



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

(ook verzonden per e-mail)

datum	ons kenmerk	uw kenmerk	dossier kenmerk
28 juni 2019			
onderwerp			
voornemens 2020			

Geacht College,

Graag laten wij u met brief onze voornemens voor 2020 weten. Wij sluiten daarmee aan op de Woningwet, onze meerjarige prestatieafspraken en de evaluatie daarvan met bewonersraad Progressie. Anders dan de voorgaande jaren is dat wij kort geleden het overleg over nieuwe (meerjarige) prestatieafspraken gestart zijn. Onze voornemens zijn daarom minder concreet ingevuld.

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

De sociale voorraad ontwikkelt zich naar het gewenste niveau

De gemeenten en corporaties uit de regio Rotterdam-Rijnmond sloten begin dit jaar een regioakkoord, waarin zij afspreken zich in te zetten voor een voldoende grote woningvoorraad, een voldoende grote sociale woningvoorraad en een betere spreiding van de sociale woningvoorraad over stad en regio. Daaruit volgt voor Ridderkerk een bijsturingsopgave. Wij nemen als enige corporatie (van omvang) in Ridderkerk daarin onze verantwoordelijkheid. Over de concrete aantallen en invulling zijn wij inmiddels in gesprek.

Op 1 januari 2019 omvatte ons woningbezit 7.147 woningen met een sociale huur en 931 woningen met een vrijesectorhuur. Wij verwachten dat de sociale voorraad in de loop van 2019 en 2020 met enkele tientallen woningen zal krimpen.

80% van onze sociale woningen heeft een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. Wij voldoen daarmee aan de afspraak over betaalbaarheid uit het regioakkoord.

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 de tweede helft van dit jaar werken wij een nieuw portefeuillebeleid voor ons woningbezit in de BAR-gemeenten uit. Wij bepalen daarin de rol die wij kunnen en willen spelen in het beantwoorden van de opgaven op de Ridderkerkse woningmarkt. In de nieuwe prestatieafspraken leggen wij graag doelgroepen, de beoogde ontwikkeling in ons woningbezit, randvoorwaarden en mogelijke (uitbreidings)locaties vast.

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.

Wij werken aan betaalbaarheid via de prijsopbouw van ons woningbezit, ons huurbeleid en extra maatregelen. In 2020 zullen wij op experimentele basis huurders verruimde mogelijkheden geven tot huurverlaging en doorstroming naar een passender woning.

Ook duurzaamheidsinvesteringen staan ten dienste van de betaalbaarheid. Wij richten ons op een volledig CO₂-neutrale voorraad (in 2050) en zien de verbetering van energielabels, inclusief de daarover in de sector gemaakte afspraken, in veel gevallen als een tussenstap. Dat heeft verschuivingen in ons duurzaamheidsprogramma teweeggebracht, waardoor het aantal woningen met minimaal energielabel B op dit moment (en in 2020) maar beperkt toeneemt.

Vanaf vorig jaar bieden wij huurders tegen gunstige voorwaarden zonnepanelen aan. Dat aanbod loopt ook in 2020 door.

Wij onderhouden en verbeteren onze woningen

Later dit jaar ontvangt u van ons de (verdere) onderhoudsplanning voor 2019.

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 (€ 720,42) moet verhuurd worden aan een huishouden met een inkomen tot € 38.035. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen in deze sociale voorraad mag verhuurd worden aan een huishouden met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2018). Wij zullen deze ruimte ook in 2020 vooral benutten voor senioren en herhuisvesters.



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 2018 is 98% van de vrijkomende woningen in Ridderkerk passend toegewezen. Later dit jaar doen wij een voorstel voor het benutten van een deel van de 5% ruimte.

Verdeelmodellen: voor het bemiddelen van woningen mogen verschillende volgordecriteria, ook wel verdeelmodellen, gebruikt worden. Inschrijfduur is en blijft het belangrijkste criterium. Wij maken in (2019 en) 2020 ook gebruik van loting en direct kans om vrijkomende woningen opnieuw te verhuren. Ons voornemen naast deze modellen ook het wens-en-wachtmodel toe te passen en het aandeel via deze modellen te verhuren woningen te vergroten.

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 2018 werd de helft van de vrijkomende woningen verhuurd aan lokale woningzoekenden. Dat is vergelijkbaar met 2017.

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.

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 2020 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 en sluiten we een convenant. Wij denken dat we door een effectievere en soms andere inzet nog meer een verschil kunnen maken in de buurten en wijken in Ridderkerk.

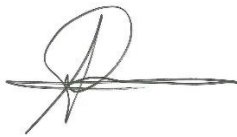
Vanaf de tweede helft van dit jaar krijgt ook de nieuwe inrichting van ons wijkbeheer duidelijk vorm.

Tot slot

Voor de financiële impact van deze voornemens verwijzen wij u graag naar de informatie die u later dit jaar van de minister ontvangt en onze dPi.

Wij kijken uit naar goede gesprekken, ook samen met bewonersraad Progressie, richting prestatieafspraken. Wilt u nu al reageren op deze voornemens, de wet nodigt u uit uw zienswijze te geven, dan bent u natuurlijk van harte welkom.

Met vriendelijke groet,



Alfred van den Bosch
directeur-bestuurder