

Gemeente Ridderkerk
College van Burgemeester en Wethouders

(verzonden per e-mail)

datum	ons kenmerk	uw kenmerk	dossier kenmerk
30 juni 2020			
onderwerp			
voornemens 2021			

Geacht College,

Graag laten wij u met brief onze voornemens voor 2021 weten. Wij sluiten daarmee aan op de Woningwet en onze meerjarige prestatieafspraken. Wij volgen hieronder ook de structuur van die afspraken.

Voldoende kans op een woning

We wijzen toe volgens de regelgeving

Dat wij woningen toewijzen volgens de regelgeving mag niet anders dan vanzelfsprekend zijn.

EU/Staatssteunregeling: Wij verhuren minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens (2020: € 737,14) aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen in deze sociale voorraad mag verhuurd worden aan een huishouden met een inkomen tussen € 39.035 en € 43.574 (2020). Wij benutten deze ruimte, ook in 2021, vooral 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 2019 is 99% van de vrijkomende woningen in Ridderkerk passend toegewezen.

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 dan in een aantal andere gemeenten, maar leeft deze zorg wel sterk. 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 2019 werd bijna helft van de vrijkomende woningen verhuurd aan lokale woningzoekenden. We verwachten voor 2020 een vergelijkbaar percentage.

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.

Nog dit jaar zullen wij, op verzoek van de gemeenteraad, gezamenlijk onderzoeken of er mogelijkheden zijn nog meer te sturen op het (uiteindelijk) aan lokale woningzoekenden verhuurde percentage woningen.

We gebruiken de beschikbare bemiddelingsmodellen

Voor het bemiddelen van woningen mogen verschillende volgordecriteria gebruikt worden. Inschrijfduur is en blijft het belangrijkste criterium. Wij maken in 2021 in ieder geval ook gebruik van loting en direct kans om vrijkomende woningen opnieuw te verhuren. In het najaar nemen we een besluit over het toepassen van het vierde model, 'wens en wacht', en de verdeling van het aanbod over de bemiddelingsmodellen.

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 ook in 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. Waar nodig nemen we extra maatregelen.

Dit jaar al komen we maken we (verbeterde) afspraken over urgentieverlening, schrijnende woonsituaties en de communicatie hierover.

Vanzelfsprekend nemen wij ook in 2021 onze verantwoordelijkheid in de huisvesting van vergunninghouders en blijven we in contact over woonzorginitiatieven en de opgave in beschermd wonen.

Betaalbaar wonen

Betaalbaarheid en beschikbaarheid (afspraken uit het regioakkoord)

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

Een tweede afspraak betreft toewijzingen aan de primaire doelgroep: Zonder tijdelijke verhuringen (tellen we die wel mee, dan is het percentage nog hoger) verhuurden we in 2019 een kleine 85% van de vrijkomende sociale woningen aan een huishouden uit de primaire doelgroep. De norm is 70%.

Toepassing inkomensafhankelijke huurverhoging

Ook in 2021 passen wij de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. We houden, ook voor scheefwoners, oog voor de betaalbaarheid van het wonen, maar vinden tegelijkertijd dat sterkere schouders zwaardere lasten moeten kunnen dragen.

Maatwerk in betaalbaarheid

Wij passen maatwerk toe. Dit jaar is dat door de coronacrisis in een bijzonder licht komen te staan. Wij verwachten dat we de gevolgen van deze crisis ook in 2021 nog zullen zien.

Leefbare wijken met een goede sociale samenhang

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.

Op basis van het recent gesloten convenant bepalen we jaarlijks, samen met de politie en Facet, welke buurten onze bijzondere aandacht nodig hebben en hoe we onze inzet daar bundelen om de beste resultaten te behalen.

Passende omvang sociale voorraad

De gemeenten en corporaties uit de regio Rotterdam-Rijnmond sloten vorig 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.

Op 1 januari 2020 omvatte ons woningbezit 7.000 woningen met een sociale huur en 1.000 woningen met een vrijesectorhuur. Wij verwachten de sociale voorraad de komende jaren, ondanks de golfbeweging die ontstaat door (niet gelijktijdige) sloop en nieuwbouw, ongeveer gelijk te kunnen houden.

Passende en kwalitatief goede woningvoorraad

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, in mindere mate, 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. Wij legden onze doelstellingen vast in ons nieuwe portefeuillebeleid.

Aansluitend daarop maken we graag later dit jaar aanvullende prestatieafspraken. We denken daarbij aan algemene afspraken en uitgangspunten, zoals het aan gemeentezijde vastleggen van een minimaal percentage sociale woningbouw op uitbreidingslocaties (voor woningbouw) van 30% en een toezegging van onze kant bij herontwikkeling gemiddeld een gelijk aantal sociale woningen terug te bouwen. We denken daarbij ook aan afspraken over onze betrokkenheid op concrete locaties als het gebied Trelleborg B.V./P.C. Hoofstraat en de kleinere locatie Maaslaan 37. Het kunnen realiseren van sociale nieuwbouw op nieuwe locaties is noodzakelijk voor het voldoen aan de regionale afspraken en helpt ons daarnaast de vernieuwingsopgave in onze bestaande woningvoorraad te kunnen uitvoeren.

Wij werken aan dit en volgend jaar aan verschillende (herontwikkelings)projecten:

- Blaak (Ridderkerk-Centrum): sloop van 48 portiekwoningen zonder lift en vervangende nieuwbouw
- Rembrandtweg (idem): sloop van, in totaal 189, portiekwoningen zonder lift en vervangende nieuwbouw. De eerste fase wordt later dit jaar opgeleverd.
- Centrumplan (idem): voorbereiding van de laatste fase(n) in dit grootschalige herontwikkelingsproject
- Stadhouderslaan (Slikkerveer): gedeeltelijke renovatie en gedeeltelijke sloop en nieuwbouw van 120 portiekwoningen zonder lift
- Hollandsestraat e.d. (Slikkerveer), de la Reijstraat/Retiefstraat (Bolnes), Geerlaan (Ridderkerk-Centrum), Bloemenbuurt (Ridderkerk-Oost): planvorming voor herontwikkeling, renovatie en/of verduurzaming

Duurzaam wonen

Onze duurzaamheidsinvesteringen staan ten dienste van de betaalbaarheid en het milieu. 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 in 2021 met slechts een paar honderd woningen toeneemt.

Wij onderhouden en verbeteren onze woningen

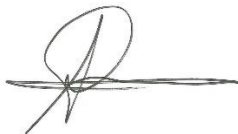
Later dit jaar ontvangt u van ons de (verdere) onderhoudsplanning voor 2021.

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 spreken elkaar regelmatig over de volkshuisvestelijke ontwikkelingen in Ridderkerk. Onze voornemens zullen dan ook grotendeels al bekend zijn. Maar wilt u er over doorpraten, dan bent u daarvoor natuurlijk van harte welkom.

Met vriendelijke groet,



Alfred van den Bosch
directeur-bestuurder