



---

Gemeenteraad van Ridderkerk  
p/a griffie

Uw brief van:  
Uw kenmerk:  
Bijlage(n): 7

Ons kenmerk: 218729  
Contact: Blankendaal  
Doorkiesnummer: +31180451623  
E-mailadres: a.blankendaal@bar-organisatie.nl  
Datum: 20 november 2020

Betreft: RIB jaarverslag 2019, monitor prestatieafspraken 2019, voornemens 2021 Wooncompas en stand van zaken SvWrR

Geachte raadsleden,

Tussen Wooncompas, de gemeente Ridderkerk en bewonersraad Progressie zijn prestatieafspraken overeengekomen. Aan de raad is toegezegd de afspraken ieder jaar te evalueren en te monitoren en de resultaten daarvan aan de raad ter kennisgeving voor te leggen samen met het jaarverslag van Wooncompas over het voorafgaande jaar en de voornemens voor het komende jaar. Begin januari 2020 zijn nieuwe prestatieafspraken getekend voor de periode 2020 - 2024. De voornemens voor 2021 sluiten hierop aan. Het jaarverslag en de monitor prestatieafspraken gaan over 2019 en hebben nog betrekking op de vorige prestatieafspraken voor de periode 2016 - 2020.

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 2019 van Wooncompas (bijlagen 1 t/m 3)
2. Monitor Prestatieafspraken 2019 (bijlagen 4a en 4b)
3. Voornemens 2021 van Wooncompas (bijlage 5)
4. Stand van zaken van het SvWrR (bijlage 6)

Verder is de Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2019 (bijlage 7), zoals gebruikelijk, ter kennisgeving toegevoegd.

## 1. Jaarverslag 2019 (bijlage 1)

Wooncompas speelt goed in op maatschappelijke ontwikkelingen. Dit geldt in 2019 bijvoorbeeld voor de thema's betaalbaarheid en duurzaamheid. Betaalbaar wonen baseren zij op de Nibud-benadering en nog steeds een gematigd huurbeleid. Voor de verduurzaming van de woningvoorraad zijn onder andere nul-op-de-meter (NOM) woningen ontwikkeld en zonnepanelen aan bewoners onder gunstige voorwaarden aangeboden.

Het jaar stond ook in het teken van de fusie met WoonCompas, een corporatie in Rotterdam met circa 1.000 woningen met een focus op senioren en bijzondere doelgroepen. Daarmee combineren zij een sterke positie in de gemeenten in de zuidrand onder Rotterdam met de inzet voor bijzondere doelgroepen en opgaven in de stad. Door de krachten te bundelen kan beter invulling worden gegeven aan meer passende, duurzame en betaalbare sociale huurwoningen. Het fusietraject heeft wel meer tijd en energie gevraagd dan vooraf ingeschat.

In 2019 liet Wooncompas zich ook visiteren. Een traject waarin een oordeel geveld wordt over de maatschappelijke prestaties van de corporatie in de afgelopen vier jaar. De belangrijkste stakeholders, waaronder de gemeente, zijn hiervoor ook geraadpleegd. Het resultaat is een mooi rapport waar met name de waardering voor de inzet van het volkshuisvestelijk vermogen (met een negen) hoog gewaardeerd werd. Het Visitatierapport 2015 - 2018 (bijlage 2) en de bestuurlijke reactie van Wooncompas (bijlage 3) hierop kunt u bijgevoegd vinden.

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

Hieronder volgt een korte samenvatting op hoofdlijnen van het Jaarverslag 2019. Voor verdere verdieping of toelichting verwijzen wij u naar het jaarverslag zelf (bijlage 1).

### Betaalbaar en passend wonen

#### *Regels voor het huisvesten van de doelgroep*

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

Passend toewijzen geldt voor de primaire doelgroep en 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 voor de 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 2019 drie keer gebruikt. Dit betekent dat 99% van de woningen in 2019 passend is toegewezen.

De 80-10-10-regeling betekent dat minimaal 80% van de woningen onder de huurtoeslaggrens toegewezen mag worden aan huurder(s) met een inkomen tot € 38.035 (primaire doelgroep, prijspeil 2019). 10% van de woningen mag toegewezen worden aan huurder(s) met een inkomen van € 38.035 tot € 42.436 (middeninkomens, prijspeil 2019). 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. Van de woningen met een sociale huurprijs ging 97% naar een huishouden met een inkomen tot € 38.035. Wooncompas verhuurde aan acht huurders



met een middeninkomen een woning met een sociale huurprijs, allen senioren. Er zijn vier toewijzingen gedaan aan huurders met een middeninkomen hoger dan € 42.436.

In 2019 verhuurde Wooncompas in totaal 571 (vrijkomende en nieuwe) woningen. Op de verhuring van ruim 90% daarvan waren beide regelingen van toepassing.

In totaal ging iets meer dan 20% van alle verhuringen (in Ridderkerk, Albrandswaard, Barendrecht en Rotterdam) naar een urgent woningzoekende. Via directe bemiddeling zijn aan Pameijer en Stichting IJsselmonde Oost woningen toegewezen. In Ridderkerk zijn 46 statushouders in 16 woningen gehuisvest. Daarmee eindigt 2019 met een kleine voorsprong op de taakstelling.

#### *Huurbeleid, streefhuren en betaalbaarheid*

De betaalbaarheid van wonen bleef ook in 2019 een belangrijk uitgangspunt in het huurbeleid, de portefeuillesamenstelling en duurzaamheidsinvesteringen. Wooncompas meet de betaalbaarheid van haar woningen deels af aan de passendheid van woningtoewijzingen. Ze hanteren daarvoor de eigen norm Nibud-oranje: een huurprijs past bij het inkomen en de situatie van een huishouden als dat huishouden voldoende budgetruimte overhoudt om andere uitgaven (voeding, vervoer, school, kleding, maatschappelijke deelname, enz.) te doen. Bij Nibud-groen blijft er na alle normale uitgaven geld over en zou er dus ruimte zijn voor een hogere huur. Bij Nibud-rood heeft een huishouden geld tekort en is de huur dus niet passend. In 2019 verhuurde Wooncompas 75% van hun woningen Nibud-oranje of Nibud-groen. Ze stijgen daarmee ruim tien procentpunt ten opzichte van 2018.

#### *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, verhuurderheffing en saneringssteun kunnen betalen. Dit doen ze ook om het doorstromen van scheefwoning te stimuleren. Dit zijn huishoudens met een midden- of hoger inkomen die in een sociale huurwoning wonen.

In juni 2020 heeft Wooncompas een brief aan de minister gestuurd met het dringende verzoek om de verhuurderheffing zo snel mogelijk af te schaffen, omdat deze belastingmaatregel onder andere bijdraagt aan de wooncrisis en voor een ongelijk speelveld zorgt. Deze brief is mede ondertekend door de portefeuillehouder Wonen.

Vanaf 2016 voert Wooncompas een gematigd huurbeleid. In 2019 hebben ze dit gematigde huurbeleid voortgezet. De opbrengst van de huurverhoging zetten ze in voor de betaalbaarheid voor bepaalde huishoudens.

De wet bood ruimte voor een huurverhoging van de inflatie plus 2,5%, bij elkaar 4,1%. Die ruimte heeft Wooncompas niet gebruikt. De belangrijkste reden daarvoor was het stevige beslag op de huursom door woningen die bij mutatie een vrijesectorhuur kregen in plaats van een sociale huurprijs. Huishoudens met een inkomen onder de € 42.436 kregen in principe een huurverhoging van 1,6%, waar nodig afgetopt op een huurgrens of de streefhuur. De gemiddelde huurverhoging in deze groep huurders was in 2019 0,99%.

Wooncompas paste in 2019 opnieuw een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De opbrengst hiervan staken ze in hun verduurzamings- en vernieuwingsprogramma's. Ze pasten een inkomensafhankelijke huurverhoging van 5,6% toe voor de huishoudens die hiervoor in aanmerking kwamen. Waar nodig topten ze af op een huurgrens of de markthuur.

#### *Huurderving en huurachterstand*

De huurachterstanden zijn in 2019 verder gedaald naar 1,09% t.o.v. 1,12% in 2018. Op dit moment is 55% van de vorderingen uit handen gegeven aan de deurwaarder. Dit vindt Wooncompas te hoog. Met name de huurachterstand bij zittende huurders willen ze zoveel mogelijk in de minnelijke fase oplossen om te voorkomen dat de vordering door deurwaarderskosten verder oploopt. In 2020 spreken Wooncompas en de schulddienstverlening van de gemeente Ridderkerk hoe samengewerkt kan worden om financieel kwetsbare huurders samen beter te helpen. Hiertoe wordt het concept 'vroeg erop af' onderzocht waarbij corporatie en gemeente samenwerken bij startende betalingsachterstanden bij energiemaatschappij, zorgverzekering of corporatie. In 2019 zijn 2 woningen ontruimd wegens huurachterstand.

#### *Verkoop en terugkoop*

In 2019 zijn in totaal veertien woningen verkocht en twee voormalige Koopgarantwoningen teruggekocht.

#### Kwaliteit van de woning

##### *Vernieuwen*

In Rijsoord leverde Wooncompas in het voorjaar van 2019 31 nul-op-de-meter-appartementen (NOM) op. De woningen zijn gasloos en bijzonder duurzaam. Daarnaast is Wooncompas in 2019 gestart met de bouw van woningen in het centrum van Ridderkerk. In het Centrumplan realiseren ze gasloze en zeer duurzame woningen. In fase 2a realiseren ze 39 nieuwe NOM-eengezinswoningen die begin 2020 worden opgeleverd. Er is zeer veel belangstelling voor de vrije sectorwoningenwoningen in de prijsklasse € 850 - € 995. Tevens startte Wooncompas met de bouw van Centrumplan fase 2b: 47 NOM-eengezinswoningen. Deze woningen zijn juni 2020 opgeleverd. In het najaar van 2019 startte de bouw van het gebouw voor Stichting IJsselmonde-Oost in het project Rembrandtweg. Wooncompas bouwt in dit project, naast 60 huurappartementen, een woon-zorggebouw voor Stichting IJsselmonde-Oost. Deze stichting levert zorg en huisvesting aan mensen met een verstandelijke beperking.

Naast nieuwbouw heeft Wooncompas ook een grote verbeteropgave in de bestaande voorraad. In 2019 is een pilot uitgevoerd, waarbij 3 eengezinswoningen in verhuurde staat zijn gerenoveerd tot NOM-woningen. De gevels van deze woningen zijn aan de buitenkant geïsoleerd en voorzien van nieuwe kozijnen met HR++ glas. Verder kregen de woningen een nieuw dak, waarbij de dakbedekking geheel bestaat uit zonnepanelen. De installaties zijn vervangen en de woningen zijn losgekoppeld van het gas. De ervaringen die in dit project zijn opgedaan bij de renovatie in verhuurde staat worden gebruikt bij toekomstige renovaties.

##### *Duurzaamheid*

Wooncompas streeft naar een CO2-neutrale voorraad in 2050. Al hun duurzaamheidsinvesteringen staan in het teken van deze ambitie. Ze zetten duurzaamheid ook in om de betaalbaarheid voor hun huurders te kunnen borgen. In 2019 heeft Wooncompas dit gerealiseerd door de ontwikkeling van: NOM-woningen, duurzame renovatie en door zonnepanelen aan te bieden aan hun huurders. In 2017 is Wooncompas gestart met een zonnepanelenproject. De huurders van alle geschikte eengezinswoningen hebben hier inmiddels een aanbieding voor ontvangen. Tot en met 2019 zijn 733 woningen voorzien van in totaal 6.089 panelen. Dit project loopt nog en zal in 2020 als project worden afgerond. Daarna zal mogelijk op



een andere manier een aanbod voor zonnepanelen worden gedaan en worden in ieder geval bij mutatie zonnepanelen geplaatst op geschikte woningen.

### Kwaliteit van de dienstverlening

#### *Klanttevredenheid*

De klanttevredenheidsmeting door het Kwaliteitscentrum Woningcorporaties Huursector (KWH) leverde over heel 2019 het rapportcijfer 7,6 op. Daarmee scoorde Wooncompas opnieuw een tiende hoger dan het jaar ervoor (2018: 7,5 en 2017: 7,4). Wooncompas streeft naar minimaal een 8.

### Prettige buurten

#### *Overleg met Progressie en bewonerscommissies*

In 2019 heeft Wooncompas vier keer formeel met de Bewonersraad Progressie overlegd. In 2019 adviseerde Progressie onder andere over de fusie, het huurbeleid 2019, de begroting, de wijzigingen in het wijkbeheer en over diverse contracten. Bij het voormalige WoonCompas was er het Huurdersplatform. Tussen Progressie en het Huurdersplatform is afgesproken dat één bestuurslid van het Huurdersplatform zitting neemt in Progressie en daarmee de Rotterdamse huurders vertegenwoordigt.

#### *Leefbaarheid*

De samenstelling van de Ridderkerkse samenleving is aan verandering onderhevig. Extramuralisering van de zorg, langer zelfstandig wonen en instroom vanuit Rotterdam, bepalen nog steeds voor een belangrijk deel de opgave.

#### *Samenwerking met stakeholders intensiveren*

De belangrijkste samenwerkingspartners van Wooncompas zijn de gemeente Ridderkerk, Facet en de politie. Om deze samenwerking krachtiger vorm te geven zijn samenwerkingsafspraken gemaakt in een convenant dat begin 2020 door de burgemeester en directieleden is getekend. In dit convenant worden partners, huurders en opgave verbonden en de resultaten inzichtelijker door de leefbaarheid te gaan meten. De leefbaarheidsteams (bestaand uit professionals) stellen samen met het wijkoverleg (bestaande uit inwoners) een jaarplan op met aandachtspunten voor die specifieke wijk. De input hiervoor komt uit eigen waarneming en data vanuit de leefbaarheidsmonitor. Zo wil Wooncompas de inzet van professionals resultaatgerichter maken en de inwoners meer betrekken bij de opgaven in hun wijk. Daarmee verbreden ze tevens de participatie. Naast de klassieke participatie vanuit de Overlegwet ontstaat een nieuwe vorm die geconcentreerd is rond losse onderwerpen.

#### *Aanpassing interne organisatie*

In 2019 zijn concrete stappen gezet naar een nieuwe vorm van wijkbeheer, waarbij de wijkbeheerders van Wooncompas zich steeds meer concentreren op sociale problematiek in de wijk.

### Financiële continuïteit

#### *Resultaten*

Het totale jaarresultaat in 2019 na belastingen is 132 miljoen euro positief (2018: 181 miljoen euro positief). Dit positieve resultaat bestaat voor een belangrijk deel uit de waardestijging van het vastgoed

van Wooncompas. Het netto exploitatieresultaat van de vastgoedportefeuille bedraagt 35,5 miljoen euro in 2019 en is ten opzichte van 2018 stabiel. Het exploitatieresultaat wordt ingezet voor investeringen. Wooncompas heeft voor de komende tien jaar, zoals bekend, een enorme transformatie-, verduurzamings- en nieuwbouwpoging.

#### *Waardeontwikkeling woningen*

De marktwaarde van het bezit van Wooncompas is in 2019 met 122,2 miljoen euro (9,1%) gestegen naar 1.470 miljoen euro, verdeeld naar 1.220 miljoen euro aan DAEB en 250 miljoen euro aan niet-DAEB vastgoed. De portefeuille volgt hiermee de landelijke trend van forse waardestijgingen van vastgoed.

#### *Beoordelingskader*

De afgelopen jaren hebben de Autoriteit woningcorporaties (Aw) en Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) de samenwerking geïntensiveerd om het toezicht op de corporatiesector effectiever en efficiënter te maken. Eind 2018 hebben Aw en WSW een gezamenlijk beoordelingskader gepubliceerd. De Aw richt zich vanaf dat moment op de governance en WSW op het bedrijfsmodel. Gezamenlijk kijken Aw en WSW naar de financiële positie van corporaties.

#### *Beoordeling WSW*

Het WSW beoordeelde medio 2019 de financiële positie op basis van het jaarverslag 2018 en de prognosegegevens. In haar jaarlijkse beoordelingsbrief van 24 juni 2019 verklaart het WSW dat Stichting Wooncompas te 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 voldaan wordt aan de voorwaarden voor borging. In april 2020 heeft het college besloten om voor Wooncompas een nieuwe achtervangovereenkomst met het WSW aan te gaan tot 1 januari 2024 met een garantstelling tot maximaal € 110.000.000. Voor meer informatie hierover verwijzen wij u naar de raadsinformatiebrief van 10 april 2020 (kenmerk 150392).

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

De Aw beoordeelt of Wooncompas voldoet en naar verwachting in de toekomst blijft voldoen aan de vereisten op het gebied van good governance, integriteit, rechtmatigheid en financiële continuïteit. Daarbij beoordeelt de Aw ook of het maatschappelijk gebonden vermogen voldoende wordt beschermd. De Aw geeft hieraan een nadere duiding door toetsingskaders, signaleringsnormen, kengetallen, ratio's en normen te formuleren ten aanzien van elk van de zes toezichtvelden. Wooncompas heeft op 16 april 2020 de toezichtbrief 2020 ontvangen met betrekking tot het onderzoek op basis van het gemeenschappelijk beoordelingskader Aw-WSW. Op basis van het uitgevoerde onderzoek signaleert Aw een middelhoog risico op de onderdelen Rechtmatigheid en Governance. Door het bestuur wordt dit herkend en er worden acties gekoppeld aan beide onderwerpen.

#### *Coronacrisis*

Het jaarverslag over 2019 is opgesteld in 2020, een periode waarin ons land, net als de rest van de wereld, wordt geconfronteerd met de gevolgen van de verspreiding van het coronavirus. Op de prestaties over 2019 heeft dat geen gevolgen, maar er kleven wel degelijk strategische en operationele risico's aan dit virus voor het jaar 2020 en daarna. De (economische en maatschappelijke) gevolgen van de verspreiding van het virus zijn onzeker, maar zijn in potentie zeer ingrijpend. Wooncompas meent dat de mogelijke gevolgen van de coronacrisis vooralsnog geen continuïteitsdreiging voor hen inhoudt.

#### *Jaarrekening*

Deloitte Accountants B.V. heeft de jaarrekening 2019 van Wooncompas gecontroleerd. Naar hun oordeel geeft de in de jaarstukken opgenomen jaarrekening een getrouw beeld van de grootte en de



samenstelling van het vermogen van Stichting Wooncompas op 31 december 2019 en van het resultaat over 2019 in overeenstemming met de vereisten voor de jaarrekening bij en krachtens artikel 35 van de Woningwet en de Wet normering topinkomens (WNT).

## **2. Monitor Prestatieafspraken 2019 (bijlage 4a en 4b)**

De geleverde prestaties over 2019 zijn in lijn met de acties die nodig zijn om de afgesproken doelen te bereiken. In de prestatieafspraken 2016 - 2020 is vastgelegd op welke onderdelen de monitor betrekking heeft. Die gegevens zijn in de Monitor Prestatieafspraken 2019 (bijlage 4a en 4b) opgenomen. De gegevens van 2019 zijn naast die van 2016, 2017 en 2018 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 2019 is 51% van de verhuurde woningen toegewezen aan Ridderkerkers (lokaal woningzoekenden). Dit is iets gestegen ten opzichte van 49% in 2018 en vergelijkbaar met 52% in 2017 en 2016. 79% van de woningzoekenden uit Ridderkerk slaagde in Ridderkerk. Dit is iets gedaald ten opzichte van 81% in 2018. De inschrijfduur van lokaal woningzoekenden is ten opzichte van 2018 in 2019 gestegen van 55 maanden naar 61 maanden. Dit is lager dan 2017 met een inschrijfduur van 72 maanden. De stijging van een aantal maanden tussen twee jaren is op de schaal van Ridderkerk niet onlogisch. Het verschil met 72 maanden in 2017 is wel groot. Dit was een uitschieter. Er zijn twee groepen die veel invloed hebben op de gemiddelde inschrijfduur: urgenten (en tijdelijke huurders) en senioren. Urgenten brengen het gemiddelde omlaag. Senioren hebben gemiddeld een heel lange inschrijfduur. In 2017 is een deel van de woningen aan de Ds. Sikkelsestraat en de Caspar van Gendtstraat verhuurd. Dat resulteerde in bijna twee keer het 'normale' aantal verhuringen aan senioren.

Het percentage starters is iets afgenomen van 39% in 2018 naar 38% in 2019. Het percentage doorstromers is iets toegenomen van 61% naar 62%. Het percentage dat verhuurd is aan senioren is iets gestegen van 32% naar 33%.

Het percentage woningen verhuurd aan de primaire doelgroep (huishoudens met een inkomen tot € 39.055, prijspeil 2020) is iets gedaald ten opzichte van 2018, namelijk van 73% naar 70%. Dit percentage is exclusief tijdelijke verhuringen. Inclusief tijdelijke verhuringen is het percentage 81%. In het Regioakkoord is afgesproken dat op gemeentelijk niveau tenminste 75% van de vrijgekomen woningen van de corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens wordt toegewezen aan de primaire doelgroep. Hieraan voldoet Wooncompas.

Het percentage urgent woningzoekenden inclusief herhuisvesters aan wie een woning is verhuurd is fors toegenomen van 20% in 2018 naar 30% in 2019. Dat is in lijn met de uitverhuisopgave bij de herontwikkelingsprojecten van Wooncompas. In 2019 waren daar meer woningen voor nodig dan in 2018. Dit komt ten nadele van de niet-urgent woningzoekenden (van 80% naar 70%).

Samenvattend is de inschrijfduur van degenen aan wie een woning is verhuurd voor bijna alle categorieën woningzoekenden toegenomen ten opzichte van 2018. Voor niet-lokaal woningzoekenden buiten de regio en de secundaire doelgroep zelfs zeer fors (van 27 naar 50 maanden en van 67 naar 94 maanden). Alleen voor niet-lokaal woningzoekenden uit de regio en urgent woningzoekenden is deze

afgenomen (van 46 naar 40 maanden en van 19 naar 15 maanden). Er is niet een heel duidelijke reden voor de forse verschillen tussen 2018 en 2019. Ze zijn het gevolg van een optelling van o.a. een afnemende stroom vergunninghouders (die altijd tot niet-lokale woningzoekenden van buiten de regio gerekend worden en een korte inschrijfduur hebben) en het aanbod (iets minder woningen voor de secundaire doelgroep). Kanttekening hierbij is dat er vaak een behoorlijk verschil zit tussen inschrijfduur en zoekperiode. Tussen de inschrijfduur en zoekperiode van jongeren zit vaak slechts een paar maanden, tussen de inschrijfduur en zoekperiode van ouderen is dat gemiddeld meerdere jaren en de 75+ers zoeken gemiddeld genomen maar iets meer dan een half jaar.

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

In de prestatieafspraken 2016 - 2020 is afgesproken dat minimaal 50% van het bezit van Wooncompas een huurprijs houdt onder de aftoppingsgrenzen. Daarnaast is in het Regioakkoord afgesproken dat op gemeentelijk niveau de sociale huurvoorraad van de corporaties voor tenminste 70% bestaat uit woningen onder de bovenste aftoppingsgrens. Wooncompas voldoet hieraan: 80% van hun sociale woningvoorraad heeft een huur onder de aftoppingsgrenzen. Ten opzichte van 2018 is dit gelijk gebleven. Met nieuwe uitgangspunten voor nieuwbouw (Wooncompas bouwt weer meer woningen met een huur onder de aftoppingsgrenzen) en aanpassingen in de streefhuren (huurverlaging voor ca. 200 woningen bij vrijkomen) zorgen ze ervoor dat de opbouw van de voorraad goed blijft.

#### 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. Voor het monitoren van de leefbaarheid is in 2019 een leefbaarheidsmonitor ontwikkeld. Dit is een onderdeel van het convenant 'Leefbaarheid in de Wijken'. De nieuwe leefbaarheidsmonitor zal helpen bij de efficiënte inzet van leefbaarheidsmiddelen.

#### B.1 Passende omvang sociale voorraad

Op 31 december 2019 bedroeg de totale sociale voorraad van Wooncompas 7.097 woningen. Dit zijn er 50 minder dan in 2018. In de prestatieafspraken 2020 - 2024 is afgesproken dat de sociale corporatievoorraad in 2030 minimaal gelijk is aan de sociale corporatievoorraad op 1 januari 2019.

Overigens bedroeg de particuliere sociale huurvoorraad 887 woningen en de particuliere sociale koopvoorraad 2.660 woningen op 1 januari 2019. Daarnaast zijn er ook nog 227 sociale huurwoningen van de kleinere corporaties en Vestia. Ridderkerk had op 1 januari 2019 een sociale voorraad van 49,4% ten opzichte van de totale woningvoorraad.

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

In 2019 is de woningvoorraad van Wooncompas in Ridderkerk toegenomen met 17 eengezinswoningen. Het aantal appartementen met lift is ten opzichte van 2018 in percentage iets gedaald van 42% naar 41%, maar in aantal gelijk gebleven met 3.355 woningen. De toegankelijkheid van de woningen in de hoogste categorie is in percentage gelijk gebleven met 20%, maar in aantal toegenomen van 1.603 naar 1.634 woningen.

#### B.3 Duurzaam wonen

In de prestatieafspraken 2016 - 2020 is vastgelegd dat minimaal 70% van de woningvoorraad in 2024 een energielabel B of hoger heeft. In 2019 is het percentage energielabel A, A+, A++ en B samen gestegen van 39% naar 44% van de woningen.





### 3. Voornemens 2021 (bijlage 5)

De voornemens voor 2021 sluiten aan bij de nieuwe prestatieafspraken 2020 - 2024.

#### Voldoende kans op een woning

##### *Toewijzen volgens regelgeving*

Wooncompas wijst vanzelfsprekend toe volgens de regelgeving: EU/Staatssteunregeling en Passend toewijzen. In 2019 is 99% van de vrijkomende woningen in Ridderkerk passend toegewezen.

##### *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 2019 werd bijna de helft van de vrijkomende woningen verhuurd aan lokale woningzoekenden. Voor 2020 wordt een vergelijkbaar percentage verwacht.

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

##### *Bemiddelingsmodellen*

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

##### *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. Waar nodig neemt Wooncompas daarvoor extra maatregelen. De gemeente en Wooncompas maken (verbeterde) afspraken over urgentieverlening, schrijnende woonsituaties en de communicatie hierover. Vanzelfsprekend neemt Wooncompas ook in 2021 haar verantwoordelijkheid in de huisvesting van vergunninghouders en blijven gemeente en Wooncompas in contact over woonzorginitiatieven en de opgave in beschermd wonen.

#### Betaalbaar wonen

##### *Betaalbaarheid en beschikbaarheid (afspraken uit het Regioakkoord)*

80% van de sociale woningen van Wooncompas heeft nu een huurprijs onder de tweede aftoppingsgrens. Zij voldoen daarmee aan de afspraak over betaalbaarheid uit het Regioakkoord (minimaal 70%) en blijven dat doen. Een tweede afspraak betreft toewijzingen aan de primaire doelgroep: Met tijdelijke verhuringen verhuurden ze in 2019 81% van de vrijkomende sociale woningen aan een huishouden uit de primaire doelgroep. De norm is minimaal 75%.

#### *Toepassing inkomensafhankelijke huurverhoging*

Ook in 2021 past Wooncompas de inkomensafhankelijke huurverhoging toe. Ze houden, ook voor scheefwoning, oog voor de betaalbaarheid van het wonen, maar vinden tegelijkertijd dat sterkere schouders zwaardere lasten moeten kunnen dragen.

#### *Maatwerk in betaalbaarheid*

Wooncompas past maatwerk toe. Dit jaar is dat door de coronacrisis in een bijzonder licht komen te staan. Zij verwachten dat ze de gevolgen van deze crisis ook in 2021 nog zullen zien.

#### Leefbare wijken met een goede sociale samenhang

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 zelf meer verantwoordelijkheid te nemen voor hun woonomgeving. Op basis van het recent gesloten convenant bepalen gemeente en Wooncompas jaarlijks, samen met de politie en Facet, welke buurten bijzondere aandacht nodig hebben en hoe de inzet daar bundelen om de beste resultaten te behalen.

#### Passende omvang sociale voorraad

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

Op 1 januari 2020 omvatte het woningbezit van Wooncompas 7.000 woningen met een sociale huur en 1.000 woningen met een vrijesector huur. Zij verwachten dat 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 voorraad

Wooncompas staat, vanwege de kwaliteit van de woningen, voor de vernieuwing van een (ander) deel van de sociale voorraad. Wooncompas heeft haar doelstellingen vastgelegd in haar nieuwe portefeuillebeleid. Aansluitend daarop willen zij later dit jaar daarover aanvullende prestatieafspraken maken.

Zij werken in 2020 en 2021 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 met 60 nieuwbouwwoningen en een woonzorggebouw voor Stichting IJsselmonde-Oost. De tweede fase start vooralsnog in 2025.
- Centrumplan fase 3 Koninginneweg/Klaas katerstraat (idem): voorbereiding van de laatste fase(n) in dit grootschalige herontwikkelingsproject.
- Stadhouderslaan (Slikerveer): 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

Ook duurzaamheidsinvesteringen staan ten dienste van de betaalbaarheid. Wooncompas richt zich op een volledig CO2-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 2021 met een paar honderd woningen toeneemt.

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

##### Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018 - 2030

Na het bereiken van het Regioakkoord begin 2019 heeft de provincie de gemeentelijke biedingen van alle 14 regiogemeenten beoordeeld en geconstateerd dat de 'sociale ambitie' van vier gemeenten groter zou moeten zijn om dichterbij de buurt van het Meer Evenwicht-scenario te kunnen komen. Tot op heden heeft de inzet op het sociale woningbouwprogramma van de vier gemeenten niet geleid tot het behalen van de gestelde opgave voor sociale woningbouw. Daarop heeft de provincie recent besloten om hier extra inzet op te plegen.

De voortgang en afronding hiervan is relevant voor het bereiken van een onderling afgestemd Regionaal Woningbouwprogramma waarvan de provincie elk jaar een actuele versie verwacht. De onderlinge afstemming is noodzakelijk voor het passeren van de eerste trede van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking, zodat kan worden geconcludeerd dat het regionale bouwprogramma in overeenstemming is met de regionale woningbehoefte. Essentieel voor het kunnen indienen van een regionaal afgestemd woningbouwprogramma is de positieve afronding, of het perspectief daarop, van de interventie van de provincie, met als resultaat een groter aantal sociale woningen.

##### Monitor Regioakkoord 2019

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.

Wij hebben aan u toegezegd u te informeren over de Monitor Regioakkoord 2019, zodra besluitvorming aan de Regiotafel Wonen heeft plaatsgevonden. De definitieve monitor is nog niet vastgesteld. Wij verwachten dat deze in december 2020 wordt vastgesteld en informeren u daarna met een raadsinformatiebrief hierover.

##### Indexering prijsgrens sociale koopwoningen

De prijsgrenzen voor de sociale huursector worden jaarlijks van rijkswege aangepast. In de monitoring van de regionale afspraken worden daarom voor de huursector elk jaar het dan geldende grensbedrag gebruikt. De grens voor sociale koopwoningen in de regio Rotterdam is echter in 2018 vastgelegd op een WOZ-waarde van € 140.000, zonder afspraken over indexering. In de Regiotafel Wonen van 19 juni 2020

is besloten de prijsgrens voor sociale koopwoningen jaarlijks te indexeren volgens de Nibud-methodiek. Deze methodiek houdt rekening met de (woon)lasten van de woonconsument en doet recht aan de mogelijkheden van de doelgroep. Iedereen kan de prijsgrens berekenen en toetsen of het nog voldoet aan de feitelijke mogelijkheden van de doelgroep. Daarmee is deze methodiek transparant en goed navolgbaar. De prijsgrens voor de sociale koopwoningen is per 1 januari 2020 vastgesteld op een WOZ-waarde van € 174.000,-.

Hoewel deze indexering leidt tot een (administratieve c.q. rekenkundige) stijging van de sociale koopvoorraad, verandert fysiek de voorraad niet. Daarom blijven de op basis van het Regioakkoord gemaakte afspraken omtrent de opgaven van de gemeenten dan ook onverkort gehandhaafd. In ieder geval tot aan de herijking van het Regioakkoord.

#### Regionale Woonvisie

In 2014 is door de voormalige Stadsregio Rotterdam de woningmarktstrategie, tevens de regionale Woonvisie "Dat Spreken We Af" vastgesteld. Deze strategie en visie met een looptijd tot 2020 is in 2017 geactualiseerd. In het gehele traject naar het Regioakkoord is de eerste fase beschouwd als actualisatie van de lopende woonvisie, echter was dit met name gericht op de concrete woningmarktafspraken. Nu het Regioakkoord is vastgesteld is het zaak opnieuw te kijken naar een visie op het Wonen in de regio Rotterdam voor de komende jaren. Bovendien vergroten de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt de urgentie van een nieuwe regionale woonvisie. Daarnaast is het hebben van een actuele regionale woonvisie een vereiste in het Programma Ruimte van de provincie Zuid-Holland. Afgelopen juni is door het SvWvR de opdracht aan Atrivé verstrekt om de regio te begeleiden bij de ontwikkeling van de regionale woonvisie. Het doel is om in mei 2021 de woonvisie regionaal vast te stellen in de Regiotafel Wonen.

Het vigerende lokale woonbeleid is en blijft leidend. Wanneer de regionale woonvisie klaar is, hebben de afzonderlijke gemeenten wel een actuele impuls voor hun woonvisies en prestatieafspraken. Omdat in Ridderkerk parallel een traject loopt voor het opstellen van een nieuwe lokale woonvisie wordt geprobeerd alvast zoveel mogelijk van de regionale woonvisie hierin mee te nemen.

In de bijgevoegde brief van de voorzitter van het SvWvR (bijlage 6) kunt u meer informatie vinden over de regionale woonvisie. Daarin wordt ook aan geïnteresseerde raadsleden de kans geboden om een online sessie bij te wonen om de ambities voor de regionale woonvisie aan te scherpen.

#### **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 SvWvR. 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 2019 Wooncompas
2. Rapport maatschappelijke visitatie Stichting Woonvisie Ridderkerk 2015 - 2018
3. Bestuurlijke reactie maatschappelijke visitatie
4. Monitor Prestatieafspraken 2019
  - a. Verhuringen, wachttijden en slaagkansen
  - b. Woningvoorraad
5. Voornemens 2021 Wooncompas
6. Brief voorzitter SvWrR Regionale Woonvisie
7. Monitor woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2019

