



## Startnotitie

---

Projectnaam:	Woonvisie Ridderkerk 2021
Onderwerp:	Woonvisie
Opdrachtschrijving:	Opstellen van een nieuwe woonvisie voor Ridderkerk
Startdatum:	april 2020
Einddatum:	mei/juni 2021
Besluiten (B&W/Raad):	-

---

### **Wat willen we bereiken? (doel)**

Met de nieuwe woonvisie leggen we de kaders van het woonbeleid van de gemeente Ridderkerk opnieuw vast.

Belangrijke aandachtspunten zijn:

- Toevoegen van de juiste typen woningen  
Ridderkerk heeft voor de komende 10 jaar een woningbouwopgave van ongeveer 1.150 woningen. De woningen die worden toegevoegd, moeten de juiste aanvulling zijn op wat er al staat. Daarbij wordt ook gekeken naar vernieuwende woonvormen.
- Evenwicht op de woningmarkt  
Ridderkerk streeft naar een goede balans op de woningmarkt. Er wordt goede huisvesting aan onze inwoners geboden, ook voor diegenen met een laag inkomen of zorgbehoeften. Daarnaast wordt gestuurd op een goede balans in huishoudens binnen een wijk. Dit betekent dat er voldoende draagkracht in de wijken moet zijn en aandacht voor veiligheid, overlast en sociale cohesie.
- Bestaande woningvoorraad toekomstbestendig  
In Ridderkerk staan ongeveer 21.000 woningen. De meeste woningen moeten nog verduurzaamd worden. Daarnaast is voor de steeds groter wordende groep senioren ook het levensloopgeschikt maken van de woning belangrijk.

### **Wat gaan we daarvoor doen? (resultaat)**

Een nieuwe woonvisie voor Ridderkerk opstellen. Hiermee kan het college bij toekomstige (ontwikkel)opgaven goed sturen. Aan drie adviesbureaus wordt gevraagd een offerte in te dienen voor het opstellen van een woonvisie. Na beoordeling van de offertes wordt aan één adviesbureau de opdracht verleend.

Aan het adviesbureau wordt gevraagd:

- Een woningmarktanalyse/woningbehoefteraming uit te voeren.  
Hierin wordt de woningbehoefte voor de (middel)lange termijn bepaald. Daarna worden de belangrijkste opgaven in beeld gebracht. Een belangrijke vraag daarbij is hoeveel woningen nodig zijn om in de toekomst het voorzieningenniveau op peil te houden.
- Een woonvisie op te stellen.  
Vanuit de opgaven worden de belangrijkste ambities bepaald. Deze worden uitgewerkt in de visie.
- Een concreet meerjarenprogramma op te stellen.  
Hierin worden per onderwerp de concrete acties op een rij gezet met een bijbehorende planning. De acties worden jaarlijks gemonitord.

### **Waarom is het nodig? (probleem)**

- Ridderkerk heeft tot 2030 een woningbouwopgave van ongeveer 1.150 woningen, waarvan een deel sociale huurwoningen betreft.
- Door de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt worden bij de gemeente relatief veel marktinitiatieven aangemeld. Het college wil sturen op wat er in de gemeente gebouwd wordt en deze ontwikkelaars richting geven.



Woningmarktbeleid, in de vorm van een woonvisie, helpt bij het nemen van besluiten bij de volgende dilemma's:

- Jongeren en starters vinden steeds moeilijker betaalbare woonruimte.
- Het aantal senioren neemt nog steeds toe.
- Het aantal bijzondere doelgroepen neemt toe (zorgbehoevenden, beschermd wonen, kleine huishoudens, woonwagengewoners, vergunninghouders, arbeidsmigranten, spoedzoekers).
- (Grote) ontwikkellocaties zijn schaars.
- De gemeente heeft weinig eigen ontwikkellocaties in bezit.
- De woningvoorraad is onvoldoende verduurzaamd.

**Waarom moet het juist nu?**  
(aanleiding)

Eind januari 2019 ondertekende Ridderkerk mede het 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken regio Rotterdam 2018 - 2030'. In dit Regioakkoord zijn afspraken gemaakt over het totaal en sociaal aantal woningen. Het college heeft aan het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) een bod gedaan om 830 woningen tot 2030 te bouwen. De totale woningbouwopgave tot 2030 is ongeveer 1.150 woningen. Woningen die worden toegevoegd moeten de juiste aanvulling zijn op wat er al staat.

Omdat het huidige kader, de Woningbouwstrategie, stamt uit 2011 is er de noodzaak om een actuele visie op ons lokale woningmarktbeleid te hebben. Het college stelt daarom voor om eerst een woningmarktanalyse/ woningbehoefteraming uit te laten voeren. Dit vormt vervolgens de basis voor een nieuwe woonvisie. Tenslotte kan hier een concreet meerjarenprogramma aan gekoppeld worden

**Waar moeten we op letten?** (risico's en neveneffecten)

De nieuwe woonvisie moet kort en bondig zijn, dus geen lijvig document. Bovendien moet deze vrij eenvoudig te actualiseren zijn, omdat ontwikkelingen op de woningmarkt snel kunnen gaan. Het college wil hier ook op kunnen inspelen.

Belangrijke onderdelen waar onder andere op gelet moet worden zijn:

- Regionale woningmarktafspraken (Regioakkoord)
- Regionale woonvisie (lopend)
- Regionale afspraken Beschermd Wonen
- Diverse visies, beleidsnota's en actieplannen van de gemeente Ridderkerk (zie beschikbare documenten)
- (Concept) Gemeentescan Ridderkerk (inventarisatie van Ridderkerkse vraag naar woon-zorgvoorzieningen)
- Prestatieafspraken met Wooncompas en bewonersraad Progressie
- (Concept) Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten
- Leefbaarheidsmonitor Ridderkerk
- Wijkprogramma's van alle wijken
- Ridderkerkse wijken hebben een sterke eigen identiteit
- Spanningsveld tussen wonen en andere functies die ruimte vragen
- Toename van de druk op de openbare ruimte in relatie tot hoogbouw
- Klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen
- Woningbouwontwikkelingen in de directe omgeving van Ridderkerk
- Landelijke en regionale ontwikkelingen

Uiteraard is ook afstemming met lokale stakeholders van belang.

**Wat hoort niet bij dit project?**  
(afbakening)

Bij het project hoort niet de beoordeling, optimalisatie en coördinatie van afzonderlijke plannen van initiatiefnemers. Ook de uitvoering van projecten hoort niet bij dit project.



**Aard van het vraagstuk, wat voor soort kaders zijn passend**

De woonvisie legt nieuwe kaders voor het woonbeleid van Ridderkerk vast. Deze kaders zijn richtinggevend, maar door het gekoppelde meerjarenprogramma ook concreet. Voor een evenwichtige woningmarkt moet duidelijk zijn wat, waar en voor wie gebouwd moet worden. Daarmee fungeert de woonvisie als concreet beoordelingskader voor initiatieven voor woningbouw voor het college en de gemeenteraad.

**betrokkenheid raad**

Gezien het belang van de woonvisie voor Ridderkerk is het belangrijk om de gemeenteraad tijdens het proces goed te informeren en mee te nemen.

De gemeenteraad wordt op de volgende wijze betrokken:

- Vaststellen startnotitie woonvisie door gemeenteraad.
- Commissiebijeenkomst over de resultaten van de analyse en de in beeld gebrachte opgaven. Raadsleden kunnen meegeven wat zij belangrijk vinden voor de woonvisie.
- Commissievergadering over de concept woonvisie. Eventuele aanvullingen en opmerkingen kunnen worden meegenomen in het opstellen van de definitieve versie.
- Vaststellen definitieve woonvisie door gemeenteraad.

**Planning**

In onderstaande tabel is de globale planning opgenomen om tot een nieuwe woonvisie te komen.

Nr.	Werkzaamheden	Wanneer
1.	Besluitvorming startnotitie gemeenteraad	11 juni 2020
2.	Opstellen concept woonvisie en meerjarenprogramma	april - februari 2021
a.	Verlenen opdracht aan adviesbureau	juni - juli 2020
b.	Woningmarktanalyse/woningbehoefteraming	augustus - oktober 2020
c.	Resultaten analyse en opgaven bespreken: - stakeholderbijeenkomst - bewonersbijeenkomst - commissiebijeenkomst	november 2020
d.	Opstellen concept woonvisie en meerjarenprogramma	december - februari 2020
3.	Besluitvorming concept woonvisie en meerjarenprogramma	maart – april 2021
a.	College	maart 2021
b.	Commissie	april 2021
4.	Verwerken opmerkingen commissie	april - mei 2021
5.	Besluitvorming definitieve woonvisie en meerjarenprogramma	juni - juli/september 2021
a.	College	juni 2021
b.	Commissie	juli/september 2021
c.	Gemeenteraad	Juli/september 2021

**Financiën:**

Voor het opstellen van de woonvisie is geen budget in de begroting van 2020 opgenomen. Het opstellen van de woonvisie, inclusief woningmarktanalyse/woningbehoefteraming en concreet meerjarenprogramma door een adviesbureau kost naar schatting € 45.000,-. De financiële consequenties worden verwerkt in de 1<sup>e</sup> tussenrapportage 2020.

**Wie doet er mee? (participatie)**

Relevante stakeholders worden betrokken bij het opstellen van de woonvisie. In de planning is hiervoor tijd ingeruimd. De resultaten van de woningmarktanalyse/woningbehoefteraming en de opgaven die daaruit blijken worden in ieder geval besproken in een stakeholdersbijeenkomst, bewonersbijeenkomst en



commissiebijeenkomst. In overleg met het adviesbureau wordt op een later moment bekeken hoe stakeholders input kunnen geven.

De volgende partijen spelen in elk geval een rol:

- Woningcorporaties
- Huurdersverenigingen
- Voorlichtings- en adviescommissie (VAC) Wonen Ridderkerk
- Makelaars
- Ontwikkelaars
- Zorg- en welzijnsorganisaties
- Inwoners, waaronder specifiek jongeren, senioren en mantelzorgers
- Participatieplatforms gemeente:
  - Maatschappelijk Burgerplatform Ridderkerk
  - Wijkoverleggen

### **Communicatie**

De kaders voor de participatiestrategie moeten duidelijk zijn: waarover kunnen de partijen wel/niet participeren en tot hoe ver kunnen zij meedoen of meedenken.

Om iedereen met goede ideeën en initiatieven (binnen vastgestelde kaders) de ruimte te geven om input te leveren wordt daadwerkelijk in gesprek gegaan met de hiervoor genoemde partijen. Daarnaast wordt een groot scala aan (digitale) communicatiemiddelen gebruikt. Middelen die passen bij de gemeente en die aansluiten bij hoe de participatiepartijen communiceren. Dit wordt in nauw overleg met het adviesbureau op een later moment verder uitgewerkt.

### **Evaluatie**

De woonvisie heeft een tijdshorizon van ongeveer 10 jaar. Verschillende ontwikkelingen kunnen in de loop van de tijd een ander licht werpen op de woonvisie. De manier waarop en wanneer de evaluatie van de woonvisie zal plaatsvinden, wordt uitgewerkt in de woonvisie.

### **Wat hebben we voor het project nodig?**

(randvoorwaarden)

Het adviesbureau dat opdracht krijgt voor het opstellen van de woonvisie voert het gehele proces uit onder regie van de gemeente. Zij verzorgen een voorstel voor de participatie/communicatiestrategie, maken een woningmarktanalyse/woningbehoefteeraming, stellen de visie en een concreet meerjarenprogramma op.

Daarnaast stelt het college intern een projectleider aan en richt een projectteam op. Het projectteam bestaat uit beleidsadviseurs met kennis en expertise vanuit verschillende vakgebieden. De interne projectleider is het eerste aanspreekpunt voor het adviesbureau. De projectleider en het projectteam bespreken samen met het adviesbureau regelmatig de stand van zaken en de resultaten.

### **Heeft het project draagvlak?**

(haalbaarheid)

Voor dit project bestaat een breed draagvlak bij het bestuur. Wonen heeft een verbinding met vele andere onderwerpen, de huidige Woningbouwstrategie is verouderd en voor onze inwoners is het van belang om een visie te hebben op de toekomst van het wonen.

### **Beschikbare documenten**

- Regioakkoord Nieuwe Woningmarkt afspraken Regio Rotterdam 2018 - 2030
- (Concept) Startnotitie regionale woonvisie
- (Concept) Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2020
- (Concept) Regionale Energie Strategie (RES)
- Omgevingsvisie Ridderkerk 2035
- Woningbouwstrategie Ridderkerk (2011)
- Werkboek Woningbouwstrategie (2011)
- Visie Grondposities (2019)
- (Concept) Mobiliteitsplan Ridderkerk



- (Concept) Groenvisie
- (Concept) Warmtevisie
- Actieplan luchtkwaliteit 2018 - 2022
- Actieplan geluid 2019 - 2023
- (Concept) Ontwikkelperspectief centrum en andere gebiedsvisies
- Startnotitie Integrale nota sociaal domein (2019)
- (Concept) Gemeentescan wonen-zorg Ridderkerk
- Prestatieafspraken Wooncompas, gemeente Ridderkerk en bewonersraad Progressie 2020 - 2024
- (Concept) Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten
- Leefbaarheidsmonitor Ridderkerk
- Wijkprogramma's van alle wijken