



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a de griffie

Uw brief van:
Uw kenmerk:
Bijlage(n): 6

Ons kenmerk: 1350122
Contact: P.L. van Pagee
Doorkiesnummer: +31180451217
E-mailadres: e.v.pagee@bar-organisatie.nl
Datum: 21 SEP 2018

Betreft: RIB Monitor Prestatieafspraken Woonvisie /
actualisatie regionale woonvisie en
woningmarktafspraken

Geachte raadsleden,

In 2016 zijn prestatieafspraken overeengekomen tussen Woonvisie en gemeente Ridderkerk voor de periode tot 2020.

Aan de raad is toegezegd de afspraken ieder jaar te evalueren en te monitoren en de resultaten daarvan aan de raad ter kennisneming voor te leggen samen met het Jaarverslag van Woonvisie over het voorafgaande jaar. De monitor is besproken met de directeur/ bestuurder van Woonvisie. Bewonersraad Progressie is schriftelijk geraadpleegd. De resultaten van de monitor en het overleg daarover hebben ertoe geleid, dat er overeenstemming is over de conclusie, dat Woonvisie stevig inzet op het behalen van de afgesproken doelstellingen.

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u tevens over het proces binnen de Regio Rotterdam om te komen tot nieuwe regionale woningmarktafspraken.

Hierna zullen wij achtereenvolgens ingaan op:

1. Het Jaarverslag 2017 van Woonvisie (bijlage 1).
2. De Monitor 2017 Prestatieafspraken (bijlage 2).
3. De voornemens 2019 van Woonvisie (bijlage 3).
4. Het proces binnen de Regio Rotterdam om te komen tot nieuwe regionale woningmarktafspraken.

Verder zijn de Jaarrapportage woonruimtebemiddeling Woonvisie (bijlage 4) en de Monitor Woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2017 (bijlage 5) ter kennisneming toegevoegd.

1. Het Jaarverslag 2017 van Woonvisie (bijlage 1)

a. Conclusie

De conclusie is, dat Woonvisie goed inspeelt op maatschappelijke ontwikkelingen. Dit geldt in 2017 bijvoorbeeld voor het thema betaalbaarheid door het toepassen van maatwerk en het thema duurzaamheid door onder andere het aanbieden van zonnepanelen aan bewoners onder gunstige voorwaarden. De investeringsbereidheid is groot, maar de bouwmarkt baart zorgen door prijsstijging en gebrek aan bouwvakkers en materialen. Het werken aan een eigentijdse organisatie en modernisering van de ICT-omgeving waarmee in 2017 is gestart, vraagt veel van huurders en medewerkers.

Vermeld dient te worden, dat het Jaarverslag terugblijkt op alle activiteiten van Woonvisie in de gemeenten Ridderkerk, Albrandswaard en Barendrecht gezamenlijk. Op onderdelen worden soms gegevens apart vermeld door de betreffende gemeente te noemen.

Het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) meet voor Woonvisie de klanttevredenheid over de hele breedte van de dienstverlening. De gemiddelde tevredenheid is afgenomen van 7,7 in 2016 naar 7,4 in 2017. Zo wist Woonvisie bijvoorbeeld de huurders minder snel te helpen; bij nieuwe huurders viel de staat van de woning vaak tegen.

De Jaarrekening 2017 sluit met een positief resultaat na belastingen van circa 128 miljoen euro. Dit is een beter resultaat dan in 2016, maar wordt voornamelijk veroorzaakt door de waardeinstijging van het vastgoed.

De marktwaarde van het woningbezit van Woonvisie is in totaal over het jaar 2017 met ruim 126 miljoen euro toegenomen (13,4%). De waardeinstijging komt grotendeels door marktontwikkeling en voor een klein deel door oplevering van nieuwe woningen.

Woonvisie voldoet ook in 2017 aan de eisen, die het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) stelt aan een corporatie. Woonvisie kan dus leningen aantrekken met WSW-borging.

Woonvisie heeft in 2017 nog geen integrale oordeelsbrief ontvangen. Dat komt omdat de integrale wijze van beoordelen van corporaties vanaf 2017 op een andere wijze plaatsvindt. Corporaties ontvangen de integrale beoordelingsbrieven ook niet meer allemaal op hetzelfde moment vóór 1 december.

Tot slot bevat de accountsverklaring van Deloitte van 25 april 2018 geen opmerkelijke zaken. De accountantsverklaring is opgenomen in het jaarverslag 2017 (blz. 122-125).

b. Verdere onderbouwing conclusie

- Betaalbaarheid

Woonvisie wil de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen voor de doelgroep(en) ook in de toekomst kunnen garanderen. De huurprijs is daarvoor het eerste sturingsmiddel. Sinds 1 januari 2017 maakt de huursombenadering het mogelijk om niet alleen op prijs/ kwaliteitverhouding te sturen, maar ook op betaalbaarheid voor de doelgroep. Woonvisie heeft gebruik gemaakt van de mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Daarnaast is voor de groep AOW-ers met een inkomen onder € 40.349,- een uitzondering gemaakt op de algemene regels voor huurverhoging per doelgroep. Zij konden naar Woonvisie komen met hun financiële gegevens om huurverlaging te vragen. Ruim 3000 huurders hebben daarvan gebruik gemaakt.

- Duurzaamheid

Er worden duurzaamheidsmaatregelen uitgevoerd gekoppeld aan onderhoud. Daarnaast is ongeveer 850 bewoners van eengezinswoningen een aanbod gedaan voor zonnepanelen. Daarvan hebben 315 bewoners zich aangemeld voor het daadwerkelijk aanbrengen van zonnepanelen. De hoogte van de bijdrage van huurders in de kosten is van groot belang voor het percentage deelnemers. Woonvisie heeft besloten tot een bijdrage op basis van 50% van de besparing in energielasten.



Drie bestaande woningen in Ridderkerk-West worden omgevormd tot nul-op-de meter-woningen. Deze woningen zullen net zoveel energie opwekken als ze verbruiken. Nieuwe eengezinswoningen worden duurzaam en in ieder geval zonder gasaansluiting gebouwd. Hetzelfde geldt voor appartementen, indien mogelijk.

- Investeringsbereidheid

De investeringsbereidheid van Woonvisie is groot. Ook in Albrandswaard en Barendrecht investeert Woonvisie in herstructurering en nieuwbouwprojecten.

Naast investeringen in duurzaamheidsmaatregelen kunnen de lopende projecten van Woonvisie in Ridderkerk centrum, verbouw Reijerheem, Rijsoord en Geerlaan worden genoemd. De voorbereidingen voor het herstructureringsproject Rembrandtweg zijn zo ver gevorderd, dat in 2019 kan worden gestart met sloop-/ nieuwbouw.

Tot zover een korte samenvatting op hoofdlijnen van het Jaarverslag 2017 van Woonvisie. Voor verdere verdieping of toelichting wordt verwezen naar het Jaarverslag zelf (bijlage 1).

2. De Monitor Prestatieafspraken 2017 (bijlage 2)

a. Conclusie

De geleverde prestaties over 2017 zijn in lijn met de acties die nodig zijn om de afgesproken doelen te bereiken.

b. Onderbouwing conclusie

In de prestatieafspraken is vastgelegd op welke onderdelen de monitor betrekking zal hebben.

Die gegevens zijn in de Monitor (bijlage 2) opgenomen. Naast de gegevens van 2017 zijn die van 2015 en 2016 gezet om de ontwikkeling te kunnen volgen.

Per doel wordt hierna aan de hand van de gegevens van de monitor aangegeven in hoeverre we op de goede weg zijn.

A.1 Voldoende kans op een woning

Uit de monitor blijkt, dat verhuur voor 52% heeft plaats gevonden aan lokaal woningzoekenden. Na een terugval in 2015 van 65% naar 52% is het percentage nu dus gelijk gebleven aan dat uit 2016, namelijk 52%. De inschrijfduur van de lokaal woningzoekende aan wie in 2017 een woning verhuurd is, is fors toegenomen van 52 maanden naar 72 maanden. Daarentegen is de inschrijfduur voor niet lokaal woningzoekenden uit de regio teruggelopen van 52% naar 44%. De lange inschrijfduur voor lokaal woningzoekenden aan wie een woning is verhuurd kan voor een deel worden verklaard door de invloed van de oplevering van ongeveer 100 nieuwbouwwoningen. Deze nieuwbouw heeft ertoe geleid dat in 2017 meer woningen zijn verhuurd aan senioren uit Ridderkerk. En de geslaagde senioren uit Ridderkerk stonden gemiddelde 1,5 keer zo lang ingeschreven als de overige geslaagden. Het aantal woningen, dat verhuurd is aan senioren, is gestegen van 26% naar 38%. Deze bovenmatige stijging kan eveneens voor een deel worden toegeschreven aan de verhuur van de nieuw opgeleverde (senioren-)woningen in het centrum.

Het percentage starters / doorstromers is met 36% / 62% ongeveer gelijk gebleven. Het aantal woningen verhuurd aan de primaire doelgroep is verminderd ten opzichte van 2016, namelijk van 63% naar 59%. Het gaat hier om het percentage van alle verhuurde woningen. De woningen met een huurprijs voor de primaire doelgroep zijn voor ruim 94% aan de primaire doelgroep verhuurd.

Het percentage urgent woningzoekenden inclusief herhuisvesters aan wie een woning is verhuurd, is nog steeds hoog, maar wel afgenomen van 36% in 2016 naar 32% in 2017. Dat komt uiteraard ten goede aan de niet-urgent woningzoekende (van 64% naar 68%).

Geconcludeerd kan worden, dat alle categorieën woningzoekenden kans hebben op een woning. De inschrijfduur van degenen, aan wie een woning is verhuurd, is echter over het geheel behoorlijk toegenomen ten opzichte van 2016. Dit is voor een groot deel toe te schrijven aan de hiervoor genoemde inschrijfduur van ouderen aan wie een woning is verhuurd. Ook de voorrang voor herhuisvesters en het tijdelijk onttrekken van woningen aan de voorraad (tijdelijke verhuur) speelt een rol.

A.2 Betaalbaar wonen voor Ridderkerkse huishoudens

Afgesproken is dat minimaal 50% van het bezit van Woonvisie een huurprijs houdt onder de aftoppingsgrenzen. Daaraan wordt ruim voldaan met 72%. Dit is een geringe afname ten opzichte van 2016 met 2%. Er is binnen deze categorie een verschuiving opgetreden met 1% ten gunste van de categorie goedkope woningen.

A.3 Leefbare wijken met een goede sociale samenhang

Woonvisie voelt zich mede verantwoordelijk voor een goed leefklimaat in de buurten, waar zij woningen heeft. De nieuwe wijkmonitor zal helpen bij de efficiënte inzet van leefbaarheidsmiddelen.

B.1 Passende omvang sociale voorraad

De totale sociale voorraad van Woonvisie bedraagt 7.125 woningen. Dit zijn er 4 minder dan in 2016. Afgesproken is dat de sociale voorraad van Woonvisie mag afnemen van 7.280 (december 2015) tot ongeveer 6.750 woningen in 2024. Dat is een vermindering met 530 woningen. Tot nu toe bedraagt de vermindering in de sociale voorraad van Woonvisie 155 woningen.

Overigens bedraagt de particuliere voorraad sociale woningen (huur- en koop) op 31 december 2017 in totaal 2553 woningen. Daarnaast zijn er ook nog 317 sociale huurwoningen van Vestia en de kleinere corporaties. Ridderkerk heeft op 31 december 2017 dus een sociale voorraad van ongeveer 47% van de totale woningvoorraad.

B.2 Passende en kwalitatief goede woningvoorraad

Er zijn 24 woningen gesloopt in 2017 en 15 verkocht. Het aantal opgeleverde woningen bedraagt 203. Per saldo is de woningvoorraad van Woonvisie in Ridderkerk weer toegenomen met 164 woningen. Het aantal appartementen met lift is ten opzichte van 2016 met 1% toegenomen van 3195 naar 3313. De toegankelijkheid van de woningen is in de hoogste categorie toegenomen met 2 procent van 1443 naar 1561 woningen.

B.3 Duurzaam wonen

Het in de prestatieafspraken omschreven doel is dat minimaal 70% van de woningvoorraad in 2024 een energielabel B of hoger heeft. In 2017 is het percentage energielabel A, A+, A++ en B samen gestegen van 32% naar 37% van de woningen.



3. De voornemens 2019 van Woonvisie (bijlage 3)

a. *Conclusie*

De voornemens 2019 borduren voort op hetgeen in gang is gezet om de doelen te bereiken, die zijn geformuleerd in de prestatieafspraken.

b. *Onderbouwing conclusie*

Woonvisie staat voor een woningvoorraad die aansluit op de lokale en regionale vraagstukken. De sociale voorraad huurwoningen zal in 2019 volgens planning verder afnemen met ruim 100 woningen. Woonvisie gaat door met investeren in vernieuwing van de voorraad.

In 2019 en de daaropvolgende jaren wordt gewerkt aan de volgende projecten:

- **Centrumplan**
Alle oorspronkelijke bewoners van de woningen in de tweede fase van dit plan, zijn verhuisd. Eind 2018 zal met de sloop van woningen in de tweede fase gestart worden; de nieuwbouw bestaat uit 18 sociale en 68 vrijesectorhuurwoningen, die in 2020 worden opgeleverd.
- **Rembrandtweg**
Het verhuistraject van de bewoners uit het eerste deel is afgerond. Met enige vertraging zal de sloop van het eerste deel begin 2019 starten. De 185 portiekwoningen worden vervangen door toegankelijke appartementen met verschillende huurprijzen. Eén van de nieuwe gebouwen krijgt mogelijk cliënten van Stichting IJsselmonde-Oost als bewoners.
- **Gerard Alewijnszstraat /Ds. Sleeswijk Visserstraat**
De 46 beneden- / bovenwoningen worden vervangen door een combinatie van 16 eengezinswoningen met verschillende huurprijzen en 31 appartementen met een sociale huur. De appartementen worden eind 2018 opgeleverd. De eengezinswoningen worden in 2019 opgeleverd.
- **Blaak, Stadhouderslaan**
Afhankelijk van de besluitvorming in 2018 en het overleg met de bewoners wordt in 2019 gestart met de voorbereidingen voor renovatie of sloop voor de 48 portieketagewoningen aan de Blaak en de 120 portieketagewoningen aan de Stadhouderslaan.

Woonvisie staat voor betaalbaar en duurzaam wonen

Dat de huurprijs van een woning binnen de grenzen van de Wet op de huurtoeslag valt, betekent niet dat de woning betaalbaar is voor elke doelgroep. De koppeling huur- en energielasten (woonlastenbenadering) geeft een beter beeld over betaalbaar wonen. Met zeven andere corporaties, Platform31 (een kennis- en netwerkorganisatie) en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties wordt een instrument ontwikkeld, dat Woonvisie in 2019 op experimentbasis wil inzetten om huurders beter passende huren te bieden.

Woonvisie richt de duurzaamheidsinvesteringen minder op de energie labels, maar meer op een volledig CO2-neutrale voorraad in 2040.

Als onderdeel van het duurzaamheidsprogramma van Woonvisie wordt in 2019 onderzocht of de eengezinswoningen in Oostendam nul-op-de-meter gemaakt kunnen worden.

Ook worden huurders in 2019 opnieuw zonnepanelen aangeboden tegen gunstige voorwaarden.

Woonvisie zal naast de al gebruikte bemiddelingsmogelijkheden in 2019 de mogelijkheid onderzoeken woningen uit een aantal bijzondere complexen via wens-en-wacht te verhuren.

Woonvisie zal de lokale voorrang in 2019 breder inzetten als de kansen van lokale woningzoekenden achterblijven bij die van andere doelgroepen. De lokale voorrang wordt nu al ingezet voor de woningen naast de zorgcentra Riederborgh en Reyerheem en voor nieuwbouwwoningen.

Ook de komende jaren gaat veel aandacht van Woonvisie uit naar de her te huisvesten bewoners uit sloop- en renovatieprojecten. Woonvisie neemt extra maatregelen om de kansen van andere woningzoekenden niet te veel te beperken door de voorrang van herhuisvesters.

4. De Actualisatie van de Woningmarktstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam 2014

Uit de Actualisatie van de Woningmarktstrategie & Woonvisie Regio Rotterdam 2014 (hierna Actualisatie) is de conclusie getrokken dat de ontwikkelingen op het gebied van wonen binnen de regio nog steeds in de pas lopen met eerder gemaakte afspraken. Wel vraagt de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad in relatie tot de doelgroep meer sturingsafspraken met name op het gebied van betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Aan de Actualisatie (juni 2017) was dan ook een vervolgproces gekoppeld om de afspraken bij te stellen dan wel de sturing op onderdelen aan te scherpen. Dit proces is gestart na het zomerreces van 2017. De regiogemeenten, Maaskoepel en provincie hebben gezamenlijk nader onderzoek laten doen. Het betrof een onderzoek naar de consumentgerichte streefvoorraad in de sociale sector en een maximaal haalbare evenwichtige spreiding van de sociale voorraad binnen de regio op langere termijn (2020-2030).

In het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) zijn uitgangspunten geformuleerd voor het maken van nieuwe afspraken. De woningbouwopgave voor gemeenten betreft niet alleen de sociale voorraad, maar zeker ook de niet-sociale voorraad. Ook over de na te streven toevoeging in de niet-sociale voorraad zullen om die reden nieuwe woningmarktafspraken worden gemaakt.

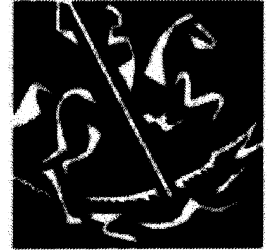
Ook is vastgelegd dat gemeenten niet zonder meer extra inspanningen zullen (kunnen) leveren voor een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad, maar dat daar voorwaarden aan verbonden kunnen zijn.

De planning is om in november 2018 nieuwe woningmarktafspraken te maken. Daaraan voorafgaand is iedere gemeente verzocht een bestuurlijk bod uit te brengen voor de bijdrage, die iedere gemeente kan leveren aan de regionale woningbouwopgave, rekening houdend met een evenwichtiger spreiding van de sociale voorraad binnen de regio.

Bijdrage aan regionale woningmarktafspraken

Onze beleidsuitgangspunten op het gebied van wonen zijn vastgelegd in de nu nog geldende regionale afspraken 'Dat spreken we af' en de met Woonvisie en Progressie gesloten Prestatieafspraken 2016-2020. Beide documenten hebben een geldingsduur tot 2020. Beide documenten zijn vooralsnog leidend voor onze inzet en inbreng in de regio.

Inmiddels wordt een beroep gedaan op de regiogemeenten en dus ook op Ridderkerk en Woonvisie om een bijdrage te leveren aan de regionale woningbouwopgave en aan een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad. De meer evenwichtige spreiding betekent, dat met name Rotterdam, Schiedam en Vlaardingen de komende jaren hun sociale voorraad fors verder kunnen en zullen verkleinen. Op de overige gemeenten wordt een beroep gedaan deze vermindering deels te compenseren door het vergroten van de sociale voorraad. Voor Ridderkerk met een sociale voorraad van nu nog 47% zal dat geen grote extra opgave vragen. Van gemeenten, die nu minder dan 30% sociale voorraad hebben zal relatief gezien meer worden gevraagd.



Referentiescenario en Meer Evenwichtscenario

Voor de ontwikkeling van de woningvoorraad in de regio Rotterdam zijn twee scenario's ontwikkeld met de namen Referentiescenario en Meer Evenwichtscenario. In het Referentiescenario is de toekomstige woningbehoefte voor de eigen doelgroep voor elke gemeente berekend. Dit is gebaseerd op aannames ten aanzien van de economische ontwikkeling/ huurbeleid en woonwensen van consumenten. In het Meer Evenwichtscenario is een spreiding (vanuit de centrumgemeenten naar de randgemeenten) aangenomen van ruim 11.000 betaalbare woningen. Dit is de maximaal mogelijke spreiding.

Sociale woningvoorraad

In beide scenario's hoeft van Ridderkerk geen extra inspanning te worden gevraagd voor het toevoegen van sociale huurwoningen ten opzichte van de nulmeting (2017). Ondanks het onttrekken van woningen aan de sociale voorraad door Woonvisie blijft de sociale voorraad tot 2030 voldoende. Vooralsnog worden daarom de huidige prestatieafspraken met Woonvisie voortgezet. Bovendien blijven we samen met Woonvisie de sociale voorraad goed monitoren.

Samengevat blijft er per saldo een klein overschot aan sociale voorraad. Daarmee voldoet de gemeente Ridderkerk aan het Meer Evenwichtscenario en blijft hier ook aan voldoen. Dit is in het bod van Ridderkerk (bijlage 6) verwerkt.

Niet-sociale woningvoorraad

Wel ligt er voor Ridderkerk een grote opgave in het toevoegen van woningen in de niet-sociale voorraad. In het Meer Evenwichtscenario is een tekort van ruim 1500 woningen berekend.

Naast de woningbouwplannen die nu al in de planning zitten betekent dit dat ook op langere termijn ruimte moet worden gevonden voor een toevoeging, die nu nog niet is voorzien. Per saldo gaat het dan om ruimte voor ongeveer de helft van de 1500 woningen.

Er is voor de lange termijn bezien of er ruimte in Ridderkerk is te creëren binnen de stedelijke contour voor het realiseren van extra aantallen woningen tot 2030. Het resultaat daarvan hebben wij opgenomen in het bod dat wij uitbrengen aan de SvWrR (bijlage 6). Met ons bod schetsen wij globaal de mogelijkheden. Voor de niet-sociale voorraad moet naar extra ruimte worden gezocht. Naast de ontwikkellocaties, die daarvoor nu al in beeld zijn, is onderzocht of er nog nieuwe ruimte te vinden is binnen de grenzen van de bestaande bebouwing. Het gaat dan vooral om potentiële herstructureringslocaties. Op verschillende kleine locaties kunnen ongeveer 100 woningen gerealiseerd worden. Op een paar grote locaties kunnen wellicht nog ongeveer 500 à 700 woningen gerealiseerd worden. Dat is in het bod van Ridderkerk (bijlage 6) verwerkt met alle voorbehouden en randvoorwaarden die daarbij horen. Te zijner tijd zal nader onderzoek en uitwerking moeten uitwijzen of en onder welke voorwaarden en kwaliteitseisen er op vooral herontwikkelingslocaties woningbouw gerealiseerd kan worden. De eind 2017 vastgestelde Omgevingsvisie Ridderkerk is daarbij één van de door ons te hanteren kaders.

Wij blijven verder binnen en buiten de regio aandacht vragen voor de kwaliteit van het wonen in relatie tot betaalbaarheid, duurzaamheid en zorg. Wij zijn blij met de inzet van Woonvisie om daaraan bij te dragen en de betaalbaarheid te benaderen vanuit woonlasten (huur en energielasten samen).

VERVOLG

- Afgesproken is dat wij u ieder jaar een Monitor prestatieafspraken voorleggen met het jaarverslag van Woonvisie over het voorafgaande jaar. Door consequent dezelfde onderwerpen te monitoren wordt duidelijk of de afspraken gehaald worden.
- Wij zullen u in het kader van de actualisatie van de regionale afspraken op de hoogte brengen van eventueel nieuw te maken afspraken. De eventuele consequenties van nieuwe regionale afspraken voor de in Ridderkerk vastgestelde kaders zullen daarbij in beeld worden gebracht.

Voor verdere toelichting of verdieping verwijzen wij u naar de hieronder genoemde bijlagen.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris

de burgemeester



dhr. H.W.J. Klaucke



mw. A. Attema

BIJLAGEN

1. Jaarverslag 2017 Woonvisie
2. Monitor Prestatieafspraken 2017
3. Brief Woonvisie Voornemens 2019
4. Monitor Woonruimtebemiddeling 2017 regio Rotterdam
5. Rapportage 2017 woonruimtebemiddeling Woonvisie
6. Bod Ridderkerk aan het SvWrR