



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

(ook verzonden per e-mail)

datum	ons kenmerk	uw kenmerk	dossier kenmerk
20 juni 2018			
onderwerp			
voornemens 2019			

Geacht College,

Graag laten wij u met brief onze voornemens voor 2019 weten. Wij sluiten daarmee aan op de Woningwet, onze meerjarige prestatieafspraken en de evaluatie daarvan met bewonersraad Progressie.

We staan voor een woningvoorraad die aansluit op de lokale en regionale vraagstukken

De sociale voorraad ontwikkelt zich naar het gewenste niveau

De gemeenten in de regio Rotterdam-Rijnmond en de corporaties verenigd in de Maaskoepel werken aan een nieuwe regionale woonvisie. Over de daaruit voortvloeiende opgave voor de Ridderkerkse sociale woningvoorraad en de mogelijke handelingsperspectieven en beleidswijzigingen maken wij op een later tijdstip lokale afspraken.

Op 1 januari 2018 omvatte ons woningbezit 7.125 woningen met een sociale huur en 856 woningen met een vrijesectorhuur. Bij ongewijzigd beleid verwachten wij dat de sociale voorraad eind 2019 ongeveer 7.000 woningen omvat.

80% van onze sociale woningen heeft een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens.

Vernieuwing in de woningvoorraad voor senioren, gezinnen en middeninkomens

De opbouw van de bevolking naar leeftijd en type huishouden en inkomen, is een belangrijke basis voor het draagvlak voor voorzieningen, de arbeidsmarkt en de sociale structuur van een gemeente. Ridderkerk kent een bovenmatig vergrijsde bevolkingsopbouw. Met ontwikkelingen in de woningvoorraad zijn er kansen bepaalde groepen aan te trekken en doorstroming te bevorderen. Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen en woningen voor economisch draagkrachtige huishoudens. Tegelijkertijd staan we, vanwege de kwaliteit van de woningen, ook voor de vernieuwing van een (ander) deel van de sociale voorraad.

In 2019 en de jaren erna werken wij aan de volgende herontwikkelings-, nieuwbouw- en hoogniveaurenovatieprojecten:

a. Centrumplan

In de tweede fase van dit plan met nieuwe eengezinswoningen, grondgebonden seniorenwoningen en appartementen zijn alle bewoners verhuisd. Later dit jaar zal het eerste deel gesloopt worden, in 2019 het tweede. De nieuwbouw bestaat uit 18 sociale en 68 vrijesector huurwoningen. We leveren in 2020 op.

b. Rembrandtweg

Voor het eerste deel van dit appartementencomplex met 185 portiekwoningen is het uitverhuustraject van de huidige bewoners afgerond. Met enige vertraging ten opzichte van de oorspronkelijke plannen start de sloop hier begin 2019. De woningen worden vervangen door toegankelijke appartementen met verschillende huurprijzen in drie gebouwen. Een van de gebouwen krijgt mogelijk cliënten van Stichting IJsselmonde-Oost als bewoners.

c. Gerard Alewijnszstraat/Ds. Sleswijk Visserstraat

In de wijk Rijnsoord vervangen we 46 beneden-/bovenwoningen door een combinatie van 16 eengezinswoningen met verschillende huurprijzen en 31 appartementen met een sociale huur. Na de oplevering van de appartementen eind dit jaar, verwachten we eind 2019 de eengezinswoningen op te leveren.

d. Blaak, Stadhouderslaan

Nog dit jaar besluiten we over een plannen voor de 48 portieketagewoningen aan de Blaak en de 120 portieketagewoningen aan de Stadhouderslaan. Afhankelijk van de keuze en het overleg met de bewoners starten we in 2019 met verdere voorbereidingen voor renovatie of sloop.

Verdere verschuivingen in onze woningvoorraad vinden vooralsnog plaats door later in de tijd gelegen projecten, bijvoorbeeld rond de Hollandsestraat en de Retiefstraat, en verkoop. Wij hebben geen plannen onze verkoopportefeuille van bijna 400 woningen, vastgesteld in 2006 en 2012, te wijzigen.

Onze voorraad toegankelijke woningen blijft in 2019 op het niveau van eind dit jaar. In latere jaren, tot 2025, voegen we nog bijna 650 toegankelijke woningen toe. Onze voorraad eengezinswoningen neemt in die periode licht af.

We staan voor betaalbaar en duurzaam wonen

Betaalbare en duurzame woningvoorraad

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 in een woonlastenbenadering geeft een beter beeld van de mogelijkheden van huishoudens betaalbaar te wonen en voldoende middelen over te houden voor andere uitgaven.



Met zeven andere corporaties, Platform31 en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ontwikkelen we een instrument, dat we in 2019 op experimentbasis in willen zetten, om huurders meer passende huren te geven. Eerder starten we zelf al met verruimde mogelijkheden voor huurverlaging en doorstroming (naar een passender woning).

Met onze duurzaamheidsinvesteringen richten wij ons inmiddels minder op een doelstelling rond de energielabels (70% minimaal label B in 2022) en meer een volledig CO₂-neutrale voorraad in 2040. De verbetering van het label is in veel gevallen een tussenstap. Door verschuivingen in ons duurzaamheidsprogramma zal het aantal woningen met minimaal energielabel B in 2019 niet veel toenemen.

Als onderdeel van ons duurzaamheidsprogramma onderzoeken we de mogelijkheden de eengezinswoningen in Oostendam nul-op-de-meter de maken. Bij een positieve uitkomst van dit onderzoek, starten we de uitvoering in 2019.

Ook bieden we opnieuw huurders tegen gunstige voorwaarden zonnepanelen aan.

Wij onderhouden en verbeteren onze woningen

Later dit jaar ontvangt u van ons de (verdere) onderhoudsplanning voor 2018.

Woningzoekenden hebben kans op een woning

We wijzen toe volgens regelgeving

Dat wij woningen toewijzen volgens de regelgeving mag niet anders dan vanzelfsprekend zijn. Voor de duidelijkheid geven wij aan wat welke regelgeving, naast de Huisvestingswet en de regionale verordening, geldt:

Regelgeving EU/Staatssteun: minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens (€ 710,68) moet verhuurd worden aan een huishouden met een inkomen tot € 36.798. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen in deze sociale voorraad mag verhuurd worden aan een huishouden met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (prijspeil 2018). Wij zullen deze ruimte ook in 2019 vooral benutten voor senioren en herhuisvesters (zie prestatieafspraken voor een meer gedetailleerde omschrijving).

Passend toewijzen: aan minimaal 95% van de huishoudens met een laag inkomen moet een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de Wet op de huurtoeslag worden toegewezen. In 2017 is 99% van de vrijkomende woningen in Ridderkerk passend toegewezen.

Verdeelmodellen: voor het bemiddelen van woningen mogen verschillende volgordecriteria, ook wel verdeelmodellen, gebruikt worden. Inschrijfduur is en blijft het belangrijkste criterium. Wij maken in (2018 en) 2019 ook gebruik van loting en direct kans om vrijkomende woningen opnieuw te verhuren en onderzoeken de mogelijkheid woningen uit een aantal bijzonder aantrekkelijke woningcomplexen via wens-en-wacht te verhuren.

Lokale woningzoekenden hebben voldoende kans op een woning

In verschillende gemeenten in de regio is er zorg om de kansen van lokale woningzoekenden op de woningmarkt. De druk vanuit de regio op de lokale markt is daar groot. In Ridderkerk is dat minder het geval, maar leeft deze zorg wel. We zien dat de kansen van lokale woningzoekenden sinds de aansluiting bij WoonnetRijnmond licht verslechterd zijn, maar ook dat de herhuisvesting vanuit herontwikkelings- en renovatieprojecten de cijfers sterk beïnvloedt. In 2017 werd de helft van de vrijkomende woningen verhuurd aan een lokale woningzoekenden. Deze woningzoekenden stonden gemiddeld 60 maanden ingeschreven. Dat is minder en langer dan in 2016. Beide cijfers worden door ons gemonitord.

In de woonruimtebemiddeling hebben wij mogelijkheden woningzoekenden met een regionale en lokale binding voorrang te verlenen op andere woningzoekenden. Wij benutten deze mogelijkheid nu onder andere voor de woningen naast de zorgcentra Riederborgh en Reyerheem en voor nieuwbouwwoningen. Wij zetten de lokale voorrang in 2019 breder in als de kansen van lokale woningzoekenden achterblijven bij die van andere groepen.

Bijzondere doelgroepen worden gehuisvest

Wij hebben de gezamenlijke taak om bijzondere doelgroepen te huisvesten. Wij denken daarbij onder andere aan urgent woningzoekenden. Urgenten krijgen binnen de gestelde termijnen een woning toegewezen. Onze aandacht gaat daarbij de komende jaren vooral uit naar de herhuisvesters uit onze eigen herontwikkelprojecten. Het is een uitdaging deze huurders een goede nieuwe woonplek te bieden zonder de kansen van andere woningzoekenden te veel te beperken. We nemen daarvoor extra maatregelen.

Vanzelfsprekend nemen wij ook in 2019 onze verantwoordelijkheid in de huisvesting van vergunninghouders.

Het is prettig wonen in de Ridderkerkse wijken

Leefbare wijken

De woning is niet de enige factor in prettig wonen. Wij voelen ons verantwoordelijk voor een goed leefklimaat in de buurten waar wij woningen hebben. Dat komt tot uitdrukking in investeringen in de woonomgeving, huismeesters en wijkbeheerders die dagelijks in hun buurten zijn, actieve consulenten en onze deelname in lokale netwerken als de sociale wijkteams.

Onze inzet is onder andere gericht op het schoon, heel en veilig houden van de buurten én op het stimuleren van bewoners zelf meer verantwoordelijkheid te nemen voor hun woonomgeving. Samen heroverwegen wij de verdeling van onze leefbaarheidsmiddelen. Daarvoor gebruiken we onder andere de wijkmonitor, waarvan de basis binnenkort gereed is. Wij denken dat we door een effectievere en soms andere inzet nog meer een verschil kunnen maken in de buurten en wijken in Ridderkerk.

Eind 2019 heeft 75 tot 80% van onze woningen hang- en sluitwerk conform het PolitieKeurmerk Veilig Wonen.

**Tot slot**

Voor de financiële impact van deze voornemens verwijzen wij u graag naar de informatie die u van de minister ontvangt over onze investeringscapaciteit, zoals ook weergegeven in de bijlage, en de dPi die later beschikbaar komt.

Wij zullen elkaar dit en volgend jaar ongetwijfeld meerdere keren spreken over ontwikkelingen en plannen in Ridderkerk. Wilt u nu al doorpraten over deze voornemens, de wet nodigt u uit uw zienswijze te geven, dan kan dat natuurlijk ook.

Met vriendelijke groet,

Alfred van den Bosch
directeur-bestuurder

Gemeente	Aantal huurwoni- gen	IBW DAEB tak			IBW DAEB-tak per woning			IBW niet-DAEB tak		Voornemens corporaties voor 2018-2022			
		Nieuwbouw (x € 1000)	Verbetering (x € 1000)	Huurmatiging (x € 1000)	Nieuwbouw (x € 1)	Verbetering (x € 1)	Huurmatiging (x € 1)	Nieuwbouw niet-DAEB (x € 1000)	Bijdrage aan DAEB (x € 1000)	Aantal nieuwbouw huurwoningen DAEB	Aantal nieuwbouw huurwoningen niet- DAEB	Verbeter-investeringen (x € 1000)	Gemiddelde huurstijging DAEB (%)
Albrandswaard	803	16.074	14.378	569	20.017	17.905	709	3.349	458	97	4	13.809	1,38
Barendrecht	0	0	0	0				0	0	143			1,38
Ridderkerk	8.189	163.926	146.622	5.801	20.018	17.905	708	34.151	4.672	464	97	34.519	1,38