

DATUM 17 december 2020

PROJECTNUMMER 597.100

OPDRACHTGEVER Gemeente Ridderkerk

## Analysenotitie voor nieuwe Woonvisie gemeente Ridderkerk

### Leeswijzer

1. In de inleiding schetsen we een kort beeld van de aanleiding om tot een nieuwe Woonvisie te komen, en van het proces in de komende maanden
2. In hoofdstuk 2 presenteren we een aantal beelden van het wonen in Ridderkerk:
  - de samenstelling en ontwikkeling van de bevolking en huishoudens
  - de woningvoorraad in Ridderkerk en haar wijken
  - de woningmarkt
  - kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren
  - focus op sociale huursector, wonen en zorg, specifieke doelgroepen en verduurzaming
3. In hoofdstuk 3 geven we eerste beelden van de opbouw van de wijken van Ridderkerk, en een aantal aandachtspunten dat we nu al kunnen benoemen. Dat vergt nog verdere uitwerking in het vervolg van het proces.

## 1 Inleiding

De gemeente Ridderkerk wil een actueel kader van het woonbeleid vaststellen. Dit wil zij doen in de vorm van een nieuwe Woonvisie. Er zijn verschillende aanleidingen voor de gemeente Ridderkerk om juist nu te komen tot een nieuwe Woonvisie. Het huidig kader, de Woningbouwstrategie, stamt uit 2011 en is aan actualisering toe. Daarnaast zijn begin 2019 in de regio Rotterdam nieuwe regionale woningmarkt-afspraken gemaakt. De totale woningbouwopgave tot 2030 is ongeveer 1.150 woningen. Er worden in de gemeente relatief veel nieuwe initiatieven ingediend door marktpartijen. Het college wil goed sturen op wat er in de gemeente gebouwd wordt: juiste woningen toevoegen aan wat er al staat. De nieuwe Woonvisie moet hiervoor het kader en richting bieden.

In de gemeentelijke startnotitie van de Woonvisie is een aantal redenen genoemd om tot een nieuwe visie te komen:

- Starters en ouderen. Met name voor starters zijn de mogelijkheden om een woning te kopen steeds verder afgenomen. Er is behoefte aan een betaalbaar nieuwbouwproduct gericht op de starters. En onderzoeken laten zien dat de vraag naar seniorenhuisvesting groot is. Door gerichte nieuwbouw voor senioren kan er wellicht meer doorstroming op de woningmarkt ontstaan;

- De Corona-crisis brengt de nodige onzekerheid met zich mee. Hoewel nog veel onduidelijk is, zal de economie een stevige dip doormaken. Het is belangrijk om een rekening te houden met verschillende scenario's voor de woningmarkt, en via monitoring en flexibel bijsturen goed te blijven sturen;
- Er zijn steeds meer bijzondere doelgroepen die een specifiekere woningvraag hebben: zorgbehoevenden, uitstroom van Beschermd Wonen, spoedzoekers, arbeidsmigranten en vergunninghouders. Alle relevante doelgroepen zullen aandacht krijgen in de nieuw op te stellen Woonvisie, keuzes zullen gemaakt moeten worden om verdringing te voorkomen.

Deze notitie is bedoeld om de eerste analyses van bestaande bronnen, woningmarkt en woningbehoefte met elkaar te delen, als opmaat voor het maken van keuzes in de volgende fase.

In deze notitie schetsen we een aantal beelden van de situatie en de opgaven in de gemeente Ridderkerk nu en in de toekomst. We vullen het aan met een aantal conclusies en aandachtspunten.

#### **Hoofdlijn proces totstandkoming Woonvisie**

- behoefte en opgaven in beeld brengen (september-november 2020)
- toetsen: in gesprek met stakeholders/inwoners (december 2020)
- in gesprek met raad (commissie half januari 2021)
- uitwerking in concept Woonvisie (januari-maart 2021)

## 2 Een aantal beelden

### Samenstelling en ontwikkeling bevolking

In figuren 1 en 2 is de samenstelling van de bevolking en huishoudens naar leeftijd weergegeven.

Figuur 1. Bevolkingssamenstelling naar leeftijd per wijk, 2020

	0-14 jaar	15-24 jaar	25-44 jaar	45-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Bolnes	14%	9%	21%	27%	29%	7.865
Centrum	16%	10%	31%	25%	17%	4.510
Drievliet	15%	10%	20%	29%	27%	8.055
Het Zand	14%	11%	20%	31%	23%	3.270
Oost	16%	12%	22%	26%	24%	6.200
Oostendam	20%	13%	22%	28%	17%	625
Rijsoord*	16%	12%	19%	32%	21%	2.965
Slikkerveer**	17%	11%	24%	29%	19%	9.140
West	11%	10%	16%	23%	41%	3.555
<b>Gemeente</b>	<b>15%</b>	<b>11%</b>	<b>22%</b>	<b>28%</b>	<b>25%</b>	<b>46.185</b>

Figuur 2. Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en aantal personen per wijk, 2020

	<25 jaar	1pvh 25-64 jaar	2pvh 25-64 jaar	Gezin	1pvh 65+ jaar	2pvh 65+ jaar	Totaal
Bolnes	1%	15%	13%	29%	20%	21%	3.695
Centrum	2%	29%	14%	30%	12%	12%	2.220
Drievliet	0%	13%	14%	36%	15%	22%	3.380
Het Zand	0%	8%	16%	44%	12%	20%	1.255
Oost	1%	18%	11%	33%	18%	19%	2.710
Oostendam	1%	10%	19%	40%	9%	21%	230
Rijsoord*	0%	11%	15%	40%	14%	20%	1.195
Slikkerveer**	1%	17%	15%	38%	13%	16%	3.905
West	0%	12%	9%	24%	28%	26%	1.685
<b>Gemeente</b>	<b>1%</b>	<b>16%</b>	<b>14%</b>	<b>34%</b>	<b>16%</b>	<b>19%</b>	<b>20.270</b>

Bron: CBS

\*) incl. Cornelisland

\*\*) incl. Donkersloot



= ruim onder het gemiddelde van Ridderkerk



= ruim boven het gemiddelde van Ridderkerk

Van de huishoudens in de gemeente Ridderkerk is 1/3 een gezin. De overige huishoudens betreffen kleine huishoudens (1 en 2 personen). Er is sprake van grote verschillen tussen de wijken:

- Met name Slikkerveen kent een relatief jonge bevolking, bestaande uit relatief veel jonge gezinnen;
- Het centrum kent ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde vooral een relatief groot aandeel 25-44 jarigen (relatief veel alleenstaanden);
- Het Zand, Oostendam, Rijsoord en Slikkerveen zijn de 'gezinnenwijken' van Ridderkerk;
- Bolnes, West en Drievliet zijn de wijken met de meest vergrijsde bevolking. Met name West valt daarbij op, met relatief hoge percentages kleine huishoudens boven 65 jaar.

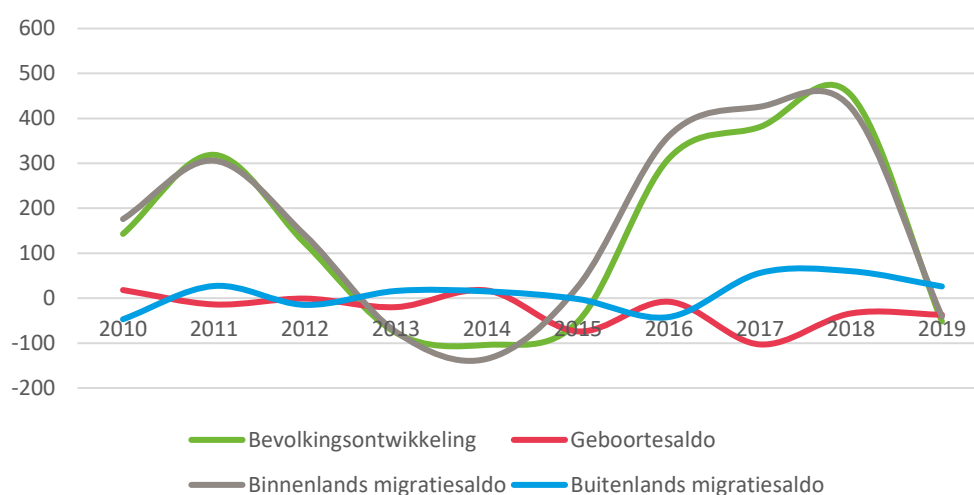


**Wijkindeling Ridderkerk**

### Ontwikkeling bevolking

Het binnenlands migratiesaldo in de gemeente (saldo tussen het aantal mensen dat de gemeente verlaat en naar een andere gemeente gaat en het aantal mensen dat zich in de gemeente vestigt vanuit een andere gemeente) is de meest bepalende factor in de bevolkingsontwikkeling in Ridderkerk. Als de gemeente erin slaagt de woningvoorraad uit te breiden, dan zien we een groei van de bevolking door het binnenlandse migratiesaldo (meer vestigers dan vertrekkers). Het geboortesaldo (geboorte minus sterfte) schommelt rond 0 en de laatste jaren is deze wat steviger negatief. De voortzettende vergrijzing is mede debet aan het feit dat het aantal overledenen het aantal geboortes overstijgt. Zie figuur 3.

*Figuur 3. Demografische ontwikkeling Ridderkerk, 2010-2019*

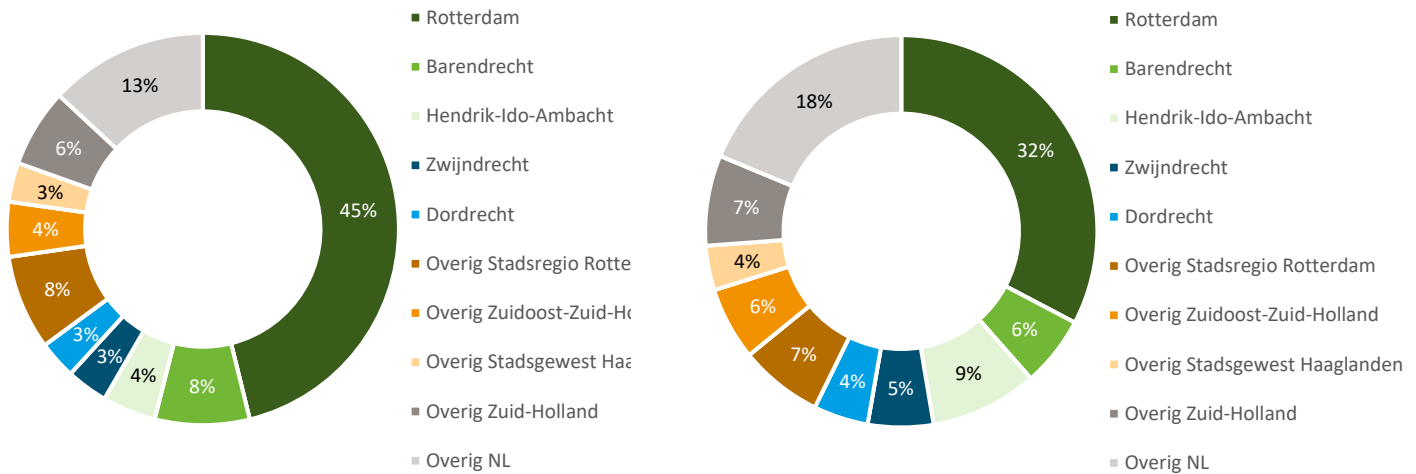


Bron: CBS

## Verhuisbewegingen: sterke relatie met stad Rotterdam en buurgemeenten

Kijken we naar de verhuisbewegingen van mensen van en naar Ridderkerk, dan zien we dat de sterkste relatie zowel wat vestiging als vertrek betreft met de stad Rotterdam (en dan waarschijnlijk zuid, Beverwaard, IJsselmonde) en de buurgemeenten Barendrecht en Hendrik-Ido-Ambacht. Nabijheid speelt een belangrijke rol. Ridderkerk is onderdeel van een groter geografisch gebied waar mensen zich bewegen.

Figuur 4. Vestiging in Ridderkerk (links) en vertrek uit Ridderkerk (rechts) naar gemeente

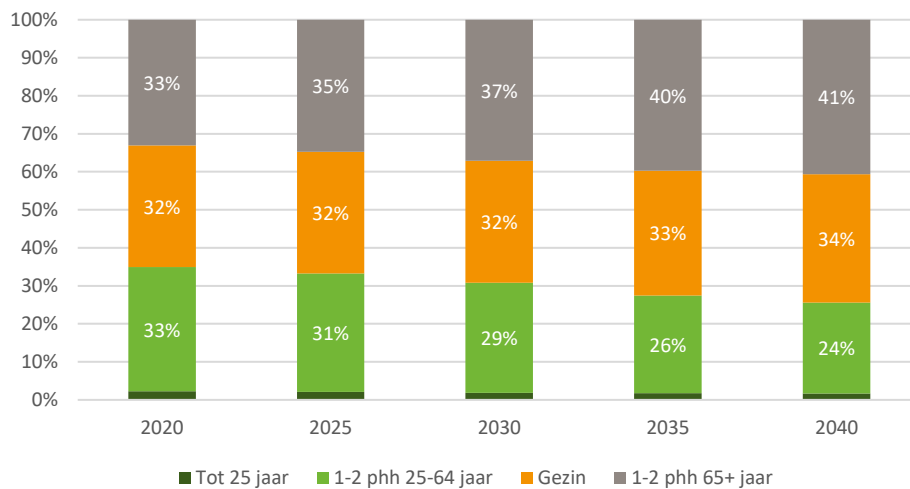


Bron: CBS

## De toekomst: vergrijzing zet door, toename kleine huishoudens

Conform de landelijke trend zet de vergrijzing van de bevolking van Ridderkerk verder door. Het aandeel gezinnen blijft overigens redelijk op peil en stijgt zelfs iets. Maar het aandeel van kleine huishoudens (met name alleenstaande) neemt toe.

Figuur 5. Ontwikkeling huishoudens tot 2040



Hoewel de vergrijzing dus voorlopig nog doorzet, dienen de eerste indicaties van het idee dat we op termijn over de golf heen zijn zich reeds aan. Binnen de groep ouderen neemt de categorie 60-70-jarigen na circa 2030 duidelijk af. Maar het aantal 70-plussers blijft nog tot in 2040 toenemen.

### De woningvoorraad in Ridderkerk

De woningvoorraad van de gemeente Ridderkerk bestaat uit 21.015 woningen. Ruim de helft van de voorraad bestaat uit koopwoningen. De voorraad huurwoningen van corporaties bedraagt circa 40% (een kleine 7.800 woningen, sociale huur en vrijesector huur). Daarnaast is er nog een relatief klein aanbod van circa 800 woningen in handen van overige (particuliere) verhuurders. Volgens de Monitor Regioakkoord is de sociale voorraad bijna 50% van de woningen. Daarin worden de particuliere sociale huurwoningen en de goedkope (sociale) koop ook meegerekend.

Figuur 6. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom gemeente Ridderkerk, 2020

	Koop	Corporatiehuur	Particuliere huur	Totaal
Bolnes	51%	45%	4%	3.800
Centrum	45%	49%	7%	2.270
Drievliet	49%	50%	1%	3.430
Het Zand	89%	9%	1%	1.290
Oost	53%	42%	5%	2.815
Oostendam	75%	17%	7%	240
Rijsoord*	78%	16%	6%	1.215
Slikkerveer**	65%	29%	5%	4.215
West	39%	57%	4%	1.740
<b>Totaal gemeente</b>	<b>56%</b>	<b>40%</b>	<b>4%</b>	<b>21.015</b>

Bron: Gemeente Ridderkerk, CBS

\*) incl. Cornelisland

\*\*\*) incl. Donkersloot

Het overgrote deel van de corporatiewoningen is in bezit van Wooncompas. De samenstelling van haar voorraad naar prijsklasse ziet er als volgt uit.

	Absoluut	Aandeel
goedkoop (tot € 432,51)	649	8%
onder eerste aftoppingsgrens (€ 619,01)	4.327	53%
onder tweede aftoppingsgrens (€ 663,40)	613	8%
tot huurtoeslaggrens (tot € 737,14)	1.508	19%
vrije sector (> € 737,14)	998	12%
<b>totaal</b>	<b>8.095</b>	<b>100%</b>

Bron: Monitor Prestatieafspraken 2019

In het Regioakkoord is afgesproken dat minimaal 70% van de sociale corporatievoorraad onder de tweede aftoppingsgrens zit. De gemeente Ridderkerk kent een naar type woning specifieke woningvoorraad: een sterk accent op zowel rij-/hoekwoningen als appartementen.

Figuur 7. Samenstelling woningvoorraad gemeente Ridderkerk, 2020

	Rij-/hoek	2-1 kap	Vrijstaand	Appartement	Totaal
Bolnes	40%	5%	2%	53%	3.800
Centrum	23%	2%	3%	72%	2.270
Drievliet	70%	7%	1%	21%	3.430
Het Zand	51%	14%	3%	32%	1.290
Oost	37%	7%	3%	52%	2.815
Oostendam	58%	26%	16%	0%	240
Rijsoord	49%	20%	22%	9%	1.215
Slikkerveer	38%	14%	5%	43%	4.215
West	33%	2%	3%	62%	1.740
<b>Totaal gemeente</b>	<b>43%</b>	<b>9%</b>	<b>4%</b>	<b>44%</b>	<b>21.015</b>

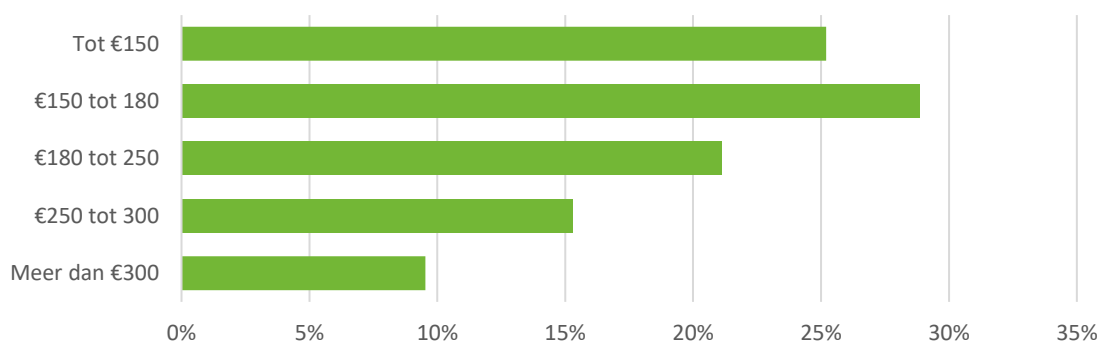
Bron: Gemeente Ridderkerk

En de verschillen tussen de wijken zijn ook wat de woningvoorraad betreft helder:

- met name Drievliet en Het Zand kennen veel rij- en hoekwoningen;
- Centrum, West, Oost en Bolnes kennen relatief veel appartementen.

Het feit dat Ridderkerk veel appartementen en rijwoningen kent, zien we terug in de woningwaarden. De woningvoorraad in Ridderkerk is relatief goedkoop. De gemiddelde WOZ-waarde<sup>1</sup> is € 237.300 (€ 270.000 gemiddeld in Nederland). Ongeveer de helft van de woningen heeft een WOZ-waarde onder de € 180.000. 'Slechts' een kleine 10% van de woningen in Ridderkerk heeft een WOZ-waarde van meer dan € 300.000. Het is belangrijk om te vermelden dat de WOZ-waarde lager ligt dan de marktwaarde van woningen. Gemiddeld gezien is de WOZ-waarde van een koopwoning in Ridderkerk ongeveer € 237.000, terwijl de verkoopwaarde van koopwoningen gemiddeld zo'n € 283.000 is. In de WOZ-waarde is ook de waarde van sociale huurwoningen verrekend.

Figuur 8. Koopwoningen naar prijsklasse (WOZ-waarde, x 1.000), 2020



Bron: Gemeente Ridderkerk (2020)

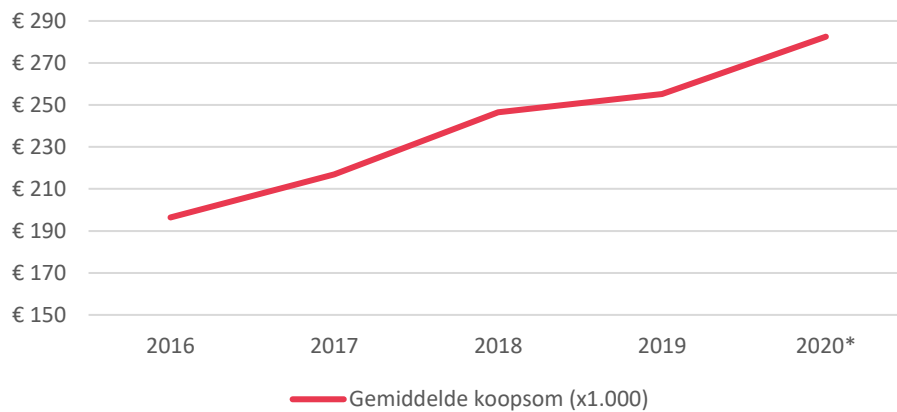
## De woningmarkt in beeld

De verkoopwaarde steeg overigens snel in de afgelopen jaren: in 2016 was de gemiddelde verkoopprijs in Ridderkerk nog zo'n € 200.000, in 2020 dus € 283.000. Dit is een jaarlijkse stijging van zo'n 10%. Dat is in

<sup>1</sup> WOZ = Waardering Onroerende Zaken

lijn met de gemiddelde stijging in de Stadsregio Rotterdam. Ridderkerk onderdeel uitmaakt van de suburbane regio waar veel druk op de woningmarkt staat.

Figuur 9. Ontwikkeling gemiddelde koopprijs woningen in Ridderkerk



Bron: woningmarktcijfers.nl

\* voorlopige cijfers

De slaagkansen van woningzoekenden in Ridderkerk in de sociale huursector liggen ongeveer op het regionale gemiddelde. De slaagkans is in 2019 echter wel lager dan die van 2018, een beeld dat voor de gehele regio geldt. Ook hier lijkt de druk op de woningmarkt verder toe te nemen. Kortom: er is druk op zowel de koop- als huursector.

### De kwantitatieve opgave op gemeenteniveau

De gemeente Ridderkerk staat voor een opgave om de woningvoorraad in kwantitatieve zin uit te breiden, en ook te werken aan een goede differentiatie van de nieuwbouw (kwalitatieve samenstelling van het nieuwbouwprogramma). Eerst de opgave voor uitbreiding van de voorraad.

Belangrijk uitgangspunt is voornamelijk het Regioakkoord nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam voor de periode 2018-2030. In dit akkoord maken de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden. De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich ook in voor een betere balans van het woningaanbod in de regio. Voor de gemeente Ridderkerk is het akkoord gebaseerd op de bieding die destijds door de gemeente zelf is gedaan. Deze komt neer op een opgave van 830 woningen in de periode tot 2030 (gerekend vanaf 2017).

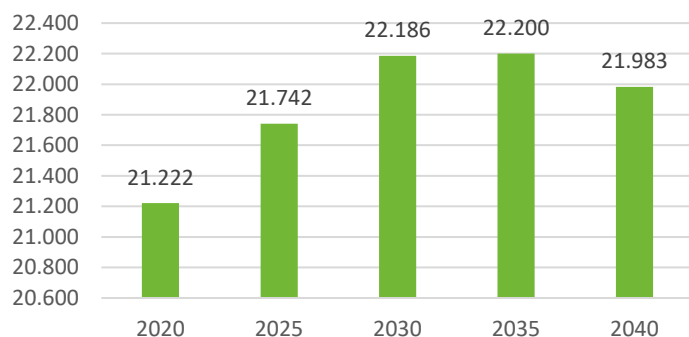


Echter, dit bod is tot stand gekomen op basis van een inschatting van de plancapaciteit in Ridderkerk destijds. Inmiddels is helder dat de ruimte voor toevoeging van woningen een stuk groter is. Dit geldt voor meer gemeenten in de regio. Reden om op regionaal niveau met elkaar te verkennen hoe hiermee omgegaan moet worden.

Ook de meest recente Trendraming van de woningbehoefte van de provincie Zuid-Holland duidt op een grotere woningbehoefte dan in het Regioakkoord benoemd is (zie figuur 10).



Figuur 10. Ontwikkeling aantal huishoudens gemeente Ridderkerk, 2020-2040



Bron: Trendraming provincie Zuid-Holland, 2019

PS Aantal huishoudens in 2020 betreft raming uit 2019, werkelijk aantal huishoudens betreft 20.270, zie figuur 2

De ontwikkeling na 2030 is zeer onzeker en nemen we vooralsnog niet mee in onze analyse. In 2030 zou het aantal huishoudens volgens deze prognose 22.186 zijn (circa 1.400 meer dan in 2017). Ten opzichte van de huidige woningvoorraad (21.015 volgens CBS) betekent dit een opgave van circa + 1.170 woningen.

Daar komt nog een aantal noties bij:

- Om de uitbreiding ook daadwerkelijk te halen, is een zekere overmaat in de programmering van woningbouwplannen aan te raden. Immers, niet alle geplande projecten zullen doorgaan, en niet alle projecten zullen binnen 10 jaar worden gerealiseerd (planuitval c.q. -vertraging). Uitgangspunt dat ook op regionaal en provinciaal niveau wordt gehanteerd, is 130% plannen ten opzichte van de behoefte. Dat zou dan neerkomen op programmering van **circa 1.520 woningen** in de komende 10 jaar;
- Maar ook een té groot nieuwbouwprogramma heeft haken en ogen. Doorstroming uit de bestaande voorraad komt dan goed op gang, maar het resultaat is ook een grotere instroom van buiten Ridderkerk. Het is zaak om een goede balans te vinden;
- De kwantitatieve opgave volgens de meest recente prognoses is groter dan hetgeen in het Regioakkoord is afgesproken. De keuze die de gemeente Ridderkerk voor de kwantitatieve ambitie maakt, zal implicaties hebben voor het Regioakkoord. De gemeente Ridderkerk is niet de enige gemeente met een inmiddels grotere woningbehoefte dan in het akkoord is opgenomen. Dit zal dan ook in regionaal verband moeten worden geagendeerd;

- Een deel van de gronden waarop woningen gerealiseerd kunnen worden, is in bezit van de gemeente. Andere plannen liggen op gronden van particulieren/ontwikkelaars. Sturing op een goede prioritering en differentiatie is van belang om de juiste plannen op de juiste plek gerealiseerd te krijgen;
- Het is cruciaal dat in de verdere uitwerking van de Woonvisie een scherp beeld geschetst wordt van de opgave:
  - kwantitatieve behoefte;
  - kwalitatieve behoefte (zie volgende paragraaf);
  - de huidige programmering: waar liggen de potentiële bouwlocaties, hoe verhouden die zich tot de kwantitatieve opgave, moeten we prioriteren?
  - sturing op de juiste woningen voor de juiste doelgroepen. Dit zal per locatie/wijk verschillen, gelet op de specifieke kenmerken en opgaven per wijk. Dan zal ook goed gekeken moeten worden naar de betreffende eigendomssituatie van de locaties en de wijze waarop de kwalitatieve programmering het beste geborgd kan worden. Op locaties die in handen zijn van de gemeente is dat goed mogelijk, maar ook voor locaties die in handen zijn van particulieren is instrumentarium voorhanden om een goede differentiatie te borgen. Dat stellen we scherp in de volgende fase van het proces en komt dus terug in de concept-Woonvisie.

#### Conclusies

- Uitbreidingsbehoefte is minimaal 1.170 woningen tot 2030 (hoger dan de opgave volgens het Regioakkoord).
- Er zal ruimer geprogrammeerd moeten worden om deze opgave te realiseren (in verband met plannen die vertragen of uitvallen, 130%).
- Daarbij brengen we in beeld in welke wijken de potentiële locaties liggen en hoe de eigendomsverhouding ervan is.
- Sturing op tempo en een passende differentiatie van de nieuwbouw zal aandacht krijgen in de uitgewerkte Woonvisie (specifiek naar de wijken, inclusief passend instrumentarium).

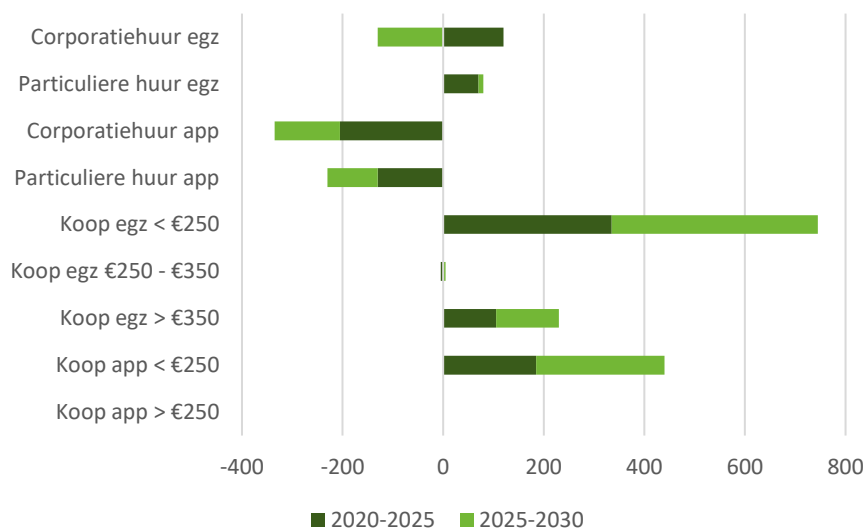
## De kwalitatieve opgaven: aan welk typen woningen is met name behoefte?

### Woningbehoefte

We hebben de kwalitatieve woningbehoefte in beeld gebracht op basis van de resultaten van het WoON2018<sup>2</sup>. Op basis van woonvoorkeuren per huishoudenstypen van Ridderkerk en de prognose van de ontwikkeling van die huishoudens in de komende jaren, kunnen we een goede indicatie geven van de belangrijkste opgaven voor de woningvoorraad en de nieuwbouw. Dat doen we in de vorm van een vraag-aanbodbalans: we zetten de behoefte af tegen het naar verwachting vrijkomend aanbod. Daar komt dan een beeld van (theoretische) overschotten en tekorten uit naar voren. De resultaten van een dergelijke analyse moet niet gezien worden als het kant-en-klare nieuwbouwprogramma! Dat vraagt zeker nog de nodige interpretatie, feedback en keuzes! Het is de basis voor een goede discussie en nuancering bij diverse deskundigen (projectteam, wijkregisseurs, stakeholders).

<sup>2</sup> WoON: landelijk woningbehoefteonderzoek dat eens in de 3 jaar wordt uitgevoerd. Lokaal specifiek gemaakt voor de gemeente Ridderkerk

Figuur 11. Indicatie kwalitatieve woningbehoefte in Ridderkerk, 2020-2030 (kooprijzen x € 1000)



Bron: WoON2018, Microdata CBS, bewerking Companen

egz = eengezinswoning

app = appartementen

Hieruit komt op hoofdlijnen het volgende beeld naar voren:

- Er lijkt geen grote uitbreidingsbehoefte in de sociale huursector te zijn. Daar zijn echter wel de nodige nuances bij te plaatsen, zie de volgende paragraaf;
- Ridderkerk zit ruim in de huurappartementen. Daar lijkt met name een kwaliteitsslag aan de orde te zijn. Dat wordt bevestigd in de diverse Wijkprogramma's (zie hoofdstuk 3);
- Aan particuliere huurwoningen is beperkte behoefte in het grondgebonden segment;
- Accent ligt verder vooral in de koopsector. De vraag lijkt met name sterk te zijn in de goedkopere categorie (waaronder zeker ook voor starters), maar er is ook behoefte aan grondgebonden koopwoningen in het duurdere segment. Dat segment komt relatief weinig voor in Ridderkerk, en kan zeker een goede strategische toevoeging zijn (ook met het oog op doorstroming uit de ruimere voorraad minder dure koopwoningen);
- Accent ligt binnen de koopsector sterk op grondgebonden woningen.

Er is een grote vraag naar goedkopere grondgebonden woningen (onder de € 250.000). Dit vraagt enige duiding. Het is de vraag in hoeverre deze vraag realistisch is (en blijft) in een woningmarkt met stijgende verkoopprijzen. In 2020 kostte de gemiddelde rij-/ hoekwoning in Ridderkerk zo'n € 292.000. Tweekappers gingen voor gemiddeld € 415.000 naar een nieuwe eigenaar. Onderstaande afbeeldingen geven een indicatie van bestaand aanbod aan grondgebonden woningen onder de € 250.000.

Figuur 12: Voorbeelden huidig aanbod onder €250.000 in Ridderkerk



Verkoopprijs: € 250.000 k.k.  
73 m<sup>2</sup> wonen  
146 m<sup>2</sup> perceel  
3 slaapkamers



Verkoopprijs: € 228.800 k.k.  
82 m<sup>2</sup> wonen  
149 m<sup>2</sup> perceel  
3 slaapkamers

Appartementen zijn gemiddeld wel onder de € 250.000 te krijgen, maar de wens richt zich sterk op grondgebonden woningen. In de bestaande voorraad zijn die dus ook wel beschikbaar, maar dan moet gedacht worden aan woningen van 70-80 m<sup>2</sup>. Daarbij komt dat nieuwbouw vaak duurder is dan bestaande woningen, mede door gestegen bouwkosten. Hoe er toch betaalbare grondgebonden woningen kunnen worden gebouwd en liefst ook op langere termijn beschikbaar gehouden kunnen worden voor de doelgroep, is een belangrijke opgave de komende jaren. Daarvoor moet wellicht ook nieuw instrumentarium ingezet worden. Daarnaast biedt een recent uitgevoerde “QuickScan planoptimalisatie suburbane plannen” (provincie Zuid-Holland) inspiratie voor alternatieve planontwikkeling en woonvormen om een betaalbaar en passend programma te realiseren. Dat krijgt ook aandacht in de uitgewerkte Woonvisie.

**Sociale huursector: toenemende druk, opgave vernieuwing, hogere taakstelling vergunninghouders**  
Conform het Regioakkoord en de spreidingsgedachte met betrekking tot de sociale huurvoorraad, zou de gemeente Ridderkerk geen opgave voor uitbreiding van de voorraad hebben. Echter, hierbij is een aantal kanttekeningen te plaatsen. Wooncompas kent relatief veel vrije sector (niet-DAEB-woningen<sup>3</sup>) die toch verhuurd worden tegen een huurprijs onder de sociale huurgrens. Bij mutatie zullen deze woningen alsnog tot de vrije sector behoren, waardoor deze woningen verloren gaan voor de doelgroep van beleid. In de prestatieafspraken met Wooncompas is daarom opgenomen dat er ca 440 sociale huurwoningen moeten worden gebouwd, teneinde de voorraad op peil te houden (ca 7.600 sociale huurwoningen in 2030). Daarnaast zien we een toenemende druk op de sociale huurvoorraad als gevolg van de extramuralisering van wonen en zorg, en het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en mensen met een beperking. Ook zorgt de stagnerende woningmarkt doorgaans voor een beperkte doorstroming en lage mutatiegraad in de sociale huursector. Recente signalen van de Maaskoepel duiden eveneens in die richting. Terwijl er voor de herstructurering voldoende ruimte in de voorraad moet zijn om dat proces goed voort te zetten. En ook de economische ontwikkeling in de komende jaren (mede als gevolg van de Coronacrisis) kan sterke invloed hebben op de inkomensontwikkeling en de omvang en samenstelling van de doelgroep voor sociale huurwoningen. Bovendien valt de taakstelling voor de huisvesting van vergunninghouders in de komende periode fors hoger uit dan de afgelopen perioden. De opgave is dan ook

---

<sup>3</sup> Daeb = diensten van algemeen economisch belang, sociale huurwoningen. Niet-DAEB-woningen zijn woningen die in principe niet tot de sociale huursector behoren, maar door een lagere huurprijsstelling toch tot dat segment gerekend kunnen worden

groot. Aan de andere kant heeft Ridderkerk een behoorlijk aandeel sociale huurwoningen. Vooral nog kunnen we het volgende stellen:

- We verwachten dat de doelgroep voor sociale huurwoningen in Ridderkerk door genoemde ontwikkelingen verder zal toenemen (afhankelijk van economische scenario's beperkt tot ruimer);
- Maar Ridderkerk kent al een fors aandeel sociale huurwoningen;
- Met name de wijzigende samenstelling van de bevolking brengt een opgave met zich mee voor een vergroting van de variatie in het woningaanbod (in sociale huur, maar ook in koop). Vooral nog kunnen we stellen, dat er onder andere:
  - een tekort is aan voor senioren geschikte woningen;
  - een tekort is aan passende woningen voor starters;
  - een behoefte bestaat aan nieuwe woonconcepten waarin wonen en zorg gecombineerd worden.

Een passend nieuwbouwprogramma dat strategisch inspeelt op de specifieke samenstelling van de huidige woningvoorraad zal de dynamiek op de markt vergroten en zorgen voor doorstroming en vergroting van kansen voor verschillende doelgroepen op de woningmarkt. Een nieuwbouwprogramma moet ook 'passen' in de huidige samenstelling van een wijk. En die samenstelling van de woningvoorraad is niet overal hetzelfde.

### **Wonen en zorg**

Mede met het oog op de vergrijzing, de ontwikkelingen in de zorg en het langer zelfstandig thuis wonen van mensen met een beperking, is het cruciaal goed te kijken naar het thema wonen en zorg.

De gemeente Ridderkerk staat wat dat betreft niet stil. In de conceptnota Integraal Beleid Sociaal Domein van de gemeente Ridderkerk is de component "wonen" opgenomen. Er zijn 5 maatschappelijke effecten benoemd. Één ervan is "Inwoners kunnen zo lang mogelijk veilig thuis wonen". De gemeente vindt het belangrijk dat alle inwoners in een veilige thuissituatie kunnen leven. Dit brengt onder meer opgaven met zich mee voor:

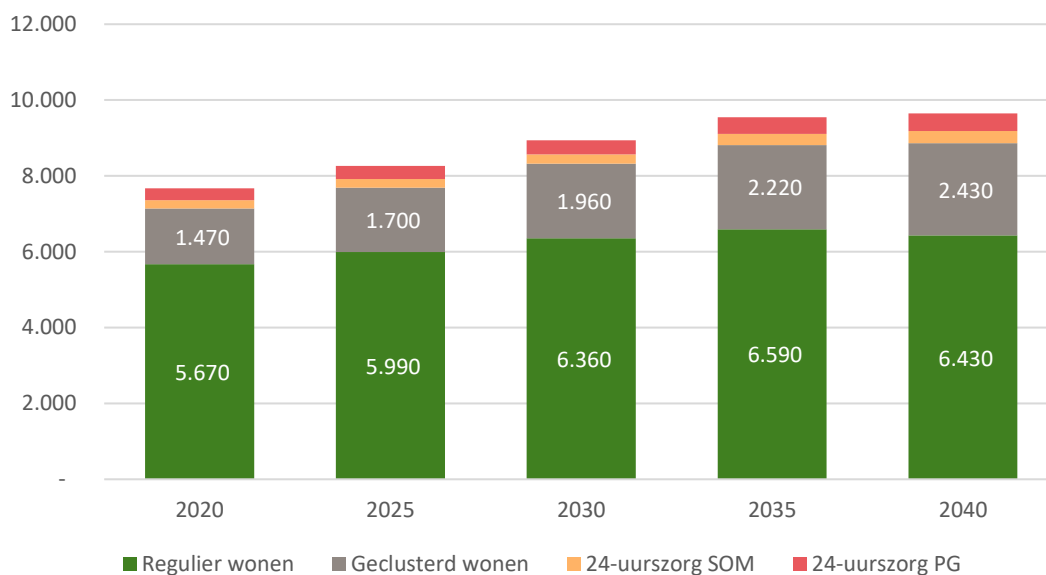
- een *toekomstbestendig, wijkgericht hulp- en welzijnsaanbod*, gericht op de meest kwetsbaren:
  - inwoners met psychiatrische – en psychosociale problematiek;
  - inwoners met een verstandelijke beperking;
  - inwoners met een lichamelijke beperking, zowel jeugd (jong)volwassenen als ouderen.
- Dat betekent onder meer, dat er verschillende vormen van ondersteuning mogelijk moeten zijn, waaronder *begeleid wonen* en intensieve ambulante ondersteuning thuis. Door wetgeving, transitie en extramuralisering<sup>4</sup> zal er meer nadruk komen te liggen op begeleid wonen in combinatie met ambulante zorg thuis. In de komende periode ontwikkelt de gemeente met aanbieders een vernieuwd aanbod voor deze kwetsbare groepen;
- Bewustwording Dementie;
- Beschermd Wonen & Maatschappelijke Opvang (BW-MO): vanaf 2021 start de verdere decentralisatie BW. De gemeente wil in dit traject inhoudelijke verbeteringen bereiken en een beweging van beschermd wonen naar een beschermd thuis in de wijk realiseren. De omvang van deze opgave moet nog duidelijk worden en vertaald worden naar de wijken van Ridderkerk. Dat krijgt een plek in de Woonvisie.

Voor nu hebben we een globale indicatie van de ontwikkeling van de behoefte aan verschillende woonvormen voor ouderen in beeld gebracht, want daar ligt de grootste opgave.

*Figuur 13. Prognose woonvormen voor ouderen, 2020-2040*

---

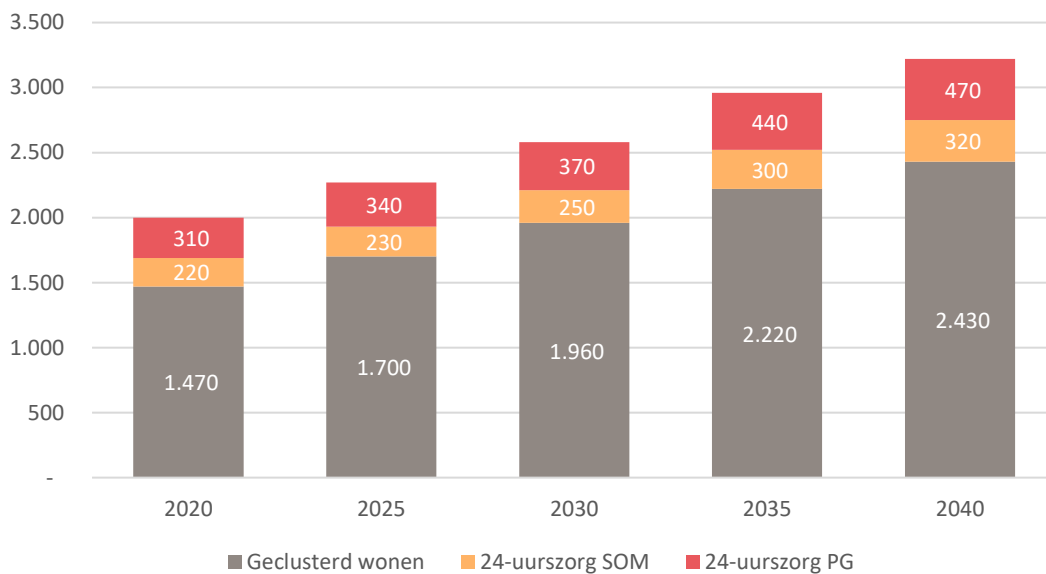
<sup>4</sup> Zorg die niet in een verpleeghuis maar bij thuiswonende cliënten wordt geleverd



Bron: analyse Companen

Als we inzoomen op de geclusterde woonvormen (extramuraal) en woonvormen met 24-uurszorg (intramuraal), dan zien we het volgende.

Figuur 14. Prognose geclusterd wonen, 2020-2040



Bron: analyse Companen

- De meeste ouderen wonen in een reguliere woning, dat zal ook in de toekomst zo zijn. Dan hebben we het over bij voorkeur - maar niet uitsluitend - “geschikt wonen”. Dat wil zeggen: met alle basisvoorzieningen gelijkvloers en goede toegankelijkheid;
- De behoefte aan wonen met zorg neemt door het groeien van de groep oudere ouderen echter ook aanzienlijk toe;
- Er is een groeiende behoefte aan verschillende vormen van geclusterd wonen (extramuraal, denk aan seniorenwoning in complex, serviceflat, hofjeswonen zoals bijvoorbeeld Knarrenhof, aanleunwo-

ning). En er is een groeiende behoefte aan intramurale woonvormen met 24-uurs zorg voor SOM (intramuraal wonen in een verpleeghuis op plekken waar somatische zorg gegeven kan worden) en PG intramuraal wonen in verpleeghuis, kleinschalig wonen dementie, waar psychogeriatrische zorg gegeven kan worden).

Aandachtspunten voor het maken van keuzes:

- Levensloopgeschiktheid. Het aantal ouderen gaat de komende jaren verder toenemen in Ridderkerk. Maar ouderen blijven ook steeds langer vitaal en kunnen (en willen) steeds langer zelfstandig wonen. We zien dat een deel van de ouderen op een gegeven moment een kleinere, meer levensloopgeschikte woning wenst. De Wijkontwikkelingsprogramma's van verschillende wijken van de gemeente Ridderkerk duiden ook in die richting. Inzet op toevoeging van levensloopgeschikte woningen in de verschillende wijken ligt dan ook voor de hand. Want door verhuizing kunnen senioren niet alleen comfortabeler wonen, het creëert ook doorstroming waardoor ruime woningen beschikbaar komen voor gezinnen en starters;
- Kansen voor een grotere variatie aan tussenvormen tussen intramuraal en zelfstandig thuis;
- Maar alleen nieuwbouw volstaat waarschijnlijk niet. Het blijft lastig om verhuisgeneigde ouderen ook daadwerkelijk de stap te laten maken om tot verhuizing over te gaan, daar zijn vele redenen voor. Kleine aanpassingen (wegnemen drempels, aangepaste deurbel) kunnen ouderen al helpen om nog lang in hun huidige woning te kunnen wonen;
- Opgave in het kader van de toename van dementie in de wijken van Ridderkerk (waaronder bewustwording);
- Een toekomstgericht aanbod van wonen en zorg- en welzijnsaanbod in de wijken;
- Toenemend belang van aandacht voor leefbaarheid, verbinding en ontmoeting in de wijken.

### **Specifieke doelgroepen**

De Woonvisie zal zich tevens richten op specifieke groepen als spoedzoekers, arbeidsmigranten en vergunninghouders.

- Wat betreft spoedzoekers zien we doorgaans een urgente vraag onder mensen die om verschillende redenen met spoed woonruimte nodig hebben, en niet in aanmerking komen voor een reguliere urgentieverklaring (bijvoorbeeld in verband met ander werk, relatieverbreking, e.d.). De omvang ervan is nog lastig te duiden, dat zullen we in het vervolgproces proberen scherp te krijgen, inclusief eventuele maatregelen die hiervoor nodig zijn;
- Volgens een recent onderzoek werkten er in 2018 circa 900 arbeidsmigranten in Ridderkerk en waren er 500 woonachtig in de gemeente. Dat aantal gaat de komende jaren verder toenemen (gematigd of sterk, afhankelijk van aannames in verschillende scenario's);
- De taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders valt voor de eerste helft van 2021 fors hoger uit dan in de afgelopen perioden. Deze opgave zal ook een plek moeten krijgen, in goede balans met overige woningvragers en met oog voor draagkracht in de wijken en buurten.

Opgave en beleid voor deze groepen zal in de Woonvisie helder gemaakt worden.

### **Kwaliteitsslag bestaande woningvoorraad, verduurzaming en warmtetransitie**

Zoals uit de diverse Wijkontwikkelingsprogramma's blijkt, is een kwaliteitsslag in de bestaande woningvoorraad nodig. Door herstructurering en transformatie kan de kwaliteit van woningvoorraad en woonomgeving in een aantal wijken sterk verbeteren (zie hoofdstuk 3, dat wordt in de loop van het proces aangevuld en aangescherpt).

Daarnaast ligt er een grote opgave voor de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en de transitie naar aardgasvrij. In de concept Warmtevisie Ridderkerk wordt een voorzet gedaan voor de

aanpak en volgorde in de aanpak van de verschillende wijken. In het volgende schema wordt dat helder gemaakt.

Figuur 15. Wijkfasering warmtetransitie Ridderkerk



Bron: concept Warmtevisie Ridderkerk

De opgave voor het thema Wonen is doorgaans in eerste instantie gericht op het gereed maken van woningen voor de transitie naar andere vormen van verwarming (no-regretmaatregelen die in ieder geval genomen kunnen worden). Dat betekent met name isolatie van woningen en bijvoorbeeld plaatsing van zonnepanelen. Woningisolatie is cruciaal en zorgt voor win-win op meerdere fronten:

- energiebesparing (en bestrijding energie-armoede);
- een lagere energierekening. De betaalbaarheid van de transitie voor huurders en eigenaar-bewoners is een belangrijk aandachtspunt;
- een meer comfortabele woning (minder tocht en geluidsoverlast, met goede ventilatie en betere luchtkwaliteit binnen).

Na de vaststelling van de Warmtevisie wordt de aanpak uitgerold in de verschillende wijken van Ridderkerk. Naar huidig inzicht wordt gestart met Bolnes. Een kansrijke wijk om als eerste mee aan de slag te gaan, in twee sporen:

- Energiebesparing;
- Aardgasvrij: komende 2-3 jaar wijkplan maken met woningcorporaties en overleggroep (met onder andere woningeigenaren).

Voorts zal er een mix van instrumenten ingezet moeten worden (waaronder simulatiespel, gemeentelijke en landelijke subsidies/leningen, gemeentelijke VerduurzamingsRegeling, wijkacties via subsidie Regeling Reductie Energiegebruik Woningensubsidie (RREW), bewustwordingscampagnes, inzet WoonWijzer-Winkel). Tot slot ligt er een kans om de opgave op het gebied van energie te combineren met klimaatadaptatie (bestendige, groene woonomgeving).

In de uitwerking van de Woonvisie moeten we verder scherp krijgen wat dit betekent voor de aanpak van woningen en woonomgeving in de verschillende wijken van Ridderkerk. Dan kan ook aan de orde komen waar win-winsituaties gecreëerd kunnen worden, bijvoorbeeld een combinatie van fysieke en sociale



interventies (zoals leefbaarheid, veiligheid, sociale samenhang, schuldenproblematiek). En waar/hoe de ingrepen voor aardgasvrij gecombineerd kunnen worden met aanpak van woningen (in sociale huur door corporaties en particulier).

#### **Conclusies**

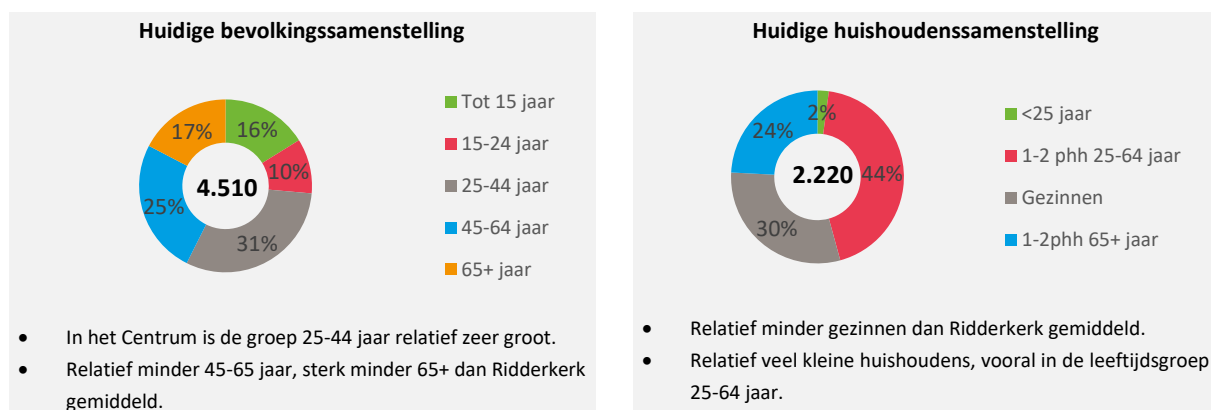
- De kwalitatieve vraag lijkt met name gericht te zijn op de grondgebonden koopwoningen in de goedkopere en duurere segmenten.
- In de sociale huursector is met name een kwaliteitsslag aan de orde. Maar ook de omvang van de voorraad moet nog kritisch bekeken worden, gelet op de dalende slaagkansen, lage mutatiegraad, de herstructureringsopgave en grote opgaven vanuit verschillende doelgroepen.
- Er is een grote behoefte aan verschillende woonvormen voor wonen-zorg.
- De benodigde kwaliteitsslag in de bestaande voorraad biedt kansen voor een goede wijkaanpak-nieuwe-stijl, waarin een integrale aanpak van fysiek (inclusief isolatie en aardgasvrij) en sociaal plaatsvindt.

### 3 Focus op de wijken van de gemeente Ridderkerk

In de Woonvisie willen we de focus ook scherp stellen op de verschillende wijken van de gemeente Ridderkerk. Welke opgaven liggen er specifiek in de wijken van Ridderkerk? Welke potentiële bouwlocaties liggen er, wat zou het programma moeten zijn, passend bij de samenstelling van de wijken en de opgaven die er liggen? Op basis van diverse gegevens en bronnen en de beschikbare Wijkontwikkelingsprogramma's komen we tot de volgende eerste beschrijving en analyse.

**Status van deze paragraaf:** De inventarisatie en uitwerking is nog niet compleet; dit zullen we in het vervolgproces verder verrijken met informatie en ideeën vanuit de wijken zelf (wijkregisseurs, wijkoverleggen) en de stakeholders. Hieronder is een eerste globale verkenning opgenomen die dus nog verder besproken wordt, scherp wordt gesteld en uitgewerkt in een visie op wonen in de wijken van Ridderkerk.

#### Centrum



Het Wijkontwikkelingsprogramma 2015-2024 (2015) duidt de wijk in hoofdlijnen als volgt. Het toekomstbeeld van het Centrum bestaat uit vier thema's:

1. Bruisend hart van Ridderkerk
2. Een sociale en zorgzame wijk
  - bevorderen dat de bewoners in het Centrum naar elkaar omzien en elkaar helpen om zo lang mogelijk in de wijk te kunnen blijven wonen;
  - samenleven bevorderen doordat meer ontmoetingen te laten plaats vinden;
3. Een wijk waar het goed wonen is:
  - Wooncompas zal in het Centrum een aantal grote herstructurerings- en renovatieprojecten uitvoeren, waardoor de kwaliteit van de woningvoorraad verbetert;
  - Onderzoek of bij inrichting van de buitenruimte ingespeeld kan worden op de verandering van het klimaat.
4. Een veilige en bereikbare wijk
  - bevorderen van langzaam verkeer en verkeersveiligheid in de omgeving van scholen speerpunten van beleid.

De kwaliteit van de woningvoorraad is matig te noemen en sluit onvoldoende aan op de ontwikkeling van de bevolkingssamenstelling in de komende jaren (steeds meer ouderen en relatief veel kleinere huishoudens). Ingrepen zijn dan ook noodzakelijk om een kwaliteitsslag te maken.

Met meer woningen krijgt het centrum meer gebruiks- en belevingswaarde. Het toevoegen van woningen kan op de verdiepingen van gebouwen of door winkelruimtes in de aanloopstraten te transformeren naar wonen. De parkeerplaatsen die daarvoor nodig zijn moeten op eigen terrein worden ingepast. Zo voorkomen we dat de parkeerdruk in het openbaar gebied verder toeneemt. Ook hebben we de mogelijkheid om de uitstraling van de entrees te verbeteren.

Daarnaast is in het voorjaar van 2020 het Ontwikkelperspectief Centrum Ridderkerk 2035 vastgesteld. Het perspectief is gebaseerd op 4 kernwaarden:

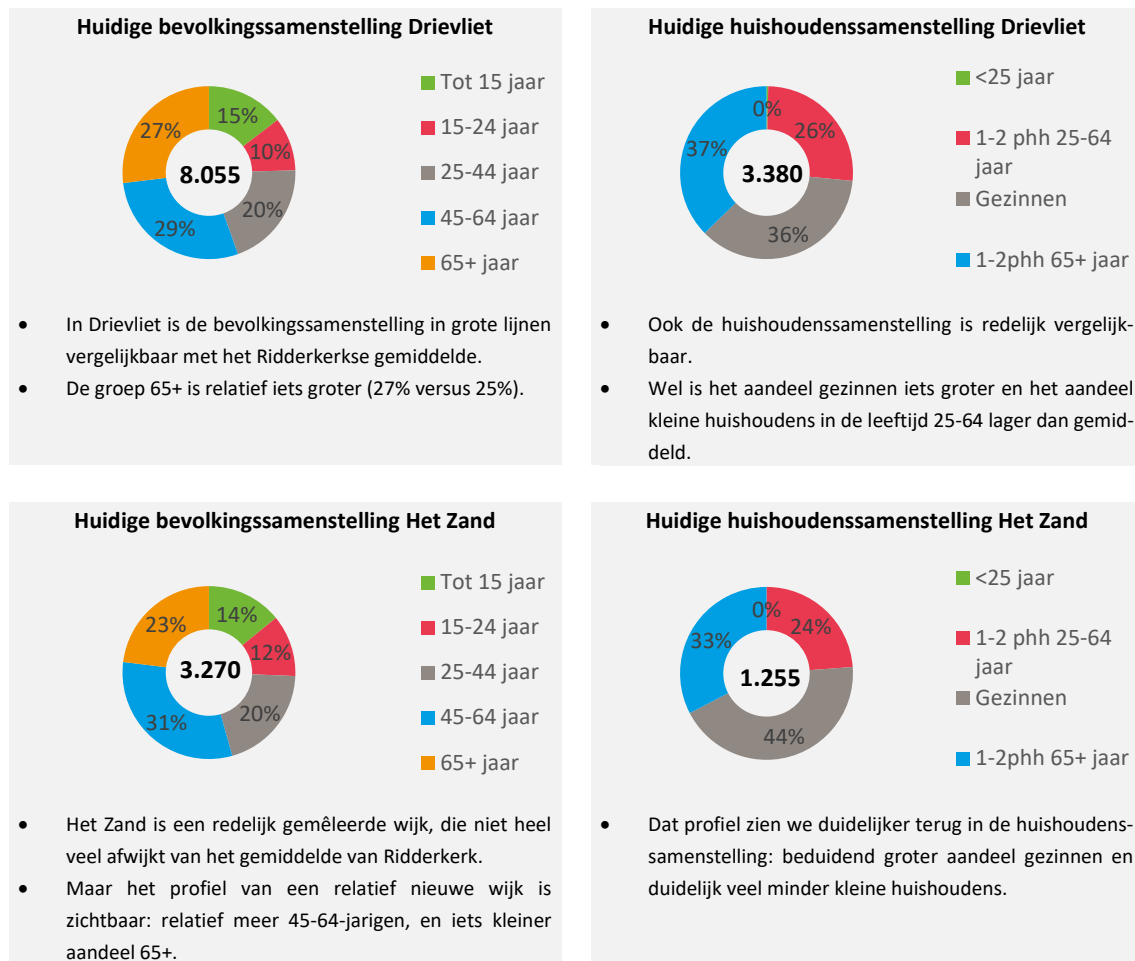
- Het centrum is een plek voor iedereen;
- Het centrum is uitnodigend en sfeervol;
- Het centrum biedt een gevarieerd aanbod van voorzieningen en functies;
- Het centrum is goed bereikbaar en voor iedereen toegankelijk.

Wonen kan een belangrijke bijdragen leveren aan het toekomstbeeld, met kansen voor kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad en het realiseren van meer woningen, vooral voor jongeren en ouderen.

**Aandachtspunten Centrum (wordt scherp gesteld op basis van inbreng wijkoverleggen en stakeholders)**

- Versterking centrumfunctie
- Kwaliteitsslag woningvoorraad
- Inspelen op vergrijzing, woningvoorraad beter aan laten sluiten
- Woningen toevoegen voor jongeren en ouderen
- Wonen en zorg: woon-zorgzone al ontwikkeld?

## Drievliet en Het Zand



Het Wijkprogramma 2019-2024 (2019) duidt de wijk in hoofdlijnen als volgt:

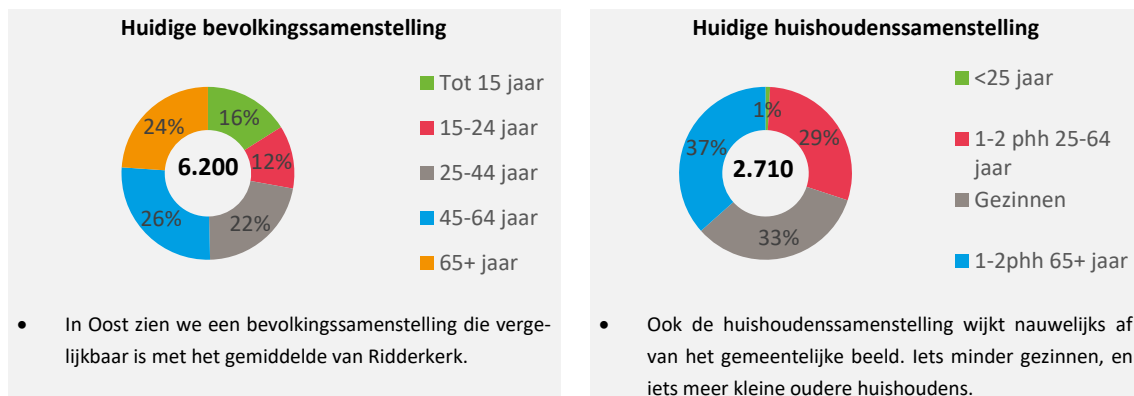
- We onderscheiden Drievliet en Het Zand: Drievliet is immers een typische bloemkoolwijk uit de jaren 70. En Het Zand is een relatief jonge wijk, waar de bouw in jaren 90 is begonnen, met een versnelling vanaf 2013;
- De inwoners zijn tevreden over het samenleven in de buurt;
- Inwoners zijn ook tevreden over voorzieningen die langer zelfstandig thuis wonen mogelijk maken;
- De verzorgingshuizen Reyerheem en Salem hebben aantrekkingskracht voor heel Ridderkerk. Daarnaast zijn er andere zorginstellingen in Drievliet Het Zand te vinden, zoals 't Ronde Sant en De Bun;
- De wijk verandert: inwoners constateren dat de wijk licht verjongt (vooral door nieuwbouw in Het Zand), maar tegelijkertijd ook dat de instroom van sociaal economische zwakkeren toeneemt. Dit vergroot de verschillen in de wijk Drievliet Het Zand en vraagt om specifieke buurtgerichte acties;
- Het is de opgave om de consequenties van vergrijzing op maatschappelijk en ruimtelijk vlak met elkaar verbinden, zodat senioren een goed leefbare omgeving hebben en een kwalitatief goed leven kunnen leiden. Dat geldt in eerste instantie voor Drievliet, en op termijn ook voor Het Zand;
- Wat betreft de energietransitie zetten wordt ingezet op betaalbare, betrouwbare, schone en veilige energievoorziening. Het Zand is al deels zonder aardgas. Voor de ruim 40-jarige wijk Drievliet ligt er een grote opgave om bestaande woningen te isoleren en van het gas af te halen;

- Daarnaast ligt er opgave voor circulair bouwen en klimaatadaptatie (vergroening, tegengaan verharding). Dat geldt met name voor Drievliet. Ook het wijkoverleg wil zich hier voor inzetten.

#### Aandachtspunten Drievliet en Het Zand (wordt scherp gesteld op basis van inbreng wijkoverleggen en stakeholders)

- Voorrang voor wijkaanpak Drievliet: kwaliteitsverbetering jaren 70 wijk (vergroening openbare ruimte), combinatie van verduurzaming (isolatieaanpak), aandacht voor fysieke ingrepen en sociale opbouw en samenhang?
- Kansen voor doorstroming ouderen door toevoeging passende alternatieven binnen de wijk voor oudere inwoners?

## Oost



Het Wijkprogramma 2019-2023 (2019) duidt de wijk in hoofdlijnen als volgt:

- Oost kan gekenschetst worden als een stabiele wijk;
- Er is een redelijk gelijke verdeling kleine huishoudens en gezinnen (zie de constatering hierboven);
- Daarnaast is sprake van een behoorlijke variatie in woningtypen;
- Buurten binnen Oost hebben eigen karakter, met per buurt vooral gelijksoortige woningen:
  - Burgemeestersbuurt: relatief veel appartementen en deels wat oudere laagbouw;
  - Schrijversbuurt: veel eengezinswoningen, hoogbouw bij Huygensplantsoen en Kloosplantsoen;
  - Bloemenbuurt: vooral laagbouw;
  - Vondelparck: relatief nieuwe appartementen en eengezinswoningen.
- Wel wordt gesteld, dat de wijk verandert door de komst van bewoners uit de stad en van verschillende culturen;
- De leefbaarheid verdient aandacht, samen met bewoners: sociale cohesie neemt wat af, schoon-heelveilig staat onder druk;
- Er is behoefte aan ontmoeting en ontplooiing van activiteiten;
- In de toekomst zal sprake zijn van verdere vergrijzing:
  - eenzaamheid onder ouderen is komende jaren punt van aandacht;

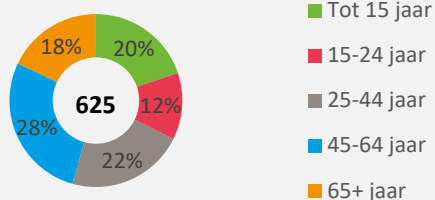
- aanbod van woonruimte voor senioren is niet afgestemd op de vraag.

**Aandachtspunten Oost (wordt scherp gesteld op basis van inbreng wijkoverleggen en stakeholders)**

- Focus op leefbaarheid?
- Kansen voor doorstroming ouderen door toevoeging passende alternatieven binnen de wijk voor oudere inwoners?
- Verder maatwerk per buurt?

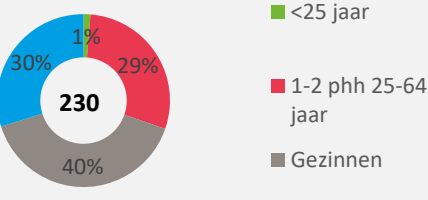
**Oostendam**

**Huidige bevolkingssamenstelling**



- Oostendam heeft een sterk dorps karakter, gelegen in een fraai polderlandschap.
- Opvallend is het relatief groot aandeel jongeren tot 15 jaar en relatief weinig ouderen.
- Maar het aantal inwoners is natuurlijk klein.

**Huidige huishoudenssamenstelling**



- Die afwijkende bevolkingssamenstelling zien we terug in de samenstelling naar huishouden: beduidend meer gezinnen en minder kleine huishoudens boven 65 jaar.

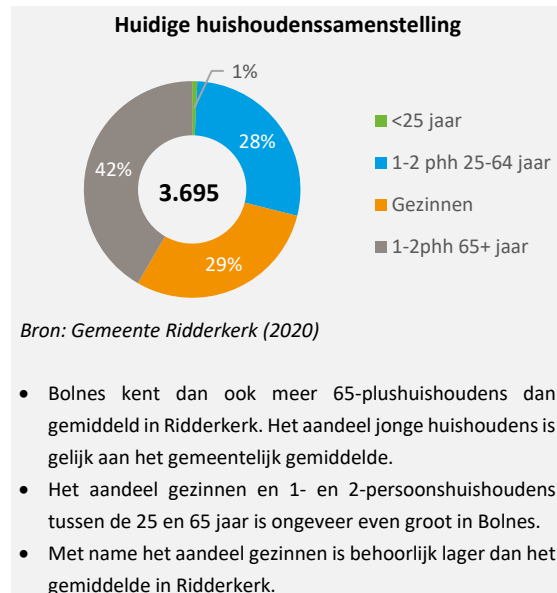
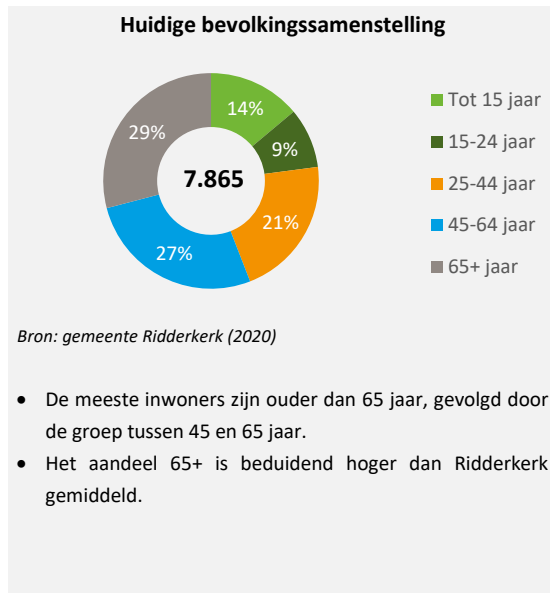
Het Wijkprogramma 2018-2022 (2018) duidt de wijk in hoofdlijnen als volgt:

- Oostendam is een apart gelegen dorpje, met een klein aantal inwoners;
- Het heeft een dorps karakter, gelegen in een mooi polderlandschap en natuurgebied langs de Waal;
- Het kent een hechte gemeenschap, met een sterke mate van sociale controle en contact;
- De leeftijdsopbouw is vrij gelijkmatig, met een relatief groot aandeel jongeren, maar ook hier zal de bevolking inde toekomst vergrijzen. De gezinnen worden ouder, de ouders blijven er wonen en daarmee vergrijst de bevolking in de komende jaren snel;
- Er zijn vooral eengezinswoningen: voor gelijkvloerse woningen of seniorenwoningen moeten mensen verhuizen naar een andere wijk;
- Er moet onderzocht worden onderzoeken wat mogelijkheden zijn om senioren zo lang mogelijk in hun netwerk van de wijk te laten wonen;
- Bewoners merken op dat diverse groepen huurders in de wijk komen wonen. Dit zet verbanden in en met de wijk onder druk.

**Aandachtspunten Oostendam (wordt scherp gesteld op basis van inbreng wijkoverleggen en stakeholders)**

- Focus op aanpassing bestaande woningvoorraad in het kader van langer zelfstandig thuis wonen?
- Kansen voor kleinschalige nieuwbouw voor ouderen, zodat doorstroming op gang kan komen?

## Bolnes



Het Wijkontwikkelingsprogramma dateert van 2011 en is dus niet meer actueel. Het programma wordt op dit moment vernieuwd. Hoewel dus achterhaald schetsen we hier kort enkele hoofdlijnen zoals die in 2011 werden benoemd:

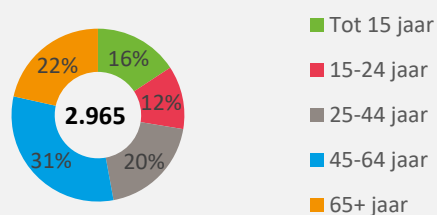
- Bolnes is een dorpse kern. Het dorpse karakter, gecombineerd met de kwaliteit van het landschap (Donckse Velden en Bolnes-Zuid) en rivier De Nieuwe Maas maken van Bolnes een aantrekkelijk woondorp voor mensen die in de 'luwte' willen wonen;
- Bewoners van Bolnes zijn te kenmerken met steekwoorden als betrokkenheid, harmonie, geborgenheid en zekerheid. Om het dorpse karakter van Bolnes te behouden is ontmoeten een centraal thema van dit wijkontwikkelingsprogramma geworden;
- Bolnes is een wijk in beweging;
- Er hebben diverse ontwikkelingsplaats gevonden, zowel op sociaal als fysiek vlak (bouw van nieuwe woningen, de herstructurering van bestaande buurten, de komst van een wijkvoorzieningscentrum, een buurtsportlocatie, brede-schoolprogramma, ontwikkeling woonzorgzone);
- Belangrijk is dat het karakter van de wijk behouden blijft;
- Bewoners van Bolnes zijn te kenmerken met steekwoorden als betrokkenheid, harmonie, geborgenheid en zekerheid. Om het dorpse karakter van Bolnes te behouden is ontmoeten een centraal thema van dit wijkontwikkelingsprogramma geworden;
- Op het gebied van het wonen werd destijds het volgende gesteld. Na een vernieuwingsslag waren ook in Bolnes nog buurten te vinden met verouderde woningtypen. Deze maken waar nodig plaats voor een divers woningaanbod in type en prijs. Bewoners zijn betrokken bij hun straat of wijk. In de woningbouwstrategie van 2010 is opgenomen dat er in Ridderkerk een aantal gemengde woonmilieus worden ontwikkeld. Van belang voor het succesvol ontwikkelen van deze gemengde woonmilieus is betekent dat particuliere initiatieven afgestemd dienen te worden op de gemeentelijke planning. Het is belangrijk om ontwikkellocaties die bij elkaar liggen niet afzonderlijk te ontwikkelen.

### Aandachtspunten Bolnes (wordt scherp gesteld op basis van inbreng wijkoverleggen en stakeholders)

- Kansen voor doorstroming ouderen door toevoeging passende alternatieven binnen de wijk voor oudere inwoners?
- Daarnaast: aanpassing huidige woningen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen?
- Kansen voor woningen voor starters?
- Eerste wijk voor verkenning warmtenet

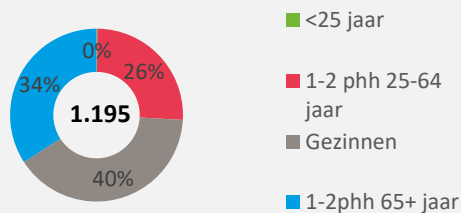
## Rijsoord

### Huidige bevolkingssamenstelling



- Rijsoord kent een relatief jonge bevolking. Het aandeel 24-64-jarigen is relatief groot, alsmede het aandeel jongeren tot 24 jaar.
- Het aandeel ouderen is lager dan gemiddeld.

### Huidige huishoudenssamenstelling



- Rijsoord is één van de gezinnenwijken van de gemeente Ridderkerk. Het aandeel gezinnen is beduidend hoger dan gemiddeld.
- Het aandeel kleine huishoudens (65+ maar zeker ok in de jongere leeftijdsklasse) is een stuk lager dan gemiddeld.

Het Wijkprogramma (2017) duidt de wijk in hoofdlijnen als volgt:

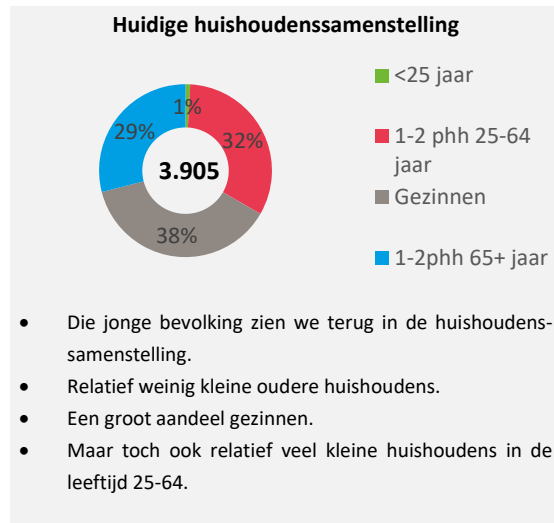
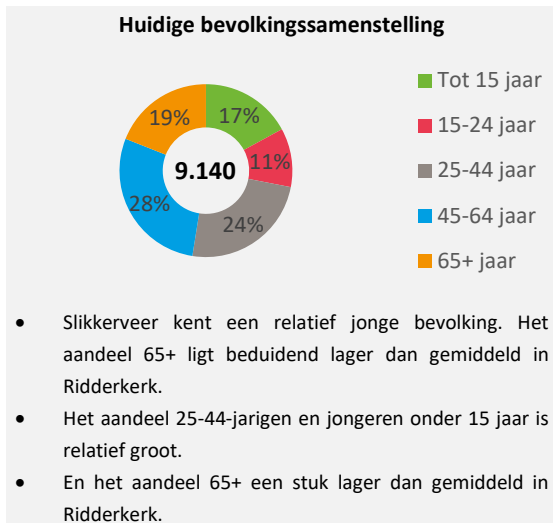
- Er staan vooral eengezinswoningen in particuliereigendom in Rijsoord;
- De grootste toevoeging van woningen vond plaats in de jaren zestig en zeventig;
- Rijsoord is een zeer sociaal en betrokken buurtschap ('ons kent ons'-cultuur);
- Met een rijk verenigingsleven, verbindingen met de basisscholen, ondernemers en de kerken;
- Maar tijden veranderen: lidmaatschap verenigingen loopt terug, instroom nieuwe inwoners;
- Ook in Rijsoord vergrijst en ontgroent de bevolking;
- Er is behoefte aan ontmoeting onder jongeren en ouderen;
- De meeste inwoners van Rijsoord zijn tevreden over huidige woonsituatie, een deel wil verhuizen, liefst in eigen wijk;
- Beschikbaarheid aantrekkelijke eengezinswoningen in verschillende prijsklassen is van belang om evenwichtige bevolkingssamenstelling te houden;
- Er zijn te weinig goedkope eengezinswoningen voor starters, en te weinig toegankelijke woningen voor ouderen;
- Vooral ouderen maken zich zorgen over toekomstige woonsituatie;
- Toevoeging van seniorgeschikte woningen is te weinig is om de vergrijzing in de wijk op te vangen. Aanpassing woningen verdient aandacht.

### Aandachtspunten Rijsoord (wordt scherp gesteld op basis van inbreng wijkoverleggen en stakeholders)

- Kansen voor doorstroming ouderen door toevoeging passende alternatieven binnen de wijk voor oudere inwoners?
- Daarnaast: aanpassing huidige woningen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen?
- Kansen voor woningen voor starters?



## Slikkerveen



Op dit moment loopt in Slikkerveen een enquête onder de inwoners. Daarin wordt gevraagd naar de behoefte aan huur- of koopwoningen in de wijk. De resultaten worden gebruikt voor het nieuw op te stellen wijkprogramma. Maar waar mogelijk nemen we resultaten ook al mee in de Woonvisie.

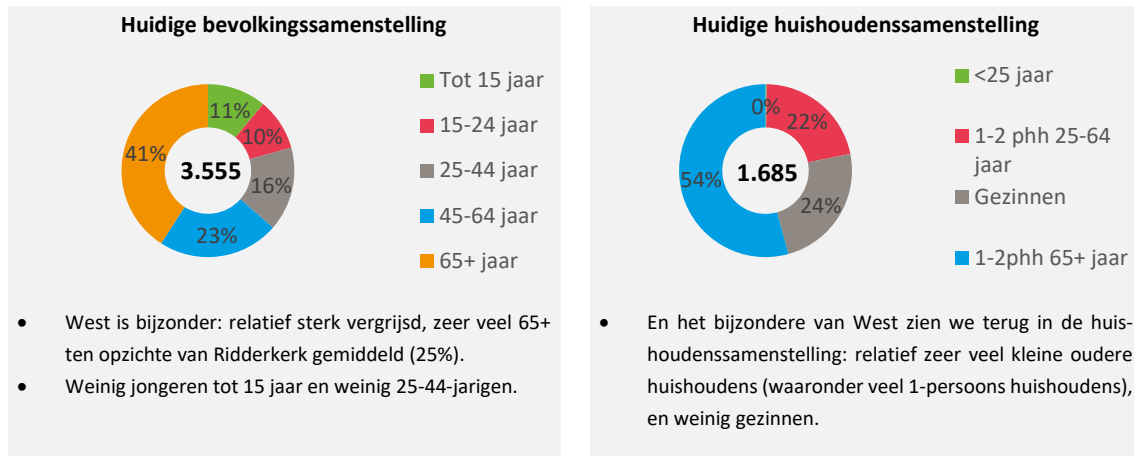
Het Wijkontwikkelingsprogramma dateert uit 2013 en is niet actueel. Toch een aantal hoofdlijnen uit het WOP:

- Slikkerveen is een woonwijk met een vrij compleet voorzieningenpakket;
- Er is sprake van saamhorigheid en gezelligheid;
- De woningvoorraad is divers en van redelijke kwaliteit. Er zijn wel enkele verouderde buurten, waar op termijn een ingreep nodig is, omdat woningen bouw- en woontechnisch niet meer voldoen (portiekwoningen zonder lift). In de afgelopen jaren zijn er al veel vervangen;
- Behoud van het dorpse karakter en leefbaarheid is van belang;
- Slikkerveen wordt een levensloopbestendige wijk, waar zowel jongeren, gezinnen als ouderen naar tevredenheid wonen;
- Senioren moet de mogelijkheid geboden worden in Slikkerveen te blijven wonen;
- Starters moeten meer ruimte krijgen door het bevorderen van doorstroming;
- Nieuwbouw: in iets hogere prijsklasse, zodat de kwaliteit leefomgeving extra impuls krijgt;
- Kansen: naast kleine fysieke ingrepen, vooral op vlak van ontmoeten en betere communicatie over de mogelijkheden die de wijk biedt.

### Aandachtspunten Slikkerveen (wordt scherp gesteld op basis van inbreng wijkoverleggen en stakeholders)

- Voortzetten herstructurering, passende woningen voor jong en oud?
- Combinatie van verduurzaming (isolatieaanpak), aandacht voor fysieke ingrepen en sociale opbouw en samenhang?
- Kansen voor nieuwbouw voor senioren (doorstroming in eigen wijk, vrijkomende woningen bieden kansen voor gezinnen/starters)?
- Kansen voor differentiatie door nieuwbouw in hogere prijsklasse, voor doorstroming gezinnen?

## West



Het Wijkprogramma 2018-2023 duidt de wijk in hoofdlijnen als volgt:

- Groot aantal éénpersoonshuishoudens (40% van de huishoudens);
- Veel oudere bewoners wonen al vele jaren in West;
- Ook hier verandert de wijk. Opvallend is dat hier juist sprake is van verjonging: veel nieuwe gezinnen in, met name in de grotere eengezinswoningen, waarvan er veel van zijn;
- Die instroom leidt tot een mix van nieuwe en bestaande culturen in de wijk. Het is zaak de sociale verbanden in de wijk te versterken. Er is behoefte aan een wijkcentrum dat meer wijkbewoners aanspreekt. Het aanbod van activiteiten in het wijkcentrum moet dan afgestemd zijn op de behoefte van verschillende bewonersgroepen in West;
- Thema's voor de wijk:
  - Samenwerken: "bewoner aan zet"
  - Samenleven
  - Verkeer
  - Veiligheid
  - Groen
  - Recreëren

### Aandachtspunten West (wordt scherp gesteld op basis van inbreng wijkoverleggen en stakeholders)

- Voortzetten herstructurering, passende woningen voor jong en oud?
- Kansen voor nieuwbouw voor senioren (doorstroming in eigen wijk, vrijkomende woningen bieden kansen voor gezinnen/starters)?
- Kansen voor differentiatie door nieuwbouw in hogere prijsklasse?