

# Oog voor wonen in uitvoering

Rekenkameronderzoek naar het woonbeleid in Ridderkerk (2010-2020)

De rekenkamercommissieleden:  
De heer J.J. Démoed (voorzitter)  
De heer W.de Lange  
De heer P.J.M. van der Valk

September 2021

## BESTUURLIJKE NOTA

### Inleiding

Het woonbeleid van gemeenten is een onderwerp dat om verschillende redenen veel aandacht vraagt. Landelijke ontwikkelingen als 'urbanisatie', 'ontgroening' en 'vergrijzing' van de bevolking zorgen vaak voor een mismatch op de huizenmarkt, maar er is ook sprake van een achterblijvende woningbouwproductie en een toename van alleenstaanden. De gemeente Ridderkerk is hierop geen uitzondering. Om die reden heeft de rekenkamercommissie van Ridderkerk besloten om onderzoek te laten doen naar het woonbeleid van de gemeente.

Het doel van dat onderzoek was tweeledig; enerzijds om het woonbeleid en de uitvoering daarvan in kaart te brengen, anderzijds om een nader licht te werpen op de rol van de raad. In dat kader zijn er verschillende relevante documenten bestudeerd, zijn er gesprekken gevoerd met bestuurders, ambtenaren en raadsleden en zijn externe samenwerkingspartners aan de hand van een digitale enquête bevroegd. In dit eerste deel van het rapport, de bestuurlijke nota, staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen, de bestuurlijke reactie van het college en het nawoord van de rekenkamercommissie. De bevindingen staan in het tweede deel, de onderzoeksrapportage.

### Conclusies

Uit de bevindingen vloeien een aantal conclusies voort:

#### **1. De gemeente voert een dynamisch woonbeleid, maar de vertaling naar uitvoering vraagt om aandacht**

Een blik op de periode 2010-2020 suggereert dat de gemeente een dynamisch woonbeleid voert. Hoewel de woningstrategie uit 2010 snel verouderd raakte, werd de koers naar aanleiding van relevante ontwikkelingen in de omgevingsvisie van 2017 bijgesteld. Dat de gemeente ervoor kiest om van de nieuwe woningstrategie een 'levend' document te maken, past bij een gemeente die oog heeft voor verandering en niet dogmatisch vasthoudt aan eerder vastgestelde beleidsdoelen. De vertaling naar uitvoering vraagt wel om aandacht. Het is bemoedigend dat de gemeente een uitvoeringsagenda op wil stellen, zeker als deze geschoeid wordt op het werkboek uit 2010. Of en in hoeverre de gemeente hierin slaagt – en ervoor zorgt dat de uitvoeringsagenda actueel blijft – is echter bepalend voor het kunnen realiseren van de nieuwe doelen en ambities.

#### **2. De samenwerking met externe partners verloopt goed, verbreding en intensiveren zijn belangrijkste uitdagingen**

De gemeente werkt nauw samen met een aantal externe samenwerkingspartners. Binnen de gemeente zijn dit met name de woningcorporaties, buiten de gemeente vooral andere gemeenten in de regio. Deze samenwerking verloopt over het algemeen goed; de gemeente heeft regelmatig overleg met de woningcorporaties en weet de eigen wensen en belangen ondanks de status als relatief kleine gemeente goed over het voetlicht te brengen. Een grote uitdaging voor de komende jaren is om deze samenwerking te verbreden. Zo wordt er op dit moment nauwelijks samengewerkt met zorg- of onderwijsinstellingen en slaagt de gemeente er beperkt in om particuliere woningeigenaren bij het woonbeleid te betrekken. Daarnaast is het raadzaam om sommige bestaande samenwerkingen te

intensiveren. Voor zover dit het onderzoek dat heeft kunnen vaststellen, heeft de gemeente bijvoorbeeld niet met alle woningcorporaties prestatieafspraken gemaakt.

### **3. De gemeente is er beperkt in geslaagd om gestelde doelen te behalen en het zicht hierop ontbreekt**

Met het oog op de periode 2010-2020 valt op dat de gemeente er slechts in enkele gevallen aantoonbaar in is geslaagd om geformuleerde ambities te realiseren. Waar dit het geval is, komt dit dikwijls ofwel doordat gemaakte afspraken vooral een inspanningsverplichting behelsden, dan wel doordat de doelen werden bijgesteld. Belangrijker is echter dat het zicht van de gemeente op het behalen van veel doelen ontbreekt. Dit onderzoek heeft bijvoorbeeld niet kunnen vaststellen in hoeverre doelen met betrekking tot herstructurering, transformatie en doorstroming zijn behaald. Ten aanzien van thema's als leefbaarheid en verstedelijking heeft de gemeente weliswaar actie ondernomen, maar ook het effect van deze actie is onbekend. Een uitzondering zijn de (kwantitatieve) afspraken met de woningcorporaties; deze worden over het algemeen goed gemonitord.

### **4. De informatievoorziening aan de gemeenteraad is op orde, maar raadsleden ervaren beperkte grip**

De gemeenteraad wordt zowel op gezette momenten als tussentijds geïnformeerd over het woonbeleid. Ook kan de raad aanvullende vragen stellen en zijn antwoorden over het algemeen snel en volledig. Toch ervaren veel raadsleden een gebrek aan grip. Dit komt enerzijds door het ontbreken van inzicht in regionale cijfers en ontwikkelingen, anderzijds doordat raadsleden het lastig vinden om de (vaak) kwantitatieve informatie goed te duiden. Daarnaast valt op dat de informatievoorziening zich hoofdzakelijk richt op de regio of de prestatieafspraken met woningcorporaties, dat resultaten niet altijd expliciet worden gekoppeld aan doelstellingen en dat informatie over meer kwalitatieve beleidsdoelen ontbreekt. Tot slot geven raadsleden zelf aan dat zij ook niet altijd beschikken over de vereiste expertise om het woonbeleid in detail te controleren. Overigens moet ook worden vastgesteld dat de raad niet of nauwelijks gebruik maakt van de mogelijkheid om aanvullende vragen te stellen.

### **5. De gemeenteraad maakt ondanks de beperkte sturingsruimte goed gebruik van beschikbare mogelijkheden, maar worstelt met zijn eigen rol**

Gezien de beperkte sturingsruimte die de gemeente ten aanzien van het thema wonen heeft, is het niet verbazingwekkend dat die ruimte ook voor de raad beperkt is. Toch maakt de raad goed gebruik van beschikbare mogelijkheden, bijvoorbeeld door moties in te dienen. Ook is de raad actief betrokken bij het opstellen van de nieuwe woningstrategie. Aandachtspunten zijn onder meer dat het thema wonen vooral op sleutelmomenten aandacht krijgt en dat de raad het woonbeleid soms weinig integraal beziet. Zelf geven raadsleden aan dat ze worstelen met hun sturende rol. Dat zit hem niet zozeer in de hoeveelheid sturingsmogelijkheden, als wel in de vraag waarop de raad zou moeten en willen sturen. Hoewel de meningen hierover verschillen, is een gemene deler dat de raad het lastig vindt om ten aanzien hiervan een consistente lijn te trekken.

## Aanbevelingen

Deze conclusies geven aanleiding tot de volgende aanbevelingen:

### 1. Zorg voor een goede vertaling naar uitvoering en actualiseer deze geregeld

Goed woonbeleid houdt niet op bij het formuleren van doelen en ambities. Pas als het woonbeleid wordt vertaald naar concrete uitvoeringsplannen, wordt duidelijk hoe de gemeente bepaalde doelen en ambities gaat realiseren. Ook voor dergelijke uitvoeringsplannen geldt echter dat ze snel achterhaald raken als omstandigheden veranderen, of als de achterliggende doelen en ambities worden aangepast. Om die reden is het niet alleen zaak om de nieuwe woningstrategie te voorzien van een concrete uitvoeringsagenda, maar ook om ervoor te zorgen dat deze periodiek wordt geactualiseerd. Gezien de status van de nieuwe woningstrategie als een 'levend' document, ligt het voor de hand om dergelijke actualisering gelijktijdig met die van de woningstrategie te laten plaatsvinden.

### 2. Verbreed de samenwerking met externe partners en intensiveer bestaande samenwerkingen

Om de kans op het realiseren van geformuleerde ambities zo groot mogelijk te maken, is het van belang dat de gemeente hiervoor alle beschikbare middelen inzet. Samenwerkingspartners zijn daarbij zowel een belangrijke bron van informatie, als een manier om gestelde doelen in de praktijk te brengen. De huidige samenwerking met woningcorporaties is een goede basis, maar de gemeente kan nog stappen zetten in het zoeken van samenwerking met projectontwikkelaars, makelaars, zorg- en onderwijsinstellingen en particuliere woningbezitters. Ook kunnen bestaande samenwerkingen verder worden versterkt, bijvoorbeeld door ook met de twee kleinere woningcorporaties prestatieafspraken te maken en in de prestatieafspraken met Wooncompas ook concrete(re) afspraken te maken over onderwerpen als leefbaarheid en zorg.

### 3. Investeer in periodieke monitoring en maak geboekte resultaten inzichtelijk

Een effectieve uitvoering van het woonbeleid staat of valt bij goede monitoring. Alleen als duidelijk is welk effect het beleid heeft, kunnen er geïnformeerde keuzes worden gemaakt over de inzet van gebruikte middelen en de haalbaarheid van gestelde doelen. Dat het voor de periode 2010-2020 vaak onduidelijk is welke resultaten er zijn geboekt, is in dat opzicht een punt van zorg. Het opstellen van de nieuwe woningstrategie is dan ook een uitgelezen kans om ook dit aspect van het woonbeleid te vernieuwen. Het opstellen van een lijst met criteria zou bijvoorbeeld kunnen helpen om inzichtelijk te maken waar de uitvoering van het woonbeleid aan kan worden afgemeten. Ook zou dit kunnen helpen om vooraf duidelijk te maken welke informatie hiervoor moet worden verzameld.

### 4. Versterk de informatievoorziening en versterk de kennispositie van de raad

Om de grip van de raad op het woonbeleid te vergroten, is het vooral van belang om verstrekte informatie vaker te voorzien van duiding. Daarbij gaat het zowel om de betekenis van bepaalde cijfers of informatie, als de norm waaraan die cijfers of informatie kunnen worden gespiegeld. Aan de andere kant zou het zicht van de raad op regionale ontwikkelingen versterkt kunnen worden, bijvoorbeeld door regionale cijfers in de vorm van een dashboard beter toegankelijk te maken. Zelf zou de raad er goed aan doen om te verkennen hoe aanwezige kennis en expertise beter kan worden benut. Het instellen van een of meer raadsrapporteurs voorkomt bijvoorbeeld dat alle raadsleden zich in detail in

het woonbeleid moeten verdiepen en faciliteert het de onderlinge informatiedeling. Tot slot zou de raad moeten overwegen om bij het ontbreken van informatie deze vaker zelf op te vragen.

#### **5. Faciliteer een gesprek over de rol van de raad en benader het woonbeleid waar mogelijk integraal**

Als de raad zijn sturende en controlerende taak de komende jaren goed wil vervullen, helpt het als duidelijk is wat raadsleden van elkaar en het college kunnen verwachten. Het faciliteren van een gesprek hierover lijkt dan ook noodzakelijk. Consensus bereiken over de rol en betekenis van visie zou een doel kunnen zijn, maar een dergelijk gesprek biedt ook kansen om in brede zin te verkennen wanneer en in welke vorm sturing en controle wenselijk, effectief of noodzakelijk is. Om die reden strekt het ter aanbeveling om ook het college bij dit gesprek te betrekken. Daarnaast zou de raad er goed aan doen om het woonbeleid vaker integraal te bezien, bijvoorbeeld door naast 'zuivere' woononderwerpen als de hoeveelheid en soort huizen ook onderwerpen als natuur, mobiliteit en voorzieningen in overwegingen omtrent het woonbeleid mee te nemen.



Rekenkamercommissie Ridderkerk  
Mw. C. Garama, Secretaris

Uw brief van: -	Ons kenmerk: 367639
Uw kenmerk: -	Contact: Mw. A. Blankendaal
Bijlage(n): -	Telefoonnummer: 0180-451623
	E-mailadres: a.blankendaal@bar-organisatie.nl
	Datum:

Betreft: Bestuurlijke reactie op het rekenkameronderzoek “Woonbeleid in Ridderkerk”

Geachte mevrouw Garama,

Met aandacht en belangstelling hebben wij kennis genomen van het rekenkameronderzoek “Woonbeleid in Ridderkerk”. In deze brief geven wij onze reactie op het uitgevoerde onderzoek en de door u geformuleerde conclusies en aanbevelingen.

#### **Doelstelling rekenkameronderzoek “Woonbeleid in Ridderkerk”**

Het doel van het onderzoek in opdracht van de rekenkamercommissie was tweeledig. Enerzijds om het woonbeleid en de uitvoering daarvan in kaart te brengen. Anderzijds om een nader licht te werpen op de rol van de raad. In de Bestuurlijke nota staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen die uit het onderzoek naar voren zijn gekomen.

#### **Reactie op de conclusies en aanbevelingen uit de Bestuurlijke nota**

De conclusies en aanbevelingen zijn op veel punten herkenbaar voor de periode 2011-2020. In een aantal conclusies herkennen we ons niet. Daarnaast hebben we een deel van uw aanbevelingen al meegenomen in (het opstellen van) de nieuwe Woonvisie Ridderkerk 2021-2026. Dit proces liep parallel aan het rekenkameronderzoek. Hieronder vindt u per aanbeveling onze reactie.

#### **1. Zorg voor een goede vertaling naar uitvoering en actualiseer deze geregeld**

Op 1 juli 2021 heeft de gemeenteraad de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 vastgesteld. Voor de uitvoering van de Woonvisie hebben we het Uitvoeringsprogramma 2021-2023 opgesteld. Hierin zijn de acties en maatregelen voor de eerstkomende jaren concreet uitgewerkt. Het Uitvoeringsprogramma is een ‘spoorboekje’ voor het blijven werken aan de Woonvisie en de maatregelen die daarin staan benoemd. Het is een flexibel document dat periodiek bijgesteld zal worden aan de hand van voortschrijdend inzicht. In het Uitvoeringsprogramma is ook opgenomen dat we in 2023 een nieuw Uitvoeringsprogramma gaan opstellen voor de periode 2024-2026. We zijn er dan ook van overtuigd dat hiermee de uitvoering en actualisatie van de nieuwe Woonvisie voldoende is geborgd.

### Verbreed de samenwerking met externe partners en intensiveer bestaande samenwerkingen

Onderdeel van een goede regie op de sturing en uitvoering van de nieuwe Woonvisie is een goede communicatie, afstemming en intensievere samenwerking met stakeholders op het gebied van wonen. We richten daarvoor twee samenwerkingstafels in rond de belangrijkste opgaven:

1. Samenwerkingstafel Woningbouw en Herstructurering  
Deze bestaat uit de gemeente, lokaal werkzame corporaties, projectontwikkelaars en makelaars.
2. Samenwerkingstafel Wonen en Zorg  
Deze bestaat uit de gemeente, zorginstellingen, welzijnsstichtingen, ouderenvertegenwoordigers en corporaties.

Met deze Samenwerkingstafels willen we de samenwerking met onder andere projectontwikkelaars, makelaars en zorginstellingen verbeteren.

Uw conclusie dat er nauwelijks samengewerkt wordt met onderwijsinstellingen bevreemdt ons. Met de schoolbesturen is regelmatig contact en de samenwerking verloopt goed.

Ook in de conclusie dat de gemeente er maar beperkt in slaagt particuliere woningeigenaren bij het woonbeleid te betrekken herkennen we ons niet. De nieuwe Woonvisie is tot stand gekomen na intensieve gesprekken met veel partijen, waaronder inwoners met een eigen woning. Hiervoor heeft in december 2020 een online bewonersbijeenkomst plaatsgevonden. Verder heeft de concept Woonvisie van 17 april t/m 7 mei 2021 ter inzage gelegen via onze website. Zowel voor de online bewonersbijeenkomst als de ter inzage legging hebben diverse berichten in de lokale krant De Combinatie gestaan en zijn berichten via online kanalen verspreid. Daarnaast heeft maar een zeer beperkt deel van particuliere woningeigenaren interesse in het meepraten over het woonbeleid.

Met woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen gaan we op korte termijn in gesprek voor het maken van prestatieafspraken. Vorig jaar hebben we woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveen laten weten dat wij eerst een nieuwe vastgestelde Woonvisie wilden hebben, omdat deze de basis vormt voor het maken van prestatieafspraken. Het woningbezit van woningbouwvereniging Bolnes is dusdanig klein (36 woningen), dat we geen noodzaak zien om prestatieafspraken te maken. Een jaarlijks bestuurlijk overleg vinden wij op dit moment voldoende.

Wooncompas nodigen we uit om deel te nemen aan de beide Samenwerkingstafels. We verkennen aanvullende maatregelen om doorstroming van ouderen te faciliteren. Hierover hebben we al prestatieafspraken gemaakt. Daarnaast willen we aanvullende prestatieafspraken maken met Wooncompas en andere stakeholders over investeringen in woon-zorgconcepten en aanpassing van bestaande woningen.

Om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen hebben we met Wooncompas, politie en welzijnsstichting Facet al concretere afspraken gemaakt in het convenant "Samenwerking leefbaarheid in de wijken Ridderkerk 2020-2023". Deze afspraken worden jaarlijks gemonitord in de "Leefbaarheidsmonitor Ridderkerk".



## **2. Investeer in periodieke monitoring en maak geboekte resultaten inzichtelijk**

We herkennen ons in de conclusie dat beperkt is aangetoond in hoeverre de gestelde doelen en ambities in de Woningbouwstrategie Ridderkerk uit 2011 zijn behaald. Er heeft in de periode 2011-2020 geen duidelijke monitoring plaatsgevonden.

Uitzondering hierop is de monitoring van de prestatieafspraken met Wooncompas. In 2016 waren nieuwe prestatieafspraken met Wooncompas (destijds Woonvisie) overeengekomen voor de periode 2016-2020. Vanaf 2017 hebben we de raad jaarlijks met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de monitor prestatieafspraken, het jaarverslag van het voorafgaande jaar en de voornemens voor het komende jaar van Wooncompas.

We zien, net zoals u, een kans om voor de doelen en ambities van de nieuwe Woonvisie de monitoring te verbeteren. We stellen voor de raad jaarlijks met een raadsinformatiebrief hierover te informeren. De komende periode bekijken we welke informatie we hiervoor moeten verzamelen om dit goed inzichtelijk te maken.

## **3. Versterk de informatievoorziening en versterk de kennispositie van de raad**

We herkennen deels het beeld van het ontbreken van inzicht in regionale cijfers en ontwikkelingen. Begin 2019 is het "Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030" getekend. In 2020 is door het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) de Monitor Regioakkoord ontwikkeld, waarin de vijf doelen uit het Regioakkoord worden gemonitord. De monitor van 2019 is pas in december 2020 afgerond. In februari 2021 hebben we de raad hierover met een raadsinformatiebrief geïnformeerd, waarbij we ook duiding aan de cijfers hebben gegeven. Het rekenkameronderzoek liep toen echter al.

Vanaf 2017 is de raad wel met de jaarlijkse raadsinformatiebrief over Wooncompas over de belangrijkste regionale ontwikkelingen geïnformeerd. We blijven de raad jaarlijks informeren over de Monitor Regioakkoord en regionale ontwikkelingen, waarbij we aandacht hebben voor de duiding van de cijfers.

Uiteraard is het aan raad hoe de raad zelf haar kennispositie kan versterken. We kunnen ons vinden in de aanbevelingen die u hiervoor doet.

## **4. Faciliteer een gesprek over de rol van de raad en benader het woonbeleid waar mogelijk integraal**

Zeer recent op 1 juli 2021 hebben we met de raad in de meest brede en actuele vorm gesproken over het woonbeleid tijdens de behandeling van de Woonvisie Ridderkerk 2021-2026. Bij (de voorbereiding van) het opstellen van de nieuwe Woonvisie hebben we de raad op diverse belangrijke momenten betrokken om de raad sturingsruimte te geven: het vaststellen van de startnotitie, het bespreken van de analysenotitie, het uitnodigen voor stakeholdersbijeenkomsten, het bespreken van de concept Woonvisie en het vaststellen van de definitieve Woonvisie. Indien de raad aanvullend op de nieuwe Woonvisie met het college in gesprek wil gaan over het woonbeleid staat het college hiervoor open.

Daarnaast heeft de nieuwe Woonvisie een integraler karakter dan de voormalige Woningbouwstrategie. Een intern breed samengesteld projectteam heeft hieraan bijgedragen. Duurzaam wonen, wonen en zorg en leefbare wijken worden als centrale thema's benoemd. Ook is de verbinding gelegd met diverse andere vastgestelde Ridderkerkse beleidsstukken.



**Tot slot**

Wij danken u voor uw onderzoek en de daaruit voortvloeiende aanbevelingen. Het heeft ons inzicht gegeven in wat we kunnen verbeteren aan de uitvoering van het woonbeleid en de informatievoorziening aan de raad.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

de burgemeester,

dhr. H.W.J. Klaucke

mw. A. Attema

## Nawoord rekenkamercommissie

De rekenkamercommissie dankt het college voor zijn reactie. Zij waardeert dat het college in de brief van 26 augustus 2021 aangeeft dat de conclusies en aanbevelingen op veel punten herkenbaar zijn voor de periode 2011-2020. Terecht merkt het college op dat door het parallelle verloop van het onderzoek en (het opstellen van) de nieuwe Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 bepaalde zaken en aanbevelingen achterhaald zijn. Dit is voor de rekenkamercommissie bij de start van dit onderzoek reden geweest om de focus ook te leggen op de rol van de raad.

Het college noemt de flexibele Uitvoeringsprogramma's 2021-2023 en 2024-2026, de Samenwerkingstafels, de Leefbaarheidsmonitor Ridderkerk en de raadsinformatiebrieven in antwoord op de aanbevelingen over monitoring en informatievoorziening. Het is inderdaad aan de raad om aan te geven hoe de kennispositie versterkt kan worden. De rekenkamercommissie is blij dat de aanbevelingen van toepassing kunnen zijn bij het verdere traject, waarin het college de raad kan faciliteren. Door met elkaar in gesprek te gaan kunnen raad en college verwachtingen en wensen naar elkaar uitspreken om de sturende en controlerende taak van de raad verder in te vullen.

Tenslotte bedankt de rekenkamercommissie de mensen die op welke wijze dan ook een bijdrage hebben geleverd aan dit onderzoek; te weten de geïnterviewde raads- en collegeleden, vertegenwoordigers van de ambtelijke organisatie en de uitvoerders van het onderzoek.

# Woonbeleid in Ridderkerk

## Onderzoeksrapportage

D.J. (Daan) Jacobs MSc

I.W. (Irene) van den Bosch MSc

S.A. (Steven) Hoekstra MSc

### Rekenkamercommissie Ridderkerk

C. (Claudine) Garama  
Secretaris rekenkamercommissie

[secretaris@rkcridderkerk.nl](mailto:secretaris@rkcridderkerk.nl)

Postbus 271  
2980 AG Ridderkerk

Datum: 14 juni 2021



**Necker  
van Naem**

## Inhoudsopgave

<b>Onderzoeksverantwoording</b>	<b>3</b>
Leeswijzer	4
<b>Het woonbeleid: doelen en ambities</b>	<b>5</b>
1.1 / Ambities en doelstellingen	5
1.2 / Vertaling naar uitvoering	8
1.3 / Samenwerking met externe partijen	9
1.4 / Samenwerking in de regio	11
<b>Uitvoering en doelrealisatie</b>	<b>14</b>
2.1 / De uitvoeringspraktijk	14
2.2 / Doelrealisatie	14
<b>Informatievoorziening en sturing</b>	<b>18</b>
3.1 / Informatievoorziening	18
3.2 / Sturing	20
3.3 / Bevoegdheden en rolopvatting	22
<b>Bijlage bronnen</b>	<b>23</b>



# Onderzoeksverantwoording

## Aanleiding

Het woonbeleid van gemeenten is een onderwerp dat om verschillende redenen veel aandacht vraagt. De match tussen de demografische samenstelling van de gemeente en de woningvoorraad, de noodzakelijke verduurzaming en de regionale samenwerking zijn hier voorbeelden van.

De woningmarkt staat in heel Nederland onder druk. De landelijke ontwikkelingen van 'urbanisatie', 'ontgroening' en 'vergrijzing' van de bevolking zorgen vaak voor een mismatch op de huizenmarkt. Daarnaast is er sprake van een achterblijvende woningbouwproductie en een toename van alleenstaanden. Dit alles zorgt ervoor dat het voor gemeenten steeds moeilijker is om te zorgen voor een geschikt woningaanbod. Vertaald naar de lokale situatie, betekent dit voor de gemeente Ridderkerk dat er aandacht nodig is voor het creëren van kansen voor nieuwkomers en huisvesting van sociale groepen.

## Doelstelling en vraagstelling

Het onderzoek is inventariserend van aard en gericht op het aandragen van denkrichtingen voor eventueel vervolgonderzoek. Daarbij brengt het onderzoek enerzijds in kaart in hoeverre de gemeente op streek is met het realiseren van haar doelen op het gebied van wonen. Anderzijds is het onderzoek gericht op het onderzoeken van de rolname van de raad en hoe hij kan sturen in het (regionale) speelveld waarin de woningvoorraad invulling krijgt. Bij sturing gaat het zowel om het vaststellen van het woonbeleid en de specifieke instrumenten die de raad daarvoor tot zijn beschikking heeft, als om de informatievoorziening aan de raad.

### Vraagstelling onderzoek

In het licht van het voorgaande luidt de centrale vraag van het onderzoek als volgt:

*In hoeverre zijn de gemeentelijke doelen op het gebied van wonen door de gemeente gerealiseerd en welke mogelijkheden voor (bij)sturing heeft de gemeenteraad op dit terrein?*

De centrale vraag is uitgewerkt in negen deelvragen: geclusterd naar drie thema's: beleid; uitvoering en doelrealisatie; informatievoorziening en sturing.

### Beleid

1. Welke ambities en doelstellingen heeft de gemeente voor Wonen geformuleerd?
2. Hoe zijn de ambities vertaald naar een uitvoeringsprogramma?

3. Met welke partijen wordt rondom het woonbeleid samengewerkt, welke (contractuele) afspraken liggen hieraan ten grondslag en op welke manier worden resultaten gemonitord?

#### **Uitvoering en doelrealisatie**

4. Hoe krijgt de uitvoering van het woonbeleid vorm in de praktijk?
5. Waar staat de gemeente in het realiseren van de ambities en doelstellingen op het gebied van Wonen? Hoe is dat te duiden en te verklaren?

#### **Informatievoorziening en sturing**

6. Welke afspraken hebben raad en college gemaakt over de informatievoorziening aan de raad omtrent Wonen?
7. Hoe wordt de raad geïnformeerd over het bereiken van de doelstellingen, de voortgang van de uitvoering en de besteding van de middelen ten aanzien van Wonen?
8. Welke (sturings)instrumenten heeft de gemeenteraad tot zijn beschikking op het terrein van Wonen? In hoeverre zet de gemeenteraad deze instrumenten in?
9. Welke effecten van het toepassen van deze sturingsinstrumenten zijn te constateren?

## **Onderzoeksuitvoering**

### **Onderzoeksmethoden**

Voor dit onderzoek hebben we een aantal onderzoeksmethoden ingezet. Zo hebben we na een startgesprek met de ambtelijke organisatie voor het onderzoek relevante documente geanalyseerd, waaronder waaronder beleidsdocumenten en voortgangsrapportages. Ook hebben we een tweetal interviews gehouden; met de portefeuillehouder en een beleidsambtenaar en met een vertegenwoordiging van raadsleden. Tot slot hebben we uitgezet onder de organisaties waarmee de gemeente in de uitvoering van het woonbeleid samenwerkt, zoals projectontwikkelaars, woningcorporaties en huurdersverenigingen.

### **Onderzoekperiode**

Het onderzoek heeft plaatsgevonden in de periode december 2020 tot en mei 2021. Het (digitale) startgesprek heeft plaatsgevonden op 15 december 2020. Het interview met de portefeuillehouder en een beleidsambtenaar is afgenomen op 25 maart 2021, het gesprek met een vertegenwoordiging van raadsleden op 20 april 2021. De digitale vragenlijst is verspreid in de periode maart-april 2021.

### **Wederhoorprocedure**

Op 17 mei 2021 is de conceptrapportage ter feitenverificatie voorgelegd aan de ambtelijke organisatie. Op 14 juni 2021 is de definitieve rapportage aangeboden aan de rekenkamercommissie.

## **Leeswijzer**

Dit rapport bestaat uit drie hoofdstukken. Na deze onderzoeksverantwoording beschrijft hoofdstuk 1 het woonbeleid van de gemeente Ridderkerk. Hoofdstuk 2 bevat de bevindingen ten aanzien van de uitvoering van het woonbeleid en hoofdstuk 3 de rol van de raad. Tot slot bevat het rapport een bijlage waarin de bronvermelding is opgenomen.

# 1

## Het woonbeleid: doelen en ambities

### 1.1 / Ambities en doelstellingen

#### Woningbouwstrategie uit 2010 vormt een basis voor het woonbeleid, nieuw woonbeleid is in ontwikkeling

De structuurvisie 2009 en het bijbehorende woonwensenonderzoek vormden een basis voor de woningbouwstrategie die in 2011 is vastgesteld. Met de woningbouwstrategie sprak de gemeente Ridderkerk een ambitie uit voor de periode 2010-2020. De woningbouwstrategie is afgestemd met de grootste woningcorporatie die toen actief was in Ridderkerk, Woonvisie.

De woningbouwstrategie was een regiemiddel voor gemeente. Aan de hand van de wijkvisies kon worden gestuurd op de manier waarop werd omgegaan met onverwachte ontwikkelingen en initiatieven van derden. Daarnaast bood de strategie uitgangspunten voor het woningbouwprogramma, de woningbouwplanning, het strategisch voorraadbeleid van Woonvisie en de prestatieafspraken tussen Woonvisie en de gemeente Ridderkerk.

De woningbouwstrategie was zeker tegen het einde van de looptijd echter sterk verouderd en bood hierdoor weinig handvatten voor de dagelijkse praktijk, zo blijkt uit interviews. Mede om die reden werden er in de tussentijd andere beleidsstukken ontwikkeld, zoals een omgevingsvisie in 2017 en een aantal gebiedsvisies (waaronder de gebiedsvisie Rivieroevers). De gemeente werkt momenteel aan een nieuwe Woonvisie. Volgens betrokkenen is niet altijd duidelijk hoe deze stukken en de nieuwe Woonvisie zich tot elkaar verhouden.

De conceptversie van de nieuwe Woonvisie is gereed en wordt in juli 2021 voor vaststelling geagendeerd in de raad. De Woonvisie speelt volgens betrokkenen in op de meest recente trendraming van de woningbehoefte in de provincie Zuid-Holland en biedt ruimte voor meer woningbouw. Ook spreekt de gemeente zich in de Woonvisie uit over de typen woningen die gerealiseerd dienen te worden. De Woonvisie wordt voor vijf jaar vastgesteld, maar kijkt 10 jaar vooruit. Het voornemen is om jaarlijks te monitoren. Daarbij erkennen gesprekspartners de noodzaak tot flexibiliteit, zodat de gemeente in staat is om in te spelen op de veranderingen op de woningmarkt.

#### Opgaven en doelen 2010-2020: herstructureren woningvoorraad, doorstroming verbeteren en de bevolkingsopbouw beïnvloeden

In 2009 waren volgens de structuurvisie de grenzen van groei van Ridderkerk bereikt. De gemeente wilde daarom een slag maken van kwantiteit naar kwaliteit. Uit het woonwensenonderzoek uit 2010 kon daarnaast een aantal conclusies worden getrokken:

- / Er was een fors overschot aan portiek- en etagewoningen. Ongeveer een vijfde van de inwoners van Ridderkerk, vanwege hun budget vaak jongeren, woonde in een portiek of etagewoning. Uiteindelijk wilde en kon een derde van alle bewoners woonachtig in een portiek of etagewoning de stap maken naar een kleinere eengezinswoning. Wanneer deze doorstroming naar eengezinswoningen mogelijk werd gemaakt, zou op termijn een overschot aan portiek- en etagewoningen ontstaan.

- / Er was een licht overschot aan kleinere eengezinswoningen. Er was wel vraag naar deze woningen, maar de vragers – veelal de jongeren in portiek of etagewoningen- beschikten over te weinig financiële draagkracht om een kleine eengezinswoning te kopen of te huren. Ook was er een tekort aan grotere eengezinswoningen.
- / Er was een tekort aan appartementen en woningen voor ouderen, zowel om de vergrijzing op te vangen als om de doorstroming op gang te brengen.<sup>1</sup>

Een belangrijke doelstelling uit de structuurvisie was dat Ridderkerkers in de eigen gemeente geschikte huisvesting moesten kunnen vinden. De gemeente wilde zich daarom tussen 2010 en 2020 richten op drie focusgroepen: koopkrachtige één- en tweeverdieners, starters en senioren.

In de woningbouwstrategie werden er drie bouwopgaven onderscheiden die als doel hadden om de doorstroming over de hele woningvoorraad te verbeteren:

- / **Hoogste prioriteit: eengezinswoningen.** Het zorgen voor een gezonde bevolkingsopbouw was één van de uitdagingen voor Ridderkerk. Het binden van jongeren en jonge gezinnen levert daaraan een belangrijke bijdrage. Er was vraag naar kleine eengezinswoningen, die goed dienst kunnen doen als tweede stap in de wooncarrière. Daarvoor moest de groep bewoners die op dit moment scheefwoont in deze woningen in beweging komen. Het feit dat veel mensen in de relatief kleine eengezinswoningen bleven wonen, was voor een deel te wijten aan het ontbreken van beschikbare middelgrote en eengezinswoningen.
- / **Levensloopgeschikte woningen.** Om de jonge doelgroep te faciliteren in hun doorstroom naar een eengezinswoning, was de gemeente voornemens om te bouwen voor de oudere doelgroep. De oudere doelgroep woont bij gebrek aan alternatieven namelijk vaak in eengezinswoningen. Een belangrijk deel van de levensloopbestendige woningvoorraad diende ontwikkeld te worden voor de laagste afzetsegmenten, dat wil zeggen sociale huur en goedkope koop.<sup>2</sup> Omdat de vergrijzing over 15 tot 20 jaar zou afnemen, was het belangrijk om op dat moment een woningvoorraad te ontwikkelen die zowel senioren als starters bedient.<sup>3</sup>
- / **Duurdere woningtypen in luwe woonmilieus** waaronder patio-woningen, bungalows en twee-onder-een-kappers, bedoeld om de uitstroom van de koopkrachtigere huishoudens te keren.

De gemeente wilde via ontwikkelingen in de woningvoorraad indirect een rol spelen bij de bevolkingsopbouw en zo bijdragen aan een veerkrachtige en leefbare gemeente; specifiek wilde de gemeente minder inzetten op sociale huur en meer starters en koopkrachtige huishoudens aantrekken.<sup>4</sup> Zo was de gemeente bijvoorbeeld van mening dat 'het in enige mate terugbrengen van de sociale voorraad indirect kan bijdragen aan de daadkracht van de gemeente'<sup>5</sup>. Doordat Ridderkerk participeert in een regionaal toewijzingssysteem voor sociale huurwoningen, had de gemeente beperkte invloed op de wijze waarop woningen werden aangeboden. In de woningstrategie noemt de gemeente dat het haar invloed hierop kon vergroten door delen van de voorraad kleine eengezinswoningen strategisch te verkopen.

Daarnaast zouden volgens het woonwensenonderzoek uit 2009 koopkrachtige huishoudens en jonge en relatief welvarende inwoners (starters en gezinnen) vaak naar andere dorpen verhuizen omdat zij geen geschikte woning in Ridderkerk konden vinden. De gemeente wilde de woonwensen van deze groep inwoners faciliteren om hen zo voor de gemeente te behouden of zelfs aan te trekken.

### Ambities vanaf 2017: een aantal nieuwe opgaven

De woningstrategie uit 2010 is op het moment van schrijven nog niet vervangen. Wel is in 2017 de structuurvisie vervangen door een omgevingsvisie, waarin ook aandacht is voor het thema wonen. Daarnaast zijn er in het coalitieakkoord uit 2018 ambities geformuleerd omtrent wonen. Deze documenten bevatten minder concrete doelen dan de woningstrategie, maar geven wel degelijk uiting aan de wensen en ambities die de gemeente heeft omtrent wonen.

---

<sup>1</sup> Werkboek woningbouwstrategie 2010-2020

<sup>2</sup> Maximum €220.000,-

<sup>3</sup> Luw is met ruimte voor groot en middendure woningtypes met veel groen.

<sup>4</sup> Raadsinformatiebrief samenwerkingsafspraken woningmarkt subregio Zuidrand 2014-2020

<sup>5</sup> Antwoord college sociale woningvoorraad in relatie tot gezonde bevolkingsopbouw, p. 3



Volgens de gemeente waren de principes en waarden in de woningbouwstrategie van 2011 niet drastisch gewijzigd, maar waren er wel een aantal nieuwe trends en ontwikkelingen die om aandacht vroegen. De nieuwe opgaven waren onder meer een toename van de verstedelijkingsdruk. Een andere opgave was dat het aantal ouderen en eenpersoonshuishoudens de komende jaren steeds verder zou toenemen, ruim 40% van de huishoudens in 2040. Doordat hulpbehoevenden steeds langer thuis zouden wonen, groeide bovendien de vraag naar levensloopbestendige woningen. Tot slot was ook de energietransitie en duurzaamheid een grote nieuwe opgave: de gemeente wil in 2050 CO<sub>2</sub> neutraal zijn, het verlagen van het energieverbruik, het isoleren van woningen, het plaatsen van zonnepanelen, naar aardgasvrij wonen zijn strategieën hiervoor. Hiertoe is het routeplan 2050 opgesteld en wil de gemeente de samenwerking met Verenigingen van Eigenaren (VvE's) en woningcorporatie Woonvisie opzoeken.

In de Omgevingsvisie wordt ten aanzien hiervan een aantal kernwaarden genoemd:

1. **Sterke wijken, goed verbonden.** De wijken, vaak ontstaan als dorpen, hebben verschillende identiteiten. De sociale cohesie binnen de wijken is sterk. Een belangrijke opgave is de differentiatie in woningtypen en woonvormen binnen wijken.
2. **Groenblauwe oase.** De aanwezigheid van een rijke, groene infrastructuur aan de rand van Ridderkerk en binnen de woongebieden is een belangrijke kernwaarde om te behouden en te versterken. De groene gebieden en het water dienen als buffer tegen de verstedelijkingsdruk van de regio Rotterdam en de regio Drechtsteden. Ze dragen ook bij aan een aantrekkelijk leefklimaat en doelstellingen op het gebied van duurzaamheid en klimaatadaptatie.
3. **Kloppend hart.** Bedrijventerrein Donkersloot ligt zeer centraal. Ongeveer de helft van het aantal werknemers in Donkersloot woont ook in Ridderkerk.

In 2018 heeft de gemeente in het coalitieakkoord aangegeven dat de gemeente voor de grote uitdaging staat om betaalbare woningen voor alle doelgroepen te realiseren. Vooral kleinere woningen, afgestemd op de vraag van eenpersoonshuishoudens, zouden moeten worden bijgebouwd.<sup>6</sup> In het Collegeprogramma geeft de gemeente aan hier onderzoek naar te willen doen.<sup>7</sup> De gemeente wilde daarnaast een evenwichtiger verdeling van de sociale woningvoorraad in de regio en streefde naar kleinere regio's, waarbinnen woningen passend konden worden toegewezen aan woningzoekenden.

Kortom; ook ná 2017 wilde de gemeente Ridderkerk inzetten op het herstructureren van de bestaande woningvoorraad en het transformeren van kleinere bedrijfslocaties/bedrijven naar wonen. Uit gesprekken blijkt dat de opgaven waar de gemeente op dit moment voor staat op het gebied van wonen, grotendeels overeenkomen met de opgaven uit 2010 en 2017. Duurzaamheid, leefbaarheid, wonen zorg en een gezonde bevolkingsopbouw blijven belangrijke opgaven voor de gemeente. Wel is de woningnood sterk toegenomen en stijgen vooral de koopprijzen sterk, blijkt uit interviews.

### Betrokken partners vinden dat gemeente in het beleid voldoende inspeelt op de woonopgaven

Van de externe samenwerkingspartners die we hierover hebben ondervraagd, is 57% het eens met de stelling dat de gemeente met haar woonbeleid goed inspeelt op de belangrijkste uitdagingen ten aanzien van het thema wonen in Ridderkerk. Zo geeft een samenwerkingspartner aan dat de gemeente in haar beleid voldoende aandacht heeft voor belangrijke thema's, zoals wonen en zorg, kwaliteit van de woningvoorraad, differentiatie en verduurzaming.

28% van de respondenten is het niet eens met de stelling. Eén respondent geeft aan dat de gemeente meer mag letten op de gewenste ontwikkelingen volgens inwoners en beter in kan spelen op ontwikkelingen in de vastgoedmarkt. Bij de andere respondenten die het niet eens zijn met de stelling, lijkt de reden niet zozeer in de visievorming te liggen; deze respondenten wijzen vooral op de mate waarin de gemeente in staat is om het beleid uit te voeren. Drie van de zeven respondenten kaarten aan dat het gemeentelijke apparaat, onder andere door een gebrek aan personeel, niet goed in staat zou zijn om de plannen goed en snel uit te kunnen voeren. Ook zou de gemeente hierdoor onvoldoende kunnen anticiperen op de huidige woning -en vastgoedmarkt. Twee respondenten geven aan dat het probleem specifiek ligt in het bijbouwen van voldoende aanbod, vooral omtrent starters en vrije-sectorhuur.

De respondenten geven allen aan dat zij de ambities van de gemeente ten aanzien van het thema wonen grotendeels haalbaar vinden. Drie van de zeven respondenten geven aan dat de gemeente ambitieuzer mag zijn.

---

<sup>6</sup> Veel kleuren, één palet. Coalitieakkoord 2018-2022, p.15

<sup>7</sup> Veel kleuren, één palet. Collegeprogramma 2018-2022, p. 34

## 1.2 / Vertaling naar uitvoering

### Werkboek: duidelijke kaders, maar verouderd

Het werkboek woningstrategie gaf per wijk een overzicht van de plannen omtrent de woningvoorraadontwikkeling tussen 2010 en 2020. Bij ieder plan werd in elk geval ingegaan op de stand van zaken, het programma en de planning. In de bijlage van het werkboek stonden tevens een schema en de planning van de woningbouwprojecten. In totaal wilde de gemeente 1585 appartementen/eengezinswoningen realiseren, waarvan 892 appartementen en 693 eengezinswoningen. Daarbij ging het om 1222 koop- en 363 huurwoningen. Hoewel het werkboek zich richtte op de periode 2010-2020, stonden er maar drie projecten op de planning voor na 2015 (namelijk 2017, 2018 en 2020). Daarmee lijkt ook het Werkboek enigszins verouderd.

In het werkboek werd aangegeven dat er beperkte mogelijkheden zijn om uit te breiden. Wat uitgebreid wordt, moest betrekking hebben op het luwe woonmilieu. Verder kan de totale woningvoorraad nog beïnvloed worden door herontwikkeling. Met de corporatie Wooncompas (destijds Woonvisie) is besproken welke huurwoningen in corporatiebezit hiervoor in aanmerking kwamen.

De gemeente heeft voor de nieuwe Woonvisie ook een uitvoeringsprogramma voor de komende jaren opgesteld. In dit uitvoeringsprogramma legt de gemeente meer nadruk op de sturingsinstrumenten die de gemeente in kan zetten en hoe deze bij kunnen dragen aan de strategische doelen. Tot nu toe worden dergelijke instrumenten, zoals een antispesulatiebeding, nog zelden strategisch ingezet.

### Uitvoeringsprogramma Omgevingsvisie bevat doelen voor het woondomein

De omgevingsvisie 2035 bevat een uitvoeringsprogramma, waarin aandacht is voor de financiële dekking van projecten, projecten en ontwikkelingen die al in gang zijn gezet en een tabel met projecten die bijdragen aan de realisatie van de omgevingsvisie. Het uitvoeringsprogramma is een 'dynamisch document' dat jaarlijks bijgesteld of bijgestuurd kan worden.<sup>8</sup>

Voor een aantal opgaven die betrekking hebben op het thema wonen, heeft de gemeente projecten en concrete kansen benoemd. Voor de opgave 'naar een duurzame gemeente' is een project bijvoorbeeld om het 'programma duurzaamheid concreet te maken'.<sup>9</sup> Een kans die betrekking heeft op wonen, is om 'energieprestatieverbeteringen woningbouw te stimuleren in samenwerking met Woonvisie'.

Een deel van de woningvoorraad in Ridderkerk is in particulier bezit. Voor de gemeente is het lastig om hier invloed op uit te oefenen. Veel van de (oudere) woningen in Ridderkerk voldoen niet aan eisen van de tijd en/of hebben een beperkte energetische kwaliteit omdat ze bijvoorbeeld slecht geïsoleerd zijn. De aanpak hiervan is ingewikkeld: VvE's hebben vaak te weinig (financiële) slagkracht om hun gebouw adequaat te onderhouden, te isoleren of te renoveren. De strategie van de gemeente is om de VvE's te overtuigen om hun vastgoed te onderhouden en te isoleren door in te spelen op de variërende motieven waarom VvE's hun panden niet voldoende onderhouden of toekomstbestendig herstructureren. Hierbij valt te denken aan het informeren van (verenigingen van) eigenaren over de mogelijkheden en het belang van onderhoud en verduurzaming, het aanbieden van gunstige leningen en/of geldelijke bijdragen en het actief benaderen van (verenigingen) van eigenaren door hen aan te spreken op hun verantwoordelijkheid en wettelijke verplichting.<sup>10</sup>

Daarnaast wil de gemeente kavels die het in eigendom heeft (circa 70 gebouwen) of beschikbaar komen in kaart brengen en per kavel bekijken welk strategisch doel het kan dienen. Huidige bebouwing kan bijvoorbeeld gesloopt worden ten behoeve van een groenblauwe invulling.

---

<sup>8</sup> Omgevingsvisie 2035, p. 63

<sup>9</sup> Omgevingsvisie 2035, p. 67

<sup>10</sup> Omgevingsvisie 2035, p. 73

## 1.3 / Samenwerking met externe partijen

### Drie woningcorporaties actief in Ridderkerk

In 2019 was 39,6% van de woningen in Ridderkerk in beheer van corporaties.<sup>11</sup> Woonvisie was de grootste woningcorporatie in Ridderkerk en is per 1 juli 2019 gefuseerd met Wooncompas. Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer en woningbouwvereniging Bolnes zijn woningcorporaties met een kleiner bezit in Ridderkerk. Bolnes heeft 36 woningen in bezit, Slikkerveer 170 woningen en één winkel.<sup>12</sup> De Woningbouwstrategie en de Omgevingsvisie dichtten de woningcorporaties een belangrijke rol toe in het herstructureren van bestaande woningen.<sup>13</sup> Daarnaast kunnen de corporaties volgens beide stukken een rol spelen in de verduurzaming van de woningvoorraad. De corporaties beschikken volgens de gemeente namelijk zowel over kennis van zaken als over de benodigde financiële middelen.<sup>14</sup>

In 2015 tekenden de wethouder en de directeur van Wooncompas een overeenkomst met afspraken over de manier waarop de corporatie en gemeente samen willen werken. Hierin staan afspraken zoals elkaar vroegtijdig betrekken en meedenken om de realisatie van projecten te verbeteren.<sup>15</sup> Voor zover de onderzoekers dit hebben kunnen vaststellen, maakt Bolnes geen prestatieafspraken met de gemeente Ridderkerk en zijn er geen duidelijke beleidskeuzes vastgesteld.<sup>16</sup> Wel draagt de woningcorporatie vanuit zijn eigendom van 36 woningen zorg voor goed onderhoud en wordt er een gematigd huurbeleid gevoerd. Ook Slikkerveer maakt geen prestatieafspraken met de gemeente Ridderkerk, maar geeft aan dit wel te willen.<sup>17</sup>

De gemeente is zeer tevreden over de samenwerking met de woningcorporaties, blijkt uit gesprekken. Er vindt regelmatig bestuurlijk overleg plaats, dat ambtelijk wordt voorbereid. In de overleggen is sprake van een open, transparante houding. Er vindt ook geregeld informeel overleg plaats. Dat laat onverlet dat de partijen het niet op alle onderdelen met elkaar eens zijn. Als er iets niet goed loopt, is er ruimte om elkaar al dan niet formeel aan te spreken. De visitatiecommissies vellen ook een positief oordeel over het handelen van de woningcorporaties.

### Prestatieafspraken gebaseerd op de opgaven in het woondomein en wet -en regelgeving

De gemeente Ridderkerk, woningcorporatie Wooncompas en huurdersvereniging Progressie zijn in 2010 en 2016 prestatieafspraken overeengekomen. De vorige prestatieafspraken golden tot 2020. In januari 2020 zijn nieuwe prestatieafspraken getekend voor de periode 2020-2024. Er is bewust gekozen om afspraken voor meerdere jaren te maken, omdat het uitvoeren van de afspraken meestal langer dan één jaar kost. Ook de tijdsinvestering die gemoeid gaat met het opstellen van prestatieafspraken woog hierin mee, zo blijkt uit gesprekken.

Veel gemeenten koppelen de prestatieafspraken aan de kaders uit het woonbeleid en streven ernaar om met de prestatieafspraken het overkoepelend beleid zo goed mogelijk te concretiseren. In Ridderkerk was de woningbouwstrategie bij het opstellen van de prestatieafspraken niet meer actueel. De basis van de afspraken ligt daarom in de opgaven die de gemeente Ridderkerk, Wooncompas en stichting Bewonersraad Progressie zien in het woondomein.<sup>18</sup> Voorbeelden daarvan zijn zorg en wonen voor specifieke doelgroepen. Ook worden relevante wetgeving en afspraken meegenomen, zoals het Regioakkoord 2019, de verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam en de Omgevingsvisie Ridderkerk 2035.

---

<sup>11</sup> <https://www.waarstaatjegemeente.nl/dashboard/Bouwen-en-wonen>

<sup>12</sup> Visitatierapport Woningbouwvereniging Bolnes 2015-2018; Visitatierapport woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer 2015-2018.

<sup>13</sup> Werkboek 2010

<sup>14</sup> Omgevingsvisie 2035

<sup>15</sup> Overeenkomst samenwerkingsafspraken woonvisie/gemeente Ridderkerk 2015

<sup>16</sup> Visitatierapport Woningbouwvereniging Bolnes 2015-2018

<sup>17</sup> Bestuurlijke reactie visitatierapport Slikkerveer 2015-2018

<sup>18</sup> Prestatieafspraken Ridderkerk 2020-2024, p.3

## In de prestatieafspraken is aandacht voor goed wonen en goede woningen

In 2016 tot 2020 was er in de prestatieafspraken veel aandacht voor het realiseren van een gezonde regionale woningmarkt en een afgewogen balans in woonmilieus en was vooral de omvang van de sociale voorraad een aandachtspunt. De gemeente maakte tevens procesafspraken met betrekking tot herontwikkeling. In 2020 legden Ridderkerk, Wooncompas en Progressie wederom de nadruk op een goed woon- en leefklimaat in Ridderkerk, om zo een evenwichtiger bevolkingsopbouw te realiseren.<sup>19</sup> De prestatieafspraken van 2020 nemen een iets andere koers. Waar eerst werd ingezet op de krimp van de sociale huurvoorraad, is de ambitie sinds 2020 om deze hoeveelheid ten minste gelijk te houden. De doelstelling is dat de drie woningcorporaties in 2030 7.670 woningen in bezit hebben, aansluitend bij de norm uit het Regioakkoord. In 2019 had de Wooncompas 7.000 woningen in bezit.

In de prestatieafspraken zijn de volgende onderwerpen uitgewerkt:

- / Goed wonen in Ridderkerk
  - a. Voldoende kans op een woning
  - b. Betaalbaar wonen
  - c. Leefbare wijken met een goede sociale samenhang
- / Goede woningen in Ridderkerk
  - a. Passende omvang sociale voorraad
  - b. Passende en kwalitatief goede woningvoorraad
  - c. Duurzaam wonen

Deze aandachtspunten komen in grote lijn overeen met de woningbouwstrategie en de Omgevingsvisie. Elk van de onderwerpen is uitgewerkt in zaken die de partijen willen bereiken en de activiteiten die ze daarvoor willen ondernemen, soms concreet uitgewerkt en soms meer abstract.

De partijen vinden bijvoorbeeld dat er meer aandacht moet komen voor de totale woonlasten, in plaats van alleen voor de huurprijs in relatie tot het inkomen. Ten aanzien hiervan worden stappen gezet via lagere woonlasten door verduurzaming, inkomensafhankelijke huurverhogingen en vroegsignalering bij mogelijke betalingsproblemen van bewoners. Ook is in de afspraken aandacht besteed aan het toewijzen van woningen aan bepaalde groepen. Bij de bemiddeling rond woonruimten wordt voorrang verleend aan groepen als senioren en lokale woningzoekenden. De gemeente heeft zich daarnaast ten doel gesteld om het aantal toegankelijke woningen te laten stijgen, maar noemt in dat kader geen concreet streefgetal.

Ook op het gebied van verduurzaming zijn er afspraken gemaakt. Zo is afgesproken dat Wooncompas in 2050 alleen nog maar CO<sub>2</sub>-neutrale woningen in beheer heeft, een stevige ambitie. Concrete plannen en cijfers om dit te bereiken, ontbreken. De sociale voorraad is bijvoorbeeld opgedeeld in energielabels, maar de labels A, A+ en A++ zijn samengenomen. Hierdoor is onduidelijk hoeveel woningen er precies CO<sub>2</sub> neutraal (A++) zijn. De woningcorporaties betrekken bij het aansporen van bewoners om zelf te verduurzamen en vergroenen, lijkt nog in de kinderschoenen te staan; de wijze waarop dit gebeurt, beperkt zich tot het aanbieden van informatie op de website.<sup>20</sup>

De prestatieafspraken met Wooncompas en Progressie worden jaarlijks geëvalueerd. In de prestatieafspraken is aangegeven waarop de gemeente precies wil monitoren. De gemeente monitort bijvoorbeeld de cijfers over de sociale huurvoorraad, zoals het aantal woningen en de huurprijsklassen. Ook de hoeveelheid toegankelijke woningen en de energielabels van de sociale huurvoorraad worden gecontroleerd. Door deze opzet van de prestatieafspraken geven ze duidelijke kaders mee aan de uitvoering en is het mogelijk om achteraf te beoordelen of doelen zijn behaald.

## Samenwerkingspartners zijn redelijk tevreden over hun betrokkenheid van beleidsvorming

In een vragenlijst die is uitgezet voor dit onderzoek, typeerden vijf van de zeven bevroegde samenwerkingspartners de gemeente als 'participant' in het bepalen van het woonbeleid. Dat wil zeggen dat de gemeente beleid in samenwerking met andere partijen vormgeeft. Twee respondenten typeren de gemeente als 'volger': volgens hen neemt de gemeente een afwachterende houding aan en volgt het initiatief van andere partijen.

Ten slotte zijn samenwerkingspartners redelijk tevreden over de manier waarop zij worden betrokken bij de beleidsvorming, maar zien ze ruimte voor verbetering. Een aantal partners merkt op dat de gemeente hun

---

<sup>19</sup> Prestatieafspraken Ridderkerk 2020-2024, p. 4

<sup>20</sup> A.3.8 in prestatieafspraken Wooncompas 2020-2024

expertise en kennis van het woondomein beter zou kunnen benutten in het opstellen van beleid, vooral door hen frequenter en intensiever bij dit proces te betrekken.

## 1.4 / Samenwerking in de regio

### De regionale samenwerking wordt positief gewaardeerd

Ridderkerk ligt tussen de regio's Rotterdam en Drechtsteden en nabij het gebied van het Groene Hart. Het maakt onderdeel uit van een landschappelijk netwerk van de Krimpenerwaard, Alblasserwaard, Biesbosch en Hoeksche Waard.

Samenwerking ten aanzien van het thema wonen op regionale schaal is belangrijk. Binnen de regio Rotterdam zijn er regionale tafels waar gemeenten en corporaties elkaar ontmoeten. Ridderkerk hoort samen met Albrandswaard, Barendrecht, Ridderkerk (BAR-gemeenten) en de Rotterdamse deelgemeenten Feijenoord, Charlois, IJsselmonde, Pernis en Hoogvliet tot de subregio Zuidrand. Er is een Stuurgroep met vertegenwoordigers van de subregio, een Regiotafel en een ambtelijke groep. De wethouder van Ridderkerk is vertegenwoordiger van de subregio Zuidrand en overlegt minimaal tweemaal per jaar met de bestuurlijke trekkers uit andere subregio's over ontwikkelingen op regionaal niveau, teneinde elkaar te informeren, kennis te delen en afspraken te maken.<sup>21</sup>

De samenwerking verloopt goed, zo suggereren de interviews. Ook de grootste gemeente van het samenwerkingsverband, Rotterdam, heeft een open en transparante houding en is bereid om mee te denken. Daarnaast worden overleggen met de Stuurgroep en Regiotafel gezamenlijk binnen de subregio voorbereid, zodat de gemeenten weten wat de belangen zijn en waar men elkaar kan versterken. Maaskoepel, de overkoepelende organisatie van woningcorporaties, schuift aan bij Stuurgroep Wonen in regionaal verband. Dit bevalt de gemeente goed, blijkt uit gesprekken. Ten slotte verloopt ook de samenwerking op ambtelijk niveau goed.

### De afspraken: Ridderkerk als suburbane zone

In regionaal verband zijn er verschillende afspraken gemaakt over de gewenste regionale woningvoorraadontwikkeling over de periode 2010-2020. Zo is eind 2010 het verstedelijkingsscenario 2020 van de Stadsregio Rotterdam vastgesteld. In het verstedelijkingsscenario is een indicatief bouwprogramma per gemeente opgenomen en een indicatieve ontwikkeling van de sociale woningvoorraad. Centraal in dit document staat de kwaliteit van wonen, niet de kwantiteit. De regio wil een goed en gevarieerd woningaanbod realiseren door woonmilieus waar een overschot aan is te transformeren naar gewenste woonmilieus.<sup>22</sup> De stadsregio heeft Ridderkerk ingedeeld als suburbane zone. Dit vraagt een trendbreuk in de herstructurering: Ridderkerk zou in moeten zetten op de transformatie van compact naar grondgebonden suburbaan, landelijk en dorps.<sup>23</sup> Aan die woonmilieus is in de regio een tekort, terwijl aan compact suburbaan een overschot is dan wel dreigt te ontstaan. In de woningbouwstrategie uit 2010 heeft de gemeente Ridderkerk deze transformatieopgave meegenomen door in te zetten op bouw van eengezinswoningen en duurdere woningtypen in luwe woonmilieus, en een afname van portiek -en etalagewoningen.

Door de economische recessie werd in 2013 duidelijk dat een aantal doelen niet gehaald zou worden. Het gevolg was de formulering 'Dat spreken we af!' in 2014. Daarmee kreeg het verstedelijkingsscenario een nieuwe uitwerking voor 2014 tot 2020. In de woningmarktstrategie gelden de volgende ambities uit het verstedelijkingsscenario nog: minimaal 80% van het woningbouwprogramma in de regio wordt binnenstedelijk gerealiseerd, transformatie naar suburbane en dorps woonmilieus blijft een belangrijke taak en verduurzaming van de woningvoorraad speelt een grote rol.<sup>24</sup> Tevens blijven de afspraken om te werken aan betere woonmilieubalans staan: het toevoegen van woonmilieus waar een tekort aan is en het onttrekken van woonmilieus waar een overschot aan is. In 2017 is de woningmarktstrategie uit 2014 (Dat Spreken we af!) geactualiseerd. De fundamenten van de woningmarktstrategie blijven staan.

---

<sup>21</sup> Dat spreken we af!

<sup>22</sup> Actualisatie woningmarktstrategie & woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020

<sup>23</sup> Werkboek woningbouwstrategie 2010-2020

<sup>24</sup> Dat spreken we af! P. 53

In 2019 hebben de veertien gemeenten, woningcorporaties en de Provincie Zuid-Holland het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 ondertekend. In dit akkoord maken de gemeenten en corporaties (aangesloten bij Maaskoepel) in de regio Rotterdam afspraken over de woningmarkt. De partijen werken samen om een voldoende grote totale woningvoorraad en een voldoende grote en goed gespreide sociale woningvoorraad te realiseren. Ook zijn er afspraken gemaakt over voldoende beschikbare en betaalbare woningen. Het regioakkoord wordt momenteel geactualiseerd. De regionale woningmarktafspraken bevatten grotendeels cijfermatige uitgangspunten. Voor de afspraken in 2019 zijn cijfers van 2017 gebruikt. In het regioakkoord 2019 is afgesproken dat monitoring jaarlijks zal plaatsvinden. Hiervoor is in 2020 een monitor ontwikkeld.

### Afspraken planaanbod veranderen in de loop van de jaren

Ridderkerk moest in eerste instantie tussen 2010 en 2020 groeien van 20.255 woningen naar 21.355 woningen.<sup>25</sup> In 'Dat spreken we af!' is de bruto planvoorraad ten opzichte van 2010 met 40% in de regio verlaagd.<sup>26</sup> In 2019 zijn de afspraken opnieuw herzien en is afgesproken dat Ridderkerk de voorraad uit 2017 van 20.790 met 830 woningen laat stijgen tot 21.620 in 2030.

### Sociale huurvoorraad mag minder dalen dan voorheen overeengekomen

In het verstedelijkingscenario, de woningmarktstrategie 2014 en de actualisatie van de woningmarktstrategie onderstrepen de partijen het uitgangspunt dat de sociale huurvoorraad evenwichtig verdeeld moet worden. Ook is afgesproken dat in het geval van schaarste van sociale huurwoningen, gemeenten en corporaties moeten voldoen aan de inspanningsverplichting om deze schaarste op te lossen. Gemeenten moeten de eigen behoefte aan sociale huisvesting van de doelgroep in hun woningvoorraad kunnen bedienen.

In 2017 kende Ridderkerk een beperkt overaanbod van de sociale voorraad. Voor Ridderkerk is daarom een daling van de sociale voorraad overeengekomen: de sociale huurvoorraad mocht van 41% naar 33% van het woningaanbod dalen. Concreet betekent het een uitbreiding van 364 sociale huurwoningen. Het overschot aan sociale huurwoningen in Ridderkerk is in de afgelopen jaren gekrompen.<sup>27</sup> De betaalbaarheid van de sociale huur is een probleem en verbetert de komende jaren niet.<sup>28</sup> Dit probleem speelt regiobreed.<sup>29</sup> In 2017 onderkennen partijen dat in de toekomst een groot deel van de goedkoopste woningvoorraad<sup>30</sup> zal verdwijnen door huurstijgingen, sloop en herstructurering, terwijl de gemiddelde inkomens dalen. Vermoedelijk zal er daardoor een grotere vraag ontstaan naar de goedkoopste woningen.

In het regioakkoord 2019 is afgestemd dat de sociale huurvoorraad minder mag dalen dan in vorige jaren was afgesproken. De sociale voorraad mag met 599 woningen dalen van 10.728 naar 10.129 woningen in 2030.<sup>31</sup> Dat is een daling van 51,6% naar 46,9% van de totale voorraad.

### Bemiddeling sociale voorraad in het kader van behoud van sociale cohesie

De 14 gemeenten die deel uitmaken van het samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam hanteren sinds 1 juli 2015 dezelfde Verordening woonruimtebemiddeling. De verordening is een uitwerking van de Huisvestingswet en geldt voor de sociale (corporatie)voorraad. Het schrijft voor dat woningen met een huurprijs tot 699,48 (prijspeil 2014) worden aangeboden met passendheidsvoorwaarden en/of directe bemiddeling door de gemeenten. Dit houdt in dat gemeenten in 'het kader van sociale cohesie, overlast en gevaar voor de

---

<sup>25</sup> Werkboek

<sup>26</sup> Dat spreken we af! Woningmarktstrategie en Woonvisie Regio Rotterdam 2014-2020, p. 6

<sup>27</sup> Percentuele overmaat sociaal (huur/koop) als % van de woningvoorraad: 2012 8% en in 2015 3,2%.

<sup>28</sup> Actualisatie regionale woonvisie regio Rotterdam, p. 48

<sup>29</sup> Inkomen tot 21.600-29.400

<sup>30</sup> Huur tot €575

<sup>31</sup> Regioakkoord Regio Rotterdam 2019, p.20

woonomgeving<sup>32</sup> lokaal maatwerk in mogen zetten om lokale voorrang te verlenen.<sup>33</sup> In 2020 heeft raad een nieuwe regionale verordening woonruimtebemiddeling vastgesteld.

De BAR-gemeenten en Maassluis hebben een brief gestuurd naar het ministerie om te onderzoeken of het mogelijk is om de beleidsruimte voor toewijzing met voorrang te verhogen. Andere gemeenten in de regio wilden dat niet.

### Samenwerking met de Provincie: balans tussen recreatie, wonen en werken

De ruimte voor wonen, werken en recreëren is beperkt in de regio. Daarom is het belangrijk dat er scherpe keuzes worden gemaakt over hoe deze ruimte wordt verdeeld. De Provincie erkent het belang van duidelijke keuzes, maar heeft hier volgens gesprekspartners soms te weinig oog voor. Gemeenten krijgen hierdoor de opdracht om zowel meer ruimte te creëren voor recreatie, wonen én voor werken. De provincie heeft daarmee volgens gesprekspartners soms te weinig oog voor de ernst van de woningbouwopgave van de regio. Onvoldoende focus op de woningbouwopgave belemmert de gemeente Ridderkerk in het aanpakken van die opgave.

---

<sup>32</sup> Ontwerpverordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2014

<sup>33</sup> Raadsinformatiebrief samenwerkingsafspraken woningmarkt subregio Zuidrand 2014-2020

# 2

## Uitvoering en doelrealisatie

### 2.1 / De uitvoeringspraktijk

#### Interne organisatie

Onderwerpen zoals duurzaamheid en zorg zijn beleidsoverstijgend. Goede afstemming is dan essentieel. De gemeente borgt dit door projectteams op te zetten waaraan naast medewerkers uit het beleidsveld Wonen, ook medewerkers uit andere beleidsvelden aanschuiven. Een projectleider trekt het proces. Dit functioneert naar tevredenheid, blijkt uit gesprekken. Ook op bestuurlijk niveau gaat de afstemming goed. Het college vindt het belangrijk om integraal te werken.

#### Samenwerking met externe partijen

De gemeente werkt niet intensief samen met marktpartijen. Er is incidenteel contact met makelaars en projectontwikkelaars, meestal op projectniveau. Uit interviews blijkt dat er ambitie is om de samenwerking in te toekomst te intensiveren, bijvoorbeeld door middel van samenwerkingstafels met marktpartijen.

Externe samenwerkingspartners schetsen een positief beeld over de uitvoering van het woonbeleid; het grootste deel van de respondenten geeft aan dat de gemeente Ridderkerk open staat voor de plannen van hun organisatie en men heeft het gevoel goed betrokken te worden bij de uitvoering van plannen. Men typeert de gemeente als open en makkelijk in contact, waarbij vooral het contact met de wethouder als positief wordt gezien. Wel ervaren de woningcorporaties de samenwerking met de gemeente als beter dan andere partners. Vooral de makelaars geven aan dat zij met te veel mensen moeten schakelen voordat zij de juiste personen kunnen spreken: de lijntjes zijn soms te lang en de reactiesnelheid te laag.

Ook wordt aangegeven dat de gemeente zich over het algemeen goed aan afspraken en plannen houdt, maar dat de besluitvorming traag is en dat het soms lang duurt voordat knopen worden doorgehakt. Het vaststellen van een gebiedsvisie kan soms (te) lang duren, aldus enkele respondenten.

### 2.2 / Doelrealisatie

Door een gebrek aan actuele beleidskaders die concreet richting geven voor de uitvoeringspraktijk, is het lastig om te beoordelen in hoeverre de gemeente zijn doelen met betrekking tot Wonen heeft bereikt. Betrokkenen geven bovendien aan dat het college het belangrijk vindt om flexibel in te kunnen spelen op de woningmarkt en dat er niet krampachtig aan beleid wordt vastgehouden. Ook dit maakt het beoordelen van doelrealisatie niet makkelijker. In dit hoofdstuk wordt de realisatie van woondoelen daarom in meer algemene zin besproken.



## Woningvoorraad: herstructureren, transformeren en doorstroming

Omdat de uitbreidingsplekken van de gemeente beperkt zijn, is in de verschillende beleidskaders (woningbouwstrategie, structuurvisie en regionale afspraken) vastgelegd dat Ridderkerk vooral moet verdichten, herstructureren en transformeren. Binnen de regio lukt het om te verdichten, in plaats van uit te breiden: in 2017 wordt in de geactualiseerde 'Dat spreken we af' namelijk aangegeven dat 88% van het woningbouwprogramma in de regio binnenstedelijk wordt gerealiseerd. Deze cijfers gelden echter niet specifiek voor Ridderkerk. Sinds 2010 zijn er allerlei bouwprojecten en herstructureringsprojecten opgestart. In 2019 zijn bijvoorbeeld gebieden waar eerst (kleinschalige) bedrijven zich vestigden vervangen door nieuwe woningen, is een spiritueel centrum vervangen door 12 rijwoningen en zijn kassen vervangen door twee nieuwe woningen.<sup>34</sup> Uit de documenten blijkt echter niet hoeveel projecten er sinds 2010 zijn gerealiseerd en hoe zich dat verhoudt tot de beleidsdoelen. Ook is niet bekend hoeveel portiek- en etagewoningen er zijn gesloopt, wat een doel uit de woningbouwstrategie was. De bestemmingsplannen worden aangepast, met meer ruimte voor wonen ten koste van bijvoorbeeld horeca.<sup>35</sup>

Het zorgen voor een gezonde bevolkingsopbouw was één van de uitdagingen voor Ridderkerk, staat in de woningbouwstrategie 2010. Hiertoe wilde de gemeente eengezinswoningen realiseren en starters, jongeren en jonge gezinnen binden. Het is onduidelijk hoeveel eengezinswoningen precies zijn gerealiseerd. Wel heeft de raad in 2019 een nieuwe verordening Starterslening Ridderkerk vastgesteld, die starters helpt bij de aankoop van een huis.

Daarnaast wilde gemeente inzetten op het realiseren van levensloopbestendige woningen, omdat de Ridderkerkse bevolking vergrijsd. Ten aanzien van dit doel maakt de gemeente ook gebruik van verordeningen. In 2017 heeft de gemeente Ridderkerk de verordening Blijverslening Ridderkerk vastgesteld. Eigenaren kunnen op grond van deze verordening een lening aanvragen bij de gemeente om hun huis levensloopbestendig te maken. Ook stelde de raad in 2019 de verzuilverlening vast. Hiermee kunnen eigenaren de overwaarde van hun huis gebruiken voor aanpassingen in hun woning.

Ten slotte wilde de gemeente koopkrachtige huishoudens binden en aantrekken door het realiseren van duurdere woningtypen in luwe woonmilieus. Op het beperkt aantal uitbreidingslocaties dat de gemeente Ridderkerk had, moesten dan ook vooral dit type woningen worden gerealiseerd. Het is onduidelijk in hoeverre dit doel is gerealiseerd. In gesprekken wordt wel aangegeven dat er in de afgelopen jaren veel vrijesectorkoopwoningen in het duurdere segment in Ridderkerk zijn gerealiseerd.

De gemeente wil in de toekomst meer richting bepalen en sturen op locaties waar het woningbouw wil realiseren, blijkt uit gesprekken. Dat is een 21koerswijziging ten aanzien van het beleid uit voorgaande periodes. Ridderkerk zou volgens gesprekspartners bijvoorbeeld moeten nadenken over grondposities in de toekomst en hier alvast gebiedsvisies voor maken. De laatste grote grondpositie die de gemeente had (Het Zand), is momenteel namelijk in ontwikkeling. Daarom lopen er projecten om de gemeente zoveel mogelijk in stelling te brengen voor de volgende periode.

## Sociale huur: aanbod, betaalbaarheid en beschikbaarheid

Binnen de regio is lang afgesproken dat de voorraad in Ridderkerk kon dalen van 41% van de totale voorraad naar 33%. In de periode 2016-2019 is de sociale voorraad dan ook afgenomen van 7.280 woningen naar 7.000 woningen. Dit is in samenspraak met de gemeente gebeurd. De daling was niet zo scherp als bedoeld, maar uit gesprekken blijkt dat de gemeente hier achteraf blij mee is. Het uitgangspunt is nu namelijk dat de sociale huurvoorraad gelijk moet blijven. Om die reden worden er nu stappen gezet om het aanbod van sociale huurwoningen niet te laten dalen ten opzichte van 1 januari 2019. Dit is echter wel gebeurd, aangezien het aanbod in de sociale sector aan het begin van 2019 uit 7.147 woningen bestond, en dit aan het einde van 2019 gedaald is naar 7.097, een daling van 50 woningen.<sup>36</sup>

In de regioafspraken zijn doelen geformuleerd op het gebied van beschikbaarheid en betaalbaarheid. In samenwerking met Woonvisie streeft de gemeente naar een verbeterd aanbod van betaalbare woningen in de sociale sector. Bij Woonvisie staat het verbeteren van de betaalbaarheid van woningen hoog in het vaandel.<sup>37</sup> De gemeente heeft met Woonvisie afgesproken dat 70% van het aanbod van huurwoningen onder de

---

<sup>34</sup> Jaarstukken 2019

<sup>35</sup> Jaarstukken 2019

<sup>36</sup> 2020-11-20 RIB Wonen - 4b. Monitor Prestatieafspraken 2019

<sup>37</sup> 2020-11-20 RIB Wonen - Jaarverslag 2019; Visitatierapport stichting Woonvisie 2015-2018

aftoppingsgrens moet liggen. In de voornemens voor 2020 stelt Woonvisie zichzelf zelfs een norm van 80%. Beide normen worden gehaald. Een tweede afspraak betreft toewijzingen aan de primaire doelgroep: Met tijdelijke verhuringen verhuurde Wooncompas in 2019 81% van de vrijkomende sociale woningen aan een huishouden uit de primaire doelgroep. De norm is minimaal 75%.<sup>38</sup>

De evaluatie van de betaalbaarheid voert Wooncompas uit met behulp van een eigen instrument, waarmee het percentage dat huurders aan huur betalen, wordt afgemeten tegen het inkomen van die bewoners. In de laatste jaren is het percentage inwoners dat genoeg bestedingsruimte had in verhouding tot de huur flink gestegen. Dit komt onder meer doordat Wooncompas de huurprijzen gematigd (inkomensafhankelijk) laat stijgen – waarbij inkomens sneller stijgen dan de huurprijs – en door een betere toewijzing van woningen door de corporatie.<sup>39</sup> Daarnaast maken Wooncompas en de gemeente gebruik van passend toewijzen om te sturen op een betere match tussen inkomen en huur. Tot slot maakte Wooncompas gebruik van de mogelijkheden om met voorrang te verhuren aan (vooral) senioren en lokale woningzoekenden.

Jaarlijks worden de slagingskansen en wachttijden van verschillende groepen gemonitord. De slagkansen van woningzoekenden gingen, net als in de rest van de regio, achteruit.<sup>40</sup> Het percentage urgent woningzoekenden inclusief herhuisvesters is fors toegenomen van 20% in 2018 naar 30% in 2019. De gemeente wil de slagingskans voor woningzoekenden vergroten, maar het is de vraag hoeveel invloed de gemeente hier zelf op kan uitoefenen; het betreft hier veelal landelijke trends.

Uit gesprekken blijkt dat er in de nieuwe Woonvisie ook aandacht komt voor sociale huur. Er is besloten om bij de toevoeging van 900 woningen een derde te reserveren voor sociale huur. Hiermee hoopt het college perspectief te bieden voor Ridderkerkers en tegemoet te komen aan regionaal overeengekomen woningmarktafspraken.

### Verduurzaming: eerste stappen zijn gezet, maar de resultaten zijn (nog) niet duidelijk

Ten aanzien van verduurzaming is in de documenten vooral informatie te vinden over de duurzaamheidsinvesteringen die Wooncompas heeft gedaan ten aanzien van de sociale voorraad. Zo heeft Wooncompas in 2017 duurzaamheidsmaatregelen gekoppeld aan onderhoud.<sup>41</sup> In 2017 is Wooncompas gestart met een zonnepanelenproject. De huurders van alle geschikte eengezinswoningen hebben hier een aanbod voor gehad. Tot en met 2019 zijn 733 woningen voorzien van in totaal 6089 panelen.<sup>42</sup> Ook heeft Wooncompas nul-op-de-meter woningen gerealiseerd en zonnepanelen aan bewoners onder gunstige voorwaarden aangeboden.<sup>43</sup>

In de omgevingsvisie 2035 geeft de gemeente aan dat woningeigenaren ook een belangrijke rol spelen in het verduurzamen van de woningvoorraad. Een groot deel van de woningen is immers in particulier bezit. De invloed van de gemeente hierop is beperkt, maar de gemeente was voornemens om woningeigenaren actief te benaderen en te stimuleren om hun vastgoed te isoleren of te renoveren door bijvoorbeeld (verenigingen van) eigenaren te informeren over de mogelijkheden en door geldelijke bijdragen aan te bieden. Het is niet duidelijk welke acties de gemeente hiertoe heeft ondernomen en in hoeverre de gemeente hierin is geslaagd.

### Leefbaarheid en verstedelijking

Uit beleid en gesprekken blijkt dat de gemeente leefbaarheid in de wijken belangrijk vindt. Uit de documenten blijkt dat de gemeente actief de samenwerking opzoekt om dit te bereiken. In 2020 zijn samenwerkingsafspraken opgesteld in een convenant met de gemeente, welzijnsstichting Facet, Wooncompas en de politie. In dit convenant worden partners, huurders en opgave verbonden om samen resultaten van leefbaarheid inzichtelijker te meten. Ook zijn er leefbaarheidssteams opgericht die bestaan uit professionals en werken aan de leefbaarheid in de wijk. Ten slotte is in 2019 een leefbaarheidsmonitor ontwikkeld.<sup>44</sup> Bedoeling is

---

<sup>38</sup> 2020-11-20 RIB Wonen.pdf

<sup>39</sup> 2020-11-20 RIB Wonen.pdf

<sup>40</sup> Prestatieafspraken 2020-2024, p. 4

<sup>41</sup> Monitor prestatieafspraken Woonvisie 2018

<sup>42</sup> Raadsinformatiebrief Jaarverslag 2019

<sup>43</sup> Raadsinformatiebrief Jaarverslag 2019

<sup>44</sup> Raadsinformatiebrief Monitor Prestatieafspraken 2019

dat de leefbaarheidsmonitor helpt bij de efficiënte inzet van leefbaarheidsmiddelen, het moet bijvoorbeeld gebruikt worden om de inzet van professionals resultaatgerichter te maken en de inwoners te betrekken bij de opgaven in hun wijk.

In de woningbouwstrategie en de omgevingsvisie stelt de gemeente zich ook ten doel om groenblauwe oases te behouden en verstedelijkingsdruk tegen te gaan. Het is niet duidelijk of dit doel is behaald; ten aanzien hiervan hebben de onderzoekers geen specifieke monitoringsinformatie ontvangen.

### Wonen en zorg

Het thema wonen en zorg, een belangrijk thema voor de gemeente, is aangegeven in de woningbouwstrategie en omgevingsvisie. Toch zijn er weinig concrete doelstellingen ten aanzien van dit thema. De gemeente heeft de afgelopen tijd de woon-zorgopgave voor verschillende doelgroepen in beeld gebracht. Volgens betrokkenen is een vervolgtraject met betrokken partijen nodig om te bepalen wat aanvullend nodig is om in de toekomstige behoefte te voorzien. In 2019 kreeg Wooncompas van de visitatiecommissie mee dat er meer aandacht aan het thema wonen, zorg en welzijn kon worden besteed.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Bestuurlijke reactie stichting Woonvisie Ridderkerk op visitatie 2019

# 3

## Informatievoorziening en sturing

### 3.1 / Informatievoorziening

#### Stevige informatievoorziening...

Het college voorziet de raad op verschillende manieren van informatie, zowel op gezette tijden als op sleutelmomenten. Er is een aantal vaste momenten waarop de raad kennis kan nemen van het woondomein. Het college informeert de raad jaarlijks via raadsinformatiebrieven, waarin in ieder geval monitoringsinformatie van de prestatieafspraken in staat en informatie over regionale beleidsbeslissingen. In de raadsinformatiebrieven tracht het college lokale en regionale woonontwikkelingen zo veel mogelijk samen te brengen, zodat er samenhang is. Daarnaast wordt de raad op de hoogte gehouden van de besteding van middelen via de P&C-cyclus. Ten slotte ontvangt de raad ter kennisgeving jaarverslagen van Wooncompas, waarin de prestatieafspraken gemonitord worden en de resultaten worden teruggekoppeld.<sup>46</sup>

Naast de structurele informatiemomenten, wordt de raad doorlopend geïnformeerd over belangrijke wijzigingen via raadsinformatiebrieven, bijvoorbeeld over de start van herontwikkelingsprojecten op specifieke locaties of over de (voortgang van) woningbouwprojecten. In 2019 is de raad gevraagd een zienswijze kenbaar te maken over de prestatieafspraken 2020-2024.

In 2020 heeft de rekenkamercommissie Ridderkerk een onderzoek uitgevoerd naar de controlerende rol van de Ridderkerkse raad. In de conclusies over de controlerende rol van de raad staat 'Het college neemt de actieve informatieplicht zeer serieus. Zij kent de forse informatiebehoefte vanuit de raad en anticipeert daarop door de raad (zeer) actief te informeren, onder andere via raadsinformatiebrieven'.<sup>47</sup> Deze bevinding is ook van toepassing op de informatievoorziening omtrent het woonbeleid.

#### ...maar toch worstelt de raad met grip op het woondomein, vooral op regionaal niveau

De raad ontvangt op redelijk frequente basis informatie. De beantwoording van vragen door de ambtelijke organisatie verloopt doorgaans snel en volledig, blijkt uit interviews. Daarnaast geven gesprekspartners aan dat het voor raadsleden altijd mogelijk is om contact te leggen met de ambtenaren of wethouder wanneer er vragen leven.

Ondanks dat de raad goed wordt geïnformeerd, blijkt dat een deel van de raadsleden beperkte grip op het woondomein ervaren. Deze raadsleden vinden het lastig om ontvangen informatie te duiden en zicht te krijgen op de acties die dit van hen vraagt. Tegelijkertijd geven raadsleden ook aan dat zij op grote lijnen goed op de

---

<sup>46</sup>Beantwoording ragen over het huurbeleid van Woonvisie, 2015.

<sup>47</sup> De controlerende rol van de gemeenteraad van Ridderkerk, bestuurlijke nota, p.9

hoogte zijn. Het zou vooral ontbreken aan verdiepende kennis en een kennis over de regionale cijfers, blijkt uit interviews. Vooral op het gebied van (regionale) cijfers.

Het ervaren gebrek aan grip op het woondomein wordt ten dele veroorzaakt door een (gebrek aan) kennis bij raadsleden, maar ook aan tijd om zich in de materie te verdiepen. Gesprekspartners geven aan dat dit probleem deels kan worden weggenomen door als raad beter gebruik te maken van raadsleden die wél veel expertise hebben op het vlak van wonen. De raad zou dit kunnen doen door raadsrapporteurs aan te wijzen die zich in het onderwerp verdiepen en de rest van de raad op de hoogte houden. Dit systeem zou geen politiek karakter moeten krijgen en dergelijke raadsleden zouden vooral feitenkennis en expertise over moeten dragen.

Daarnaast wordt het gebrek aan grip ook veroorzaakt doordat de informatiestroom, hoewel frequent van aard, niet altijd wordt voorzien van duiding. Door middel van het jaarverslag van Wooncompas ontvangt de raad op structurele wijze informatie over de stand van zaken ten aanzien van de prestatieafspraken en de sociale voorraad, bijvoorbeeld hoeveel vrijkomende woningen werden verhuurd, welke huurverhogingen zijn doorgevoerd en welke duurzaamheidsinvesteringen zijn gedaan. Ook de Woonruimtebemiddeling Regio Rotterdam brengt jaarlijks uitgebreid verslag uit, maar dit geeft vooral inzicht in regionale cijfers. In de jaarstukken wordt slechts kort aangegeven welke herstructurering/bouwprojecten zijn gerealiseerd of opgestart in het voorgaande jaar.

De nadruk van de informatievoorziening ligt dus op monitoring vanuit de regio én rondom de prestatieafspraken van de sociale voorraad (waarbij nadruk ligt op betaalbaarheid, beschikbaarheid sociale huur en verduurzaming van de gebouwen). Er is beperkte (structurele) informatie over de andere doelstellingen van de gemeente die geen betrekking hebben op de regio, op de sociale voorraad en op de prestatieafspraken. De raadsinformatiebrieven bieden de raad relevante informatie over belangrijke ontwikkelingen, zoals nieuwe afspraken in de regio of over visitatie van de woningcorporaties. Dit zijn relevante onderwerpen, maar ze geven geen informatie over hoever de gemeente is in het realiseren van beleidsdoelen. In deze context is het mogelijk dat de raad veel informatie ontvangt en op hoofdlijnen op de hoogte is van de ontwikkelingen binnen het woondomein, maar dat raadsleden tegelijkertijd aangeven dat zij te weinig grip hebben.

De informatie die relevant is voor de raad en hen helpt bij besluitvorming, zou volgens enkele raadsleden meer vooropgesteld kunnen worden, bijvoorbeeld door een vergelijking met andere gemeenten te laten zien of door gebruik te maken van alternatieve informatievormen als infographics. Ook blijkt uit gesprekken dat enkele raadsleden het prettig vinden om zicht te krijgen op alternatieve keuzes die de raad zou kunnen maken op het gebied van wonen.

### Geen actief gebruik van schriftelijke vragen

De informatiepositie van de raad wordt voornamelijk vormgegeven door het college. De raad is echter ook zelf in staat om zijn informatiepositie te vergroten. Daarvoor kan de raad schriftelijke vragen stellen aan het college en de ambtelijke organisatie. De raad in Ridderkerk maakt hier niet actief gebruik van. Tussen 2015 en 2020 stelde de raad over acht onderwerpen schriftelijke vragen: in 2015 over het huurbeleid -en inkomsten van Woonvisie, in 2016 over de vermindering van de sociale woningvoorraad in relatie tot gezonde bevolkingsopbouw, in 2019 over woonruimte voor daklozen, over schaarste aan sociale huurwoningen in Ridderkerk en over de effectiviteit van de Rotterdamwet.<sup>48</sup> In 2020 stelde de raad drie schriftelijke vragen: over het gevaar van Agpo Ferroli cv-ketels in de huurwoningen van Wooncompas en naar de oplevering van nieuwbouwwoningen. In 2020 was de raad in het proces om een nieuwe Woonvisie op te stellen.

### Controleren op hoofdlijnen niet vanzelfsprekend

De woonvisie geeft op grote lijnen aan welke plannen en doelen de gemeente heeft op het gebied van wonen. Het college werkt dit uit via verschillende projecten en door in te spelen op de kansen die zich voordoen, bijvoorbeeld door kantoren naar woningen te transformeren. De communicatie over deze projecten verloopt in de regel tussen het college en de projectontwikkelaar. De raad wordt geïnformeerd via raadsinformatiebrieven, maar het is lastig voor de raad om invloed uit te oefenen op welk type woningen er worden gerealiseerd. Het is voor de

---

<sup>48</sup> De Rotterdamwet (Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek) geeft gemeenten extra mogelijkheden om problemen in wijken/ buurten te verbeteren, door het aantal personen met een laag inkomen in een wijk te reguleren. Wanneer minimaal 25% van de bewoners van een wijk niet-actief respectievelijk werkloos is en het aantal huishoudens met een laag inkomen 45% van het inwonertal van de wijk vormt, treedt de wet in werking. De betreffende wijk kan dan als zogenaemde kanszone worden aangewezen en aan nieuwkomers die minder dan zes jaar ingezetenen zijn van de regio kunnen inkomenseisen worden gesteld voordat men zich in de wijk kan vestigen.

raad een uitdaging om al deze verschillende projecten terug te vertalen naar de globale doelen en plannen die in de woonvisie stonden, terwijl dit wel nodig is om als raad te controleren of het college de koers blijft volgen. Achteraf gezien vinden enkele raadsleden dat de woningbouwprojecten die de afgelopen jaren zijn gerealiseerd, opgeteld niet altijd overeenkomen met de grote lijnen die zijn uitgezet.

## 3.2 / Sturing

### Raad is betrokken bij het opstellen van beleid

De raad kan op verschillende manieren sturen op het woondomein. In de eerste plaats door beleid vast te stellen. Op 27 januari 2011 is de woningbouwstrategie 2011 vastgesteld door de raad en op 6 oktober 2011 heeft de raad het werkboek woningbouwstrategie behandeld. Ook is de raad betrokken bij het opstellen van de Omgevingsvisie. De raad was onderdeel van een kerngroep met het college en de ambtelijke organisatie. De kerngroep heeft een drietal kernwaarden benoemd en deze kernwaarden zijn vervolgens raadsbreed gedeeld. Ook heeft de raad ingestemd met het ondertekenen van de prestatieafspraken tot 2015 tussen Woonvisie en gemeente.

Momenteel werkt de gemeente aan een nieuwe Woonvisie. De raad is goed meegenomen in het opstellen van deze Woonvisie. Aan het begin van het proces is een startnotitie door de raad vastgesteld, waarin het plan aan hen is voorgelegd. Vervolgens is een analyse uitgevoerd van de situatie in Ridderkerk. In januari 2021 is deze analyse in een commissiebijeenkomst gepresenteerd en besproken. De analysenotitie is opgesteld door een extern bureau en gaf inzicht in de woningmarkt en -behoefte in Ridderkerk. In deze bijeenkomst konden raadsleden aan de voorkant aangeven wat voor hen belangrijke punten zijn. Daarnaast zijn er diverse sessies met stakeholders georganiseerd. Raadsleden hadden de mogelijkheid om als toehoorder aan te sluiten. Enkele raadsleden hebben daar gebruik van gemaakt, blijkt uit gesprekken. In de commissiebijeenkomst van 30 maart 2021 is de concept Woonvisie besproken. De input van de raad zal worden verwerkt in de definitieve versie. Er is een participatieboekje opgesteld, dat inzicht geeft in de informatie die tijdens deze sessies is opgehaald en hoe deze input in de Woonvisie is verwerkt.

Met het vaststellen van de woonvisie heeft de raad gezocht naar een balans tussen kaders zetten en ruimte geven aan het college en voor eventuele veranderingen in de woningmarkt. De gemeente heeft in de Woonvisie die balans goed gevonden door specifieke oplossingen te benoemen – zoals alternatieve woonvormen – maar de Woonvisie tegelijkertijd breed genoeg te verwoorden zodat oplossingen voor toekomstige problemen niet uitgesloten zijn.

In algemene zin valt wel op dat de raad verschillende domeinen meer in samenhang kan benaderen. Bij het vaststellen van beleid let de raad onvoldoende op de beperkingen. De groenvisie en de visie voor mobiliteit worden bijvoorbeeld nog niet integraal gezien. De raad heeft hierdoor te weinig oog voor wat de keuzes betekenen voor de praktijk, een realiteit waar het college dagelijks mee te maken heeft. Dat spanningsveld en de afwegingen die daaraan te pas komen, zou het college meer naar de raad toe kunnen communiceren. Zo kan de raad zich bewust worden van dat spanningsveld en daar verantwoordelijkheid in pakken.

Op regionaal niveau vindt de raad het lastig om in te schatten wat zijn invloed en bewegingsruimte is, blijkt uit gesprekken. 14 gemeenten moeten het met elkaar eens worden. De informatie en plannen komen naar de gemeente toe, maar wat de raad echt wil, is via de regionale constructie lastig voor elkaar te krijgen.

### Sturing vindt vooral plaats via moties

De raad stuurt, naast visievorming, vooral door moties in te dienen, geven gesprekspartners aan. Toch kan niet worden gesteld dat de raad actief gebruik maakt van moties. Sinds 2010 heeft de raad tien moties aangenomen die betrekking hebben op wonen. Het aannemen van moties is overwegend geclusterd rondom sleutelmomenten: in 2011 na het aannemen van de woningbouwstrategie en in 2020 in de aanloop naar de nieuwe Woonvisie.

In 2011 hebben de moties betrekking op de dan net aangenomen woningbouwstrategie en het Werkboek woningbouwstrategie. Met de moties stuurt de raad op de realisatie van meer eengezinswoningen en verzoekt het college om nauw betrokken te worden in de planvorming en realisatie van bouwprojecten:

- / Woningbouwstrategie en eengezinswoningen starters en jonge gezinnen. De raad verzoekt het college om op ontwikkellocaties prioriteit te geven aan woningen voor starters en gezinnen en om voorafgaand aan de invulling van ontwikkellocaties met de raad te overleggen over de invulling.

- / Bouwen volgens woonkeur. De raad vraagt het college om te toetsen of opgeleverde nieuwbouwplannen daadwerkelijk gebouwd zijn volgens het certificaat 'Woonkeur'.<sup>49</sup>
- / Bouw eengezinswoningen 2010-2020. De raad verzoekt het college om te onderzoeken op welke locaties de verhouding appartementen en eengezinswoningen kan worden aangepast.
- / Woningbouw op de schramlocatie. Met deze motie verzoekt de raad het college om minder appartementen te bouwen op de Schramlocatie en er zoveel mogelijk eengezinswoningen te realiseren.

Na 2011 verslapt de aandacht van de raad voor het woondomein. In 2014 tot en met 2017 heeft de raad drie moties aangenomen over verschillende onderwerpen:

- / Pilot nul-op-de-meter-woningen (2014). De raad verzoekt het college om te onderzoeken of er een pilot nul-op-de-meter-woningen in Ridderkerk kan worden gestart.
- / Energieneutraal bouwen locatie Rembrandtweg (2015). De raad vraagt het college of een pilot met 0 op de meter mogelijk is en of alle bewoners/eigenaren de mogelijkheid geboden kan worden om via zonnepanelen stroom op te werken.
- / Onderzoek Tiny Houses (2017). De raad verzoekt het college om te onderzoeken aan welke randvoorwaarden moet worden voldaan om in Ridderkerk een pilot met Tiny Houses te starten, hoe deze woonvorm kan bijdragen aan de verduurzaming van het woningbestand en welke rol lokale ondernemers daarbij kunnen spelen.

In 2020 bereidt de raad zich voor op de komst van een nieuwe woonvisie. De raad verzoekt het college in drie moties om verschillende onderzoeken uit te voeren naar manieren waarop de betaalbaarheid en het aanbod van schaarse woningtypes verbeterd kan worden:

- / Kansen lokale woningzoekenden. De raad ziet graag dat zoveel mogelijk sociale huurwoningen naar lokale woningzoekenden gaan en een huisvestingsverordening biedt kansen voor de gemeente om toewijzingsregels vast te stellen. Daarom wil de gemeente samen met stichting Wooncompas bezien welke mogelijkheden er zijn om het slagingspercentage lokale woningzoekenden te verhogen.
- / Betaalbare woningen. De woningbouwopgave en herstructureringsplannen bieden kansen om betaalbare woningen te realiseren. De raad vraagt het college om te onderzoeken op welke manieren de betaalbaarheid van nieuwbouw koopwoningen kan worden bevorderd.
- / Woonplicht (nieuwbouw) woningen. De gemeente verzoekt het college om te onderzoeken of een woonplicht en/ of antispeculatiebeding in Ridderkerk kan worden ingevoerd en wat de effecten daarvan zouden zijn op de Ridderkerkse woningmarkt.

### Raad is betrokken op sleutelmomenten

De raad is betrokken, maar is niet altijd pro-actief. Wonen is onderwerp van discussie op het moment dat de raad informatie aangeboden krijgt – bijvoorbeeld in de aanloop naar de Woonvisie. Dan stelt de raad vragen en gebruikt het zijn instrumentarium – vooral door het aannemen van moties. Tussen deze momenten in, is de raad niet erg actief op het gebied van wonen. De raad agendeert het onderwerp wonen zelf te weinig, geven betrokkenen aan.

De meningen in de raad zijn verdeeld over de mate waarin inhoudelijke discussie wordt gevoerd, blijkt uit gesprekken. Sommigen geven aan dat er niet veel stevige inhoudelijke discussie gevoerd wordt over het thema wonen, of in ieder geval niet over de juiste zaken. Volgens hen discussieert de raad bijvoorbeeld over woonvormen, maar ontbreken discussies over de bevolkingsopgave of over hoger bouwen. Volgens hen zou de raad ook niet kritisch genoeg zijn wanneer het college informatie of voorstellen ontvangt. Anderen geven aan dat de raad wel de juiste zaken bediscussieert en dat het bovendien altijd mogelijk is om onderwerpen aan te kaarten.

Ondanks de overwegend reactieve houding van de raad, blijkt uit gesprekken dat de raad wel ervaart dat zij voldoende sturingsinstrumenten heeft op het gebied van wonen. Visievorming, bestemmingsplannen en moties zijn voorbeelden van manieren waarop de raad invloed uit kan oefenen en waarvan de raad ook gebruik maakt. Tegelijkertijd geven meerdere gesprekspartners aan dat er ruimte is voor verbetering: de raad kan zich meer bewust zijn van de momenten waarop het een verschil kan maken, bijvoorbeeld bij bestemmingsplannen. Dat zijn momenten waarop de raad kan controleren of een plan bijdraagt aan de doelen uit de Woonvisie. Het is daarbij ook van belang dat er iemand is die een kritische rol kan pakken en de juiste vragen kan stellen.

---

<sup>49</sup> Het certificaat Woonkeur wordt afgegeven aan woningen die een voldoende niveau aan gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid bezitten. Een belangrijk aspect is dat een Woonkeur-woning levensloopbestendig is.

### 3.3 / Bevoegdheden en rolopvatting

Uit gesprekken blijkt dat de raad worstelt met het niveau waarop het kan en wil sturen en controleren op het woondomein. De raad kent zijn instrumentarium om te sturen en controleren, maar verschilt van inzicht over voor welke doeleinden deze instrumenten moeten worden aangeboord. In essentie ligt hier een niet opgelost vraagstuk onder; de opvatting van de rol en bevoegdheden van de raad op het woondomein. Voorbeelden van openstaande vragen die leven in de raad zijn: waar stuurt de raad op – op de inzet van bepaalde middelen of op de bovenliggende visie? Wat is een echte college-aangelegenheid? En wat zijn ieders verantwoordelijkheden? Van Ridderkerk, andere gemeenten en de provincie?

Het is duidelijk dat de raad eerst expliciete kaders stelt in een visie en later in kan gaan op concrete zaken, zoals locaties. De mate waarin de raad controleert en stuurt op projectniveau, is onderwerp van discussie. Het is namelijk een moment waarop de raad actief kan meedenken als het naar de mening van de raad onvoldoende bijdraagt aan de doelen uit de visie, maar aan de andere kant is het niet wenselijk dat de raad op projectbasis elke onderwerp en project bediscussiëren, maar ervan uitgaan dat het college zich houdt aan de kaders die de raad heeft opgesteld.



# Bijlage bronnen



## Gesprekspartners

Naam	Functie	Datum
Dhr. M. Oosterwijk	Portefeuillehouder Wonen	25-03-2021
Mevr. A. Blankendaal	Beleidsadviseur Wonen	25-03-2021
Dhr. L. Westbroek	Fractievoorzitter Partij 18PLUS	20-04-2021
Dhr. D. Kardol	Fractievoorzitter SGP	20-04-2021
Dhr. V. Mijnders	Raadslid CDA	20-04-2021
Dhr. R. Kooijman	Fractievoorzitter ChristenUnie	20-04-2021
Dhr. J. Rijdsijk	Raadslid PvdA	20-04-2021
Dhr. E.M. Piena	Co-fractievoorzitter VVD	20-04-2021

## Vragenlijst

Naam	
Woningcorporatie	3 keer
Projectontwikkelaar	1 keer
Huurdersorganisatie	1 keer
Makelaar	2 keer

## Bronnen

In de lopende tekst is via voetnoten vermeld op welke documentatie de bevindingen zijn gebaseerd.