



---

Gemeenteraad van Ridderkerk  
p/a de griffie

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

Ons kenmerk: 133581  
Contact: Blankendaal  
Doorkiesnummer: +31180451623  
E-mailadres: a.blankendaal@bar-organisatie.nl  
Datum:

20 DEC 2019

Betreft: RIB jaarverslag 2018, monitor  
prestatieafspraken 2018, voornemens 2020  
Wooncompas en stand van zaken SvWrR

Geachte raadsleden,

In 2016 zijn prestatieafspraken overeengekomen tussen Wooncompas (destijds Woonvisie), de gemeente Ridderkerk en bewonersraad Progressie 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 Wooncompas over het voorafgaande jaar. Dit jaar is dat later geworden dan u van ons gewend bent. Het opstellen van de nieuwe (concept) prestatieafspraken met Wooncompas en bewonersraad Progressie heeft veel tijd gevraagd, waardoor deze raadsinformatiebrief is vertraagd.

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u tevens over de stand van zaken van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR).

Hierna zullen wij achtereenvolgens ingaan op:

1. Jaarverslag 2018 van Woonvisie (bijlage 1)
2. Monitor Prestatieafspraken 2018 (bijlage 2)
3. Voornemens 2020 van Woonvisie (bijlage 3)
4. Stand van zaken van het SvWrR

Verder is de Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2018 (bijlage 4) ter kennisneming toegevoegd.

Op 1 juli 2019 is Woonvisie gefuseerd met WoonCompas. De fusie-organisatie is verder gegaan onder de naam Wooncompas. In de verdere tekst wordt daarom Wooncompas aangehouden.

## 1. Jaarverslag 2018 (bijlage 1)

Wooncompas speelt goed in op maatschappelijke ontwikkelingen. Dit geldt in 2018 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 steeds meer zorgen door prijsstijgingen en gebrek aan personeel en materialen. Het jaar stond ook in het teken van (aankomende) fusies met kleine corporaties, die niet meer zelfstandig konden voortbestaan. Verder vierde Wooncompas haar 100-jarig jubileum. Een mooie mijlpaal dat in november 2018 gevierd is met hun stakeholders, huurders en medewerkers.

Het Jaarverslag blikt terug op alle activiteiten van Wooncompas in de gemeenten Ridderkerk, Albrandswaard en Barendrecht gezamenlijk. Op onderdelen worden soms apart gegevens vermeld over een van deze gemeenten.

Hieronder volgt een korte samenvatting op hoofdlijnen van het Jaarverslag 2018. Voor verdere verdieping of toelichting verwijzen wij u naar het jaarverslag zelf (bijlage 1).

### Betaalbaar en passend wonen

#### *Passend toewijzen*

Om de betaalbare woningen beter bij de lage inkomens terecht te laten komen, gelden vanaf 2016 nieuwe regels voor het verhuren en toewijzen van woningen: passend toewijzen en de 80-10-10-regel die voortkomt uit de staatssteunregelgeving.

Passend toewijzen betekent dat Wooncompas alleen woningen kan aanbieden als de hoogte van de huur past bij de hoogte van het verzamelinkomen en de huishoudgrootte van de nieuwe klant. Dit moet minimaal 95% zijn. De 5% ruimte die er is om kandidaten met een laag inkomen een woning met hogere huurprijs aan te bieden of voor foutieve inkomensberekeningen, is in 2018 niet gebruikt.

De 80-10-10-regeling betekent dat minimaal 80% van de woningen toegewezen mag worden aan huurder(s) met een inkomen tot € 36.798 (primaire doelgroep, prijspeil 2018). 10% van de woningen mag toegewezen worden aan huurder(s) met een inkomen van € 36.799 tot € 41.056 (middeninkomens, prijspeil 2018). 10% van de woningen mag vrij toegewezen worden. Daarbij moeten wel de geldende voorrangsregels in acht worden genomen uit de huisvestingsverordening en de voorrangsregels uit het besluit toegelaten instellingen. In 2018 was deze verdeling bij Wooncompas 97,4% - 2% - 0,6%.

In 2018 verhuurde Wooncompas in totaal 577 (vrijkomende en nieuwe) woningen. 534 woningen hadden een huur onder de huurtoeslaggrens van € 710,68 en voldeden aan de twee regelingen.

#### *Kansen*

De druk op de markt is groot. Woningzoekenden reageren vaker en zijn zich bewust dat zij bij het accepteren van een woning hun opgebouwde inschrijfduur verliezen. De vele reacties zorgden voor een historisch lage slaagkans voor woningzoekenden. Dit is de kans dat een woningzoekende een woning krijgt aangeboden en deze ook accepteert. Berekend uit het aantal actieve woningzoekenden per categorie en het aantal vrijgekomen en opnieuw verhuurde woningen aan deze groep. De gemiddelde inschrijfduur van geslaagde woningzoekenden bleef echter ongeveer gelijk. Wie een woning vond stond gemiddeld ongeveer vier jaar ingeschreven.



### *Betaalbaarheid*

In het huurbeleid sluit Wooncompas zoveel mogelijk aan bij de Nibud-methode. Samen met enkele andere corporaties en Platform 31 worden de mogelijkheden om volgende stappen te zetten onderzocht. Verder ontwikkelde Wooncompas een eigen huurverlagingsregeling die in de loop van 2019 toegepast is.

### *Inkomensafhankelijke huurverhoging*

Net als de voorgaande vier jaren had Wooncompas de mogelijkheid een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Zij hebben hiervan gebruik gemaakt, zodat ze de, door de overheid opgelegde, verhuurdersheffing en saneringssteun kunnen betalen. Dit doen ze ook om het doorstromen van scheefwoners te stimuleren. Dit zijn huishoudens met een midden- of hoger inkomen die in een sociale huurwoning wonen.

### *Huurbeleid*

Vanaf 2016 voert Wooncompas een gematigd huurbeleid. In 2018 hebben ze dit gematigde huurbeleid voortgezet. De opbrengst van de huurverhoging zetten ze in voor de betaalbaarheid voor bepaalde huishoudens.

### *Fusie met Ridderkerkse corporaties*

Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting Vooruitgang en Vereniging tot Verbetering der Volkshuisvesting Rijsoord en Stichting Wooncompas fuseerden op 30 november 2018 met elkaar. Vooruitgang en Rijsoord zagen als vrijwilligersorganisaties geen mogelijkheden meer om als zelfstandige woningcorporatie te blijven bestaan. Dat komt door de strenge eisen die de Woningwet uit 2015 aan bedrijfsvoering, verslaglegging en compliance stelt. Daarom namen zij in 2017 het initiatief tot gesprekken met Wooncompas. Huurders van Vooruitgang en Rijsoord zijn voortaan huurders van Wooncompas. De verenigingen hebben de woningen in 2018 eerst te koop aangeboden aan hun huurders. De resterende 68 woningen zijn eind 2018 overgedragen aan Wooncompas. Naast Wooncompas zijn er nu nog drie andere zelfstandige woningcorporaties in Ridderkerk: Woningbouwvereniging Samenwerking Slikkerveer, Woningbouwvereniging Bolnes en Vestia.

### *Intentie fusie Wooncompas*

Op 12 september 2018 sloot Woonvisie een intentie tot fusie met WoonCompas. WoonCompas is een corporatie in Rotterdam met circa 1.000 woningen met een focus op senioren en bijzondere doelgroepen. Woonvisie en WoonCompas werken in dezelfde regio en ze verwachten elkaar meerwaarde te kunnen bieden. Door de krachten te bundelen, kan beter invulling worden gegeven aan meer passende, duurzame en betaalbare sociale huurwoningen.

### Kwaliteit van de woning

#### *Vernieuwen*

In Ridderkerk is in 2018 gestart met de ontwikkeling van projecten aan de Blaak en Stadhouderslaan. De sloop van Centrum fase 2 en Rembrandtweg in Ridderkerk zijn ook gestart. In 2018 zijn 124 woningen opgeleverd. Het betreft de 42 appartementen aan de Geerlaan en 82 appartementen in het complex Reyerheem in Ridderkerk. Landelijk gezien, valt de werkvoorraad voor woningbouw echter terug. Ook bij de projecten van Wooncompas blijft het zoeken naar het bewerkstelligen van een optimale prijs-kwaliteit verhouding.

### *Duurzaamheid*

Wooncompas wil in 2050 een CO2-neutrale voorraad. Hun duurzaamheidsinvesteringen staan in het teken van deze ambitie. Wooncompas zet duurzaamheid ook in om de betaalbaarheid voor hun huurders te kunnen borgen. In 2018 hebben ze dit gerealiseerd door de ontwikkeling van: nul-op-de-meter-woningen (NOM-woningen), duurzame renovatie en door zonnepanelen aan te bieden aan onze huurders. In totaal hebben 199 huishoudens ook daadwerkelijk deelgenomen aan het project en zijn in totaal 1.659 panelen geplaatst. In 2019 bekijkt Wooncompas hoe dit project ook bij appartementen kan worden uitgerold.

### Kwaliteit van de dienstverlening

#### *Klantpanels*

Wooncompas werkt steeds vaker met klantpanels om hun ideeën en ontwikkelingen vooraf te kunnen toetsen. In 2018 werden groepen huurders betrokken over bijvoorbeeld de manier waarop ze met de verbeteringen van badkamers en keukens kunnen omgaan en de inrichting van de website en telefoonservice.

#### *Klanttevredenheid*

Klanten van Wooncompas gaven Wooncompas in 2018 het rapportcijfer 7,5, dit is gemeten door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH). Daarmee kregen zij een iets hoger cijfer dan het rapportcijfer 7,4 in 2017.

### Prettige buurten

#### *Overleg met Progressie en bewonerscommissies*

Wooncompas heeft formeel overleg met Bewonersraad Progressie. In 2018 adviseerde Progressie onder andere over het huurbeleid 2018, de begroting, woonoverlast, de voorgenomen fusies en de verandering in wijkbeheer.

#### *Aanpassing interne organisatie*

In 2018 is een plan opgesteld waarin huismeesters en wijkbeheerders zich met name gaan richten op het sociale domein en meer mandaat krijgen. In 2019 start deze nieuwe werkwijze.

#### *Leefbaarheidsmonitor*

In 2018 is een conceptversie van de leefbaarheidsmonitor opgeleverd. Deze laat zien hoe het met de leefbaarheid in de verschillende wijken is gesteld. Deze wordt in 2019 voor het eerst gebruikt in de jaarplancycclus van de verschillende partners. Vooraf worden gezamenlijke doelen vastgesteld die meetbaar zijn. Om deze samenwerking te bezegelen, wordt in 2019 een convenant opgesteld. Dit vervangt de huidige samenwerkingsafspraken uit 2012.

### Financiële continuïteit

#### *Resultaten*

Het totale jaarresultaat in 2018 na belastingen is € 172 miljoen positief. Ten opzichte van 2017 heeft Wooncompas in 2018 een hoger bedrijfsresultaat gerealiseerd.



### *Waardeontwikkeling woningen*

De marktwaarde van de woningen van Wooncompas in verhuurde staat is in 2018 met 159,9 miljoen euro toegenomen. De portefeuille volgt hiermee de landelijke trend van forse waardeinstijgingen.

### *Beoordeling WSW*

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) beoordeelde medio 2018 de financiële positie op basis van het jaarverslag 2017 en de prognosegegevens 2018. In haar jaarlijkse beoordelingsbrief van 31 juli 2018 verklaart het WSW dat Stichting Wooncompas in Ridderkerk voldoet aan de eisen die het WSW stelt aan een corporatie als deelnemer. Op grond van deze verklaring kan Wooncompas binnen de ruimte van het borgingsplafond leningen aantrekken met WSW borging, indien zij voldoen aan de voorwaarden voor borging.

### *Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) / Autoriteit Woningcorporaties (AW)*

Wooncompas heeft op 21 augustus 2018 de integrale oordeelsbrief over 2017 ontvangen. Uitkomst van de beoordeling is dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen of het doen van interventies.

### *Jaarrekening*

Deloitte Accountants B.V. heeft de jaarrekening 2018 van Wooncompas gecontroleerd. Naar hun oordeel geeft de in het jaarverslag opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de samenstelling van het vermogen van Wooncompas op 31 december 2018 en van het resultaat over 2018. De accountsverklaring bevat geen opmerkelijke zaken.

## **2. Monitor Prestatieafspraken 2018 (bijlage 2)**

De geleverde prestaties over 2018 zijn in lijn met de acties die nodig zijn om de afgesproken doelen te bereiken. In de prestatieafspraken is vastgelegd op welke onderdelen de monitor betrekking zal hebben. Die gegevens zijn in de Monitor Prestatieafspraken 2018 (bijlage 2) opgenomen. De gegevens van 2018 zijn naast die van 2015, 2016 en 2017 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

In 2018 is 49% van de verhuurde woningen toegewezen aan lokaal woningzoekenden. Dit is een lichte daling ten opzichte van 52% in 2016 en 2017. De inschrijfduur van lokaal woningzoekenden is ten opzichte van 2017 in 2018 flink gedaald van 72 maanden naar 55 maanden. Dit is vergelijkbaar met de inschrijfduur van 52 maanden in 2016. De daling hangt onder andere samen met het lagere percentage verhuringen aan senioren. Gemiddeld genomen hebben zij (veruit) de langste inschrijfduur op het moment dat ze een woning accepteren. Daarentegen is de inschrijfduur voor niet-lokaal woningzoekenden uit de regio iets toegenomen van 44 maanden naar 46 maanden.

Het percentage starters is iets toegenomen van 36% naar 39%. Het percentage doorstromers is iets afgenomen van 64% naar 61%. Het percentage dat verhuurd is aan senioren is gedaald van 38% naar 32%. Dit heeft te maken vooral met het aanbod. In 2017 zijn bijvoorbeeld in de eerste fase van het Centrumplan veel voor senioren aantrekkelijke woningen verhuurd.

Het percentage woningen verhuurd aan de primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 38.035, prijspeil 2019) is fors gestegen ten opzichte van 2017, namelijk van 59% naar 73%. Dit heeft verschillende oorzaken: toevalligheden in aanbod en reacties, omvang en activiteit van deze groep op de woningmarkt (er kwamen absoluut en relatief meer reacties uit deze groep) en sturing en advisering van woningzoekenden.

Het percentage urgent woningzoekenden inclusief herhuisvesters aan wie een woning is verhuurd is fors afgenomen van 32% in 2017 naar 20% in 2018. Het verschil zit vooral in de herhuisvesting. In 2018 waren daar minder woningen voor nodig dan in 2017. Dat komt uiteraard ten goede aan de niet-urgent woningzoekenden (van 68% naar 80%).

Samenvattend hebben alle categorieën woningzoekenden kans op een woning. De inschrijfduur van degenen aan wie een woning is verhuurd, is voor bijna alle categorieën woningzoekenden afgenomen ten opzichte van 2017. Alleen voor niet-lokaal woningzoekenden uit de regio en de secundaire doelgroep is deze licht toegenomen (van 44 naar 46 maanden en van 63 naar 67 maanden).

#### A.2 Betaalbaar wonen voor Ridderkerkse huishoudens

Afgesproken is dat minimaal 50% van het bezit van Wooncompas een huurprijs houdt onder de aftoppingsgrenzen. Daaraan wordt ruim voldaan met 71%. Dit is een zeer geringe afname ten opzichte van 2017 met 1%. Er is binnen de categorieën een verschuiving opgetreden met 1% ten gunste van de categorie vrije sector woningen.

#### A.3 Leefbare wijken met een goede sociale samenhang

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

#### B.1 Passende omvang sociale voorraad

Op 31 december 2018 bedroeg de totale sociale voorraad van Wooncompas 7.147 woningen. Dit zijn er 22 meer dan in 2017. Afgesproken is dat de sociale voorraad van Wooncompas mag afnemen van 7.280 (op 31 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 Wooncompas 133 woningen. Inmiddels bent u, bij de behandeling van de nieuwe concept prestatieafspraken in de raad, geïnformeerd over de inzet van Wooncompas in de sociale corporatievoorraad voor de periode 2020 t/m 2023.

Overigens bedraagt de particuliere voorraad sociale woningen (huur en koop) op 31 december 2018 in totaal ruim 2.008 woningen. Daarnaast zijn er ook nog 227 sociale huurwoningen van de kleinere corporaties en Vestia. Ridderkerk heeft op 31 december 2018 een sociale voorraad van ongeveer 44% van de totale woningvoorraad.

#### B.2 Passende en kwalitatief goede woningvoorraad

In 2018 is de woningvoorraad van Wooncompas in Ridderkerk toegenomen met 97 woningen. Het aantal appartementen met lift is ten opzichte van 2017 in percentage gelijk gebleven met 42%, maar in aantal toegenomen van 3.313 naar 3.355 woningen. Ook de toegankelijkheid van de woningen in de hoogste categorie is in percentage gelijk gebleven met 20%, maar in aantal toegenomen van 1.561 naar 1.603 woningen.



### B.3 Duurzaam wonen

In de prestatieafspraken is vastgelegd dat minimaal 70% van de woningvoorraad in 2024 een energielabel B of hoger heeft. In 2018 is het percentage energielabel A, A+, A++ en B samen gestegen van 37% naar 39% van de woningen.

### **3. Voornemens 2020 (bijlage 3)**

In 2019 is het overleg gestart over nieuwe (meerjarige) prestatieafspraken. De voornemens voor 2020 zijn daarom minder concreet ingevuld dan voorgaande jaren.

#### Woningvoorraad die aansluit op de lokale en regionale vraagstukken

##### *Sociale woningvoorraad*

De gemeenten en corporaties uit de regio Rotterdam 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. Wooncompas neemt daarin haar verantwoordelijkheid.

Op 1 januari 2019 omvatte het woningbezit van Wooncompas 7.147 woningen met een sociale huur en 931 woningen met een vrijesectorhuur. Zij verwachten dat de sociale voorraad in de loop van 2019 en 2020 met enkele tientallen woningen zal krimpen, vooral door sloop.

##### *Vernieuwing in de woningvoorraad voor senioren, gezinnen en middeninkomens*

In de tweede helft van 2019 werkt Wooncompas een nieuw portefeuillebeleid voor haar woningbezit in de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk uit. Zij bepalen daarin de rol die zij kunnen en willen spelen in het beantwoorden van de opgaven op de Ridderkerkse woningmarkt. In de nieuwe prestatieafspraken leggen zij doelgroepen, de beoogde ontwikkeling in haar woningbezit en randvoorwaarden vast.

#### Betaalbaar en duurzaam wonen

##### *Betaalbare en duurzame woningvoorraad*

Wooncompas werkt aan betaalbaarheid via de prijsopbouw van haar woningbezit, haar huurbeleid en extra maatregelen. In 2020 zullen zij op experimentele basis huurders verruimde mogelijkheden geven tot huurverlaging en doorstroming naar een passender woning.

Ook duurzaamheidsinvesteringen staan ten dienste van de betaalbaarheid. Wooncompas richt zich op een volledig CO<sub>2</sub>-neutrale voorraad in 2050 en ziet de verbetering van energielabels, inclusief de daarover in de sector gemaakte afspraken, in veel gevallen als een tussenstap. Dat heeft verschuivingen in haar duurzaamheidsprogramma teweeggebracht, waardoor het aantal woningen met minimaal energielabel B op dit moment en in 2020 maar beperkt toeneemt.

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

## Woningzoekenden hebben kans op een woning

### *Toewijzen volgens regelgeving*

Wooncompas wijst toe volgens regelgeving (EU/Staatssteun en Passend toewijzen), de Huisvestingswet en de Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015. Wooncompas maakt hierbij gebruik van de verdeelmodellen inschrijfduur, loting en direct kans. Haar voornemen is om naast deze modellen ook het wens-en-wachtmodel toe te passen.

### *Lokale woningzoekenden*

Wooncompas ziet 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 heeft Wooncompas mogelijkheden woningzoekenden met een regionale en lokale binding voorrang te verlenen op andere woningzoekenden. Zij benut deze mogelijkheid nu onder andere voor de woningen naast de zorgcentra Riederborgh en Reyerheem en voor nieuwbouwwoningen.

### *Bijzondere doelgroepen*

Urgenten krijgen binnen de gestelde termijnen een woning toegewezen. De aandacht gaat daarbij de komende jaren vooral uit naar de herhuisvesters uit de herontwikkelprojecten van Wooncompas. Het is een uitdaging deze huurders een goede nieuwe woonplek te bieden zonder de kansen van andere woningzoekenden te veel te beperken. Wooncompas neemt daarvoor extra maatregelen. Vanzelfsprekend neemt zij ook in 2020 haar verantwoordelijkheid in de huisvesting van vergunninghouders.

## Prettig wonen in de Ridderkerkse wijken

### *Leefbare wijken*

Wooncompas voelt zich verantwoordelijk voor een goed leefklimaat in de buurten waar zij woningen hebben. Dat komt tot uitdrukking in investeringen in de woonomgeving, huismeesters en wijkbeheerders die dagelijks in hun buurten zijn, actieve consulenten en deelname in lokale netwerken als de sociale wijkteams.

De inzet van Wooncompas is onder andere gericht op het schoon, heel en veilig houden van de buurten én op het stimuleren van bewoners om zelf meer verantwoordelijkheid te nemen voor hun woonomgeving. Samen heroverweegt Wooncompas de verdeling van hun leefbaarheidsmiddelen. Daarvoor gebruiken ze onder andere de wijkmonitor en sluiten ze een convenant. Zij denken dat ze door een effectievere en soms andere inzet nog meer een verschil kunnen maken in de buurten en wijken in Ridderkerk.

## **4. Stand van zaken Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR)**

### Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018 - 2030

Op 1 februari 2019 hebben wij u met een raadsinformatiebrief geïnformeerd over de ondertekening van het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018 - 2030. In het Regioakkoord zijn onder andere doelen geformuleerd voor het realiseren van voldoende woningen in de totale voorraad en sociale voorraad, een meer evenwichtige spreiding van de sociale voorraad, voldoende beschikbare





woningen voor de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden) en voldoende betaalbare woningen tot de bovenste aftoppingsgrens (€ 640,-, prijspeil 2018).

#### *Beoordeling biedingen provincie Zuid-Holland*

Het woningbod van de gemeente Ridderkerk is door de provincie Zuid-Holland goedgekeurd. Dit geldt ook voor negen andere gemeenten van het SvWrR. De provincie is met de gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Lansingerland en Westvoorne in overleg over de mogelijkheden om toch meer sociale woningen te bouwen. Daarna neemt de provincie een definitief besluit over de plannen van deze vier gemeenten.

#### *Prestatieafspraken*

In het SvWrR is herhaaldelijk een oproep gedaan aan alle gemeenten om de afspraken uit het Regioakkoord in de prestatieafspraken met de corporaties vast te leggen. De gemeente Ridderkerk heeft met Wooncompas de regionale afspraken vastgelegd in de (concept) prestatieafspraken voor de periode 2020 t/m 2023. Hier heeft uw raad op 21 november 2019 een zienswijze op gegeven.

#### Bestuursovereenkomst Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam 2020

In 2015 hebben de gemeenten in de regio Rotterdam een bestuursovereenkomst gesloten om de regionale samenwerking op het gebied van wonen voort te zetten vanwege een samenhangende regionale woningmarkt. In het belang van de woningzoekenden en in het kader van de doorstroming is het onwenselijk dat lokaal verschillende woonruimteverdelingsregels worden gehanteerd.

Deze overeenkomst had een looptijd tot 1 juli 2019 en is door alle deelnemende gemeenten met maximaal één jaar verlengd, in afwachting van een nieuwe bestuursovereenkomst vanaf 2020. Op 12 december 2019 heeft de raad toestemming verleend voor het aangaan van de nieuwe bestuursovereenkomst. De bestuursovereenkomst treedt in werking op 1 januari 2020 en wordt voor vier jaar aangegaan, met de mogelijkheid tot verlenging (onder voorwaarden).

#### Actualisatie Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam

In de bestuursovereenkomst is afgesproken dat elk van de veertien gemeenten een identieke verordening woonruimtebemiddeling zou vaststellen om op de Rotterdamse woningmarkt dezelfde regels te kunnen blijven hanteren. Op dit moment wordt de verordening uit 2015 geactualiseerd. Op 19 november 2019 heeft hierover een informatieve bijeenkomst plaatsgevonden voor alle raadsleden van de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk.

Eind november 2019 heeft het SvWrR de concepttekst van de nieuwe verordening en een hoofdlijnennotitie met de evaluatie van de huidige verordening en de onderbouwing van de nieuwe verordening vastgesteld. Vanaf januari 2020 kan hiermee het lokale besluitvormingsproces in elke gemeente gestart worden. Er wordt nog onderzocht of naast sociale huurwoningen ook de middeldure huurwoningen van de corporaties in de verordening worden opgenomen. In januari 2020 wordt u hier met een raadsinformatiebrief verder over geïnformeerd.

#### Monitor woningmarkt afspraken Regioakkoord

In het Regioakkoord is (onder artikel IV.1.) afgesproken dat ter borging van de afspraken uit het akkoord

monitoring zal plaatsvinden om op korte termijn te kunnen bijsturen en op lange termijn te kunnen sturen. De monitoring is gericht op de vraag of er gebeurt wat is afgesproken, of de doelen worden bereikt en of de aannames daadwerkelijk kloppen. Een werkgroep Monitoring dient de monitoring op detailniveau uit te werken en uit te voeren. In de brief van 3 december 2018 heeft Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland aangegeven dat zij met het SvWrR de voortgang van de doelen zal monitoren en deze monitoring gezamenlijk verder willen vormgeven.

Inmiddels is de werkgroep gestart. De portefeuillehouder Wonen van de gemeente Ridderkerk is bestuurlijk trekker van deze werkgroep en wordt ondersteund door twee ambtelijke trekkers van het regionale stafbureau. Het SvWrR heeft een extern bureau opdracht gegeven voor het ontwikkelen van een gedragen monitoringsysteem, dat inzicht geeft in de ontwikkelingen op de woningmarkt, de inspanningen van de partijen om de gestelde doelen te bereiken en handvatten biedt, na analyse van de resultaten, voor het vervolg. Als de resultaten van de eerste regionale monitoring vastgesteld zijn door het SvWrR informeren wij u hierover.

#### Regionale Woonvisie

In 2020 wordt gestart met het opstellen van een nieuwe regionale woonvisie als aanvulling op het Regioakkoord. De gemeente Ridderkerk zal hierbij nadrukkelijk inzetten op voldoende ruimte voor lokale beleidsvrijheid. Te meer omdat wij in 2020 starten met het opstellen van een nieuwe woonvisie voor Ridderkerk.

#### Huisvesting arbeidsmigranten

De huisvesting van arbeidsmigranten staat al geruime tijd op de agenda van het SvWrR. Vooralsnog is dit geen project, maar volgt het SvWrR wel nauwlettend de ontwikkelingen over dit onderwerp bij de provincie Zuid-Holland en het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De provincie heeft een 'Programma Arbeidsmigranten' en heeft in oktober 2019 een extern bureau opdracht gegeven om onderzoek te doen naar de registratie van arbeidsmigranten.

Ook Ridderkerk heeft behoefte aan meer inzicht in de aantallen arbeidsmigranten en waar deze in de gemeente gehuisvest zijn. Dit geldt ook voor de gemeenten Barendrecht en Albrandswaard. Daarom hebben de gemeenten Barendrecht, Albrandswaard en Ridderkerk onlangs een extern bureau opdracht gegeven om dit in kaart te brengen. Dit is aanvullend en meer gedetailleerd dan het onderzoek in opdracht van de provincie.

**Vervolg**

Afgesproken is dat wij u ieder jaar een monitor prestatieafspraken voorleggen samen met het jaarverslag over het voorafgaande jaar en de voornemens over het aankomende jaar van Wooncompas. Door consequent dezelfde onderwerpen te monitoren wordt duidelijk of de afspraken gehaald worden.

Wij informeren u verder als er belangrijke ontwikkelingen zijn in het SvWrR. De eventuele consequenties 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

dhr. H.W.J. Klaucke

de burgemeester,

mw. A. Attema

**Bijlagen**

1. Jaarverslag 2018 Woonvisie
2. Monitor Prestatieafspraken 2018
3. Brief Woonvisie Voornemens 2020
4. Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2018

