

prestatieafspraken 2020-2024

Wooncompas,
gemeente Ridderkerk,
bewonersraad Progressie



ondertekend op 9 januari 2020

Wooncompas
Alfred van den Bosch

gemeente Ridderkerk
Marco Oosterwijk

bewonersraad Progressie
Henk Hesper

INLEIDING

Wooncompas, de gemeente Ridderkerk en Progressie maakten eerder prestatieafspraken voor de perioden 2010 tot en met 2015 (getekend in 2012) en 2016 tot 2020. Het aflopen van deze laatste periode, eind 2019, is aanleiding geweest om niet alleen terug te kijken, maar ook vooruit te kijken en nieuwe prestatieafspraken te maken, opnieuw voor meerdere jaren. Ook de fusie tussen Woonvisie en WoonCompas en (regionale) ontwikkelingen op de woningmarkt, zoals de ondertekening van het regioakkoord 'Nieuwe Woningmarkt'afspraken Regio Rotterdam 2018 - 2030', vormen daar aanleiding toe.

We maken deze afspraken vanuit gezamenlijke doelen voor de lokale woningmarkt. We trekken daarin samen op met Stichting Bewonersraad Progressie, de belangrijkste huurdersvertegenwoordiging van Wooncompas. Deze afspraken zijn dan ook tot stand gekomen in een driehoeksoverleg Wooncompas, Progressie, gemeente. Progressie is ook medeondertekenaar van deze prestatieafspraken.

In deze nieuwe prestatieafspraken zijn ook aanvullende (proces)afspraken gemaakt rondom zorg/het sociale domein en hebben specifieke doelgroepen (waaronder jongeren) een nadrukkelijker plaats gekregen.

De afspraken worden jaarlijks vóór 1 juli geëvalueerd en waar nodig aangepast op basis van gewijzigde wetgeving of regionale afspraken, zoals de vernieuwde regionale verordening woonruimtebemiddeling. Waar het kan vullen we daarbij de afspraken meer concreet in voor het volgende jaar.

LEESWIJZER

Na een terugblik op de vorige afsprakenperiode volgt het kader waarbinnen de afspraken gemaakt worden.

De afspraken zelf zijn in twee hoofdstukken ingedeeld: Goed wonen in Ridderkerk en Goede woningen in Ridderkerk. Per hoofdstuk worden de resultaatgebieden uit het gemeentelijk, maar vaak ook gezamenlijk, woonbeleid genoemd. Vervolgens is beschreven welke doelstellingen/resultaten daarbij horen en wie daaraan welke bijdrage levert. Monitoring van de afspraken is tot slot nodig om te bezien of de afgesproken doelen worden bereikt in de daarvoor afgesproken tijd. Bij elk hoofdstuk is benoemd hoe monitoring plaatsvindt.

Bijlage 1 bevat een samenvatting van de te monitoren gegevens. In bijlage 2 zijn de voornemens van Wooncompas voor 2020 opgenomen. Bijlage 3 geeft een korte toelichting op onderliggende documenten, regelgeving en relevante ontwikkelingen. In bijlage 4 zijn begrippen toegelicht.

Waar bedragen genoemd worden, zijn deze steeds weergegeven op het prijspeil van 2019.

TERUGBLIK

Voor de periode 2016 tot 2020 maakten wij prestatieafspraken gebaseerd op vergelijkbare opgaven als nu:

- Goed wonen in Ridderkerk
- Goede woningen in Ridderkerk
- Goede samenwerking

Vanuit de opgave bij te dragen aan een gezonde regionale woningmarkt en een afgewogen balans in woonmilieus, is vooral de omvang van de sociale voorraad een aandachtspunt geweest. Hieraan is

invulling gegeven met het verkleinen van de sociale voorraad van 7.280 woningen in 2016 (1 januari 2016) naar 7.000 woningen in 2019 (1 oktober 2019).

De gevarieerde woningvoorraad met aantrekkelijke woningen voor alle doelgroepen kreeg verder invulling met verschillende renovatie- (o.a. Geerlaan en Reyerheem) en nieuwbouwprojecten (o.a. Centrumplan en Gerard Alewijnszstraat/Ds. Sleeswijk Visserstraat).

In de woonruimtebemiddeling speelde passend toewijzen in de afsprakenperiode een grote rol. Hierdoor werd meer gestuurd op een goede match tussen inkomen en huur. Daarnaast maakte Woonvisie gebruik van de mogelijkheden met voorrang te verhuren aan (vooral) senioren en lokale woningzoekenden. De slaagkansen van de woningzoekenden gingen, net als in de rest van de regio, achteruit.

We maakten tevens procesafspraken rond herontwikkeling, o.a. over de sociale paragraaf, stedenbouwkundige visies en de openbare ruimte. Deze afspraken komen in de nieuwe prestatieafspraken vanaf 2020 terug.

Op het gebied van leefbaarheid werd de samenwerking (ook met andere partners) opnieuw vormgegeven in onder andere de leefbaarheidsteams. Ook werd een leefbaarheidsmonitor ontwikkeld. Dit is afgerond met een samenwerkingsconvenant.

Aan een verminderde milieubelasting van het wonen werkten Wooncompas en de gemeente het eerste deel van de afgelopen periode vooral separaat. Het aandeel Wooncompaswoningen in Ridderkerk met een label B of hoger is in de afgelopen vier jaar (2016 - 2019) gegroeid van 31% naar 39%.

KADER

Wij werken samen aan een goed woon- en leefklimaat in Ridderkerk. Ridderkerk blijft daardoor aantrekkelijk voor een breed scala aan inwoners, waardoor een evenwichtiger bevolkingsopbouw kan ontstaan. Dat draagt bij aan sociale samenhang en behoud van de positieve kanten van Ridderkerk: wijken met hun eigen identiteit, grote aantallen actieve burgers, vrijwilligers en mantelzorgers en omzien naar elkaar.

In bijlage 2 is een samenvatting gegeven van (relevante) wet- en regelgeving op het gebied van wonen, van marktvisies, de regionale duurzaamheidsagenda en regionale en lokale afspraken. Deze documenten vormen de basis onder de prestatieafspraken voor de periode 2020 tot en met 2023.

We noemen een aantal belangrijke elementen:

- Regionale afspraken worden belangrijker, o.a. het 'Regioakkoord Nieuwe Woningmarkt'afspraken Regio Rotterdam 2018 - 2030' en afspraken over verduurzaming.
- De sociale woningvoorraad (woningen corporaties en sociale particuliere huur- en koopwoningen) in Ridderkerk mag afnemen; de sociale corporatievoorraad moet minimaal gelijk blijven.
- De 'Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015' wordt geactualiseerd. Schaarste blijft de basis onder sturing.

AFBAKENING

De afspraken betreffen de woningvoorraad en de activiteiten van Wooncompas in Ridderkerk en de daarmee samenhangende activiteiten van de gemeente en Progressie.

We maken de afspraken voor de periode tot en met 2023. Voor een aantal afspraken kijken we naar een horizon die verder ligt.

ONDERLIGGENDE DOCUMENTEN

De belangrijkste onderliggende documenten zijn:

- Prestatieafspraken Woonvisie - gemeente Ridderkerk 2016 - 2020 (2016)
- Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018 - 2030 (2019)
- Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015 (2015)
- Spelregels bij verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam 2015 (2015)
- Marktverkenning Ridderkerk (2019)
- Grote Woontest (2018)
- Sociaal Huurakkoord Aedes/Woonbond (2019)
- Ondernemingsplan Woonvisie Wonen anno nu (2016)
- Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 (2018)
- Strategisch voorraadbeleid Woonvisie (2018)
- Huisvestingswet (2014)
- Woningwet (2015)

A. GOED WONEN IN RIDDERKERK

Resultaatgebieden

1. Voldoende kans op een woning
2. Betaalbaar wonen
3. Leefbare wijken met een goede sociale samenhang

A.1. VOLDOENDE KANS OP EEN WONING

Met woonruimtebemiddeling beogen we een zo goed mogelijke match te maken tussen woningzoekenden en een schaars goed: woningen. De focus ligt daarbij op huishoudens met een laag tot middeninkomen (tot € 38.035) en specifieke doelgroepen als jongeren, ouderen, mensen met een zorgvraag, vergunninghouders en mensen met een urgente woningvraag.

De uitgangspunten voor de woonruimtebemiddeling staan beschreven in een regionale verordening en in gezamenlijke afspraken ('spelregels') van de corporaties. De verordening heeft betrekking op huurwoningen met een sociale huurprijs (€ 720,42).

Wat willen we bereiken?

- Woningzoekenden kunnen binnen een redelijke termijn een passende woning vinden (urgent woningzoekenden binnen de wettelijke termijn (zie verordening woonruimtebemiddeling en Huisvestingswet)).
- De slaagkansen van de verschillende groepen woningzoekenden zijn in evenwicht.
- Er vindt voldoende doorstroming plaats op de woningmarkt.

Wat doen we daarvoor?

- A.1.1. Kansen senioren: Wooncompas biedt toegankelijke woningen met extra faciliteiten (zoals een scootmobielruimte) dichtbij voorzieningen met voorrang voor senioren aan.
- A.1.2. Rolstoeltoegankelijke/"MIVA"-woningen naar doelgroep: Wooncompas wijst rolstoeltoegankelijke of "MIVA"-woningen zoveel mogelijk en waar nodig via directe bemiddeling toe aan woningzoekenden met een (medische) indicatie.
- A.1.3. Kansen jongeren: Wooncompas en de gemeente onderzoeken in 2020 de mogelijkheden van alternatieve woonconcepten voor jongeren, zoals het delen een woning met twee of drie personen of het inwonen bij iemand anders.
- A.1.4. Kansen lage inkomens: De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en een regionaal gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden. Afsproken is dat op gemeentelijk niveau tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens worden toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).
- A.1.5. Doorstroming: Wooncompas, de gemeente en Progressie onderzoeken in 2020 doorstromingsconcepten op basis van tijdelijke huurovereenkomsten, meerjarige huurprijsafspraken, woningruil en/of verhuisincentives. Zij nemen daarin de ervaringen van de seniorenconsulent mee.
- A.1.6. Kansen lokale woningzoekenden: Wooncompas zet het instrument voorrang voor lokale woningzoekenden uit de regionale verordening woonruimtebemiddeling optimaal in.

- A.1.7. Spreiding beschermd wonen/uitstroom uit intramurale voorzieningen: Op initiatief van Rotterdam wordt binnen de regio gestreefd naar een betere spreiding van het aanbod aan intramurale beschermd wonen voorzieningen en meer evenwicht in de in- en uitstroomcijfers. Om hieraan invulling te geven stelt Wooncompas twee (extra) woningen per jaar beschikbaar voor een snellere doorstroom/uitstroom uit een intramurale instelling voor beschermd wonen.
- A.1.8. Urgent woningzoekenden: De gemeente zorgt voor een goede uitvoering van de urgentieregeling uit de verordening woonruimtebemiddeling.
- A.1.9. Vergunninghouders: De huisvesting van vergunninghouders is een taak van de gemeente, die alleen in samenwerking met en met woningen van Wooncompas gerealiseerd kan worden. De gemeente en Wooncompas stemmen de huisvesting van de aan Ridderkerk toebedeelde vergunninghouders af. De gemeente coördineert, al dan niet via Vluchtelingenwerk, de begeleiding van de vergunninghouders naar zelfredzaamheid. De gemeente, Wooncompas, Vluchtelingenwerk en Progressie werken samen aan integratie in de wijk.
- A.1.10. Schrijvende woonsituaties: Als sprake is van een dusdanige woonsituatie dat (andere) zelfstandige woonruimte (in Ridderkerk) noodzakelijk is, maar niet via de reguliere weg van het woonruimtebemiddelingssysteem gerealiseerd kan worden, kan Wooncompas rechtstreeks een woning aanbieden. Het Lokaal Zorgnetwerk beoordeelt de woonsituatie van de betrokkene en kan vervolgens bij Wooncompas een verzoek indienen voor een woning. Beide partijen overleggen over de beste route om het woonprobleem op te lossen (zoals via de (hardheidsclausule uit de) urgentieregeling of via meteen direct bemiddelen). Wooncompas beoordeelt het verzoek en neemt daarbij ook de eventuele impact voor de omwonenden mee. In 2020 maken de gemeente en Wooncompas verdere werkafspraken.
- A.1.11. Aanvullende afspraken herhuisvesting: Wooncompas heeft tijdens de afsprakenperiode een aantal herontwikkelings- en renovatieprojecten gepland. Om bewoners die moeten verhuizen meer kans te geven een passende woning te vinden, worden zo nodig aanvullende afspraken gemaakt over verruiming in zoekprofielen of zoekperiodes.
- A.1.12. Huisvestingsverklaring: De gemeente delegeert het verlenen van huisvestingsverklaringen aan Wooncompas.
- A.1.13. Kansen woningzoekenden: Wooncompas zet een optimale mix in van de beschikbare verdeelmodellen uit de regionale verordening woonruimtebemiddeling.

Wat monitoren we?

- Jaarlijks monitoren we de slaagkansen en wachttijden van starters/doorstromers, lokale woningzoekenden/regionale/overige woningzoekenden, urgent woningzoekenden/overige woningzoekenden, lage inkomens/middeninkomens/hoge inkomens, jongeren/gezinnen/senioren, primaire/secundaire doelgroep.

A.2. BETAALBAAR WONEN

De discussie over de betaalbaarheid van het wonen wordt breed gevoerd. Overheden, corporaties en woningzoekenden/bewoners hebben allemaal een rol. Betaalbaarheid wordt niet alleen door de huur bepaald, maar ook door de energielasten, gemeentelijke heffingen en huurtoeslag. In de regelgeving wordt tot op heden nauwelijks een koppeling gelegd tussen de overige lasten en betaalbaarheid. Als het over betaalbaar gaat, gaat het over de huur van een woning in relatie tot het inkomen van een huishouden.

Het prijsbeleid van huurwoningen is de verantwoordelijkheid van de corporatie. Het overheidsbeleid stelt hieraan kaders, o.a. met de Woningwet, de Huisvestingswet en de Wet op de huurtoeslag. Passendheidsregels geven aan welke huur voor welk inkomen passend is en welke huishoudens voor extra financiële ondersteuning in aanmerking komen. Tussen Aedes en de Woonbond zijn, in het Sociaal Huurakkoord, verdere afspraken gemaakt over het huurprijsbeleid vanaf 2019.

Wat willen we bereiken?

- De woningvoorraad van Wooncompas heeft een passende prijsopbouw.
- De sociale huurvoorraad van Wooncompas bestaat voor tenminste 70% uit woningen met een huurprijs tot de tweede aftoppingsgrens (€ 651,03).
- De betaalbaarheid van het wonen (op basis van de totale woonlasten) is gewaarborgd.
- Schuldenproblematiek en huisuitzettingen worden waar mogelijk voorkomen.

Opbouw woningvoorraad per 1 oktober 2019

huurprijsklasse	aantal	%
goedkoop (tot € 424,44)	600	8%
betaalbaar (tot € 651,03)	5.000	62%
tot huurtoeslaggrens (tot € 720,42)	1.400	17%
vrije sector	1.000	13%
	8.000	100%

(noot: doordat de jaarlijkse huuraanpassing (op 1 juli) en de aanpassing van de huurgrenzen (op 1 januari) op verschillende momenten plaatsvindt, zijn aantallen per 1 oktober niet rechtstreeks te vergelijken met aantallen op 1 januari.)

Wat doen we daarvoor?

- A.2.1. Voldoende betaalbare woningen in prijsopbouw woningvoorraad: Wooncompas houdt minimaal 70% van de sociale woningvoorraad onder de tweede aftoppingsgrens.
- A.2.2. Woningen voor middeninkomens: Minimaal 10% van de woningvoorraad heeft een (streef)huur boven de huurtoeslaggrens en is daarmee bereikbaar voor middeninkomens.
- A.2.3. Inkomensafhankelijke huurverhoging: Wooncompas past een inkomensafhankelijke huurverhoging toe. De extra huurinkomsten uit de inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investeringen in betaalbaarheid van de laagste inkomensgroepen en een passende woningvoorraad.
- A.2.4. Lagere woonlasten: Wooncompas investeert in duurzaamheid ten behoeve van lagere woonlasten (zie hoofdstuk B.3.).
- A.2.5. Informatie over woonlasten: Wooncompas, de gemeente en Progressie informeren huurders en woningzoekenden regelmatig over budgetbeheer, energiezuinig wonen en betaalbaarheid, via hun websites, het bewonersblad van Wooncompas, huis-aan-huisbladen, bijeenkomsten en individuele gesprekken.
- A.2.6. Individuele huuraanpassingen of doorstroming: Wooncompas past op individuele basis huurprijzen aan of faciliteert doorstroming naar een passender woning. In 2020 stemmen Wooncompas en de gemeente af welke bijdrage beide partijen hieraan kunnen leveren.
- A.2.7. Schuldenproblematiek en huisuitzettingen voorkomen: Wooncompas en de gemeente maken nadere, apart vast te leggen, afspraken over de voorkoming van schuldenproblematiek en huisuitzettingen. Een vroege signalering en aanpak vormen hiervan de basis. In deze prestatieafspraken leggen wij al vast dat de gemeente huurders van Wooncompas, in geval van

enkelvoudige schuldenproblematiek in de vorm van huurachterstand, de mogelijkheid de huur te laten inhouden op de uitkering (bij voldoende ruimte in de uitkering). Dit via schriftelijke toestemming van de huurder, met tevens toestemming voor het doorgeven van de jaarlijkse huurverhoging. Op het moment dat er sprake is van een minnelijke regeling, wordt de nog openstaande schuld meegenomen in die minnelijke regeling.

Wat monitoren we?

- Jaarlijks geeft Wooncompas een overzicht van de prijsopbouw van de woningvoorraad, inclusief de verdeling DAEB en niet-DAEB.

A.3. LEEFBARE WIJKEN MET EEN GOEDE SOCIALE SAMENHANG

Een goed woon- en leefklimaat is afhankelijk van veel factoren, zoals veiligheid, de sociale samenhang, de aanwezigheid van voorzieningen en hoe schoon de woonomgeving is. De eerste verantwoordelijkheid voor een fijne buurt ligt bij de bewoners ervan. Daarnaast werken ook de gemeente, Wooncompas en de politie samen aan schone, hele en veilige buurten. Samen met de andere maatschappelijke organisaties in Ridderkerk, stimuleren en faciliteren Wooncompas en de gemeente initiatieven en betrokkenheid van bewoners. Ook Progressie heeft hierin een belangrijke stimulerende rol.

Voor het monitoren van de leefbaarheid is in 2019 een leefbaarheidsmonitor ontwikkeld. Dit is een onderdeel van het convenant 'Leefbaarheid in de Wijken'.

Wat willen we bereiken?

- Bewoners zijn actief en betrokken en nemen verantwoordelijkheid voor hun fysieke en sociale woonomgeving.
- De leefbaarheid in de wijken blijft op peil.
- Er is zo min mogelijk woonoverlast.
- De wijken en buurten in Ridderkerk hebben een goede sociale structuur.

Wat doen we daarvoor?

A.3.1. Participatie van huurders: Wooncompas faciliteert en stimuleert bewonerscommissies, klankbordgroepen, het klantenpanel, activiteitencommissies en andere vormen van participatie.

A.3.2. Bewonersinitiatieven: Initiatieven uit de wijk worden zoveel mogelijk gefaciliteerd en aangemoedigd.

A.3.3. Aanpak leefbaarheid: Wooncompas, de gemeente, Facet en de Politie werken samen in het convenant samenwerking leefbaarheid in de wijken. Hierin staat nader omschreven welke inspanningen de verschillende partijen in de wijken leveren.

A.3.4. Wijkbeheer: Wooncompas zet wijkbeheerders en consultants wijken in. Zij houden toezicht, stimuleren bewonersbetrokkenheid en participatie en zijn onderdeel van het netwerk in de wijken.

A.3.5. Wet verplichte ggz: Per 1 januari 2020 treedt de nieuwe Wet verplichte ggz in werking. De wet biedt meer instrumenten voor zorg op maat: verplichte zorg zo kort als mogelijk en zo lang als noodzakelijk. Het kan ook betekenen dat mensen met psychische problemen, die voorheen eerder werden opgenomen in een psychiatrisch ziekenhuis, nu thuis (verplicht) worden begeleid. De gemeente stelt een plan van aanpak op voor onder andere de mogelijke gevolgen in de directe leefomgeving van omwonenden van de Wet verplichte ggz.

- A.3.6. Regionaal Convenant gezamenlijke aanpak van woonoverlast: bij ernstige en complexe woonoverlast maken gemeente, Wooncompas en politie gebruik van de afspraken uit het convenant.
- A.3.7. Buurtbemiddeling: Wooncompas en de gemeente faciliteren buurtbemiddeling en buurtpreventie met een financiële bijdrage en/of een (vergader)ruimte.
- A.3.8. Tuinen: De gemeente maakt via Operatie Steenbreek inwoners bewust van klimaatverandering en het vergroenen van tuinen. De gemeente en Wooncompas onderzoeken hoe Wooncompas hieraan een bijdrage kan leveren.

Wat monitoren we?

- Via de wijkprogramma's en de jaaragenda's van de wijken volgen we de ontwikkeling van de leefbaarheid in de wijken.

B. GOEDE WONINGEN IN RIDDERKERK

Resultaatgebieden

1. passende omvang sociale voorraad
2. passende en kwalitatief goede woningvoorraad
3. duurzaam wonen

B.1. PASSENDE OMVANG SOCIALE VOORRAAD

Met de begin 2019 gesloten regionale woningmarktafspraken wordt beoogd een voldoende grote woningvoorraad, een voldoende grote sociale woningvoorraad en een goede spreiding van de sociale voorraad over de regio te realiseren en te waarborgen. De woningmarktafspraken resulteren in een forse opgave voor de BAR-gemeenten. In Ridderkerk is de kleinste aanpassing in de sociale woningvoorraad nodig. Desondanks betekenen de nieuwe afspraken een koerswijziging ten opzichte van de vorige prestatieafspraken: de sociale corporatievoorraad moet minimaal gelijk blijven.

De sociale corporatievoorraad bestaat volgens de definitie van het Regioakkoord uit DAEB woningen boven en onder de huurtoeslaggrens (€ 720,42) en de niet-DAEB woningen onder de huurtoeslaggrens (zie bijlage 4 voor definitie DAEB en niet-DAEB). Op dit moment zorgen de niet-DAEB woningen onder de huurtoeslaggrens ervoor dat de sociale corporatievoorraad bijna voldoende groot is voor de berekende behoefte in 2030. Op termijn verdwijnen deze woningen echter mogelijk uit de sociale corporatievoorraad, waardoor er een verwacht te kort van ruim 500 woningen ontstaat. Wooncompas draagt het maximaal mogelijke bij aan het behalen van de doelstelling uit het Regioakkoord om voor 1 januari 2030 7.670 sociale huurwoningen in corporatiebezit te hebben.

Sociale corporatievoorraad Ridderkerk

	1 januari 2019	berekende behoefte 1 januari 2030	prognose 1 januari 2030	prognose opgave 1 januari 2030
DAEB < huurtoeslaggrens Wooncompas	6.800		7.000	
DAEB > huurtoeslaggrens Wooncompas	265			
niet-DAEB < huurtoeslaggrens Wooncompas	342			
DAEB < huurtoeslaggrens overige corporaties	227		227	
	7.634		7.670	

Bron: RIGO en Wooncompas

Wat willen we bereiken?

- De sociale corporatievoorraad is in 2030 minimaal gelijk aan de sociale corporatievoorraad op 1 januari 2019

Wat doen we daarvoor?

B.1.1. Voldoende sociale woningen: Wooncompas heeft op 1 januari 2030 minimaal 7.000 woningen met een (werkelijke) huur onder de huurtoeslaggrens, wat overeenkomt met een gelijkblijvende omvang van de voorraad ten opzichte van 1 januari 2019.

- B.1.2. Voldoende sociale woningen: Wooncompas draagt het maximaal mogelijke bij aan het behalen van de doelstelling om op 1 januari 2030 7.670 sociale huurwoningen in corporatiebezit (Wooncompas plus overige corporaties) te hebben volgens de ruimere definitie van het Regioakkoord.
- B.1.3. Vernieuwing en aanpassing sociale woningvoorraad: Wooncompas houdt de sociale woningvoorraad in haar bezit op peil door nieuwbouw, herontwikkeling, verkoop, aankoop en/of huurbeleid. Wooncompas stemt plannen hiervoor af met de gemeente.
- B.1.4. Actief benutten kansen: De gemeente en Wooncompas benutten actief kansen om nieuwbouw te realiseren in het sociale huursegment binnen de kaders van het Regioakkoord.
- B.1.5. Verkoop van huurwoningen: Wooncompas heeft een verkoopportefeuille van ongeveer 250 woningen. Door verkoop neemt de sociale woningvoorraad met maximaal 25 woningen per jaar af. Wooncompas informeert de gemeente over significante wijzigingen in de verkoopportefeuille. De gemeente biedt startersleningen aan. Deze lening biedt starters (inclusief zittende huurders) op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om op een verantwoorde manier extra te lenen.

Wat monitoren we?

- Wooncompas geeft jaarlijks een overzicht van de omvang van de sociale voorraad en de totale woningvoorraad. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen DAEB en niet-DAEB en de toe- en afname door sloop, nieuwbouw, verkoop, aankoop en huurbeleid.

B.2. PASSENDE EN KWALITATIEF GOEDE WONINGVOORRAAD

Opbouw woningvoorraad

Een gedifferentieerde woningvoorraad naar eigendomsvorm, woningtype en kwaliteitsniveau vormt een belangrijke basis onder een goed woon- en leefklimaat voor de verschillende groepen die nodig zijn om de bevolkingsopbouw evenwichtig te houden. We werken continu aan een goede samenstelling van de woningvoorraad en mogen constateren dat er in de afgelopen tien jaar grote stappen gemaakt zijn. Tegelijkertijd laten marktverkenningen en woningbehoefteonderzoeken zien dat er in Ridderkerk:

- Een tekort is aan voor senioren geschikte woningen.
- Een behoefte bestaat aan bijzondere woonconcepten waarin wonen en zorg gecombineerd worden.
- Ruimte is voor woningen in de vrije sector/middensegment.

De flinke vergrijzing vraagt om toevoeging van toegankelijke woningen en bijzondere woonvormen in combinatie met zorg (zoals beschermd wonen of kleinschalige groepswoningen). Gezinnen en huishoudens met een middeninkomen zijn lange tijd naar omliggende gemeenten vertrokken, maar lijken graag naar Ridderkerk terug te keren. Hun vraag richt zich vooral op eengezinswoningen.

Binnen de regio is Ridderkerk te typeren als een suburbaan gemengd woonmilieu. Dat moet zo blijven. Binnen Ridderkerk zijn geen grootschalige uitleglocaties meer beschikbaar die Wooncompas voor nieuwbouw kan benutten. Vernieuwing/aanpassing van de woningvoorraad van Wooncompas kan door herontwikkeling van eigen complexen, aansluiting te zoeken bij marktinitiatieven (zoals de P.C. Hoofdstraat en omgeving) en het gezamenlijk benutten van kleinere inbreidingslocaties. Nieuwbouw, herontwikkeling, renovatie/wijziging en verkoop zijn instrumenten in het tot stand brengen van een toekomstbestendige woningvoorraad.

Opbouw woningvoorraad naar type per 1 oktober 2019

type	aantal	%
eengezinswoning	3.000	38%
appartement met lift	3.350	42%
appartement zonder lift	1.650	20%
	8.000	100%

Opbouw woningvoorraad naar toegankelijkheid per 1 oktober 2019

toegankelijkheid	aantal	%
0 sterren	4.500	56%
1 of 2 sterren	1.900	24%
3 of 4 sterren	1.600	20%
	8.000	100%

(Voor toelichting sterren: zie bijlage 4 'toegankelijkheid')

Wat willen we bereiken?

- De samenstelling van de woningvoorraad in 2024 is passender dan in 2019 (of zijn plannen voor gemaakt). Dit houdt in dat er voldoende woningen beschikbaar zijn passend bij de situatie van de woningzoekende (inkomen, gezinssituatie, ect.).
- Het aantal toegankelijke woningen is toegenomen.
- Het aantal appartementen zonder lift is afgenomen.
- Herontwikkelings- en renovatieprojecten dragen optimaal bij aan een passender woningvoorraad.
- Toegankelijke woningen worden zoveel mogelijk toegewezen aan huishoudens die de (extra) voorzieningen nodig hebben.
- Het aantal individuele woningaanpassingen binnen een half jaar na verhuizing (en niet samenhangend met de verhuizing) is afgenomen.
- Er is meer doorstroming in de woningvoorraad.
- Ridderkerk behoudt een suburbaan gemengd woonmilieu.
- Herontwikkelings-, renovatie- en nieuwbouwprojecten verlopen volgens de gezamenlijk gemaakte planning en projectafspraken.

Wat doen we daarvoor?

- B.2.1. Passender woningvoorraad: Wooncompas geeft uitvoering aan het portefeuillebeleid 2019. Dat beleid is afgestemd met de gemeente en Progressie.
- B.2.2. Passender woningvoorraad: Wooncompas geeft uitvoering aan de lopende transformatieprojecten Blaak, Stadhouderslaan, Rembrandtweg, Gerard Alewijnszstraat/Ds. Sleswijk Visserstraat en Centrumplan. De toevoeging van toegankelijke woningen is hierbij een belangrijk uitgangspunt.
- B.2.3. Actief benutten kansen: De gemeente en Wooncompas benutten actief kansen in de bestaande woningvoorraad en op in- en uitbreidingslocaties om nieuwbouw (of renovatie) te realiseren. Daarmee wordt doorstroming bevorderd en een passender woningvoorraad gerealiseerd.
- B.2.4. Initiatieven wonen en zorg: De gemeente en Wooncompas stemmen initiatieven (inclusief verzoeken van andere partijen) met elkaar af.
- B.2.5. Aanpasbaar bouwen, woningaanpassingen en Wmo: Bij het realiseren van woningaanpassingen in woningen van Wooncompas is een goede samenwerking en informatie-uitwisseling tussen Wooncompas en de uitvoering van de Wmo van belang. Wooncompas en

de gemeente maken samen werkafspraken over woningaanpassingen in bestaande bouw en implementeren die in beide organisaties. Deze afspraken zijn uiterlijk in het eerste half jaar van 2020 gemaakt. Nieuwbouw van intramurale woonvoorzieningen voldoen vanzelfsprekend aan alle eisen voor toegankelijkheid en zorginfrastructuur.

- B.2.6. Oppluspakket: Wooncompas en Progressie onderzoeken de mogelijkheid van een oppluspakket voor huurders, die zo hun eigen woning kunnen aanpassen aan hun zorgvraag en woonwensen. Bij een daadwerkelijke introductie van een oppluspakket vindt afstemming plaats met de gemeente over woningaanpassingen e.d. (in aansluiting op B.2.5.)
- B.2.7. Medewerking gemeente aan projecten: De gemeente spant zich in om ruimtelijke projecten doorgang te laten vinden. Projecten voldoen aan afgestemd beleid en specifiek gemaakte afspraken.
- B.2.8. Goede samenwerking herontwikkelings-, renovatie- en nieuwbouwprojecten: Soms zijn de belangen van beide partijen zo groot dat goede procesafspraken wenselijk zijn. Dan weten beide partijen wat wanneer van de ander verwacht kan worden. Herontwikkeling, ingrijpende renovatie en nieuwbouw zijn zulke processen die vragen om een duidelijke rolverdeling, procesafspraken en randvoorwaarden. Deze afspraken worden vastgelegd in een apart convenant dat uiterlijk in het eerste half jaar van 2020 gereed is.
- B.2.9. Woonkeur: Nieuwbouwwoningen worden zoveel mogelijk gebouwd volgens Woonkeur. Afwijkingen van Woonkeur zijn verklaarbaar.
- B.2.10. Advisering nieuwbouwprojecten: Bij nieuwbouwprojecten heeft de VAC Wonen Ridderkerk een adviserende rol. De gemeente draagt bij aan het instandhouden en het functioneren van de VAC Wonen Ridderkerk.
- B.2.11. Achtervang WSW: De gemeente staat bij het Waarborgfonds Sociale Woningbouw garant voor leningen van Wooncompas. Dit is vastgelegd in een achtervangovereenkomst.

Wat monitoren we?

- Wooncompas levert jaarlijks een overzicht van de samenstelling van de woningvoorraad naar type en toegankelijkheid.
- De afdeling Wmo van de gemeente levert jaarlijks een overzicht van het aantal aanpassingen in woningen van Wooncompas.
- De uitvoering van het portefeuillebeleid van Wooncompas is vast onderdeel van het bestuurlijk overleg tussen gemeente en Wooncompas. Daarnaast levert Wooncompas jaarlijks een overzicht van de stand van zaken.
- De gemeente en Wooncompas evalueren twee keer per jaar de samenwerking bij projecten vóór het opmaken van de begroting (tweede kwartaal) en in november.

B.3. DUURZAAM WONEN

Een toekomstbestendige woningvoorraad is een woningvoorraad die van een goede kwaliteit is, aanpasbaar is aan veranderende wensen en milieueisen, waar mensen betaalbaar, comfortabel en met plezier wonen.








De gemeente werkt aan de invulling van het klimaatakkoord. Ridderkerk werkt bijvoorbeeld samen met 22 andere gemeenten, waterschappen en de provincie Zuid-Holland aan één Regionale Energie Strategie (RES). De RES brengt in beeld welke stappen gezet kunnen worden om te komen tot een

betaalbare, betrouwbare, schone en veilige energievoorziening voor iedereen in de regio Rotterdam-Den Haag in 2050.

Daarnaast wordt gewerkt aan een maatschappelijk gedragen Warmtevisie. In deze visie wordt per wijk onderzocht wat het meest geschikte alternatief voor aardgas is tegen de laagste maatschappelijke kosten. Tevens geeft de visie inzicht in welke kansrijke gebieden als eerste aardgasvrij gemaakt kunnen worden. Hierbij is Wooncompas een belangrijke belanghebbende. De gemeente streeft ernaar de Warmtevisie in het vierde kwartaal van 2020 gereed te hebben. Mogelijk wordt deze in 2021 vastgesteld.

Wooncompas werkt aan een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050. Eerder spraken de corporaties verenigd in Aedes af te streven naar een woningvoorraad met gemiddeld energielabel B in 2021.

Opbouw woningvoorraad naar energielabel per 1 januari 2019

			Ridderkerk	
	A, A+, A++	<1,2	1686	22%
	B	1,21-1,40	1297	17%
	C	1,41-1,80	3080	38%
	D	1,81-2,10	1059	13%
	E	2,11-2,40	545	6%
	F	2,41-2,70	203	2%
	G	>2,70	67	1%

Wat willen we bereiken?

- Ridderkerk is aardgasvrij in 2050.
- De energetische kwaliteit van de woningvoorraad van Wooncompas is in 2023 verbeterd ten opzichte van 2019.
- De energielasten van Ridderkerkse huishoudens zijn in 2023 afgenomen ten opzichte van 2019, waardoor de betaalbaarheid van het wonen wordt gewaarborgd.
- Het fossiele energieverbruik in Ridderkerk is afgenomen.
- Nieuwe woningen zijn duurzaam, aanpasbaar, klimaatadaptief en aardgasvrij.

Wat doen we daarvoor?

- B.3.1. CO2-neutrale woningen: Wooncompas investeert in de verduurzaming van het woningbezit en informeert de gemeente over de plannen voor concrete complexen en buurten. In 2050 zijn alle woningen van Wooncompas CO2-neutraal.
- B.3.2. Klimaatadaptatie: Nieuwbouw wordt zoveel mogelijk klimaatadaptief gerealiseerd. Bijvoorbeeld door groene daken met zonnepanelen, gevelgroen, regenwater afkoppelen van de riolering, maatregelen om wateroverlast en hitte te voorkomen en het faciliteren van schuilplaatsen voor dieren. De mogelijkheden worden per project door de gemeente en Wooncompas afgestemd.
- B.3.3. Zonnepanelen: Wooncompas biedt bewoners van eengezinswoningen (onder voorwaarden) zonnepanelen aan. In 2020 ontwikkelt Wooncompas een plan voor zonnepanelen op appartementen(gebouwen). De gemeente wordt hierbij betrokken.
- B.3.4. Communicatie en informatie: De gemeente, Wooncompas en Progressie informeren bewoners regelmatig over energiezuinig wonen en klimaatonderwerpen en benutten daarvoor kanalen als de WoonWijzerWinkel, het bewonersblad van Wooncompas, bewonersbijeenkomsten en websites.
- B.3.5. Operatie Steenbreek: Wooncompas en Progressie dragen bij aan de Operatie Steenbreek door bewoners bewust te maken van het belang van groene tuinen, waterafvoer en biodiversiteit. De

gemeente stelt vanuit de Operatie Steenbreek een gratis boom of advies over het aanpassen van de tuin beschikbaar aan inwoners van Ridderkerk.

- B.3.6. Warmtevisie: De gemeente stelt een Warmtevisie op waarin per wijk het meest geschikte alternatief voor aardgas tegen de laagste maatschappelijke kosten in beeld worden gebracht. De gemeenteraad neemt in de Warmtevisie een planning op wanneer gestart wordt met het aardgasvrij maken van de wijken (in het vierde kwartaal 2020). De gemeente werkt onder andere samen met Wooncompas aan deze Warmtevisie.

Wat monitoren we?

- Wooncompas levert jaarlijks een overzicht van de energetische kwaliteit van het woningbezit.
- Wooncompas analyseert minimaal tweejaarlijks de (gemiddelde) energielasten van de huurders.
- De gemeente levert minimaal tweejaarlijks cijfers over het fossiele energieverbruik in Ridderkerk.
- Jaarlijks monitoren we het aantal aardgasvrije nieuwbouwwoningen (voor zover bekend) in Ridderkerk.

BIJLAGE 1. SAMENVATTING TE MONITOREN GEGEVENS

A.1. Voldoende kans op een woning

Wachttijd en slaagkans lokale, regionale en overige woningzoekenden (woonruimtebemiddeling)

Wachttijd en slaagkans starters en doorstromers (idem)

Wachttijd en slaagkans jongeren, gezinnen en senioren (idem)

Wachttijd en slaagkans urgent en overige woningzoekenden (idem)

Wachttijd en slaagkans urgent woningzoekenden met herhuisvestingsverklaring (idem)

Wachttijd en slaagkans primaire en secundaire doelgroep (idem)

Wachttijd en slaagkans lage, midden en hoge inkomens (idem)

A.2. Betaalbaar wonen

Overzicht prijsopbouw woningvoorraad naar huurprijs

Overzicht prijsopbouw woningvoorraad naar woonlasten (waar mogelijk)

A.3. Leefbare wijken met een goede sociale samenhang

Informatie uit de wijkprogramma's en jaaragenda's van de wijken

Wijk informatie uit Veiligheidsrapportage regio Rotterdam-Rijnmond

Wijk informatie uit WoON

Informatie uit Waar staat je gemeente?

B1. Passende omvang sociale voorraad

Omvang sociale voorraad op basis van werkelijke huur

Woningvoorraad verdeeld naar DAEB/niet-DAEB en sociale/vrije sectorhuur

Overzicht aantal gesloopte, nieuwbouw, gerenoveerde, verkochte en aangekochte woningen

B.2. Passende en kwalitatief goede woningvoorraad

Opbouw woningvoorraad naar type

Opbouw woningvoorraad naar toegankelijkheid

Overzicht van het aantal (en soort) aanpassingen in woningen van Wooncompas.

Overzicht van de stand van zaken van het portefeuillebeleid

B.3. Duurzaam wonen

Overzicht woningvoorraad naar energielabel/energie-index

Overzicht (gemiddelde) energielasten van huurders

Overzicht van het fossiele energieverbruik in Ridderkerk

Overzicht van het aantal aardgasvrije nieuwbouwwoningen in Ridderkerk

BIJLAGE 2. VOORNEMENS WOONCOMPAS 2020

Gemeente Ridderkerk
College van Burgemeester en Wethouders
Koningsplein 1
2981 EA Ridderkerk

(ook verzonden per e-mail)

datum	ons kenmerk	uw kenmerk	dossier kenmerk
28 juni 2019			
onderwerp			
voornemens 2020			

Geacht College,

Graag laten wij u met brief onze voornemens voor 2020 weten. Wij sluiten daarmee aan op de Woningwet, onze meerjarige prestatieafspraken en de evaluatie daarvan met bewonersraad Progressie. Anders dan de voorgaande jaren is dat wij kort geleden het overleg over nieuwe (meerjarige) prestatieafspraken gestart zijn. Onze voornemens zijn daarom minder concreet ingevuld.

We staan voor een woningvoorraad die aansluit op de lokale en regionale vraagstukken

De sociale voorraad ontwikkelt zich naar het gewenste niveau

De gemeenten en corporaties uit de regio Rotterdam-Rijnmond sloten begin dit jaar een regioakkoord, waarin zij afspreken zich in te zetten voor een voldoende grote woningvoorraad, een voldoende grote sociale woningvoorraad en een betere spreiding van de sociale woningvoorraad over stad en regio. Daaruit volgt voor Ridderkerk een bijsturingsopgave. Wij nemen als enige corporatie (van omvang) in Ridderkerk daarin onze verantwoordelijkheid. Over de concrete aantallen en invulling zijn wij inmiddels in gesprek.

Op 1 januari 2019 omvatte ons woningbezit 7.147 woningen met een sociale huur en 931 woningen met een vrijesectorhuur. Wij verwachten dat de sociale voorraad in de loop van 2019 en 2020 met enkele tientallen woningen zal krimpen.

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

Vernieuwing in de woningvoorraad voor senioren, gezinnen en middeninkomens

De opbouw van de bevolking naar leeftijd en type huishouden en inkomen, is een belangrijke basis voor het draagvlak voor voorzieningen, de arbeidsmarkt en de sociale structuur van een gemeente. Ridderkerk kent een bovenmatig vergrijsde bevolkingsopbouw. Met ontwikkelingen in de woningvoorraad zijn er kansen bepaalde groepen aan te trekken en doorstroming te bevorderen. Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen en woningen voor economisch draagkrachtige huishoudens. Tegelijkertijd staan we, vanwege de kwaliteit van de woningen, ook voor de vernieuwing van een (ander) deel van de sociale voorraad. In de tweede helft van dit jaar werken wij een nieuw portefeuillebeleid voor ons woningbezit in de BAR-gemeenten uit. Wij bepalen daarin de rol die wij kunnen en willen spelen in het beantwoorden van de opgaven op de Ridderkerkse woningmarkt. In de nieuwe prestatieafspraken leggen wij graag doelgroepen, de beoogde ontwikkeling in ons woningbezit, randvoorwaarden en mogelijke (uitbreidings)locaties vast.

We staan voor betaalbaar en duurzaam wonen

Betaalbare en duurzame woningvoorraad

Dat de huurprijs van een woning binnen de grenzen van de Wet op de huurtoeslag valt, betekent niet dat de woning betaalbaar is voor elke doelgroep. De koppeling huur- en energielasten in een woonlastenbenadering geeft een beter beeld van de mogelijkheden van huishoudens betaalbaar te wonen en voldoende middelen over te houden voor andere uitgaven.

Wij werken aan betaalbaarheid via de prijsopbouw van ons woningbezit, ons huurbeleid en extra maatregelen. In 2020 zullen wij op experimentele basis huurders verruimde mogelijkheden geven tot huurverlaging en doorstroming naar een passender woning.

Ook duurzaamheidsinvesteringen staan ten dienste van de betaalbaarheid. Wij richten ons op een volledig CO₂-neutrale voorraad (in 2050) en zien de verbetering van energielabels, inclusief de daarover in de sector gemaakte afspraken, in veel gevallen als een tussenstap. Dat heeft verschuivingen in ons duurzaamheidsprogramma teweeggebracht, waardoor het aantal woningen met minimaal energielabel B op dit moment (en in 2020) maar beperkt toeneemt.

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

Wij onderhouden en verbeteren onze woningen

Later dit jaar ontvangt u van ons de (verdere) onderhoudsplanning voor 2019.

Woningzoekenden hebben kans op een woning

We wijzen toe volgens regelgeving

Dat wij woningen toewijzen volgens de regelgeving mag niet anders dan vanzelfsprekend zijn. Voor de duidelijkheid geven wij aan wat welke regelgeving, naast de Huisvestingswet en de regionale verordening, geldt:

Regelgeving EU/Staatssteun: minimaal 80% van de vrijkomende woningen met een huur onder de huurtoeslaggrens (€ 720,42) moet verhuurd worden aan een huishouden met een inkomen tot € 38.035. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen in deze sociale voorraad mag verhuurd worden aan een huishouden met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436 (prijspeil 2018). Wij zullen deze ruimte ook in 2020 vooral benutten voor senioren en herhuisvesters.

Passend toewijzen: aan minimaal 95% van de huishoudens met een laag inkomen moet een woning met een huurprijs onder de aftoppingsgrenzen van de Wet op de huurtoeslag worden toegewezen. In 2018 is 98% van de vrijkomende woningen in Ridderkerk passend toegewezen. Later dit jaar doen wij een voorstel voor het benutten van een deel van de 5% ruimte.

Verdeelmodellen: voor het bemiddelen van woningen mogen verschillende volgordecriteria, ook wel verdeelmodellen, gebruikt worden. Inschrijfduur is en blijft het belangrijkste criterium. Wij maken in (2019 en) 2020 ook gebruik van loting en direct kans om vrijkomende woningen opnieuw te verhuren. Ons voornemen naast deze modellen ook het wens-en-wachtmodel toe te passen en het aandeel via deze modellen te verhuren woningen te vergroten.

Lokale woningzoekenden hebben voldoende kans op een woning

In verschillende gemeenten in de regio is er zorg om de kansen van lokale woningzoekenden op de woningmarkt. De druk vanuit de regio op de lokale markt is daar groot. In Ridderkerk is dat minder het geval, maar leeft deze zorg wel. We zien dat de kansen van lokale woningzoekenden sinds de aansluiting bij WoonnetRijnmond licht verslechterd zijn, maar ook dat de herhuisvesting vanuit

herontwikkelings- en renovatieprojecten de cijfers sterk beïnvloedt. In 2018 werd de helft van de vrijkomende woningen verhuurd aan lokale woningzoekenden. Dat is vergelijkbaar met 2017.

In de woonruimtebemiddeling hebben wij mogelijkheden woningzoekenden met een regionale en lokale binding voorrang te verlenen op andere woningzoekenden. Wij benutten deze mogelijkheid nu onder andere voor de woningen naast de zorgcentra Riederborgh en Reyerheem en voor nieuwbouwwoningen.

Bijzondere doelgroepen worden gehuisvest

Wij hebben de gezamenlijke taak om bijzondere doelgroepen te huisvesten. Wij denken daarbij onder andere aan urgent woningzoekenden. Urgenten krijgen binnen de gestelde termijnen een woning toegewezen. Onze aandacht gaat daarbij de komende jaren vooral uit naar de herhuisvesters uit onze eigen herontwikkelprojecten. Het is een uitdaging deze huurders een goede nieuwe woonplek te bieden zonder de kansen van andere woningzoekenden te veel te beperken. We nemen daarvoor extra maatregelen.

Vanzelfsprekend nemen wij ook in 2020 onze verantwoordelijkheid in de huisvesting van vergunninghouders.

Het is prettig wonen in de Ridderkerkse wijken

Leefbare wijken

De woning is niet de enige factor in prettig wonen. Wij voelen ons verantwoordelijk voor een goed leefklimaat in de buurten waar wij woningen hebben. Dat komt tot uitdrukking in investeringen in de woonomgeving, huismeesters en wijkbeheerders die dagelijks in hun buurten zijn, actieve consulenten en onze deelname in lokale netwerken als de sociale wijkteams.

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

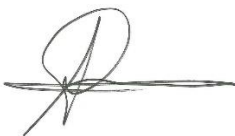
Vanaf de tweede helft van dit jaar krijgt ook de nieuwe inrichting van ons wijkbeheer duidelijk vorm.

Tot slot

Voor de financiële impact van deze voornemens verwijzen wij u graag naar de informatie die u later dit jaar van de minister ontvangt en onze dPi.

Wij kijken uit naar goede gesprekken, ook samen met bewonersraad Progressie, richting prestatieafspraken. Wilt u nu al reageren op deze voornemens, de wet nodigt u uit uw zienswijze te geven, dan bent u natuurlijk van harte welkom.

Met vriendelijke groet,



Alfred van den Bosch
directeur-bestuurder

BIJLAGE 3. RELEVANTE DOCUMENTEN, WETGEVING EN ONTWIKKELINGEN

Wet- en regelgeving

Woningwet (2015)

De Woningwet 2015 stelt spelregels voor de sociale huursector. Kern van de wet is de afbakening van het werkveld van woningcorporaties tot hun kerntaak: zorgen dat mensen met een laag inkomen goed en betaalbaar kunnen wonen.

Huisvestingswet (2014)

In sommige delen van Nederland zijn er in verhouding tot de vraag weinig (goedkope) huurwoningen beschikbaar. Dit kan nadelige effecten hebben voor woningzoekenden, waardoor sommige woningzoekenden onevenredig lang moeten wachten op een woning. Daarom is op 1 januari 2015 de Huisvestingswet 2014 in werking getreden. Deze wet biedt gemeenten instrumenten om te sturen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam (2015) en Spelregels bij verordening woonruimtebemiddeling regio Rotterdam (2015)

In de verordening liggen de uitgangspunten zoals inschrijving, voorrangscriteria en een urgentieregeling, vast voor de woonruimtebemiddeling in de regio. De verordening is een uitwerking van de Huisvestingswet. De verordening geldt voor de sociale (corporatie)voorraad. De corporaties vulden de verordening verder in met spelregels. Beide documenten worden in 2019/2020 geactualiseerd.

Afspraken, marktonderzoeken en visies

Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018 - 2030 (2019)

De gemeenten en corporaties (aangesloten bij Maaskoepel) in de regio Rotterdam maakten hierin afspraken over de woningmarkt. De partijen werken samen om een voldoende grote totale woningvoorraad en een voldoende grote en goed gespreide sociale woningvoorraad te realiseren. Ook zijn er afspraken gemaakt over voldoende beschikbare en betaalbare woningen.

Sociaal Huurakkoord 2018 - 2021 (2019)

Akkoord tussen Aedes en de Woonbond. Het akkoord bevat afspraken over de betaalbaarheid van de huur van sociale huurwoningen.

WoonOnderzoek Nederland (2018)

Het WoON geeft inzicht in de woonsituatie van Nederlandse huishoudens, hun wensen ten aanzien van het wonen en de woonomgeving en de keuzes die zij maken op de woningmarkt. Inzicht dat onontbeerlijk is voor het woonbeleid. Het WoonOnderzoek Nederland wordt door het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties eens in de drie jaar gehouden. In het kader van het onderzoek worden ruim 40.000 personen ondervraagd. De omvang van het WoON is zodanig dat het onderzoek geeft voor betrouwbare uitspraken op landelijk, provinciaal en regioniveau.

Grote Woontest (2018)

In de metropoolregio Rotterdam-Haaglanden is een (extra) onderzoek uitgevoerd naar woonwensen en woonbeleving.

Marktverkenning Ridderkerk (2019)

Verkenning van de lokale woningmarkt met bijzondere aandacht voor de ontwikkeling van de primaire en secundaire doelgroep en hun woningbehoefte. De marktverkenning geeft onder andere aan dat er behoefte is aan toegankelijke woningen voor senioren. Verder is er ruimte voor toevoeging van woningen voor de primaire doelgroep en voor middeninkomens.

Strategisch voorraadbeleid Woonvisie (2018) / Portefeuillebeleid Wooncompas (2019)

Strategie om een toekomstbestendige woningvoorraad te behouden of te realiseren. De lopende herontwikkelings- en renovatieprojecten zijn onderdeel van het beleid uit 2018 (geactualiseerd beleid uit 2012).

Ondernemingsplan Woonvisie Wonen anno nu (2016)

Missie, visie en beleid van Woonvisie voor de jaren 2016 tot 2020. Belangrijke elementen zijn betaalbaarheid, bewonersinitiatief, flexibiliteit en een ondernemend vermogen.

Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 (2018)

Om het unieke karakter van Ridderkerk te verbeteren en in de toekomst optimaal te benutten, heeft de gemeente de (maatschappelijke en ruimtelijke) kaders van het beleid tot 2035 vastgelegd in een Omgevingsvisie. Deze visie geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen en laat ruimte voor initiatieven vanuit de Ridderkerkse samenleving. De visie is de basis voor alle (gemeentelijke) plannen.

Samenwerkingsovereenkomst

Samenwerkingsovereenkomst Woonvisie en Progressie

In deze overeenkomst staan de afspraken tussen Woonvisie/Wooncompas en Bewonersraad Progressie. Er is onder andere beschreven over welke onderwerpen op welke manier overleg plaatsvindt.

Convenant

Regionaal convenant gezamenlijke aanpak van woonoverlast

In dit convenant staan regionale afspraken waar gemeente, Wooncompas en politie gebruik van kunnen maken bij ernstige en complexe woonoverlast.

BIJLAGE 4. BEGRIPPEN

- Aftoppingsgrens

Het maximumbedrag aan huur plus subsidiabele servicekosten waarover huurtoeslag wordt berekend. De eerste/laagste aftoppingsgrens geldt voor één- en tweepersoonshuishoudens, de tweede/hogste voor drie- of meerpersoonshuishoudens.

- Contracthuur

De huidige huur van een woning.

- DAEB, niet-DAEB

Diensten van algemeen economisch belang: de kerntaken van een corporatie. De DAEB-activiteiten moeten losgekoppeld zijn van de eventuele niet-DAEB-activiteiten. Dat kan door een administratieve scheiding aan te brengen of door niet-DAEB-activiteiten juridisch af te splitsen in een woonvennootschap.

Een gelimiteerd aantal niet-DAEB-activiteiten, zoals het bouwen van duurdere huurwoningen, mag uitgevoerd worden als er geen andere partijen zijn die dat willen doen (wat moet blijken uit een markttoets).

- Doorstromer

Huishouden dat bij het betrekken van een woning een andere woning leeg achterlaat.

- Gezin

Huishouden dat bestaat uit ouder(s) en kind(eren).

- Herhuisvester

Huishouden dat vanwege sloop of ingrijpende renovatie de huidige woning moet verlaten.

Herhuisvesters krijgen voorrang op andere woningzoekenden bij het zoeken naar een woning.

- Huurdersorganisatie

Overlegorgaan bestaande uit huurders van de corporatie, waarmee de corporatie overleg voert overeenkomstig (minimaal) de Wet op het overleg Huurders Verhuurder. De huurdersorganisatie verbonden aan Wooncompas is Stichting Bewonersraad Progressie.

- Huurtoeslag

Financiële ondersteuning door de overheid voor huishoudens met een laag inkomen in de sociale huursector.

- Jongere

Huishouden tot 23 jaar.

- Levensloopbestendige woning

Een levensloopbestendige woning is een woning die geschikt is of eenvoudig geschikt te maken is voor bewoning van alle typen huishoudens met verschillende behoeften (gezin met kleine kinderen tot oudere met verpleeghuiszorg).

- Maatschappelijk vastgoed

Voorbeelden van toegestaan beheer maatschappelijk vastgoed:

gemeenschapscentrum, jongerencentrum (zonder horeca), een dorps- of wijkbibliotheek. Ook basisscholen en centra voor jeugd en gezin behoren tot toegestaan maatschappelijk vastgoed.

- *Middeninkomen*

Huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en ca. € 45.000.

- *Passend toewijzen*

Corporaties moeten aan 95% van de huishoudens uit de primaire doelgroep een woning aanbieden met een huur onder de aftoppingsgrenzen uit de Wet op de huurtoeslag.

- *Primaire doelgroep*

Huishoudens met een inkomen wat recht geeft (of kan geven) op huurtoeslag

- *Secundaire doelgroep*

Huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren met een inkomen tot € 38.035

- *Senior*

Persoon van 55 jaar of ouder.

- *Slaagkans*

Kans dat een woningzoekende een woning krijgt aangeboden en deze ook accepteert. Berekend uit het aantal actieve woningzoekenden per categorie en het aantal vrijgekomen en opnieuw verhuurde woningen aan deze groep.

- *Sociale huurwoning*

Woning met een huurprijs onder de liberalisatie- of huurtoeslaggrens van € 720,42.

- *Starter*

Huishoudens dat bij het betrekken van een woning geen woning leeg achterlaat (die verkocht of verhuurd kan worden).

- *Streefhuur*

De door de corporatie gewenste huurprijs van een woning, te bereiken bij het vrijkomen en opnieuw verhuren van de woning of bij de jaarlijkse huuraanpassing (in stappen).

- *Toegankelijkheid*

Voor de toegankelijkheid van woningen worden verschillende maatstaven en definities gebruikt, zoals Woonkeur (evt. in combinatie met het pluspakket Zorg), het begrip nultredenwoning (woning waarvan de voordeur, de woonkamer, een slaapkamer, de keuken en de badkamer zonder drempels te bereiken zijn) en het sterrenstelsel (0 sterren: niet toegankelijk, 1 ster: woning te bereiken met rollator, woning zelf niet rollatordoorgankelijk, 2 sterren: woning te bereiken en doorgankelijk met rollator, 3 sterren: woning te bereiken met rolstoel en rollatordoorgankelijk, 4 sterren: woning te bereiken en doorgankelijk met rolstoel).

- *Urgentieregeling*

Onderdeel van de woonruimtebemiddeling waarin geregeld is op welke gronden en voorwaarden woningzoekenden voorrang kunnen krijgen op andere woningzoekenden.

- *Vergunninghouder*

Huishoudens dat een verblijfsvergunning heeft ontvangen om zich in Nederland te vestigen. De vergunning geldt als urgentiegrond en geeft voorrang op de woningmarkt.

- *VAC*

Voorlichtings- en adviescommissie Wonen, die adviseert over o.a. woningplattegronden.

- Waarborgfonds Sociale Woningbouw

Het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) is een private stichting die er voor zorgt dat woningcorporaties tegen gunstige rentetarieven geld kunnen lenen door garanties te verstrekken. Daartoe is een zekerheidsstructuur ontwikkeld met het rijk en gemeenten als achtervangers.

- 80-10-10-regel woningtoewijzing/woningtoewijzing EU-regelgeving

Ten minste 80% van de vrijkomende woningen met een sociale huur aan huishoudens met een inkomen tot € 38.035. Daarnaast is er ruimte om 10% toe te wijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 38.035 en € 42.436. De resterende 10% mag 'vrij' worden toegewezen. Daarbij worden herhuisvesters en mensen met een beperking als bijzondere aandachtsgroepen genoemd.