mensen zo lang mogelijk in hun huis te laten wonen worden vaak "Brienenoordbruggen" gemaakt naar de voordeur, niet naar de net zo onbereikbare achtertuin. Je kunt in zo'n geval ook actief op zoek naar een beter passende behuizing.
- veel appartementen worden verkocht als "gelijkvloers" ook op de 10e verdieping. Daar is op zich niets mis mee. Maar als de liften gelijktijdig langdurig kapot zijn moet je met je kapotte knieën wel 10 trappen af. Op je billen, want traplopen ging niet meer. Daarom was je naar gelijkvloers gegaan. En na je doktersbezoek weer op je billen naar boven. Daar moet iets op bedacht worden.
- een veel gehoorde klacht is dat er onvoldoende goedkope woningen zijn voor mensen met een laag inkomen. Of die geen inkomen hebben. Toch willen we met de eerste 900 woningen geen extra betaalbare woningen bouwen. Want nu is kleiner wonen→ duurder wonen. Onbegrijpelijk. Een politieke opdracht in deze woonvisie. Er zijn mensen die na jaren met hun gezin in een eengezinswoning hebben gewoond en niet mogen doorstromen naar iets kleiners, omdat ze onvoldoende inkomen hebben om aan de nieuwe huurverplichting te kunnen voldoen. Vreemd natuurlijk als je bedenkt dat ze nu in een veel te grote woning moeten blijven. Met huursubsidie. Dat komt blijkbaar uit een ander potje. Maar dat al die potjes samen van de gemeente Ridderkerk zijn ziet niemand. Dus eerst goedkope huurwoningen bouwen, dan mensen uit hun te grote eengezinswoning praten, daarna de oude woningen opknappen en isoleren tot energieneutraal.
- enige jaren terug hadden we de kans om 3 rijen woningen te bouwen langs de Hogeweg. Tussen de Lagendijk en het Reijerpark. Daar kon de woningvoorraad voor de eerste 25 jaar worden neergezet. Zeker als dit hoogbouw was geworden. Dit was mogelijk geweest als er gekozen was voor het plan van ingenieursbureau Movares voor de Overdekte Snelweg. Dan hadden we in heel Ridderkerk minder geluidsoverlast gehad. En veel minder andere luchtverontreiniging. Want in deze overkapping zaten ook zuiveringsinstallaties, om de uitstoot af te vangen. Deze

installaties, samen met de overkapping zorgden er in het plan voor dat je zonder gezondheidsrisico' s tot net naast de snelweg kon bouwen. Maar wat de boer niet kent……
Het probleem was dat Rijkswaterstaat niet wilde (mee)betalen voor een oplossing die de gemeente Ridderkerk geld opbracht bij het innen van de WOZ.
- een verdere wens is dat er geen aanvragen worden gedaan voor hogere grenswaarden. Maar dat er wordt voldaan aan de grenswaarden volgens de WHO. Zowel voor geluid, als voor luchtverontreiniging.
- verder is er tussen de Oudelande en de verzakkende Oostmolendijk nog een polder landbouwgrond. Omdat de A15 hier nog maar 5 rijstroken heeft is een niet te hoog geluidsscherm waarschijnlijk voldoende om daar riant te kunnen wonen. En in de tuin te kunnen zitten s 'zomers.
- of we geven het deel tussen de Waalweg en Langeweg van het zieltogende Waalbos op en bouwen daar goedkope woningen voor starters en minderbedeelden. Maar dan moeten er wel behoorlijke wegen en openbaarvervoer naartoe gelegd worden. Anders worden het wel een uithoeken. En voelen de bewoners zich net zo vergeten als de Oostendammers.
- er is in Bolnes een flat geïsoleerd en opgeknapt. Hoe hebben de bewoners de koude periode dit jaar ervaren? en hoe blij zijn ze geworden van het ventilatiesysteem? Is dat voldoende geweest om van het gas af te kunnen? Dan is dat een mooi ijkpunt. Want mijn label "A" woning was met 55C water niet warm te krijgen. Pas bij 65C lukte dat. Dat geeft mij niet veel hoop voor de energietransitie.
- de aanpak van de rivieroevers bij Bolnes zou zo moeten worden ingedeeld dat de onzinnige plannen voor een brug naar Krimpen definitief onmogelijk worden, door de bebouwing.
- er moet worden nagedacht aan een meer dwangmatige aanpak van de "vertegeling" van tuinen door nieuwe (vaak met een niet Nederlandse achtergrond) bewoners. Nu arriveert vaak de tegelboer nog voor de verhuiswagen.
- dit stuk niet te diep verankeren in andere beleidsstukken. Vaak zit alles als een tandwielkast in elkaar verweven, zodat je niet een ding kunt aanpassen: "dat kan niet want het is pas over twee jaar aan de beurt" hoor ik dan. En dan na twee jaar weer hetzelfde over het eerste stuk.

- wordt er een plan gemaakt om verouderde woningen (bijvoorbeeld de st Jorisstraat) op te kopen en te verjongen? Desnoods met een nagebouwde gevel om het uiterlijk te behouden.
- op blz50 van het concept staan op het rechter plaatje twee woningen met een verschillend prijskaartje. Dat komt door de grote dakopbouw. Over welke woning gaat dit? Betere foto doet hier veel goed.

C.G.J. Broeders
Ridderkerk

Bijlage 6

WOONCOMPAS

Gemeente Ridderkerk
College van Burgemeester en Wethouders
Koningsplein 1
2981 EA Ridderkerk

datum	ons kenmerk	uw kenmerk	dossier kenmerk
7 april 2021			

onderwerp
reactie op (concept)woonvisie

Geacht College,

Graag reageren wij op de (concept)woonvisie. We spraken elkaar in de afgelopen maanden meerdere keren over de woonvisie en de opgaven voor Ridderkerk. En we hopen dat als een van de belangrijkste partners in de uitvoering van de woonvisie in de toekomst zeker ook te blijven doen.

Samen werken aan de grote opgaven in het wonen

Wij herkennen de grote opgaven in het wonen die u schetst: verduurzaming, leefbare wijken en buurten en bovenal een passende en toekomstbestendige woningvoorraad.

Samen met de gemeente staan wij ervoor een antwoord te geven op de uitdagingen. In ons nieuwe ondernemingsplan vertellen wij wat we daarin belangrijk vinden. We willen onze klanten meer bieden dan een huis; ze verdienen een thuis. Met welke woonvraag ze ook bij ons aankloppen. En dat huis moet voelen als een warme jas in een omgeving waar ze zichzelf kunnen zijn. Wij nodigen u, ook in deze reactie op de woonvisie, uit ons verhaal te lezen op www.wooncompasondernemingsplan.nl.

Wij bereiken onze doelstellingen niet zonder de gemeente. En dat geldt omgekeerd ook. Niet voor niets sloten we begin 2020 nieuwe prestatieafspraken waarin alle terreinen van het wonen aan de orde komen. We kijken in de komende periode graag met u en Bewonersraad Progressie waar het wenselijk is deze afspraken vanuit de woonvisie, ons ondernemingsplan en ons portefeuillebeleid te actualiseren en uit te diepen.

Aandachtspunten woonvisie

We spreken onze waardering uit voor de aanpassingen en aanvullingen die u vanuit onze input al gedaan hebt in de woonvisie. In het oog springt daarbij de aandacht voor een uitbreiding van de sociale woningvoorraad, die naast andere redenen, nodig is als schuifruimte voor het invullen van de transformatieopgave in ons woningbezit.

Wij geven op een viertal punten een verdere inhoudelijke reactie op de woonvisie.

Wooncompas | Koningsplein 50 | 2981 EA Ridderkerk | (0180) 49 49 49 | info@wooncompas.nl
Postbus 91 | 2980 AB Ridderkerk | IBAN NL81 RABO 0385 4959 00 | BTW NL0027.76.911.B.01 | KvK 24108743

wooncompas.nl

Gemeente in een uitdagende regio

Zorg voor voldoende flexibiliteit in en voortdurende monitoring van de woonvisie om kansen te benutten en in te kunnen spelen op nieuwe urgente opgaven.

De signalen van het op slot zitten van de woningmarkt en steeds grotere groepen die daardoor in de knel komen, zijn sterk. Het woningmarktprobleem wordt landelijk zelfs gezien als een van de grootste uitdagingen voor de komende jaren. In onze regio is dat niet anders.

Daar komt in onze omgeving nog een aantal specifieke opgaven bij, zoals de spreiding van de sociale woningvoorraad, de vergrijzing en de grotere instroom van nieuwe (bijzondere doel)groepen op de woningmarkt. De uitdaging hierop te reageren wordt vergroot doordat de benodigde investeringen in het wonen de (corporatie)middelen ruimschoots overstijgen. Meer dan ooit is het zaak op het juiste moment, de juiste plek en als onderdeel van een grotere omgeving te werken aan een aantrekkelijke en passende woningvoorraad.

Ridderkerk heeft met haar ligging, voorzieningen en huidige woningvoorraad een prachtige uitgangspositie om kansen naar zich toe te trekken, maar zal daarin misschien wel met meer urgentie moeten handelen dan wat vanuit het lokale perspectief nodig is.

Meerdere belangen

Werk het woningbouwprogramma in de woonvisie op korte termijn verder vanuit de verschillende doelgroepen.

Demografische ontwikkelingen en het lang(er) zelfstandig wonen van groepen met een zorg- of begeleidingsbehoefte leiden tot een andere en grotere vraag naar woningen en woonvormen. We zien die grotere woningvraag en veranderende woonwensen ook steeds meer ontstaan bij andere groepen op de woningmarkt. Dat wordt ook in de woonvisie onderkend. Wij vragen uw aandacht voor het samenkomen van die vraag en woonwensen in het woningbouwprogramma. Wij sluiten niet helemaal uit dat er een zekere mate van onderlinge verdringing in dit programma opgesloten zit. Een nadere uitwerking, niet alleen op het gebied van wonen en zorg, kan daarin voor duidelijkheid zorgen. En vanzelfsprekend willen wij daar een bijdrage aan leveren. We vullen met ons herontwikkelingsprogramma in Ridderkerk ook al een deel van de wonen-en-zorgopgave in.
Daarbij doen we overigens ook de oproep alle opties om de woningvoorraad passend te maken te benutten: nieuwbouw, renovatie, maar ook woningaanpassingen en ‘opplussen’. Voor dat laatste deed Progressie in de prestatieafspraken al een voorstel.

Een duurzame toekomst

Bekijk duurzaamheid vanuit een breed perspectief en besteed veel aandacht aan de betrokkenheid van bewoners.

Ook de noodzakelijke verduurzaming van het wonen is een onderwerp dat voor een belangrijk deel buiten de woonvisie is of wordt ingevuld. Wij vragen aandacht voor een breed perspectief daarin. De verduurzaming van het wonen is niet alleen een kwestie van woning- en gebouwaanpassingen, maar ook van klimaatadaptie, circulair bouwen en wonen en betaalbaarheid. In die integraliteit is de betrokkenheid van bewoners een cruciale factor. In het bijzonder is inzet en regie van de gemeente nodig om de particuliere woningeigenaren te stimuleren en faciliteren in de noodzakelijke ontwikkelingen mee te gaan. Wat ons betreft kan er niet snel en voortvarend genoeg aan de slag gegaan worden om de verduurzaming met álle Ridderkerkers verder vorm te geven.

Verbindende rol

Neem de rol in van verbinder in de verschillende opgaven.

Of het nu gaat om het vinden van kansen voor woningbouw, de verduurzaming van het wonen of het

prettig samen leven in de wijken, de gemeente is de partij om bewoners en organisaties aan elkaar te verbinden. We hebben elkaar, ieder met zijn eigen specifieke verantwoordelijkheden, nodig om uitvoering te geven aan deze visie en Ridderkerk een aantrekkelijke woongemeente te laten blijven.

Met een herhaling van ons aanbod en tegelijk ook onze wens hierin samen op te blijven trekken, wensen wij de gemeente veel succes met deze woonvisie.

Met vriendelijke groet,

Alfred van den Bosch
directeur-bestuurder

Bijlage 7

ADVIES

Aan : College van Burgemeester en Wethouders Ridderkerk
Van : Beleidsplatform Natuur, Milieu en Duurzaamheid
Datum : 7 april 2021

Betreft : Concept Woonvisie Ridderkerk 2021-2026

Geachte mevrouw Blankendaal,

Met veel interesse hebben we kennisgenomen van de Concept Woonvisie Ridderkerk 2021-2026. Als Beleidsplatform houden we ons uitsluitend bezig met het beleid rond de thema's natuur, milieu en duurzaamheid. Daarom hebben we ons dan ook vooral gericht op Hoofdstuk 6 in de Woonvisie, waar het thema "Duurzame woningvoorraad" beschreven wordt.

In dit hoofdstuk wordt uitgebreid beschreven dat de gemeente aandacht gaat besteden aan het verduurzamen van de woningen binnen Ridderkerk. Daar wordt via twee sporen aan gewerkt: het aardgasvrij maken van woningen en het energieverbruik van bestaande woningen verminderen. Voor het aardgasvrij maken wordt nog wel een concrete doelstelling genoemd, maar voor de energiebesparing ontbreekt die. Er wordt gesproken over een doel om '…*30% te besparen op het huidige energieverbruik…*' (p. 26). Het is echter onduidelijk op hoeveel woningen dit betrekking heeft. Alleen op de woningen van vóór 1960? Of op de totale woningvoorraad in de gemeente? Bovendien wordt niet duidelijk wanneer dit doel bereikt moet worden. Is dit binnen de looptijd van deze Woonvisie of op een langere termijn?

Een vrij grote doelgroep binnen Ridderkerk is bijvoorbeeld de VVE's. De gemeente zou daar meer regie op kunnen voeren met het oog op het behalen van de klimaatdoelstellingen alsook op het uitvoeren van concrete pilots. Vooral door middel van deze pilots kunnen bruikbare ervaringen worden opgedaan voor andere situaties. Mogelijk kunnen ze ook gebruikmaken van de kennis die bij Wooncompas aanwezig is. De woningcorporatie heeft immers al ervaring met het verduurzamen van grote aantallen woningen.

In de gehele visie wordt een enkele keer geschreven over klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Dit wordt echter nergens concreet uitgewerkt. Bij het thema over een "Duurzame woningvoorraad" staat alleen benoemd dat '…*we werken aan klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen…'*, dat de gemeente *'…met stakeholders in gesprek [gaat] over deze thema's…*' en dat de gemeente gaat werken aan een uitvoeringsplan en gaat kijken naar koppelkansen (p. 27).
Wat wordt hier nu concreet mee bedoeld?
In de Groenvisie wordt natuurinclusief bouwen nog als de nieuwe norm benoemd door de gemeente (in paragraaf 4.3.4). In heel Nederland zijn gemeenten bezig met deze thema's en zijn voldoende voorbeelden van manieren waarop een gemeente hier concreet invulling aan kan geven. Denk bijvoorbeeld aan de gemeenten Den Haag, Amsterdam en Leiden die in de aanbesteding met een puntensysteem voor natuurinclusieve maatregelen werken. Of de gemeente Utrecht die doelstellingen voor klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen verplicht stelt. Neem een voorbeeld aan deze gemeenten en neem het voortouw. De komende jaren staat Ridderkerk voor een grote bouwopgave. Juist gedurende de looptijd van deze Woonvisie kan de gemeente het verschil maken om de leefbaarheid voor de inwoners, flora en fauna goed te regelen.

De Woonvisie start met een koppeling naar beleid, plannen en programma's van andere beleidsterreinen die raakvlakken hebben met het thema wonen. Dat is een goede start. Hier missen we echter de koppeling met de Klimaatvisie. Ten aanzien van het verduurzamen van de woningen zijn hier belangrijke raakvlakken.
De laatste paragraaf van Hoofdstuk 6 geeft een opsomming van acties en plannen. Het eindigt met de opmerking dat niet alle acties en plannen in het kader van duurzaamheid hierin benoemd zijn. We zouden graag zien dat hier tenminste een verwijzing komt naar de belangrijkste beleidsstukken, zodat de lezer die kan opzoeken en een compleet beeld krijgt.

ADVIES

We hopen met deze reactie de Woonvisie van de gemeente aan te vullen en verder te verbeteren. Indien gewenst kan het Beleidsplatform bovenstaande punten nader toelichten of verder van gedachten wisselen over het concretiseren van de doelen.

Met vriendelijke groet,

Gert Koppen
Voorzitter Beleidsplatform Natuur, Milieu & Duurzaamheid

Bijlage 8

Natuurvereniging Eiland IJsselmonde
Natuur en milieu gaan ons allen aan

Projectteam Woonvisie Ridderkerk
t.a.v. mevr. Anneloes Blankendaal
visieopwonen@ridderkerk.nl

Datum: 7 april 2021

Betreft: Reactie Concept Woonvisie Ridderkerk 2021-2026

Geachte mevrouw Blankendaal,

Met veel interesse hebben we kennisgenomen van de Concept Woonvisie Ridderkerk 2021-2026. Als Natuurvereniging komen we op voor de belangen van natuur en milieu binnen de gemeente. We hebben ons dan ook vooral gericht op Hoofdstuk 6 in de Woonvisie, waar het thema "Duurzame woningvoorraad" beschreven wordt.

In dit hoofdstuk wordt uitgebreid beschreven dat de gemeente aandacht gaat besteden aan het verduurzamen van de woningen binnen Ridderkerk. Daar wordt via twee sporen aan gewerkt: het aardgasvrij maken van woningen en het energieverbruik van bestaande woningen verminderen. Voor het aardgasvrij maken wordt nog wel een concrete doelstelling genoemd, maar voor de energiebesparing ontbreekt die. Er wordt gesproken over een doel om '*…30% te besparen op het huidige energieverbruik…*' (p. 26). Het is echter onduidelijk op hoeveel woningen dit betrekking heeft. Alleen op de woningen van vóór 1960? Of op de totale woningvoorraad in de gemeente?
Bovendien wordt niet duidelijk wanneer dit doel bereikt moet worden. Is dit binnen de looptijd van deze Woonvisie of op een langere termijn?

In de gehele visie wordt een enkele keer geschreven over klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. Dit wordt echter nergens concreet uitgewerkt. Bij het thema over een "Duurzame woningvoorraad" staat alleen benoemd dat '*…we werken aan klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen…'*, dat de gemeente *'…met stakeholders in gesprek [gaat] over deze thema's…*' en dat de gemeente gaat werken aan een uitvoeringsplan en gaat kijken naar koppelkansen (p. 27).
Wat wordt hier nu concreet mee bedoeld?
In heel Nederland zijn gemeenten bezig met deze thema's en zijn voldoende voorbeelden van manieren waarop een gemeente hier concreet invulling aan kan geven. Denk bijvoorbeeld aan de gemeenten Den Haag, Amsterdam en Leiden die in de aanbesteding met een puntensysteem voor natuurinclusieve maatregelen werken. Of de gemeente Utrecht die doelstellingen voor klimaatadaptieve en natuurinclusieve maatregelen verplicht stelt. Neem een voorbeeld aan deze gemeenten en neem het voortouw. De komende jaren staat Ridderkerk voor een grote bouwopgave. Juist gedurende de looptijd van deze Woonvisie kan de gemeente het verschil maken om de leefbaarheid voor de inwoners, flora en fauna goed te regelen. In de Groenvisie wordt natuurinclusief bouwen nog als de nieuwe norm benoemd door de gemeente (in paragraaf 4.3.4).

Natuurinclusief bouwen vormt niet alleen een ideëel doel voor het verbeteren van de biodiversiteit, maar draagt ook bij aan het verkleinen van het spanningsveld tussen isoleren van bestaande woningen en Wet natuurbescherming. In de huidige spouwmuren zitten vleermuizen en onder dakpannen o.a. Huismussen en Gierzwaluwen. Deze dieren zijn allen strikt beschermd door de Wet natuurbescherming. Door het isoleren gaat de ruimte in de spouwmuur en op het dak verloren. Aangezien de nieuwbouw ook geheel dicht gemaakt is vanwege de isolatiewaarde, blijft op de lange termijn geen woning meer over waar deze beschermde dieren terecht kunnen. Dat is in strijd met de Wet natuurbescherming. Het verplichten van natuurinclusieve maatregelen, zoals het toepassen van

vleermuiskasten en nestkasten, kan dit voorkomen. Dus bij sloop en nieuwbouw niet alleen reactief als het moet, proactief als het kan.

Informeer bij de wijkplannen woningeigenaren tijdig over de Wet natuurbescherming. We zien in de praktijk dat mensen zich niet bewust zijn dat een vleermuis in de spouwmuur kan zitten, te laat onderzoek wordt gestart of geen maatregelen worden genomen om een wetsovertreding te voorkomen. Hoewel dit een concrete invulling van het beleid is en daardoor mogelijk niet binnen de visie past, willen we hier toch aandacht voor vragen.

De Woonvisie start met een koppeling naar beleid, plannen en programma's van andere beleidsterreinen die raakvlakken hebben met het thema wonen. Dat is een goede start. Hier missen we echter de koppeling met de Klimaatvisie. Ten aanzien van het verduurzamen van de woningen zijn hier belangrijke raakvlakken.
De laatste paragraaf van Hoofdstuk 6 geeft een opsomming van acties en plannen. Het eindigt met de opmerking dat niet alle acties en plannen in het kader van duurzaamheid hierin benoemd zijn. We zouden graag zien dat hier tenminste een verwijzing komt naar de belangrijkste beleidsstukken, zodat de lezer die kan opzoeken en een compleet beeld krijgt.

Tot slot, willen we nog wijzen op de doelstelling voor voldoende groen binnen de bebouwde kom. De woningbouwopgave vergroot de druk op de open ruimte. Voorkom echter dat de gemeente geheel vol gebouwd wordt. In de Groenvisie heeft de gemeente als doel gesteld om de groenste gemeente van IJsselmonde te worden. Terwijl de hoeveelheid groen per inwoner nu nog onder de landelijke norm ligt. De aanwezigheid van groen in de woonomgeving heeft tal van positieve effecten op de inwoners. Bovendien is open ruimte ook nodig om klimaatadaptieve maatregelen een plek te geven.
Op p. 10 in de Woonvisie valt te lezen: *'Groen is altijd een volwaardige component bij een ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij moet goed gekeken worden naar de ecologische potenties van een plek.'* We zijn benieuwd hoe dit in de praktijk wordt uitgewerkt.

We hopen middels deze reactie een constructieve bijdrage geleverd te hebben aan de Woonvisie. Indien gewenst is de Natuurvereniging bereid om als stakeholder mee te denken bij het concretiseren van natuurinclusief bouwen. Wij hebben veel kennis over nuttige maatregelen die toegepast kunnen worden.

Hoogachtend,

Namens Natuurvereniging Eiland IJsselmonde,

Sander Elzerman
Werkgroep Ruimtelijke Ordening en Milieu