



Gemeenteraad van Ridderkerk
p/a griffie

Uw brief van: -
Uw kenmerk: -
Bijlage(n): 1

Ons kenmerk: 474020
Contact: Jan Willem Steeman
Doorkiesnummer: 0180 451 362
E-mailadres: j.w.steeman@ridderkerk.nl
Datum: 18 maart 2022

Betreft: Aanvullende prestatieafspraken Wooncompas herhuisvesters en samenwerking projecten

Geachte raadsleden,

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over aanvullend gemaakte afspraken tussen de gemeente Ridderkerk en Wooncompas.

'Samenwerking bij nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten'

Allereerst hebben wij afspraken vastgelegd rondom 'Samenwerking bij nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten'. Het verder toekomstbestendig en passend maken van de Ridderkerkse woningvoorraad is ook de komende jaren een flinke opgave. Deze ambities en opgaven zijn vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie Ridderkerk 2021-2026 en in de gezamenlijk overeengekomen prestatieafspraken 2020-2024 tussen de gemeente, Wooncompas en Bewonersraad Progressie. Om de daadwerkelijke realisatie van de grote opgave mogelijk te maken zijn operationele afspraken vastgelegd (zie bijlage 1). Daarmee prioriteren we de opgave van de sociale corporatievoorraad.

Wooncompas is een belangrijke partner in de opgaven op het gebied van wonen. Beide organisaties spannen zich dan ook in om uitvoering van het investeringsprogramma van Wooncompas mogelijk te maken. De gemeente zorgt ervoor dat er binnen de ambtelijke organisatie voldoende capaciteit en daadkracht beschikbaar is om het investeringsprogramma van Wooncompas tot realisatie te brengen.

We onderscheiden hierbij twee soorten projecten met een eigen intensiteit van samenwerken:

1. Locatie(her)ontwikkeling

Projecten waarbij Wooncompas (her)ontwikkelt die niet complex zijn, zoals een (her)ontwikkeling op eigen grond of op door de gemeente aangewezen ontwikkellocaties. Hierbij spelen geen complexe vraagstukken voor de openbare ruimte, verkeer, doelgroepenbeleid etc.

2. Gebiedsontwikkeling

Projecten die meer aandacht en overleg vragen, zoals projecten waarbij Wooncompas (deels) niet op eigen grond (her)ontwikkelt. Bij deze projecten spelen complexe vraagstukken of ambities op het gebied van programmatische verdichting, parkeerproblematiek, openbare ruimte, verkeer, doelgroepenbeleid etc.



De gemeente en Wooncompas voeren maandelijks (ambtelijk) afstemmingsoverleg waarin de complexiteit en de voortgang van de projecten worden besproken. Ook nieuwe projecten worden in dit overleg besproken.

Aanvullende afspraken ten aanzien van herhuisvesters en woningtoewijzing

Een tweetal aanvullende afspraken is vastgelegd (zie bijlage 2).

1. Herhuisvesting huidige bewoners

Wooncompas vernieuwt en transformeert op verschillende locaties in Ridderkerk de woningvoorraad door herontwikkeling (sloop-nieuwbouw) en hoogniveau-renovatie. In veel gevallen gaan deze ingrepen gepaard met een herhuisvestingsopgave voor de huidige bewoners. De druk op de woningmarkt en de omvang van de opgave, zowel in aantallen huishoudens als in de tijd, maken van de herhuisvesting een bijzonder ingewikkelde puzzel. Een aanvullende afspraak is nodig. Deze afspraak is ten gunste van huurders die met een herhuisvestingssituatie worden geconfronteerd.

Met Wooncompas is een aanvullende prestatieafpraak gemaakt, waarin we voor de komende jaren een verruiming van de zoekprofielen voor herhuisvestingskandidaten vastleggen. In een zoekprofiel is vastgelegd voor welk type woning een herhuisvestingskandidaat in aanmerking komt. Daarmee vergemakkelijken we de herhuisvesting omdat er meer aanbod is om naar door te stromen als herhuisvester en we geven de herhuisvestingskandidaten meer kans om een passende en gewenste woning te vinden.

Deze aanvullende afspraak A1.11 luidt als volgt:

Om de herhuisvestingsopgaven te realiseren en herhuisvesters meer kans te geven goede en passende woonruimte te vinden, worden in de zoekprofielen in de herhuisvestingsverklaringen van deze groep urgenten de volgende verruimingen opgenomen ten opzichte van wat is vastgelegd in de Verordening woonruimtebemiddeling 2020, Bijlage I: Urgentie- en herhuisvestingssysteem:

- Herhuisvesters met een of meer kind(eren) uit appartementen mogen reageren op eengezinswoningen.
- Herhuisvesters uit appartementen zonder lift mogen reageren op appartementen met lift.
- Herhuisvesters uit appartementen zonder tuin mogen reageren op appartementen met tuin of benedenwoningen.

2. Woningtoewijzing

De financiële bijdrage die woningcorporaties vanuit het Rijk krijgen valt onder de Europese regelgeving voor staatssteun. Onderdeel van de staatssteunregelgeving was een 80-10-10-regel. Daarin lag vast dat ten minste 80% van de vrijkomende woningen met een sociale huur aan huishoudens met een inkomen tot de DAEB -inkomensnorm verhuurd moeten worden. Daarnaast was er ruimte om 10% toe te wijzen aan huishoudens met een laag middeninkomen. De resterende 10% mag vrij worden toegewezen.

Voor eenpersoonshuishoudens is deze inkomensgrens € 40.765 (prijsspeil 2022). Voor meerpersoonshuishoudens is de DAEB-inkomensgrens voor een periode van drie jaar (tot 2025) vastgesteld op € 45.014 (prijsspeil 2022). Onder een laag middeninkomen wordt verstaan een inkomen tot 1,5 maal de DAEB -norm.





Deze regel wordt per 1 januari 2022 op twee onderdelen aangepast:

1. Er worden gedifferentieerde inkomensgrenzen van toepassing voor één- en meerpersoons-huishoudens.
2. De percentages worden gewijzigd in 85% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot de DAEB-norm, 7,5% toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen 1 en 1,5 maal de DAEB -norm en 7,5% vrije ruimte. Het is mogelijk de laatste twee categorieën samen te voegen tot 15% maar dan moet deze afspraak in de prestatieafspraken worden vastgelegd. Gebeurt dat niet, dan wordt de vrije ruimte ingeperkt tot 7,5%. Derhalve is een prestatieafpraak vastgelegd die ziet op een samenvoeging tot 15%.

De aanvullende prestatieafpraak (A.1.14) die voorziet in een samenvoeging tot 15% luidt als volgt: Wooncompas kan maximaal 15% van de vrijkomende woningen met een sociale huur toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de DAEB -inkomensnorm. Dit percentage volgt uit de vernieuwde staatssteunregelgeving en komt in de plaats van het tot en met 2021 geldende maximum van 20% (10% plus 10%). De ruimte wordt benut om de herhuisvestingsopgave goed uit te kunnen voeren en de kansen van vooral senioren om door te stromen naar passende(r) woningen te vergroten. Deze afspraak treedt per direct in werking en is geldig gedurende de resterende looptijd van de prestatieafspraken 2021 – 2024.

Met het bovenstaande doen we recht aan actuele ontwikkelingen op de Ridderkerkse woningmarkt, bewaken we de belangen van Ridderkerkse huurders en borgen we de voortgang op projecten van Wooncompas die tot uitbreiding en vitalisering van de Ridderkerkse sociale corporatievoorraad moeten leiden.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Ridderkerk,

de secretaris,

dhr. H.W.J. Klaucke *L.S.*

de burgemeester,

mw. A. Attema

Bijlagen:

1. Samenwerkingsafspraken nieuwbouw- en herontwikkelingsprojecten
2. Addendum prestatieafspraken 2020-2024

