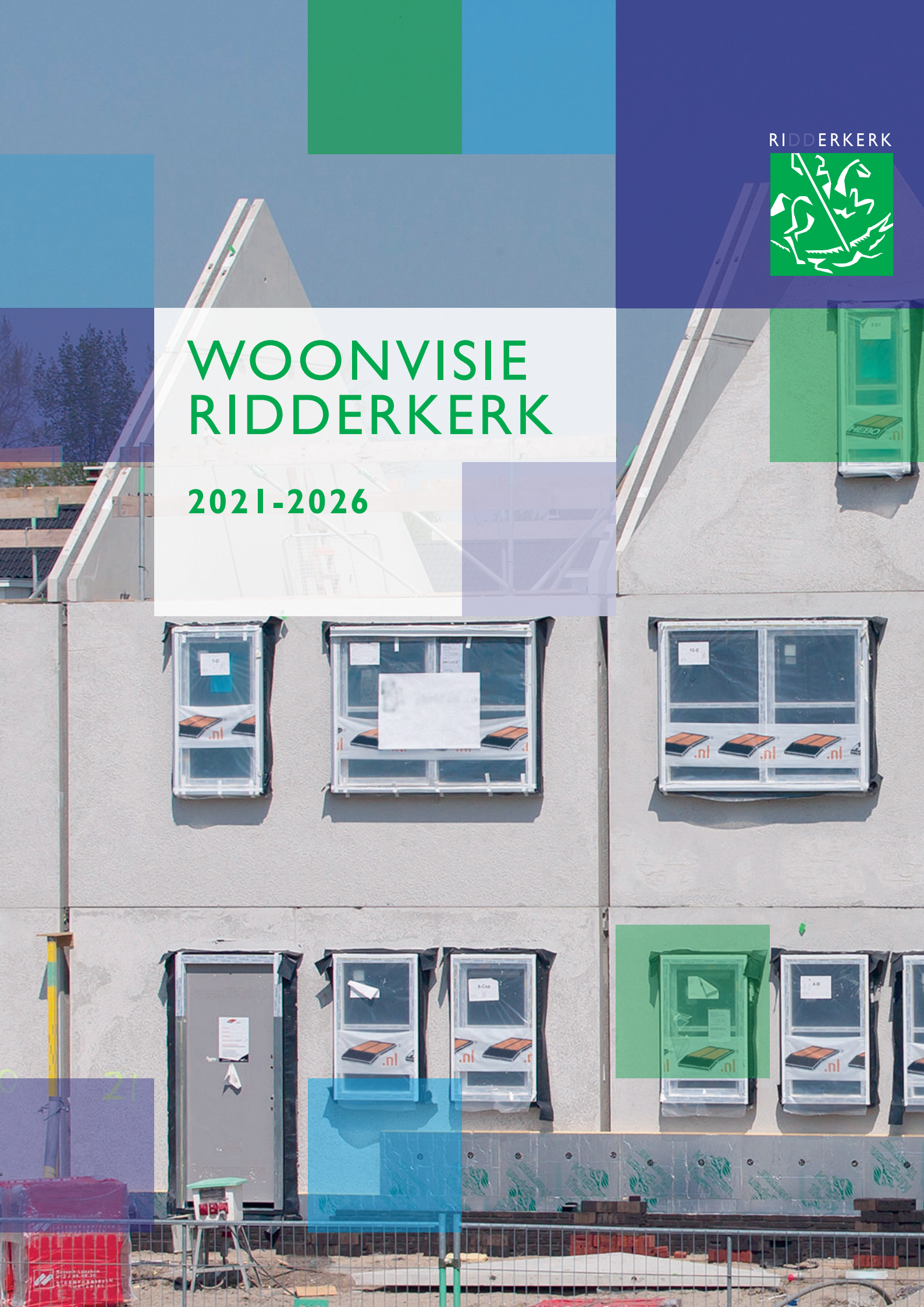


RIDDERKERK



WOONVISIE RIDDERKERK

2021-2026



DATUM	30 april 2021
TITEL	Woonvisie Ridderkerk 2021-2026
ONDERTITEL	Woonvisie gemeente Ridderkerk
OPDRACHTGEVER	Gemeente Ridderkerk
AUTEUR(S)	Sander Reith Koen Klouwen
PROJECTNUMMER	597.100
STATUS	Definitief

Inhoud

0	Voorwoord	4
1	Inleiding	5
1.1	Hoe is de visie gemaakt	5
1.2	Leeswijzer	6
2	Het vertrekpunt	7
2.1	Omgevingsvisie: behouden en verbeteren kwaliteit leefomgeving	7
2.2	Coalitieakkoord en collegeprogramma 2018-2022	8
2.3	Ontwikkelingen op de woningmarkt	8
2.4	Groenvisie: "Groen is onze toekomst"	11
2.5	Een gezonde en veilige woon- en leefomgeving	11
2.6	Beleidsnota Integraal Beleid Sociaal Domein	11
2.7	Warmtetransitie, circulariteit en klimaatadaptatie	12
3	Visie, aan de slag met 5 centrale thema's	13
3.1	Onze visie op Wonen	13
3.2	Onze rol	14
3.3	5 thema's centraal	15
4	Thema 1: Voldoende woningen	16
4.1	Onze ambitie	16
4.2	De opgaven	16
4.3	Wat gaan we doen	18
5	Thema 2: Meer variatie, de juiste woningen	19
5.1	Onze ambitie	19
5.2	De opgaven	19
5.3	Wat gaan we doen	26
6	Thema 3: Duurzame woningvoorraad	27
6.1	Onze ambitie	27
6.2	De opgaven	27
6.3	Wat gaan we doen	28
7	Thema 4: Wonen en zorg	29
7.1	Onze ambitie	29
7.2	De opgaven	29
7.3	Wat gaan we doen	31
8	Thema 5: Leefbare wijken	32
8.1	Onze ambitie	32
8.2	De opgaven	32
9	Sturing en uitvoering van de Woonvisie	40
9.1	Regie via programma's	40
9.2	Blijvend in gesprek met onze partners: 2 Samenwerkingstafels	40
9.3	Prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties	41
9.4	Monitoring, evaluatie en actualisatie van de Woonvisie	41
9.5	Uitvoeringsprogramma	42
	Bijlage 1 Duiding van de woningbehoeftecijfers	43
	Bijlage 2 Analysenotitie voor nieuwe Woonvisie gemeente Ridderkerk	44
	Bijlage 3 Factsheets wijken van Ridderkerk	60

0 Voorwoord

Wonen is een veelkleurig werkwoord

Het is een eerste levensbehoefte: een huis om in te wonen. In de omgeving die je lief is: Ridderkerk!

Maar Wonen is meer dan een dak boven het hoofd. Het gaat om een fijn huis dat bij je past. De benodigde ruimte en het type zijn belangrijk, maar ook de omgeving waarin dat huis staat. De buurt waarin we samenleven, sporten, recreëren of werken. Schoon, veilig, gezond.

Wonen is niet iets wat zo blijft als het is. Immers, persoonlijke omstandigheden veranderen en die zijn van invloed op woonwensen. Jonge Ridderkerkers die willen starten met hun wooncarrière, oudere inwoners die juist kleiner willen wonen. Alleen, of juist bij elkaar in een collectieve woonvorm.

We bieden met deze Woonvisie perspectief. Perspectief door een fors aantal woningen te gaan realiseren in verschillende soorten en prijssklassen. Met een nadrukkelijk oog voor betaalbaarheid: belangrijk voor jongeren maar ook ouderen. Innovatie en creativiteit worden gestimuleerd. Wensen en ideeën van inwoners doen er toe. Dat bleek al bij de projecten Botterhof en Knarrenhof: het smaakt naar meer.

Wonen is een werkwoord. We bouwen daarom de komende jaren minimaal 900 woningen. Ook benutten we extra kansen als extra projecten voldoende bijdragen aan een mooi, leefbaar, groen en bereikbaar Ridderkerk. Ridderkerk maakt concrete en relevante stappen, maar de gemeente blijft ook het Ridderkerk dat we waarderen.

Een belangrijk onderdeel is kansen creëren en benutten om de noodzakelijke doorstroming te bevorderen. Om sociale huurwoningen beschikbaar krijgen voor degenen die deze het hardst nodig hebben en daarop al langer wachten. Maar we willen ook ruimte bieden aan onze woningcorporaties om extra sociale woningbouw te realiseren.

Wonen wordt tegenwoordig in één adem genoemd met woningnood. Maar we zitten niet bij de pakken neer. Integendeel. Op Rezoord zeiden ze “het ijzer smeje ast hêêt is”. Nu dus, met een oververhitte woningmarkt. We ontwikkelen sturingsinstrumenten om de beschikbaarheid en betaalbaarheid te bevorderen. Door bijvoorbeeld een zelfbewoningsplicht te introduceren en een doelgroepenverordening in te voeren (ook voor middenhuur). Ook hebben we oog en hart voor specifieke doelgroepen, zoals spoedzoekers, die nu soms enorm in de knel zitten.

Duurzaamheid, de verbinding tussen wonen en zorg, nadrukkelijk ook de leefbaarheid: het zijn belangrijke thema's in deze Woonvisie. Samenwerken om meer en beter afgestemd te bouwen krijgt met speciale samenwerkingstafels concreet vorm.

Deze 'Woonvisie 2021-2026' blikk gemeentebreed een aantal jaren vooruit. Elk deel van Ridderkerk komt aan bod. Of je nu juist in Bolnes je stekkie hebt, Rijsoord je lief is of Oostendam je thuis is. Slikkerveer in alle opzichten trekt, dan wel Oost, West, het Centrum, Drievliet of Het Zand de enige plaats is waar je voor het eerst of opnieuw wilt wonen. Dat is net zo belangrijk als mooi!

In de afgelopen maanden is voor deze Woonvisie enorm veel input geleverd door inwoners, wijkoverleggen, adviseurs, woningcorporaties, maatschappelijke partijen, jongerenraad, mantelzorgers, raadsfracties, makelaars, medewerkers en projectontwikkelaars. Uit het participatieboekje blijkt de grote betrokkenheid en veelkleurigheid van ieders inbreng. Ik ben iedereen daarvoor enorm dankbaar. Deze energie gaan we met elkaar vasthouden. Doe je mee?



Marco Oosterwijk
Wethouder Wonen

1 Inleiding

Voor u ligt de Woonvisie van de gemeente Ridderkerk voor de komende periode (2021-2026). Er zijn verschillende aanleidingen voor de gemeente Ridderkerk om juist nu te komen tot een nieuwe Woonvisie. In de periode 2011 tot 2021 was de Woningbouwstrategie de basis voor woningbouwontwikkelingen. Er is behoefte aan een actueel kader voor de komende jaren. Daarnaast zijn begin 2019 in de regio Rotterdam nieuwe regionale woningmarktafspraken gemaakt. De woningbouwopgave tot 2030 is in die afspraken voor Ridderkerk geraamd op ongeveer 1.150 woningen. Tegelijkertijd worden er regelmatig nieuwe initiatieven ingediend door marktpartijen. Wij willen goed sturen op wat er in de gemeente gebouwd wordt: juiste woningen toevoegen aan wat er al staat. Deze Woonvisie biedt hiervoor het kader.

Speciale aandacht vraagt het feit dat er weinig grote ontwikkellocaties zijn en de gemeente zelf ook weinig locaties heeft. Hiervoor hebben we de Visie Grondposities opgesteld. Dat maakt het realiseren van een kwalitatief goed woningbouwprogramma een lastige opgave. Hoe kan de gemeente toch een goede regie voeren? En ook de bestaande voorraad moet niet vergeten worden. Net als elders in het land, staat deze voorraad voor een grote opgave: duurzaamheid en energiezuinigheid laat te wensen over. Er zullen grote slagen gemaakt moeten worden om dit te verbeteren. Maar de bestaande voorraad biedt ook de nodige kansen om in de toekomstige behoefte te voorzien!

Maar er zijn meer redenen om tot een nieuwe Woonvisie te komen. Zo brengt de Corona-crisis de nodige onzekerheid met zich mee. Hoewel nog veel onduidelijk is, zal de economie een stevige dip doormaken. Het is belangrijk om een goed onderbouwd beeld te hebben van de toekomstige opgave voor de woningmarkt en de sociale huursector in het bijzonder. Maar door de onzekerheid van de gevolgen van de Coronacrisis moeten we de visie ook flexibel houden en tussentijds bijstellen als er aanleiding toe is.

Ook zijn er steeds meer bijzondere doelgroepen die een specifiekere woningvraag hebben: zorg-behoevenden, uitstroom van Beschermd Wonen, spoedzoekers en arbeidsmigranten. Daarnaast zien we dat huisvesting van starters en ouderen aandacht vraagt. Alle relevante doelgroepen komen aan bod in deze Woonvisie.

In de regio wordt gewerkt aan een nieuwe Regionale Woonvisie. Op het moment van het schrijven van de Ridderkerkse Woonvisie zijn de contouren en gevolgen ervan voor beleid nog niet helder.

1.1 Hoe is de visie gemaakt

We hebben eerst een startnotitie gemaakt. Op basis daarvan zijn we het proces gestart met een studie van de belangrijkste bronnen en beleidsstukken. Ook hebben we de woningbehoefte in beeld gebracht. Deze analyses hebben we vervolgens tijdens onlinesessies voorgelegd aan een brede groep inwoners en professionele partijen. De verslagen van deze sessies zijn opgenomen in het participatieboekje.

Daarnaast is met woningcorporatie Wooncompas afgestemd. Binnen de gemeente is gewerkt met een projectteam, bestaande uit adviseurs vanuit relevante beleidsvelden. Ook hebben we tussentijds een discussiebijeenkomst gehad met de commissie Samen Wonen. De concept-Woonvisie heeft ook ter inzage gelegen voor inspraak. Deze Woonvisie is het resultaat van de inbreng die we tijdens al deze sessies en de terinzagelegging hebben opgehaald.

1.2 Leeswijzer

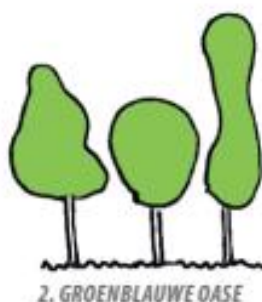
Deze Woonvisie heeft raakvlakken met bijvoorbeeld de Omgevingsvisie en ander beleid. Deze raakvlakken beschrijven we in hoofdstuk 2: het vertrekpunt. In hoofdstuk 3 beschrijven we onze visie op het wonen in de toekomst en de daarvoor belangrijkste vijf thema's. Die thema's werken we uit in de hoofdstukken 4 t/m 8. Per thema beschrijven we onze ambitie, de opgaven en wat we concreet gaan doen om onze ambities te realiseren. In hoofdstuk 9 besluiten we met de uitvoering van de Woonvisie: we beschrijven daarin hoe we de visie levend en actueel houden, hoe we in gesprek met onze partners blijven en wanneer we de Woonvisie weer evalueren en actualiseren.

2 Het vertrekpunt

Een Woonvisie is geen plan op zich: het dient doelen die we elders al voor Ridderkerk hebben beschreven en die ook gevolgen hebben voor het wonen. Zoals bijvoorbeeld in de Omgevingsvisie, het Coalitieakkoord en het Collegeprogramma, de Beleidsnota Integraal Beleid Sociaal Domein en de Warmtevisie. In dit hoofdstuk beschrijven we een aantal uitgangspunten die uit die plannen en programma's opgemaakt kunnen worden. Daarnaast geven we beknopt aan wat onderzoek en analyses van de woningmarkt hebben opgeleverd. Ook de gesprekken met inwoners en stakeholders zijn zeer waardevol geweest. Wat betekent dit voor de visie op het wonen? En welke thema's en ambities zouden dan voor deze Woonvisie centraal moeten staan?

2.1 Omgevingsvisie: behouden en verbeteren kwaliteit leefomgeving

In de Omgevingsvisie Ridderkerk 2035 hebben we de ruimtelijke toekomst van Ridderkerk beschreven. In deze visie kijken we op een realistische manier naar de toekomst: haalbare ambities staan centraal. Daarbij streven wij naar het in stand houden van de identiteit van de gemeente. Zonder onszelf te willen zien als eiland in de regio: onze inwoners participeren in de regio en onze bedrijven vervullen een belangrijke rol die de gemeentegrenzen overstijgt. Op alle fronten willen we daarom kwaliteit behouden en toevoegen. In de Omgevingsvisie hebben we de identiteit van Ridderkerk in drie kernwaarden samengevat:



Door in te blijven zetten op onze identiteit blijft Ridderkerk een aantrekkelijke gemeente om in te wonen, te werken en te recreëren. We zetten nu vooral in op het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. De ontwikkeling van woningbouw hangt nadrukkelijk samen met andere ruimtelijke opgaven: voor natuur, bedrijven, kantoren. Maar het hangt ook samen met voldoende groen en water, mobiliteit, ruimte voor parkeren, speelvoorzieningen en andere voorzieningen. En natuurlijk spelen milieuaspecten een rol: lucht, geluid, externe veiligheid.

Wat betekent dit voor de Woonvisie?

- Behoud en verbetering kwaliteit leefomgeving;
- Bouwprogramma passend bij schaal, identiteit van gemeente en wijken;
- Focus op voortgang herstructurering bestaande woningvoorraad.

2.2 Coalitieakkoord en collegeprogramma 2018-2022

In het Coalitieakkoord en het Collegeprogramma voor de periode 2018-2022 zijn een aantal uitgangspunten opgenomen die ook voor de Woonvisie van belang zijn. De ruimtelijke ontwikkeling betreft vooral herstructurering van woon- en winkelgebieden in en nabij het centrum. Daarnaast vinden we het belangrijk dat de groene randen in Ridderkerk behouden blijven. We willen deze niet opofferen voor bijvoorbeeld woningbouw. Bij iedere ontwikkeling letten we op voldoende groen en de aanplanting of herplanting van bomen. Op het gebied van het wonen stellen het Coalitieakkoord en het Collegeprogramma verder het volgende:

- Voorop staat het waarborgen van de leefbaarheid voor de inwoners. Daar zullen wij steeds alert op blijven en ons voor blijven inzetten.
- Op het gebied van betaalbare woningen voor iedere doelgroep is nog veel te doen. Met Wooncompas geven we grote herstructureringsplannen voor woningbouw vorm. We zoeken naar nieuwe vormen van vooral kleinere woningen. Hiermee voorzien we in de vraag van eenpersoonshuishoudens, zoals jongeren. Daarnaast nodigen wij iedereen uit om met creatieve oplossingen voor renovatie van bestaande bouw te komen. Dat geldt ook voor verenigingen van eigenaren van particuliere complexen.
- Wij maken ons sterk voor lokaal maatwerk voor Ridderkerkse woningzoekenden. Wij blijven aandringen op een evenwichtigere verdeling van de sociale woningvoorraad in de regio.

Wat betekent dit voor de Woonvisie?

- Focus op herstructurering in/nabij centrum;
- Groene randen groen behouden;
- Nieuwe vormen van vooral kleinere woningen toevoegen;
- Betaalbaar wonen voor doelgroepen, innovatie bij nieuwbouw en renovatie;
- Focus op Ridderkerkse woningzoekenden;
- Focus op leefbaarheid.

2.3 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Bevolking groeit: meer vestigers dan vertrekkers

De dynamiek op de woningmarkt in Ridderkerk en de regio is groot. Allereerst zien we duidelijk, dat Ridderkerk onderdeel is van een groter samenhangend geografisch gebied. Daarbinnen vinden verhuisbewegingen plaats, die grenzen van de gemeente overschrijden. De bevolking van Ridderkerk groeit. Dat komt omdat er meer mensen naar Ridderkerk verhuizen dan Ridderkerkers die de gemeente verlaten. Verhuisbewegingen zijn er vooral tussen Ridderkerk en de omliggende gemeenten Barendrecht, Hendrik-Ido-Ambacht en Rotterdam. Ook zien we dat voormalige inwoners van Ridderkerk terugkeren. Als we er tenminste in slagen voldoende woningen te bouwen! Door de vergrijzende bevolking zien we ook dat het geboortesaldo afneemt. Toch zal het aantal huishoudens de komende jaren nog flink toenemen. Vooral het aantal kleine huishoudens, als gevolg van de genoemde vergrijzing. Maar ook de individualisering in de samenleving speelt een rol: steeds meer jonge mensen blijven langer alleen.

Woningvoorraad: veel sociale huur, veel appartementen en rijwoningen

In vergelijking met andere gemeenten in de regio bestaat de woningvoorraad van Ridderkerk uit veel sociale huurwoningen. Ook staan er relatief veel appartementen en rijwoningen. De voorraad huurwoningen van corporaties bedraagt circa 40% (ca 8.000 woningen, sociale huur en vrijesector huur). Daarnaast is er nog een relatief klein aanbod van circa 800 woningen in handen van overige (particuliere)

verhuurders. In West, Oost, Bolnes en Centrum bestaat ongeveer de helft van de woningen uit corporatiewoningen (met name sociale huur). In de overige wijken is dat beduidend lager. De voorraad sociale huurwoningen staat er voor een groot deel prima voor. Wel is er een opgave voor verduurzaming. Daarnaast zal een aantal complexen aangepakt moeten worden. De



De kwaliteit past onvoldoende bij de woonwensen die we voor de toekomst verwachten (kleiner, duurzaam, levensloopbestendig). Het is van belang om samen met de corporaties te bepalen welke opgave we gezamenlijk oppakken en wat daar voor nodig is.

Verhitte woningmarkt, behoefte blijft in komende jaren

De woningmarkt van Ridderkerk is verhit, net zoals elders in de regio en Nederland. De ontwikkelingen zijn helder:

- De marktdruk leidt tot hogere koopprijzen en bijbehorende woonlasten. De verkoopwaarde van woningen steeg de afgelopen periode jaarlijks zo'n 10%. Dat is in lijn met de gemiddelde stijging in de regio Rotterdam. Deze ontwikkeling leidt tot problemen bij huishoudens met een laag inkomen en middeninkomen. Het blijkt lastig om woningen voor hen betaalbaar te houden. Of om de voor hen betaalbare woningen beschikbaar te houden of maken. Vooral omdat mensen met een hoger inkomen hun sociale huurwoning niet verlaten. Er zijn te weinig alternatieven voor hen om de doorstroming bevorderen.
- De slaagkansen van (actief) woningzoekenden in Ridderkerk nemen af en de wachtlijsten worden langer. Dat geldt ook voor de meeste andere gemeenten in de regio. Ook hier lijkt de druk op de woningmarkt verder toe te nemen. Recente signalen van Maaskoepel bevestigen dat beeld.

Kortom: er is druk op zowel de koop- als sociale huursector. Ook voor de toekomst voorzien we een toenemende behoefte aan woningen.

Waar met name behoefte aan is

Aan wat voor soort woningen is dan met name behoefte? Waar zitten tekorten? Voor een uitgebreidere analyse verwijzen we naar de analysenotitie voor deze Woonvisie (bijlage 2).

In de sociale huursector is er geen grote uitbreidingsbehoefte. Dit blijkt uit de analyses die aan deze visie ten grondslag liggen en gesprekken met Wooncompas. Maar uit de huidige prestatieafspraken met Wooncompas blijkt dat een klein deel van de bestaande sociale huurwoningen bij nieuwe verhuur in de vrije sector terecht komt. Deze afname moet de komende jaren gecompenseerd worden. Aan de andere kant zijn er ook woningen met een hogere huurprijs die bij nieuwe verhuring terugvallen in het sociale segment.

Doordat er relatief weinig doorstroming is in de sociale huursector, wordt de druk op deze woningen groter. Terwijl daarnaast ook de doelgroep groeit. Bijvoorbeeld: jongeren (vaak starters op de woningmarkt), nieuwe instromers bijvoorbeeld als gevolg van scheiding. Maar ook het langer zelfstandig thuis wonen van ouderen en mensen met een

Starters: Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is. Dit zijn vooral jongeren (vanaf 18 tot circa 30 jaar).

beperking spelen een rol. En in 2021 hebben we een verhoogde taakstelling voor huisvesting van vergunninghouders. Dit beeld kan wel snel veranderen (taakstelling geldt steeds voor een half jaar).

In de sociale huursector hebben we een opgave voor de verbetering van de kwaliteit van een aantal complexen. Een verbetering van de match met de veranderende woonwensen (kleiner, levensloopbestendig) is noodzakelijk. Dit kan onder ander bereikt worden door herstructurering. Dat wordt ook bevestigd in de diverse Wijkprogramma's.

Verder is er (beperkte) behoefte aan huurwoningen in de vrije sector. Maar het accent ligt in de Ridderkerkse behoefte vooral in de koopsector. Er is een forse vraag naar grondgebonden woningen in diverse prijsklassen. De vraag is het sterkst in de categorie koopwoningen tot € 250.000, waaronder zeker ook voor starters. Maar er is ook behoefte aan grondgebonden koopwoningen in het duurdere segment (vanaf € 350.000). Bijvoorbeeld voor het op gang krijgen van doorstroming uit de ruimere voorraad minder dure koopwoningen.

Wat betekent dit voor de Woonvisie?

- Ambitie bepalen voor de toekomst van de sociale huurvoorraad (in aantal en kwaliteit);
- Een woningbouwprogramma opstellen dat inspeelt op de Ridderkerkse behoefte;
- Optimaal inspelen op doorstroming in de woningvoorraad.

Er is een grotere variatie in het woningaanbod nodig. In sociale huur, maar zeker ook in koop:

- Er is een tekort aan voor senioren geschikte woningen met een goede buitenruimte. Onder senioren verstaan we mensen vanaf circa 65 jaar. Belangrijk is vooral dat mensen in een nieuwe levensfase terecht komen, met soms ook andere (woon)wensen;
- Er is een tekort aan passende, betaalbare woningen voor starters;
- Er is een behoefte aan nieuwe woonconcepten waarin wonen en zorg gecombineerd worden.

Wat zeggen onze inwoners en stakeholders? Wat betekent dit voor de Woonvisie?

De resultaten van onderzoek en analyse naar de woningmarkt in Ridderkerk hebben wij voorgelegd aan onze inwoners en stakeholders. Hieronder vatten we de belangrijkste punten voor deze Woonvisie kort samen. Voor een uitgebreidere samenvatting van de opbrengst van de gesprekken verwijzen wij naar het participatieboekje. Hier vatten we de belangrijkste punten voor deze Woonvisie kort samen:

- Speel in op de woningbehoefte, kwantitatief en kwalitatief. Sluit daarbij aan bij het dorps karakter en de identiteit van Ridderkerk;
- Zorg voor meer variatie in het woningaanbod;
- Stuur flexibel op het nieuwbouwprogramma. Houdt daarin rekening met de woningbehoefte uit het onderzoek;
- Naast nieuwbouw verdient de bestaande voorraad volop aandacht. Hierbij is aandacht nodig voor energetische verbetering van woningen, klimaatadaptatie en gedifferentieerde bevolkingsopbouw van wijken;
- Werk gericht aan de aanpak van de bestaande woningvoorraad en vastgoed: koppel herstructurering, verduurzaming en leefbaarheid;
- De leefbaarheid leeft sterk in Ridderkerk. De sociale cohesie staat onder druk. Ontmoeting, verbinding en zorg voor elkaar neemt af. Dat vraagt continu aandacht in de wijken van onze gemeente;
- Pak kansen voor transformatie van leegstaand vastgoed en bedrijfsterreinen naar wonen;
- Zet wonen en zorg goed op de agenda.

2.4 Groenvisie: "Groen is onze toekomst"

In juli 2020 heeft de gemeenteraad de Integrale visie per wijk op groen in de openbare ruimte vastgesteld. We maken keuzes over hoe we omgaan met groen en hoe we kansen willen benutten. Daarbij onderscheiden we verschillende deelgebieden, waaronder de wijken. Onze houding leidt uiteindelijk tot een Ridderkerkse 'mindset' over groen: voor een hoogwaardige, gezonde en veerkrachtige leefomgeving die klaar is voor de toekomst. Groen is altijd een volwaardige component bij een ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij moet goed gekeken worden naar de ecologische potenties van een plek.

Wat betekent dit voor de Woonvisie?

- Groen is volwaardig onderdeel bij ruimtelijke ontwikkeling;
- Benutten ecologische potenties.

2.5 Een gezonde en veilige woon- en leefomgeving

Een gezonde leefomgeving is een leefomgeving die bewoners als prettig ervaren, waar gezonde keuzes gemakkelijk en logisch zijn, en waar negatieve invloed op gezondheid zo klein mogelijk is. Door de leefomgeving gezonder in te richten kan veel gezondheidswinst worden geboekt. Hierbij kijken we niet alleen naar de te bouwen woningen, maar ook naar:

- De woonomgeving: voldoende groen zoals bomen, struiken en gras, rookvrije omgeving voor kinderen. De omgeving draagt ook bij aan een gezond gewicht, scheiding tussen wonen en druk verkeer, bodemkwaliteit past bij de functie, functies zijn goed gemengd en overlastgevende bedrijven staan op afstand;
- Mobiliteit: actief vervoer is de standaard, goede fiets en OV-verbindingen (zie Mobiliteitsplan Ridderkerk);
- Geluid- en luchtkwaliteit: vraagt continue aandacht. Het Actieplan geluid 2019-2023 is een belangrijk kader;
- Gebouwen: gezond en prettig binnenklimaat, goede indeling van gebouwen. Daarnaast zorgen we voor voldoende en betaalbare levensloopgeschikte woningen.

Wat betekent dit voor de Woonvisie?

- Werken aan goede, veilige woningen en woonomgeving;
- Voldoende en betaalbare levensloopgeschikte woningen.

2.6 Beleidsnota Integraal Beleid Sociaal Domein

Een belangrijke ontwikkeling waar we in het woonbeleid op moeten inspelen, is de ouder wordende bevolking. Maar ook de ontwikkelingen in de zorg en het langer zelfstandig thuis wonen van mensen met een beperking levert een opgave op voor het wonen in Ridderkerk. Wij vinden 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, verschillende vormen van ondersteuning, dementie, Beschermd Wonen & Maatschappelijke Opvang (BW-MO).

Wat betekent dit voor de Woonvisie?

- De opgave voor langer zelfstandig thuis wonen in beeld brengen;
- Aanzet geven voor uitwerking in een Lokaal Actieplan Wonen-Zorg.

2.7 Warmtetransitie, circulariteit en klimaatadaptatie

In het nationale Klimaatakkoord (2019) is de doelstelling vastgesteld om de CO₂-uitstoot met de helft te verminderen in 2030 ten opzichte van 1990. In 2050 moet het hele land nagenoeg CO₂ neutraal zijn. Fossiele brandstoffen, zoals aardgas, behoren straks tot het verleden. Landelijk is daarom de opgave geformuleerd dat 1,5 miljoen woningen (ongeveer 20 procent) in 2030 van het aardgas af moet zijn. 2050 lijkt ver weg, maar we moeten nu al aan de slag om tegen die tijd aardgasvrij te kunnen zijn. In onze Warmtevisie geven wij inzicht in hoe wij stap voor stap werken aan deze grote overstap naar aardgasvrije woningen, samen met partners en inwoners. Het brengt per wijk inzichtelijk welke alternatief voor aardgas het meest kansrijk is en in welke wijken we de komende jaren van start willen gaan. Waar mogelijk besteden we dan ook aandacht aan verbetering van de leefbaarheid in de wijken: een integrale aanpak.

Wat betekent dit voor de Woonvisie?

- Ambities formuleren voor nieuwbouw en herstructurering woningvoorraad;
- Aanzet geven voor integrale wijkaanpak: fysiek en sociaal aan de slag!
- Schuifruimte maken om herstructurering mogelijk te maken.

Naast energieneutraliteit en beperking CO₂-uitstoot ligt er een opgave voor circulair bouwen. We willen hergebruik en herbestemming van sloopafval en bouwmaterialen stimuleren. Daarnaast werken we aan een klimaatbestendig en waterrobuust Ridderkerk in 2050. We zijn voorbereid op de gevolgen van de klimaatverandering en beter bestand tegen overstromingen, wateroverlast, hitte en droogte en de negatieve gevolgen daarvan voor bodemdaling, biodiversiteit en gezondheid. We nemen hiervoor maatregelen, zowel aan de gebouwen als in onze woonomgeving. Een belangrijk kader is het Convenant Klimaat adaptief Bouwen dat zich richt op een klimaatadaptieve en natuurinclusieve ontwikkeling van gebouw en omgeving. Alle genoemde doelstellingen zijn opgenomen in de Klimaatvisie Ridderkerk.

3 Visie, aan de slag met 5 centrale thema's

In de voorgaande paragrafen schetsten we het vertrekpunt van de Woonvisie: bestaand beleid en uitgangspunten, de woningmarkt en de visie en ideeën die leven bij onze inwoners en stakeholders. Op basis hiervan formuleren wij de volgende visie op de toekomst van het wonen in de wijken van Ridderkerk.

3.1 Onze visie op Wonen

We maken onderdeel van een grotere grootstedelijke regio. Rond onze gemeente staat geen hek. Dat willen we ook niet. Wij plukken ook de vruchten van de goede ligging tussen het stedelijk netwerk van de regio Rijnmond en de Drechtsteden en het landschappelijk netwerk van de Krimpenerwaard, Alblasserwaard, Biesbosch en Hoeksche Waard.

Het is voor ons belangrijk om voldoende aantrekkelijk te blijven voor bestaande en nieuwe inwoners. De druk op de regionale en lokale woningmarkt is groot: we moeten ook als regio snel schakelen om de tekorten op te lossen. Het rapport "[Op zoek naar een gedeeld handelingsperspectief voor middelgrote gemeenten](#)" (Platform 31) levert een aantal aandachtspunten op die ook voor Ridderkerk van toepassing zijn. Dorpen als Ridderkerk waren voorheen het toevluchtsoord van middenklasse gezinnen uit de stad. Door de toenemende druk op de grootstedelijke woningmarkt zoeken nieuwe inwoners hun toevlucht in de voorsteden. Dat is goed, want het biedt kansen om een diversiteit van woningzoekenden in Ridderkerk te huisvesten. Wij hebben met onze ligging, voorzieningen en woningvoorraad een prachtige uitgangspositie om kansen hiervoor te benutten. Maar het brengt ook nadelen met zich mee. Dit kan tot uiting komen in een toename van de sociale problematiek en overlast in de wijken. Tegelijkertijd zien we een wens bij voormalige Ridderkerkers om terug te keren: ze zijn enigszins gesetteld, krijgen kinderen en daarbij 'trekt Ridderkerk'.

Binnen die dynamische regionale context zien wij onze wijken als een 'beschermde en aangename omgeving' (zo stelden we ook al in de Omgevingsvisie). Als een plek waar inwoners naar elkaar omkijken, de samenleving onderling werkt en men eenvoudig overal komen kan. We kunnen die identiteit versterken én tegelijkertijd onze bijdrage leveren aan de landelijke en regionale opgaven voor de toekomst. Bijvoorbeeld door woningen en functies beter te variëren ten opzichte van de grote(re) stad. Niet het zoveelste dertien-in-een-dozijn-bedrijfsterrein of winkelcentrum, maar spannende woon-werklocaties voor zzp'ers, functiemenging in woonwijken en aanloopstraten, et cetera.

Dat maakt het mogelijk om beter gebruik te maken van de grootstedelijke overdruk door interessante groepen woningzoekenden aan Ridderkerk te binden: studenten, woon-werkcombinaties voor zzp'ers, werknemers van nieuwe Ridderkerkse bedrijvigheid, dependances voor kennisinstellingen, en dergelijke. Het biedt kansen voor Ridderkerk om te vernieuwen en een meer diverse bevolkingssamenstelling te krijgen, bijvoorbeeld ook meer draagkrachtigen. En te "vergroenen" door kansen te bieden voor jongeren. Daar zijn dus **voldoende woningen** voor nodig.

Goede regionale samenwerking kan aanzienlijke welvaartswinst opleveren. Door in nauwe afstemming met de grotere stad en onze buurgemeenten te streven naar aanvullende woon-, werk- en leefomgevingen. Maar ook door voorzieningen en de woningvoorraad aan te passen aan de

veranderende, vergrijzende bevolking. De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en wijken laat soms te wensen over. Sommige delen van wijken en de woningvoorraad zijn te weinig gevarieerd om aantrekkelijk te blijven voor de toekomstige woningbehoeften. We willen ons positioneren als een aantrekkelijke gemeente om te wonen, recreëren en werken. Voor de Ridderkerkers, maar ook voor de regio. Immers, in vergelijking met de grotere stad hebben we kindvriendelijke en veilige buurten, en een prima groene leefomgeving. En we hebben een mooie geografische positie in de regio: nabij de stad én de omliggende gebieden met een mooie verblijfskwaliteit.



Wij zien voldoende kansen om beschermde en aangename wijken en leefgemeenschappen te creëren én een deel van de opgaven van de regio voor onze rekening te nemen. Sterker nog, wij zien dat de kracht van onze wijken juist versterkt kan worden als we ruimer baan geven aan nieuwbouwwontwikkelingen en herstructurering. Maar dat moeten we dan op een goede manier regisseren, samen met onze regionale en lokale partners. Zo liggen er kansen voor vernieuwende woonmilieus bij onder andere de Rivieroevers. En ook in het centrum kunnen slagen gemaakt worden die de wijk en aantrekkingskracht op een diversiteit aan doelgroepen kunnen vergroten. Ontwikkelingen op de ene plek moeten daarbij leiden tot het verbeteren van leefkwaliteit op andere plekken. We noemen dat het creëren van “kwalitatieve schuifruimte”.



Natuurlijk moeten we daarbij oog blijven houden voor de risico's van een te snelle verandering in wijken en buurten. Dat moeten we goed begeleiden. We moeten onze inwoners zo goed mogelijk meenemen in de veranderingen die op ons af komen. We willen onze huidige en toekomstige inwoners perspectief bieden op voldoende goede woningen. Woningen die **toekomstbestendig** zijn, zowel met het oog op **verduurzaming**, **energietransitie** en **leefbaarheid** als de veranderingen in de bevolkingssamenstelling. Daarvoor is meer **variatie in woningtypen en prijsklasse** nodig, ook voor mensen die **zorg** nodig hebben. Zodat woningen bereikbaar zijn voor jong en oud, arm en rijk. En dat is een blijvende zoektocht: de juiste balans vinden tussen voldoende woningen en behoud/verbetering van de kwaliteit van onze wijken.

3.2 Onze rol

Wij pakken hierin als gemeente een proactieve, regisserende rol. Dat betekent dat we open staan voor ideeën en initiatieven, binnen de visie die wij op onze toekomst hebben. Die bestaat uit een zo duidelijk mogelijke stip op de horizon: welke gemeente wil Ridderkerk zijn? Én een flexibele weg naar die toekomst, waarbij wij luisteren naar onze partners en inwoners en passende plannen en ideeën de ruimte geven. Dat kunnen we beslist niet alleen. Daar hebben wij onze stakeholders en inwoners de komende jaren hard bij nodig!

3.3 5 thema's centraal

Op basis van dit toekomstbeeld stellen we 5 thema's centraal in deze Woonvisie. Deze thema's werken we in de volgende hoofdstukken verder uit.



1. Voldoende woningen	de juiste woningen	3. Duurzame woningvoorraad	4. Wonen en zorg	5. Leefbare wijken
<ul style="list-style-type: none"> • Kwantitatieve opgave; • Gelijkmatige bouwstroom. 	<ul style="list-style-type: none"> • Juiste woningen op juiste plek (kwalitatief programma); • Betaalbaar en flexibel; • Specifieke doelgroepen. 	<ul style="list-style-type: none"> • No-regret maatregelen, warmtetransitie, wijkplannen; • Groen en circulair, klimaatadaptatie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Naar zorgdoelgroepen gevarieerd aanbod; • Mogelijkheden voor uitstroom uit instellingen. 	<ul style="list-style-type: none"> • Focus op de wijken • Gemengde gemeenschappen; • Herstructurering, leefbaarheid; • Gezonde en veilige woon- en leefomgeving.

4 Thema 1: Voldoende woningen



Het vertrekpunt is helder en onze visie scherp gesteld. Ook hebben we in het vorige hoofdstuk aangegeven welke thema's dan belangrijk zijn. Deze thema's werken we in dit en de volgende hoofdstukken verder uit. Daarbij geven we steeds zo concreet mogelijk aan welke ambitie we hebben, voor welke opgaven we dan staan en welke maatregelen en instrumenten we inzetten.

4.1 Onze ambitie

We willen ruimte geven aan goede plannen die in de behoefte voorzien. Daarbij formuleren we een ondergrens die we in ieder geval willen halen: minimaal 900 woningen erbij in 2021-2030. Maar we willen openstaan voor een groei met meer dan 900 woningen. Voorwaarde is wel, dat de kwaliteit van de plannen goed is en de plannen inspelen op onze visie en beleid. Meer realiseren dan de gemaakte regionale woningmarktafspraken (uit 2019) betekent ook dat we voor dit surplus willen openstaan voor het extra toevoegen van sociale corporatievoorraad. We willen gemengde wijken realiseren. En we willen Ridderkerkse jongeren en specifieke doelgroepen beter kunnen bedienen. Bijvoorbeeld ook spoedzoekers en zorgbehoevenden. Daarbij hanteren we het uitgangspunt van een-derde sociale corporatievoorraad in extra bouwplannen. Op deze wijze blijft het relatieve deel van de sociale voorraad sporen met de uitgangspunten van het Regioakkoord uit 2019.

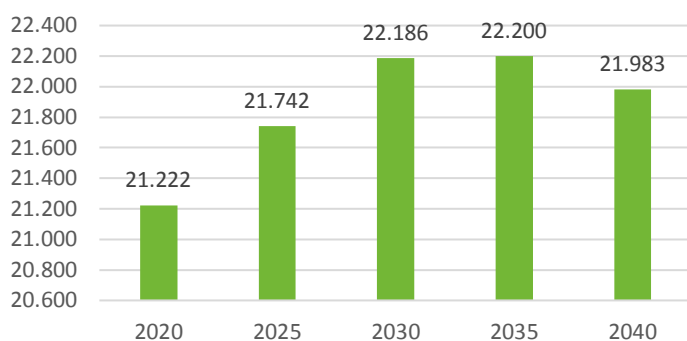
4.2 De opgaven

Kwantitatieve opgave: minimaal 900 woningen erbij van 2021 tot 2030

We staan voor de opgave om de woningvoorraad in kwantitatieve zin uit te breiden. Met de regio hebben we het [Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam](#) gesloten voor de periode 2018-2030. In dit akkoord maken de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam (SvWrR) zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met ongeveer 54.000 uit te breiden. De gemeenten en de woningcorporaties zetten zich ook in voor een betere balans van het sociale woningaanbod in de regio.

De meest recente Trendraming van de woningbehoefte van de provincie Zuid-Holland (2019) duidt op een grotere woningbehoefte dan in het Regioakkoord is benoemd. Zie figuur 4.1.

Figuur 4.1. 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 is 20.270

In 2030 zou de behoefte volgens deze prognose rond 2030-2035 circa 22.200 huishoudens zijn. De woningvoorraad was op 1 januari 2021 circa 21.310. Dit betekent in ieder geval een opgave van afgerond 900 woningen voor de periode 2021 tot 2030. Het gaat hierbij om uitbreiding van de woningvoorraad: sloop moet getalsmatig gecompenseerd worden om voldoende woningen te houden. Voor een duiding van deze cijfers in verhouding tot het Regioakkoord verwijzen we naar bijlage 1.

Maar de opgaven en knelpunten in de woningmarkt zijn zo groot, dat wij meer ruimte willen geven voor woningbouw in Ridderkerk. Er liggen goede initiatieven uit de markt, en deze willen we niet op voorhand afwijzen. Wel willen we sturen op een goede kwaliteit van de plannen. Zie daarvoor §4.2. In onze planmonitor houden we rekening met een overmaat aan plannen (uitgangspunt dat we hanteren is 130% plannen in voorraad ten opzichte van wat nodig is voor de huishoudensgroei). Dat komt neer op programmering van afgerond minimaal 1.200 woningen in de periode 2021 tot 2030.

De ontwikkeling na 2030 is zeer onzeker en nemen we vooralsnog niet mee in onze visie.



Gefaseerd bouwen: zo gelijkmatig mogelijke spreiding over de jaren

We vinden het daarnaast belangrijk om de nieuwbouw zo gelijk mogelijk te spreiden over de jaren. Dat maakt de slaagkans op de woningmarkt voor woningzoekenden door de jaren heen zo groot mogelijk. Maar natuurlijk hebben we ook te maken met lopende projecten en de fasering waar al van wordt uitgegaan. Er zit dynamiek in de programmering (waar wordt wanneer gebouwd, grootte van projecten, en dergelijke). Goede fasering is ook van belang voor het voorkomen van concurrentie tussen plannen.

Regie op woningbouw en herstructurering: Samenwerkingstafel

We willen goede regie blijven voeren op de kwantiteit en kwaliteit van initiatieven van marktpartijen. Ook willen we een goede samenhang borgen tussen nieuwbouw en de opgave voor de kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad (herstructurering). Om dit goed te kunnen doen, richten we een Samenwerkingstafel Woningbouw en Herstructurering op. Deze bestaat in ieder geval uit de gemeente, corporaties, lokaal actieve ontwikkelaars en makelaars. Het doel van het overleg is het kwantitatief en kwalitatief toetsen van het woningbouwprogramma aan de ambities uit deze Woonvisie en aan marktpotenties. Binnen de tafel wordt het woningbouwprogramma verder uitgewerkt en gemonitord. Er kan een nauwe relatie liggen tussen nieuwbouw en de herstructureringsopgave. Dat zal dan ook in de

Samenwerkingstafel aan de orde komen. Bij herstructurering ligt de regie bij de corporaties. De gemeente stuurt daarbij op het creëren van extra (ruimtelijke) kwaliteit.

Monitoring, zicht op actuele behoefte

De woningmarkt is veranderlijk. Dat zal ook in de komende jaren blijven. Daarom is het van belang goed zicht te blijven houden op de ontwikkelingen op de woningmarkt, de voortgang van de woningbouwproductie en herstructurering. Dat doen we jaarlijks. Ook vinden wij het belangrijk om periodiek de actuele woonwensen bij onze inwoners te peilen. Dat doen we één keer per 5 jaar, gekoppeld aan het opstellen van een nieuwe Woonvisie.

4.3 Wat gaan we doen

- In onze planmonitor zorgen we voor voldoende planaanbod. We sturen aan op toevoeging van minimaal 900 woningen in de periode 2021 tot 2030. We zorgen ervoor dat er voldoende plannen zijn om voortgang van de productie te borgen (minimaal 1.200 woningen in de planmonitor);
- We staan open voor nieuwe initiatieven als de kwaliteit op orde is en voegen voor dit surplus extra sociale corporatievoorraad toe (zie hoofdstuk 5);
- We toetsen nieuwe initiatieven aan de hand van een kwalitatief afwegingskader (zie hoofdstuk 9);
- We richten een Samenwerkingstafel Woningbouw en Herstructurering op (zie hoofdstuk 9);
- We monitoren periodiek de woningmarkt en voortgang van de bouwproductie jaarlijks;
- We voeren eens in de 5 jaar een woningbehoefteonderzoek uit.

5 Thema 2: Meer variatie, de juiste woningen



5.1 Onze ambitie

Onze ambitie is om te zorgen voor de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Hiermee kunnen we verschillende doelen bereiken: het op gang krijgen van doorstroming, het behouden van een draagkrachtige bevolking en het zoveel mogelijk vasthouden van jongeren en starters. Specifieke aandacht besteden we aan het beschikbaar krijgen en houden van goedkopere en betaalbare huur- en koopwoningen.

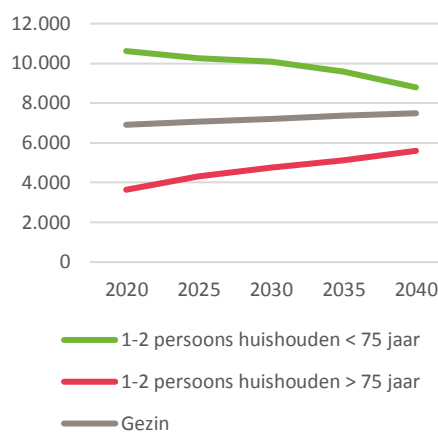
5.2 De opgaven

Gerichte nieuwbouwprogrammering

Het onderzoek dat is uitgevoerd voor deze Woonvisie heeft inzicht opgeleverd in de woonwensen en potentiële tekorten en overschotten op de woningmarkt. Zoals beschreven in §2.3 is er op zich geen grote uitbreidingsbehoefte in de sociale huursector. Er is vooral verandering nodig in de woningvoorraad gelet op de demografische verandering: meer kleine(re), levensloopbestendige woningen voor het toenemend aantal kleine huishoudens.

Aan vrije-sector huurwoningen is ook behoefte. En dan met name middenhuur, met een huurprijs boven de grens van de sociale huursector en tot € 1.040,- per maand. Deze woningen zijn beschikbaar voor middeninkomens (tussen € 39.055 en € 58.583 voor éénpersoonshuishoudens en € 68.583 voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2020). Voorzien in deze behoefte is ook strategisch. Middeldure huurwoningen zorgen voor doorstroming uit sociale huursector én uit koopwoningen (vooral eengezinswoningen). Daarmee kan ook goedkoop scheefwonen voor een deel worden opgelost (mensen met een te hoog inkomen die in een sociale huurwoning wonen). De behoefte aan middenhuur wordt ook bevestigd door onze stakeholders en bijvoorbeeld Maaskoepel.

Het accent van de opgave ligt op de koopsector. En dan vooral op de goedkopere koop (tot € 250.000). Waarbij zowel behoefte is aan grondgebonden woningen als appartementen. Deze woningen zijn belangrijk om starters/jongeren voor Ridderkerk te behouden. Ook is er behoefte aan koopwoningen in het duurdere segment (vooral grondgebonden, vanaf € 350.000,-). Dat segment komt relatief weinig voor in Ridderkerk. Dit type woning zorgt voor behoud van draagkrachtige bevolking en zorgt voor doorstroming.



Op basis hiervan komen we tot een indicatieve programmering voor de nieuwbouw op grote strategische locaties in de komende jaren:

Sociale corporatiehuur	Middenhuur* < € 1.040	Koop < € 250.000	€ 250.000 - € 350.000	Koop > € 350.000 Huur > € 1.040
30%	ca 10%	ca 40%	ca 5%	ca 15%

* conform regionale definitie, prijspeil 2020

Ter toelichting het volgende. Eerder constateerden we dat uitbreiding van de sociale huurvoorraad niet aan de orde is. Wel is het zo dat Wooncompas een deel van de sociale huurwoningen bij nieuwe verhuur in de vrije sector zet. Maar andersom gebeurt ook. Per saldo zal er mogelijk gecompenseerd moeten worden met nieuwbouw. Zo is ook afgesproken in de prestatieafspraken.

In de praktijk zien we een grotere druk op de sociale huursector, en voorzien we ook voor de toekomst voldoende behoefte aan met name kwalitatief goede, levensloopgeschikte woningen voor kleine huishoudens. Als we meer dan 900 woningen toevoegen, dan zal de voorraad sociale huurwoningen wel in redelijke verhouding moeten toenemen (30%), met name met het oog op de grote druk op de woningmarkt en regionale afspraken.

Ons uitgangspunt

- In principe geen uitbreiding sociale huursector;
- Als we in totaal meer dan 900 woningen toevoegen, dan wordt van dit surplus 30% in de sociale huursector gerealiseerd.

Bovengenoemde verdeling passen we met name toe op de grotere strategische locaties in onze gemeente, maar ook voor kleinere projecten bezien we of maatwerk mogelijk is. Op de strategische locaties kunnen we grote slagen slaan in een goed nieuwbouwprogramma. Daar is ook toevoeging van sociale huurwoningen nodig, om de herstructurering in de bestaande voorraad ruimte te geven (zie toelichting hoofdstuk 4). En om van deze grotere locaties een gemengd, inclusief woonmilieu te maken. Voor overige plannen is sprake van maatwerk met bovengenoemde differentiatie als insteek, onder andere op basis van de accenten per wijk uit hoofdstuk 8.

De strategische locaties zijn:

- Centrum Ridderkerk. Dit betreft de ontwikkelingen in het centrum (ontwikkelperspectief), voor het gebied PC Hoofdstraat en voor Centrum Oost. Voor dit woon-/werkgebied wonen zijn er verschillende marktinitiatieven. Daar willen we sturing op hebben;
- Rivieroever (Slikkerveer en Bolnes). Dit betreft het transformeren van een deel van de bedrijvigheid langs de rivier naar wonen. Ook hier is de grond in eigendom van derden en sturing vanuit de gemeente aan de orde;
- Sportpark Bolnes. Hier hebben wij grondpositie en hebben we zelf mogelijkheden om een goed programma te realiseren;
- Geminilocatie (Slikkerveer). Ook hier hebben wij een grondpositie en kunnen we het programma goed aansturen.



Borging van het bouwprogramma

Over sociale huurwoningen hebben we prestatieafspraken met Wooncompas gemaakt. Voor het realiseren van middenhuur en goedkopere koop zijn andere instrumenten nodig. Daarbij willen wij de volgende vier doelen borgen:



Een korte toelichting:

- Borgen dat ze *gebouwd* worden en *betaalbaar* zijn:
 - Een transparante manier van werken: wensen en eisen duidelijk en in vroeg stadium met initiatiefnemers communiceren. Op basis daarvan anterieure- c.q. ontwikkelovereenkomsten sluiten;
 - Een percentage sociale huurwoningen en middenhuur opnemen bij nieuwe bestemmingsplannen;
 - Goede verhouding tussen prijs en grootte van de woning (marktconform): kleinere woningen, bijvoorbeeld in de vorm van kleine eengezinswoningen, microwoningen, et cetera;
 - Aanvullende prestatieafspraken met de corporaties maken over bouwen van sociale huurwoningen. Daarbij sturen we op woonlasten in plaats van huurlasten (volgens de methode en definities van het Nibud);
 - Inzetten van een Starterslening. Die hebben we al en zetten we voort.
- Borgen dat ze bij de *juiste doelgroep* terecht komen en *beschikbaar blijven*:
 - Inzet Doelgroepenverordening: daarmee kunnen de woningen beschikbaar gesteld én gehouden worden voor nader te definiëren doelgroepen;
 - Kleinere woningen: bieden meer garantie op een voor betreffende doelgroepen betaalbare koopprijs;
 - Invoeren zelfbewoningsplicht: dit voorkomt dat woningen worden opgekocht door beleggers en (kamergewijs) verhuurd worden. Dit kan worden toegepast als wij als gemeente de grond uitgeven. Bij gronden van derden kan het worden opgenomen in een anterieure overeenkomst. Dat is maatwerk per project;
 - Overig instrumentarium om (blijvende) betaalbaarheid te borgen. We zien het volgende als kansrijk: erfpacht, zelfbewoningsplicht, anti-speculatiebeding en terugkoopregelingen.

Het instrumentarium om betaalbaarheid te borgen vraagt een nadere toelichting. Met erfpacht is het mogelijk om nieuwbouwwoningen te kopen met lager inkomen. Immers, de grond wordt bij erfpacht niet mee verkocht. De koper van de woning betaalt in plaats daarvan jaarlijks erfpacht voor het gebruik van de grond, in de vorm van erfpachtcanon. Invoering van erfpacht bij woningbouwprojecten betekent wel, dat er een volledig nieuwe administratie moet worden opgezet.

Maar er zijn alternatieve concepten om betaalbaarheid van koopwoningen voor de doelgroep te borgen:

- De gemeente Zaanstad kent de regeling Betaalbare woningen Zaanstad. Daarbij moet de koper minimaal 70% van de koopprijs inbrengen en de rest brengt de gemeente in. Naarmate het inkomen stijgt dient de koper een groter deel te kopen van de gemeente. De gemeente moet daarbij het inkomen toetsen en loopt ook het risico;
- Ikbouwbetaalbaar. Deze is ontwikkeld in Almere en wordt ook toegepast in Nijmegen, Den Haag en Oud-Beijerland. De regeling is gericht op het zelf bouwen van een woning op basis van collectief particulier opdrachtgeverschap (cpo). De woning wordt betaalbaar door een combinatie van een betaalbare kavel, een betaalbaar bouwplan en een betaalbaar proces. Deze regeling zou ook in Ridderkerk kunnen worden toegepast. Het punt is wel, dat de gemeente geen kavels beschikbaar heeft. Daarnaast is de doelgroep van mensen die hun eigen woning willen bouwen, niet echt gericht op het realiseren van betaalbare woningen;
- Koopgarant. Koper koopt een woning van een corporatie of marktpartij met een korting ten opzichte van de marktwaarde. Als de koper wil verkopen, moet hij de woning terug verkopen en ontvangt de koper de oorspronkelijke koopprijs plus (of min) een aandeel in de waardeontwikkeling;
- KoopLater. De koper huurt de woning eerst en koopt pas later tegen een vooraf afgesproken koopprijs. Met de huurbetalingen bouw je dan wel vermogen op. Dit systeem kan interessant zijn voor een eerste koper, maar uiteindelijk wordt de woning weer verkocht tegen marktwaarde;
- Bij Duo Koop is sprake van een erfpachtconstructie. Een marktpartij wordt bij verkoop van de woning eigenaar van de grond en geeft die in erfpacht uit aan de koper van de woning. Deze constructie gaat uit van het permanente recht om de erfpacht af te kopen. Daarmee is er ook geen garantie de woning ook op termijn betaalbaar blijft.

Gelet op de situatie op de woningmarkt en de sterke prijsstijgingen in de koopsector, vinden wij aanvullend instrumentarium noodzakelijk. We zien kansen voor de invoering van:

- Een doelgroepenverordening;
- Zelfbewoningsplicht;
- Een terugkoopconstructie, bij voorkeur Koopgarant. Met name omdat daarmee gegarandeerd wordt dat de woning ook bij nieuwe verkoop beschikbaar blijft voor lagere inkomens.

Wel vraagt dit nog nadere uitwerking. Immers, invoering van deze instrumenten vraagt wat van onze organisatie (invoering, handhaving, toetsing, uitvoeringskosten et cetera). Daar is een diepgaander afweging van kosten en baten voor nodig. In afwachting hiervan zien we mogelijkheden voor toepassing van het anti-speculatiebeding.

Hoogbouw

Hoogbouw is in Ridderkerk in diverse wijken aanwezig, onder andere langs de Rivieroevers, maar ook in bijvoorbeeld West en Bolnes. Ruimte is schaars. Bij projecten bekijken we per locatie of hoger bouwen een passende oplossingsrichting is. Dat moet goed gewogen worden in verhouding tot de gewenste omgevingskwaliteit, parkeren, het omliggende dorpsbeeld en stedenbouwkundige uitgangspunten.



Toekomst sociale huursector

We houden de sociale huurvoorraad tot 2030 minimaal op het huidige peil (ca 7.600 sociale huurwoningen in 2030). Tenzij we in totaal meer dan 900 woningen aan de voorraad toevoegen. Dat

leiden we af uit de jaarlijkse planmonitor. Dan zal een aandeel van de nieuwbouw ook in sociale huur worden gerealiseerd (uitgangspunt: 30%). Hiermee bieden we perspectief voor Ridderkerkers, borgen we dat er gedifferentieerde wijken worden gebouwd en komen we tegemoet aan regionaal overeengekomen woningmarktafspraken.

We leggen de focus op de kwalitatieve opgave: een deel van de voorraad past onvoldoende bij de toekomstige vraag. En de opgave voor verduurzaming van de voorraad is groot. We zetten in op herstructurering van de bestaande voorraad. Om dat proces goed op gang te krijgen en te houden is het volgende nodig:

- Zorgen voor voldoende ruimte voor het herhuisvesten van huurders;
- Stroomlijnen planvorming van de verschillende herstructureringsprojecten.

Wooncompas ziet op dit moment onvoldoende schuifruimte voor huurders die door als gevolg van herstructureringsplannen geherhuisvest moeten worden. Gelet op de huidige planvorming dreigt stagnatie van de herstructurering na 2024, maar ook in de komende jaren is meer nodig. Wooncompas heeft aangegeven dat hiervoor zo snel mogelijk circa 150 woningen gebouwd moeten worden. Er is dus ook nieuwbouw van sociale huurwoningen nodig op korte en langere termijn. Nieuwbouw en herstructurering moeten goed geprogrammeerd en gefaseerd worden. Samen met Wooncompas willen we werken aan een herstructureringsprogramma voor de komende 10 jaar, waarin ook wij onze rol pakken.

Om voldoende mogelijkheden voor nieuwe sociale huurwoningen te hebben, zijn we afhankelijk van locaties die in handen zijn van projectontwikkelaars. We willen goede afspraken met hen maken over het realiseren van een aandeel sociale huurwoningen. Deze richten zich op de volgende zaken:

- Afspraken met ontwikkelaars over (met name) Wooncompas als corporatie die de sociale huur realiseert of in beheer neemt (zogenaamd 'preferred supplier');
- Als de projectontwikkelaar de sociale huurwoningen zelf wil realiseren en na oplevering wil overdragen aan Wooncompas, dan willen we borgen dat Wooncompas voldoende betrokken is bij het voorlopig en definitief ontwerp van de woningen;
- Borgen van wat wij minimaal zien als een goede sociale huurwoning (zie kader);
- Als een projectontwikkelaar niet open wenst te staan voor het maken van goede afspraken, dan kan gemeentelijke medewerking aan planontwikkeling worden onthouden.

Een goede definitie van een sociale huurwoning is belangrijk. Wat zien wij als een goede sociale huurwoning?

- De woningen hebben een huurprijs tot de huurtoeslaggrens, inclusief subsidiabele servicekosten;
- Daarbij streven we naar een gedifferentieerde huurwoningvoorraad in prijs: kwaliteitskortingsgrens (jongeren), de eerste aftoppingsgrens (1- en 2-persoonshuishouden) en de tweede aftoppingsgrens (meerpersoonshuishouden);
- De (maximale) huurprijs wordt vastgesteld volgens het puntensysteem (woningwaarderingstelsel);
- De huurverhoging is gebonden aan door de landelijke overheid vast te stellen voorwaarden en maxima;
- Toewijzing van de woningen verloopt via het regionale toewijzingssysteem;
- De exploitatietermijn van de huurwoningen is minimaal 20 jaar;
- De verhuurder is bereid jaarlijks of meerjarige prestatieafspraken te maken;
- De verhuurder is bereid afspraken te maken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Vergroten van de variatie in woonvormen

De woningvoorraad van de gemeente Ridderkerk kent een zekere eenzijdigheid: veel appartementen uit de jaren '50 en '60 van de vorige eeuw en de gangbare rijwoningen. We staan open voor creatieve woonvormen die meer variatie bieden, mits deze daadwerkelijk bijdragen aan het woonbeleid. Deze initiatieven dienen tevens niet op gespannen voet te staan met aanpalend gemeentelijk beleid (zoals bijvoorbeeld de Omgevingsvisie en Groenvisie). Bovendien moeten ze niet oneigenlijk ingrijpen op benodigde projectlocaties. Er zijn meerdere manieren om de variatie in woonvormen in onze wijken te vergroten. Ter inspiratie:



Knarrenhof



Samen & Anders, Rotterdam Zuid: een magic mix van bewoners, jong en oud woont samen in een complex



Meegroeiwoning gemeente Gilze en Rijen. De reden om meegroeiwoningen te bouwen was dat er enerzijds grote vraag was naar betaalbare starterswoningen, maar tegelijkertijd werd geconstateerd dat jongeren zochten naar volwaardige woningen en niet naar kleine huisjes waar ze weer snel zouden uitgroeien. De meegroeiwoningen bieden starters de kans om een betaalbare woning te kopen en deze uit te breiden als ze daarvoor de financiële ruimte hebben. De woning start met een compacte basis van ongeveer 60 m² op een kaveloppervlak van bijna 160 m². Het is een soort een grondgebonden appartement met alle nodige voorzieningen.



Kangoeroewonen: twee of drie generaties wonen samen in hetzelfde huis maar toch apart. Onderscheid tussen een kangoeroewoning en een mantelzorgwoning:

- Een kangoeroewoning: huis met twee (of meerdere) zelfstandige woonruimtes;
- Een mantelzorgwoning: huis met een zelfstandige unit in de tuin (of op het erf). Kan ook een aanbouw, verbouwde garage of tuinhuis zijn.

Bron: www.confiant.nl

Uit "QuickScan planoptimalisatie suburbane plannen", provincie Zuid Holland Planoptimalisatie kan een bijdrage leveren aan vergroening en klimaatadaptatie. Ook leent bebouwing zich goed voor klimaat-adaptatie door middel van groene daken. Lopen naar het OV en fietsen zorgen ook nog eens voor dagelijkse gezonde beweging. Centrum dorpse straatjes, stedelijke stegen en landelijke paden zijn profielen die gemeenten meestal niet meer in hun 'handboek openbare ruimte' hebben staan, ook omdat doorstroming van autoverkeer en de afmeting van de brandweerwag van vergaande invloed zijn op het ontwerp. De veronderstelling dat elk huishouden 1,7 auto's nodig heeft, kan met de komst van de elektrische fiets en de deelauto worden losgelaten.

Microappartementen: iets voor Ridderkerk?

Met nieuwe woonvormen proberen vastgoedontwikkelaars in te spelen op de groep starters die geen betaalbare woning kan vinden. Zo ontstaan in grote steden wooncomplexen met honderden 'micro-appartementen'. Die appartementen zelf zijn maar 30 vierkante meter groot, maar de bewoners hebben wel de beschikking over gedeelde werkruimtes, woonkamers en een dakterras. Daarmee zijn gedeelde faciliteiten en kleine woningen niet meer voorbehouden aan studenten. Ze worden juist speciaal voor de jonge werkkenden gebouwd. De trend is komen overwaaien uit New York en Hongkong.

Tiny Houses

Een Tiny House is een nieuwe woonvorm met een duidelijke onderliggende filosofie. Het zijn kleine, volwaardige en vrijstaande woningen met een vloeroppervlak van maximaal 50 vierkante meter, met een zo klein mogelijke ecologische voetafdruk. In Tiny Houses wordt permanent gewoond en deze zijn dus niet bedoeld als recreatiewoning.

Er zijn twee soorten Tiny Houses te onderscheiden:

- Verplaatsbaar: meestal gebouwd op wielen, veelal op braakliggende terreinen, met als doel hier tijdelijk te wonen;
- Niet verplaatsbaar: gebouwd op vaste fundering, op een locatie waar ze permanent blijven staan.

In beide vormen wonen de bewoners permanent in hun huisjes en hebben ze een inschrijving in de Basis Registratie Personen (BRP) op het adres waar hun Tiny House staat. Een Tiny House is geen woonwagen of recreatiewoning. Het is niet een oplossing voor de woningvraag, terwijl ruimtegebruik vrij groot is. Het is een niche, de interesse is beperkt tot een kleine groep. En het kan ten koste gaan van bouwlocaties die intensiever bebouwd kunnen worden.

Specifieke doelgroepen: arbeidsmigranten, spoedzoekers en statushouders

De vraag naar huisvesting van **EU-arbeidsmigranten** die in Ridderkerk en de regio werken, neemt toe. Zie het rapport [Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten, Gemeenten Barendrecht, Albrandswaard, Ridderkerk \(Companen, 2020\)](#). Een deel van de arbeidsmigranten vestigt zich structureel (long-stay). Zij zijn regulier woningzoekenden, met gelijke rechten als andere woningzoekenden. Maar voor een deel gaat dit ook om huishoudens die kortdurend in Nederland verblijven (short-stay). Als onvoldoende huisvesting voor hen beschikbaar is, bestaat de kans dat dit leidt tot onvoldoende personeel bij lokale bedrijven en ongewenste woonsituaties. De kamergewijze verhuur van rijwoningen kan bijvoorbeeld leiden tot overbewoning en parkeeroverlast, zeker wanneer dit zich concentreert in bepaalde buurten. Maar het kan ook leiden tot verdringing van andere woningzoekenden. Bijvoorbeeld als bedrijven huizen opkopen voor verhuur aan arbeidsmigranten.

Daarnaast willen we het zicht en de grip op aantallen en huisvestingssituatie scherper in beeld houden. Daarvoor onderzoeken we de mogelijkheid voor het instellen van een registratieplicht (in de gemeentelijke bevolkingsregistratie of in een nachregister). Eventuele overlastsituaties (bijvoorbeeld overbewoning) pakken we aan. Het instellen van een zelfbewoningsplicht moet voorkomen dat woningen worden opgekocht door bedrijven voor verhuur. Een dergelijk instrument voor de bestaande woningvoorraad bestaat nog niet. Dat wordt op landelijk niveau onderzocht. We willen ook perspectief bieden voor huisvesting van arbeidsmigranten. Dat is een opdracht aan bedrijven in samenwerking met de gemeenten. Omdat het een bovenlokaal vraagstuk betreft, beoordelen wij nieuwe initiatieven samen met onze buurgemeenten. Samen met buurgemeenten en gevestigde bedrijven bepalen we in welke mate inzet van short-stayvoorzieningen noodzakelijk is. Ook bezien we dan of bedrijven overwegen in plaats van arbeidsmigranten te kijken naar een andere en meer duurzame inzet van werknemers. Dat kan gevolgen hebben voor de opgave voor huisvesting van arbeidsmigranten.

Voor **spoedzoekers** zijn op korte termijn aanvullende woonmogelijkheden gewenst. Het gaat bijvoorbeeld om mensen die in een onveilige/ongewenste woonsituatie zitten of mensen die scheiden of terugverhuizen uit het buitenland. Of ze moeten weg uit hun (tijdelijke) woonsituatie en hebben door een noodsituatie snel een woning nodig. Deze spoedzoekers komen vaak niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Zij hebben daar onvoldoende inschrijfduur voor opgebouwd, voldoen niet aan de criteria voor een urgentieverklaring of vallen niet onder de hoede van een zorgpartij. Vaak kunnen zij ook geen vrije sectorhuurwoning of koopwoning betalen. Ze vallen dus tussen wal en schip. Wij willen in de Samenwerkingstafel met partijen de mogelijkheden verkennen voor de realisatie van een woonvoorziening voor spoedzoekers.

Spoedzoekers: Huishoudens die met spoed op zoek zijn naar een woning. Hierbij gaat het om personen die niet formeel tot de categorie urgenten behoren, maar wel baat hebben aan snelle, tijdelijke en betaalbare woonruimten.

De huisvesting van **statushouders** 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 de begeleiding van de vergunninghouders naar zelfredzaamheid, al dan niet via Vluchtelingenwerk. De gemeente, Wooncompas, Vluchtelingenwerk en Progressie werken samen aan integratie in de wijk.

5.3 Wat gaan we doen

- We hanteren een indicatief woningbouwprogramma. Deze passen we toe op de strategische locaties. Maar ook voor kleinere projecten bezien we of dit woningbouwprogramma mogelijk is;
- Met de corporaties stellen we een Herstructureringsprogramma op voor de komende 10 jaar;
- We maken aanvullende of nieuwe prestatieafspraken met de corporatie(s) en huurdersorganisaties;
- We voeren een doelgroepenverordening en zelfbewoningsplicht in;
- We voeren een kosten-batenanalyse uit voor de inzet van aanvullend instrumentarium, waaronder een terugkoopconstructie;
- We hanteren een kwalitatief afwegingskader voor woningbouwinitiatieven (zie hoofdstuk 9);
- We onderzoeken de mogelijkheid voor het invoeren van een registratieplicht voor arbeidsmigranten;
- We verkennen de mogelijkheden van een voorziening voor spoedzoekers.

6 Thema 3: Duurzame woningvoorraad



6.1 Onze ambitie

Onze ambitie is om in 2050 ongeveer 20.000 woningen aardgasvrij te hebben gemaakt. Dit noemen we de warmtetransitie. In dit hoofdstuk beschrijven de stappen die nodig zijn om deze ambitie te kunnen halen. We moeten nu al stappen zetten om woningen aan te passen voor nieuwe warmtebronnen. Er ligt dus een belangrijke opgave voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad in Ridderkerk: het verlagen van het energieverbruik, het isoleren van woningen, het plaatsen van zonnepanelen, naar aardgasvrij wonen. In 2021 starten we met het opstellen van de eerste wijkplannen, te beginnen bij Bolnes. Dit neemt zo'n 2 tot 3 jaar in beslag. Vanaf 2030 zijn de eerste wijken aardgasvrij.

6.2 De opgaven

Woningen en gebouwen “transitiegereed” maken

Door herstructurering en transformatie kan de kwaliteit van woningvoorraad en woonomgeving in een aantal wijken sterk verbeteren. Het grootste gedeelte van onze huidige woningvoorraad is voor 1960 gebouwd. Deze woningen zijn over het algemeen minder goed geïsoleerd. Ruim 75% van de woningvoorraad heeft een energielabel C of lager. De mogelijkheden om door ingrepen energie te besparen zijn daardoor groot. Het doel uit onze Klimaatvisie is om 30% te besparen op het huidige energieverbruik. Naast isoleren zorgt het plaatsen van zonnepanelen voor een besparing. En met beide maatregelen kunnen woning- en vastgoedeigenaren nu al aan de slag.

Isolatie: win-win in meer opzichten

- Energiebesparing, voorkómen energiearmoede;
- Lagere energierekening (betaalbaarheid);
- Meer comfort.

Stimuleren energiezuinig gedrag en bewustwording

De energietransitie is veel meer dan een technische transitie. Het perspectief is breder. Het is niet alleen een kwestie van woning- en gebouwaanpassingen, maar ook van klimaatadaptie, circulair bouwen en wonen en betaalbaarheid. Minstens zo belangrijk zijn de vraagstukken op sociaal vlak. Het succes en slagen van de energietransitie staat of valt met het draagvlak en acceptatie in de samenleving. We staan daarom niet alleen voor een technologische omslag, maar ook een sociale omslag. Daarbij is de betrokkenheid van bewoners een cruciale factor. Communicatie en participatie met inwoners is daarom cruciaal. We kijken ook naar zogenaamde koppelkansen: als we technisch aan de slag gaan, kijken we ook of tegelijkertijd de leefbaarheid verbeterd kan worden.

Voor de bestaande woningvoorraad is ook aandacht voor het stimuleren van energiezuinig gedrag en bewustwording. Dit doen we door goed te communiceren en door in te zetten op transparante mogelijkheden tot financiering. In de Klimaatvisie is een apart budget opgenomen voor de verdere ontwikkeling van financiële arrangementen. We zetten energiecoaches in. Energiecoaches zijn betaalde krachten die komen uit een uitkeringssituatie en zijn opgeleid tot energiecoach. Om weer werkervaring op te doen en mogelijkerewijs door te groeien in de



energietransitie branche. Ze geven gratis advies over hoe je energie kunt besparen: vooral door kleine maatregelen te nemen en je gedrag aan te passen. Verenigingen van Eigenaren (VvE's) zijn hierbij een aandachtspunt. Het verduurzamen van een VvE is niet eenvoudig. Verduurzaming betekent meestal: investeringen doen. En dan is geld en draagvlak nodig bij de VvE. Dit vraagt daarom om een aparte aanpak.

We willen dat het verduurzamen van woningen voor iedereen mogelijk is en dat de totale kosten voor de transitie zo laag mogelijk zijn. Kosten en baten moeten op een eerlijke manier verdeeld worden. Betaalbare woonlasten en het behoud of de verbetering van wooncomfort staan daarbij voorop.

Wijkplannen maken met woningcorporaties en andere stakeholders

Nu de Warmtevisie is vastgesteld wordt de aanpak uitgerold in de verschillende wijken van Ridderkerk. In de wijken Bolnes, Oost, West, Centrum, Drievliet en Slikkerveer ligt een lokaal warmtenet voor de hand. Vanwege de nabijheid van de industrie in het havengebied, maar ook vanwege de aanwezigheid van veel oppervlakte water in de omgeving. Bolnes is de meest logische wijk om te starten, omdat het relatief dichtbij de Rotterdamse warmteleiding ligt. Ook heeft Wooncompas er relatief veel bezit. Een kansrijke wijk om aan de slag te gaan samen met Wooncompas, inwoners en andere betrokkenen. Voor de wijk Bolnes starten we met het opstellen van een wijkplan. Dit is in lijn met het nationaal Klimaatakkoord, waarin staat dat de gemeenteraad in 'uitvoeringsplannen op wijkniveau' de keuze voor de aardgasvrije energie-infrastructuur maakt. In het wijkplan landt hiermee de ambitie voor de wijk, de keuze voor een alternatieve infrastructuur en een planning en stappenplan.

We gaan aan de slag langs twee sporen:

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

Ook werken we aan klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. We gaan een uitvoeringsplan maken en brengen koppelkansen in beeld.

6.3 Wat gaan we doen

- We maken wijkplannen, samen met Wooncompas, bewoners en andere betrokkenen, te beginnen bij Bolnes;
 - We zetten in op transparante mogelijkheden tot financiering, zowel vanuit de markt als vanuit de overheid. Zo zetten we beschikbare subsidieregelingen in ter stimulering van energiebesparing (bijv. de Regeling Reductie Energiegebruik Woningensubsidie (RREW));
 - We werken aan bewustwording bij onze inwoners door inzet van bijvoorbeeld energiecoaches, collectieve inkoopacties, Duurzame Huizen Route en Duurzaamheidsweek;
 - We zetten de WoonWijzerWinkel in als gemeentelijk energieloket waar inwoners terecht kunnen voor (maat)werkadvies voor verduurzaming van de woning;
 - We gaan met onze stakeholders (waaronder de woningcorporaties) in gesprek over klimaatadaptief en natuurinclusief bouwen. We werken aan een uitvoeringsplan en brengen de koppelkansen in beeld.
- Deze opsomming bevat niet alle acties en plannen die in het kader van duurzaamheidsbeleid worden ondernomen. Dat voert te ver voor deze Woonvisie en is onderdeel van duurzaamheidsbeleid.

7 Thema 4: Wonen en zorg



7.1 Onze ambitie

Wij willen dat alle inwoners in een veilige thuissituatie kunnen leven. Mensen met een zorgvraag kunnen op de plek waar zij een (sociale) binding mee hebben lang zelfstandig thuis wonen. Daarvoor is er in alle wijken een naar zorgdoelgroepen gevarieerd woonaanbod. Bijvoorbeeld geclusterde woonvormen voor ouderen of voor mensen met een verstandelijke beperking en voor mensen met een psychiatrische achtergrond. Er zijn ook mogelijkheden voor uitstroom uit een intramurale voorziening naar een zo gewoon mogelijke woonsituatie.

7.2 De opgaven

De woon-zorgopgave voor verschillende doelgroepen in beeld

Onze woningvoorraad vraagt aanpassing zodat mensen met een zorgvraag langer zelfstandig wonen. Daarnaast blijft ook een groep mensen met een zware zorgvraag bestaan. Voor hen blijft er in de toekomst behoefte aan verpleeghuiscapaciteit of een beschermd wonen-voorziening. Daarmee staat Nederland (en dus ook de gemeente Ridderkerk) voor een grote woonzorgopgave voor de komende jaren. De Landelijke Taskforce Wonen en Zorg heeft daarom als doel gesteld dat alle gemeenten in 2021 de behoefte aan wonen met zorg hebben geïnventariseerd en op basis daarvan een Woonzorgvisie hebben opgesteld.



In deze Woonvisie schetsen we de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen in de komende jaren. Let op: dit is dus de verwachte toename van het

aantal mensen, op basis van de bevolkingsontwikkeling in de toekomst. Dit is dus niet de nieuwbouwoopgave. De huidige woningvoorraad kan daar mogelijk voor een goed deel in voorzien. Intramurale woonvormen vallen daarnaast buiten de nieuwbouwoopgave die we in hoofdstuk 4 hebben geformuleerd. Dit zijn namelijk onzelfstandige woonruimten.

In een vervolgproces willen we in nauw overleg met onze stakeholders verkennen in hoeverre bestaand vastgoed hierin al voorziet en wat dan nog in nieuwbouw of transformatie nodig is.

Behoeftte aan woonvormen voor ouderen

De grootste opgave betreft de ontwikkeling van de behoefte aan verschillende woonvormen voor ouderen. Eerst is het goed om te beseffen dat ouderen vaak prima wonen waar zij nu wonen. Als ze al willen verhuizen zijn er de nodige belemmeringen. Bij verhuizing kan het bijvoorbeeld zo zijn dat ze voor veel hogere maandlasten komen te staan. Omdat ze nu lage woonlasten hebben: de hypotheek is gedeeltelijk of geheel afgelost, of de huidige huur is relatief laag. Om verhuizing te stimuleren, willen we

Behoeftte tot 2030 van ouderen ten opzichte van 2021:

- regulier wonen: + 700
- geclusterd wonen: + 500
- intramuraal SOM: + 30
- intramuraal PG: + 60

onderzoeken welke maatregelen mogelijk zijn om doorstroming van ouderen te bevorderen (bijvoorbeeld door matiging huursprong als men een sociale huurwoning achterlaat, of door het bieden van informatie en bevorderen bewustwording met behulp van een wooncoach c.q. doorstroommakelaar). Wooncompas werkt al met een seniorenmakelaar voor de sociale huursector.

Voor ouderen zijn verschillende woonvormen te onderscheiden:

- De meeste ouderen hebben behoefte aan een gewone woning met alle basisvoorzieningen gelijkvloers en een goede toegankelijkheid. Dit noemen we levensloopgeschikte woningen;
- Er is een groeiende behoefte aan verschillende vormen van geclusterd wonen (extramuraal, denk aan seniorenwoning in complex, serviceflat, hofjeswonen, aanleunwoning);
- Ook de behoefte aan intramurale woonvormen met 24-uurs zorg groeit. Zowel voor somatische (SOM) en psychogeriatrische zorg (PG) in verpleeghuis, als voor kleinschalig wonen dementie, waar psychogeriatrische zorg gegeven kan worden.

Behoeft tot 2030 van mensen met een beperking ten opzichte van 2021:

VG

- Gespikkeld wonen: + 20
- Geclusterd wonen: + 50

LG

- Gespikkeld wonen: + 1
- Geclusterd wonen: +10

Mobiliteitsbeperking

- Rollatorgeschikt: + 330
- Rolstoelgeschikt: + 30

Dak- en thuisloosheid: Maatschappelijke opvang

Maatschappelijke opvang (MO) is nu nog een taak van centrumgemeente Rotterdam. Wel is het de bedoeling dat afspraken worden gemaakt over spreiding van de opvang (decentralisatie). Deze is echter uitgesteld met vier jaar. In onze regio is MO nog niet gedecentraliseerd. Maar als dit wel gaat gebeuren, dan heeft dat zeker invloed op het wonen en de dienstverlening.

Er ligt wel een opdracht van het ministerie om in 2021 het aantal dak- en thuislozen te verminderen. Dat is gericht op situaties waarin het onwenselijk is om hen aan te melden bij MO in de centrumgemeente. We moeten dan een beter beeld krijgen van de woonzorgbehoefte en op welke manier opname in MO kan worden voorkomen. In Ridderkerk gaat het om een beperkt aantal casussen per jaar waarin dat mogelijk is. Daar waar dat niet mogelijk is moet een beroep gedaan worden op de specialistische voorzieningen in de centrumgemeente.

Beschermd Wonen

Het doel van Beschermd Wonen (BW) is mensen met een psychische kwetsbaarheid zoveel mogelijk in de wijken te ondersteunen. Vanaf 2021 richt de opgave zich vooral op mensen die in staat zijn te wonen in 'gewone' zelfstandige woonvormen, misschien met enige begeleiding. Een overgang van beschermd wonen naar beschermd thuis. Voorwaarden voor deze overgang is een goede begeleiding en continuïteit van de zorg na uitstroom. Toch blijven ook intramurale plekken nodig. In de regio worden hiervoor nieuwe woonzorgvarianten ontwikkeld. Denk aan Housing First en tussenvoorzieningen, waaronder trainingshuizen. Nieuwe varianten worden opgenomen in het nieuwe regionale Beleidsplan BW en MO 2022 en verder.

Behoeft BW in Ridderkerk (voorlopige inschatting):

- Aantal plekken BW: 45-50 inwoners
- Uitstroom met urgentie/begeleiding: jaarlijks 5-10 woningen

Mensen met verstandelijke, lichamelijke en mobiliteitsbeperkingen

Er is blijvend aandacht nodig voor mensen:

- Met een verstandelijke beperking (VG);

- Met een lichamelijke beperking (LG), en;
- Met mobiliteitsbeperking (afhankelijk van rollator of rolstoel).

De behoefte aan een specifieke woonvorm binnen deze doelgroep hangt af van de beperking. Er is vooral groei van mensen met een mobiliteitsbeperking.

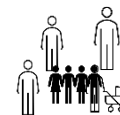
Het vervolg: opgave in samenwerking oppakken

Wij willen goede regie voeren op deze uitdagende opgaven. Maar wij kunnen het beslist niet alleen. Daarvoor is een intensieve samenwerking met betrokken partijen voor nodig: waaronder in ieder geval onze zorginstellingen, welzijnsstichtingen, ouderenvertegenwoordigers en corporaties. We moeten goed met elkaar in gesprek gaan. Daarvoor richten we een Samenwerkingstafel Wonen en Zorg op. Samen maken we een Lokaal Actieplan Wonen-Zorg. Doel is om met elkaar de opgaven voor bestaande woningen en vastgoed en benodigde nieuwbouw scherp te krijgen. En op basis van die opgave concrete afspraken maken over taken en verantwoordelijkheden.

7.3 Wat gaan we doen

- Samen met Wooncompas verkennen we aanvullende maatregelen om doorstroming van ouderen te faciliteren. Hierover hebben we ook prestatieafspraken gemaakt;
- We brengen het bestaande zorgaanbod (instellingen en extramurale woonvormen) in kaart en bepalen wat aanvullend nodig is om in de toekomstige behoefte te voorzien;
- Op basis daarvan maken we in 2021 samen met onze partners een Lokaal Actieplan Wonen-Zorg;
- We richten een Samenwerkingstafel Wonen en Zorg op. In dit overleg werken we samen aan de woonopgave en een optimale infrastructuur voor wonen en zorg;
- We maken aanvullende prestatieafspraken met Wooncompas en andere stakeholders over investeringen in woon-zorgconcepten en aanpassing van bestaande woningen.

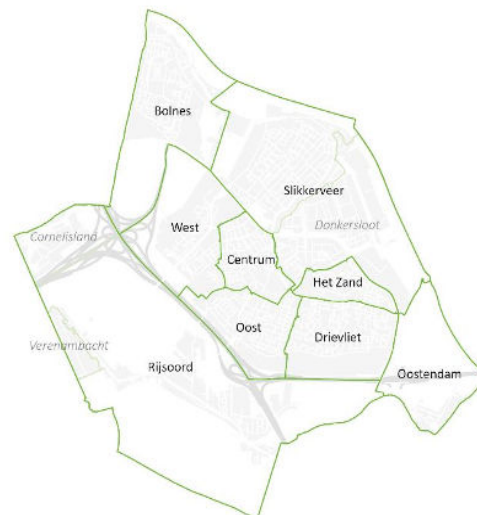
8 Thema 5: Leefbare wijken



8.1 Onze ambitie

We hebben aantrekkelijke wijken met verschillende identiteiten en opgaven. Mensen voelen zich sterk verbonden aan de eigen wijk. Dit is tijdens de gesprekken met inwoners en stakeholders duidelijk geworden. We sluiten onze ogen niet voor knelpunten. Zo staat de leefbaarheid soms onder druk, bijvoorbeeld door een snel wijzigende samenstelling van de bevolking. En vanzelfsprekend zijn voorzieningen belangrijk (detailhandel, sport- en speelvoorzieningen, zorg- en welzijnsvoorzieningen).

Wij richten de focus in deze Woonvisie op de kwaliteit van wonen en leven in onze wijken. Per wijk verschilt dat, maar rode draad is: levensloopgeschikte wijken, opgave voor herstructurering, verduurzaming, meer variatie voor jong en oud en oog voor een gezonde en veilige leefomgeving.



Wijkindeling

Het is duidelijk dat er ook een nadrukkelijke opdracht ligt om de leefbaarheid van wijken te bevorderen. We hebben dat als gemeente, Wooncompas en samenleving in gezamenlijkheid continu op de agenda staan om knelpunten op te lossen en kansen te benutten. We hebben hierover het convenant [Samenwerking leefbaarheid in de wijken Ridderkerk 2020 - 2023](#) afgesloten met Wooncompas, politie en Facet. Ons doel is dat het niveau van de leefbaarheid in de wijken in 2023 minimaal gelijk of beter is dan het niveau in 2019.

8.2 De opgaven

In bijlage 3 is een uitgebreidere beschrijving van de wijken met meer gegevens opgenomen. In deze paragraaf beperken we ons tot de opgaven die we in het kader van deze Woonvisie zien. Bij de actualisatie van de wijkprogramma's worden de uitgangspunten van deze Woonvisie verder uitgewerkt per wijk.

Centrum

Verbeteren kwaliteit van bestaande woningen

Het centrum is de wijk waarin de meeste voorzieningen van Ridderkerk liggen. Het kent vooral compacte bebouwing in de vorm van winkels en appartementen. In het wijkontwikkelingsprogramma wordt geconstateerd dat de kwaliteit van de woningvoorraad aandacht vraagt. Veel woningen voldoen niet meer aan de eisen van vandaag en morgen. Ook constateert het Wijkoverleg, dat er relatief veel kwetsbare mensen in het centrum wonen. Dit speelt met name rond de Koninginneweg. Meer differentiatie in de woningvoorraad is gewenst. De in gang gezette herstructurering zal verder worden doorgezet. Hierbij moet aandacht zijn voor voldoende sociale huurwoningen en betaalbare verduurzaming.

Voor de verduurzaming van de woningvoorraad zal op termijn een wijkplan worden opgesteld (Warmtevisie). In de verdere uitwerking van Omgevingsvisie, Omgevingsplannen en Gebiedsprogramma's zullen omgevingswaarden voor gezondheid en veiligheid worden opgenomen.

Versterking centrumfunctie

Woningbouw in het centrum biedt kansen: het Ontwikkelperspectief Centrum 2035 geeft dat duidelijk aan. Met meer woningen kan het centrum meer gebruiks- en belevingswaarde krijgen. Het toevoegen van woningen kan op de verdiepingen van gebouwen of doorwinkelruimtes in de aanloopstraten te transformeren naar wonen. Met meer bewoners komen er ook meer (potentiële) bezoekers voor winkels in het centrum. Dat maakt het centrum levendiger en daardoor ook (sociaal) veiliger.

Woningbouwprogramma: kansen voor senioren, starters, ook voor mensen met hogere inkomens

Het Wijkoverleg stelt dat er kansen liggen voor het huisvesten van senioren en starters. Daar richten wij ons op voor plannen in het centrum. Ook vormen van geclusterd wonen voor ouderen zijn kansrijk. Het bouwen van middeldure en dure huur- en koopwoningen biedt daarnaast kansen om een draagkrachtige doelgroep te huisvesten. Dit draagt bij aan de financiële draagkracht van het centrum en de winkels.

Gewenste ontwikkeling Centrum

- Vergroten variatie in de woningvoorraad;
- Herstructurering voortzetten, met oog voor voldoende sociale huurwoningen en betaalbare verduurzaming;
- Verduurzaming woningvoorraad: wijkplan opstellen;
- Gezondheid en veiligheid op de agenda (omgevingswaarden in Omgevingsvisie, -plannen en Gebiedsplannen);
- Kansen voor uitbreiding woningvoorraad benutten, met een gevarieerd programma voor senioren, starters en duurdere woningen voor draagkrachtige doelgroep.

Drievliet en Het Zand

Twee gezichten

Drievliet en Het Zand verschillen sterk van elkaar. Drievliet is een typische 'bloemkoolwijk' uit de jaren '70 en '80. Er is veel zorgvastgoed aanwezig in de wijk, wat een aantrekkingskracht op ouderen uit heel Ridderkerk heeft. Voorzieningen zijn er in Drievliet alleen rondom het winkelcentrum. Drievliet zal sterk vergrijzen. De wijk kent een relatief sterke instroom van sociaaleconomisch zwakkere huishoudens. Het Zand is een relatief jonge wijk die vanaf de jaren '90 tot ontwikkeling kwam en nog steeds wordt ontwikkeld.

Kansen voor grondgebonden gelijkvloerse woningen, betaalbare en dure koop

Drievliet vergrijst sterk. Er liggen kansen voor de doorstroming van ouderen door toevoeging van grondgebonden gelijkvloerse woningen, nabij voorzieningen. Ook liggen er kansen voor nieuwe geclusterde woonvormen voor ouderen. Het is wel belangrijk om een goede balans te bewaren tussen zorgbehoevenden en 'andere' inwoners. Zorgaanbod moet goed gespreid zijn over de wijken van Ridderkerk. We werken aan een goede mix door ook betaalbare en duurdere koopwoningen toe te voegen.

Wijkaanpak Drievliet

Het Zand is een nieuwe wijk en al gedeeltelijk zonder aardgas. Nieuwbouw in de wijk wordt voortgezet. Voor Drievliet is het belangrijke de focus te richten op verbetering van de leefkwaliteit (vergroening

openbare ruimte, klimaatadaptatie), sociale opbouw en samenhang. Ook is verduurzaming van de woningvoorraad aan de orde. Er ligt een grote opgave om bestaande woningen te isoleren en van het gas af te halen: betaalbare, schone en veilige energievoorziening. Op termijn is het belangrijk om een wijkplan op te stellen in het kader van de warmtetransitie. Ook de thema's gezondheid en veiligheid verdienen aandacht. In de uitwerking van de Omgevingsvisie, Omgevingsplannen en Gebiedsprogramma's worden hiervoor omgevingswaarden opgenomen.

Gewenste ontwikkeling Drievliet en Het Zand

- Drievliet:
 - Bouwen voor senioren (grondgebonden, gelijkvloers), waaronder geclusterde woonvormen;
 - Oog voor goede balans tussen zorgbehoevenden en 'andere' inwoners;
 - Mix door ook betaalbare en duurdere koopwoningen toe te voegen;
 - Focus op leefkwaliteit, sociale opbouw en samenhang;
 - Verduurzaming woningvoorraad, opstellen wijkplan, aandacht voor thema's gezondheid en veiligheid.
- Het Zand: nieuwbouw voortzetten;
- Gezondheid en veiligheid op de agenda (omgevingswaarden in Omgevingsvisie, -plannen en Gebiedsplannen).

Oost

Aandacht voor leefbaarheid

Oost verandert door de wijzigende samenstelling van de bevolking. De leefbaarheid verdient aandacht, samen met bewoners: de sociale cohesie neemt af, schoon-heel-veilig staat onder druk. In Oost is aandacht nodig voor verduurzaming en klimaatadaptatie (vergroening van de leefomgeving, vooral bij particulieren).

Eenzaamheid onder ouderen punt van aandacht, inzet op woningen voor ouderen en starters

In de toekomst zal de wijk verder vergrijzen. In het Wijkprogramma voor Oost wordt op verschillende onderwerpen ingezet, waarvan een deel betrekking heeft op 'wonen'. In Oost moet ontmoeting tussen verschillende groepen (jong en oud) sterker gestimuleerd worden. Ook is specifiek aandacht nodig voor kennismaking met nieuwe bewoners.

Het aanbod van woonruimte is nog onvoldoende afgestemd op de vraag onder senioren. Er liggen kansen voor doorstroming van ouderen door toevoeging van gelijkvloerse woningen nabij voorzieningen. Ook moet gedacht worden aan nieuwe woonvormen voor ouderen (collectief, geclusterd). Voor een goede mix is ook toevoeging van woningen voor starters belangrijk (met name goedkope koop).

In Oost is het verder van belang de wijk verder te vergroenen: in het kader van leefbaarheid, maar ook met het oog op klimaatadaptatie.

Gezondheid, veiligheid, wijkplan aardgasvrij

Ook de thema's gezondheid en veiligheid verdienen aandacht. In de uitwerking van de Omgevingsvisie, Omgevingsplannen en Gebiedsprogramma's worden hiervoor omgevingswaarden opgenomen. Op termijn is het ook in Oost belangrijk om een wijkplan op te stellen in het kader van de warmtetransitie.

Gewenste ontwikkeling Oost

- Focus op leefbaarheid: sociale cohesie neemt af, schoon-heel-veilig onder druk;
- Ontmoeting stimuleren;
- Aandacht voor kennismaking oude en nieuwe bewoners;
- Woningaanbod verruimen voor senioren (gelijkvloers nabij voorzieningen, ook collectieve en geclusterde woonvormen);
- Woningen voor starters toevoegen (met name goedkope koop);
- Gezondheid en veiligheid op de agenda (omgevingswaarden in Omgevingsvisie, -plannen en Gebiedsplannen);
- Op termijn Wijkplan opstellen.

Oostendam

Dorps karakter, hechte gemeenschap, weinig ruimte voor ontwikkeling

Oostendam is een apart gelegen wijk, met een klein aantal inwoners. Het heeft een dorps karakter, gelegen in een mooi polderlandschap en natuurgebied langs de Waal. Oostendam kent een hechte gemeenschap, met een sterke mate van sociale controle en contact.

Handhaven aantrekkelijk dorp, verduurzaming voortzetten, wellicht beperkte nieuwbouw

Door de ligging van Oostendam is er weinig tot geen ruimte voor ontwikkeling. Ruimtegebrek speelt een grote rol: Oostendam zit klem tussen de Waal en de A15. De focus ligt op handhaving van het fraaie dorp en het bevorderen van sociale cohesie. Wooncompas werkt aan verduurzaming van haar woningen, door ze te verbouwen tot nul-op-de-meter-woningen. Maar ook de aanpak van de particuliere voorraad is belangrijk. Op termijn wordt ook voor Oostendam gewerkt aan een wijkplan in het kader van de warmtetransitie.

Het is wenselijk om senioren zo lang mogelijk in hun netwerk van de wijk te laten wonen (door ambulante ondersteuning indien dat nodig is). Voor jongeren zouden goedkope koopwoningen passend zijn. Afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden kan gedacht worden aan een kleinschalige combinatie van jongeren en ouderen, wellicht in de vorm van een hofje.

Gewenste ontwikkeling Oostendam

- Handhaven aantrekkelijk dorp, bevorderen sociale cohesie;
- Verduurzaming sociale huurwoningen en particuliere voorraad belangrijke opgave;
- Focus op senioren (ondersteuning zelfstandig thuis blijven wonen) en jongeren: hofje?

Bolnes

Grote verschillen binnen de wijk

Binnen Bolnes zijn de verschillen groot: er zijn flats uit jaren '60 en '70, dure koopwoningen uit de jaren '90, kleine corporatiewoningen uit het begin van de 20^e eeuw. En er is oude industrie langs de rivier. Bolnes heeft een relatief oude woningvoorraad. De kleine corporatiewoningen in de wijk zijn populair, maar deze moeten wel opgeknapt worden.

Wijkplan warmtetransitie, integrale aanpak

Bolnes is de eerste wijk waarvoor een warmteplan wordt opgesteld (in 2021). Dit biedt kansen voor een integrale aanpak van de wijk. Immers, de opgave is ook om de verouderde woningvoorraad te vernieuwen en een grotere differentiatie te creëren in eenzijdig samengestelde delen van Bolnes. De concentratie van sociale woningbouw zou wat meer verspreid kunnen worden.

Kansen voor nieuw woonmilieu, herstructurering en transformatie bedrijfspanden

De Rivieroevers bieden kansen voor een geheel nieuw soort woonmilieu, met behoud van het industriële karakter. Dan is wel een goede mix nodig: van sociale huur, goedkoop/betaalbare koop voor jongeren, levensloopgeschikte woningen voor senioren (ook geclusterd wonen). Maar ook dure koopwoningen zijn nodig: voor Ridderkerkers en mensen van buiten die een dergelijk woonmilieu aantrekkelijk vinden. Met een goed, gevarieerd programma biedt woningbouw aan de Rivieroevers kansen om schuifruimte te creëren voor de herstructureringsopgave in Bolnes. Ook woningbouw op het sportpark leent dit zich voor een gevarieerd programma (inclusief sociale huur) voor jongeren, gezinnen en ouderen (hofje, geclusterde woonvormen).

Daarnaast zijn er kansen voor het ombouwen van bedrijfspanden tot woningen voor jongeren en ouderen (bijvoorbeeld het rijtje bedrijven bij de Ringdijk). Het huidige groen om de wijk wordt gezien als een belangrijke buffer. Dit zien de bewoners het liefst ook in de toekomst behouden. Naast groen is ook sporten belangrijk voor de wijk. Aandachtspunt voor de wijk is de verkeersontsluiting: verkeer beïnvloedt de leefbaarheid in de wijk. Tegelijkertijd is het van belang oog te hebben voor de behoefte aan watergebonden bedrijvigheid. Keuzes hierin worden afgewogen in de gebiedsvisie Rivieroevers.

Ook de thema's gezondheid en veiligheid verdienen aandacht. In de uitwerking van de Omgevingsvisie, Omgevingsplannen en Gebiedsprogramma's worden hiervoor omgevingswaarden opgenomen.

Gewenste ontwikkeling Bolnes

- Focus op herstructurering delen van Bolnes;
- Eerste wijk waarvoor een Warmteplan wordt opgesteld, kans voor integrale aanpak;
- Rivieroevers bieden kansen voor nieuw woonmilieu, met mix van sociale huur, betaalbare koop voor jongeren, levensloopgeschikte woningen voor senioren en dure koopwoningen. Dit biedt kansen voor schuifruimte voor herstructurering;
- Ook Sportpark biedt kansen voor gevarieerd programma;
- Kansen pakken voor transformatie van bedrijfspanden naar woningen voor jongeren en ouderen;
- Groen blijft belangrijke buffer;
- Gezondheid en veiligheid op de agenda (omgevingswaarden in Omgevingsvisie, -plannen en Gebiedsplannen).

Rijsoord

Veel woningen toegevoegd in de jaren '60 en '70

De grootste toevoeging van woningen in Rijsoord hebben plaatsgevonden in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Het overgrote deel van de wijk bestaat uit eengezinswoningen in de koopsector. De meeste inwoners van Rijsoord zijn tevreden over huidige woonsituatie. Een deel wil echter verhuizen, het liefst in eigen wijk: Rijsoord is een echte gemeenschap.

Inspelen op vergrijzing en ontgroening: nieuwbouw en aanpassing voorraad

Er wonen veel gezinnen in de wijk. Maar ook Rijsoord vergrijst en ontgroent, net als een aantal andere wijken in Ridderkerk. Beschikbaarheid van aantrekkelijke eengezinswoningen in verschillende prijsklassen

is van belang om een evenwichtige bevolkingssamenstelling te houden. Er zijn te weinig goedkope eengezinswoningen voor starters, en te weinig toegankelijke woningen voor ouderen.

Nieuwbouw moet inspelen op doorstroming van ouderen door toevoeging van passende alternatieven binnen de wijk: een variatie aan woonvormen, waaronder geclusterd wonen voor ouderen. Kansen voor woningbouw moeten we ook benutten voor betaalbare koopwoningen voor starters.

Alleen toevoeging van woningen is echter te weinig om de vergrijzing in de wijk op te vangen. Om langer zelfstandig thuis mogelijk te maken, is ook aanpassing van bestaande woningen nodig (drempels verwijderen, plaatsen traplift en dergelijke). Ook de thema's gezondheid en veiligheid verdienen aandacht. In de uitwerking van de Omgevingsvisie, Omgevingsplannen en Gebiedsprogramma's worden hiervoor omgevingswaarden opgenomen.

Gewenste ontwikkeling Rijsoord

- Goedkope koopwoningen voor starters en geschikte woningen voor ouderen toevoegen (waaronder geclusterde woonvormen);
- Bestaande woningen aanpassen;
- Gezondheid en veiligheid op de agenda (omgevingswaarden in Omgevingsvisie, -plannen en Gebiedsplannen).

Slikkerveer

Diverse woningvoorraad, behoud dorps karakter en leefbaarheid

Slikkerveer is een wijk met veel voorzieningen. De woningvoorraad is divers, en heeft een redelijk goede kwaliteit. In Slikkerveer is sprake van saamhorigheid en gezelligheid. Het behoud van het dorps karakter en leefbaarheid is van groot belang voor de inwoners.

Levensloopgeschikte wijk, voor jong en oud

Slikkerveer moet een levensloopbestendige wijk worden, waar zowel jongeren, gezinnen als ouderen naar tevredenheid wonen. Een variatie aan nieuwe woonvormen voor ouderen is nodig om deze groeiende groep te kunnen huisvesten in de eigen sociale omgeving. Daarbij moet ook gedacht worden aan geclusterde woonvormen. Starters moeten meer ruimte krijgen door het bevorderen van doorstroming. Ook nieuwbouw in hogere prijsklasse is nodig om de kwaliteit en variatie van de woningvoorraad en leefomgeving een extra impuls te geven.

Enquête Wijkoverleg: een aantal resultaten

- 200 deelnemers
- 60% wil verhuizen binnen 5 jaar
- ruime meerderheid wil in de wijk blijven
- 70% wil kopen
- 60% wil eengezinswoning, 40% wil appartement

De resultaten van de enquête worden nog verwerkt door het Wijkoverleg en later meegenomen in plannen voor de wijk.

Aanpak bestaande voorraad

Enkele verouderde buurten worden vernieuwd: portiekwoningen zijn aan vervanging toe. De herstructurering van woningen aan de Stadhouderslaan en Hollandsestraat wordt voortgezet, gericht op passende woningen voor jong en oud. De bestaande voorraad moet worden aangepast in het kader van langer zelfstandig thuis wonen.

Op termijn is het ook in Slikkerveer belangrijk om een wijkplan op te stellen in het kader van de warmtetransitie. En ook de thema's gezondheid en veiligheid verdienen aandacht. In de uitwerking van de Omgevingsvisie, Omgevingsplan en Gebiedsprogramma's worden hiervoor omgevingswaarden opgenomen.

Gewenste ontwikkeling Slikkerveer

- Variatie aan nieuwe woonvormen voor jongeren en ouderen (waaronder geclusterde woonvormen);
- Ook woningen toevoegen in hogere prijsklassen;
- Herstructurering voortzetten, bestaande voorraad aanpassen voor langer zelfstandig thuis wonen;
- Op termijn Wijkplan opstellen;
- Gezondheid en veiligheid op de agenda (omgevingswaarden in Omgevingsvisie, -plannen en Gebiedsplannen).

West

Veel appartementen, veel kleine, oudere huishoudens

West bestaat voor het grootste deel uit appartementen. Er is een groot aantal éénpersoonshuishoudens in de wijk (40% van het totaal aantal huishoudens). Dat hangt samen met het grote aandeel ouderen in West: meer dan de helft van de huishoudens bestaat uit 65-plussers. Opvallend is wel dat zich hier relatief veel nieuwe gezinnen vestigen, met name in de grotere eengezinswoningen. Die instroom leidt tot een mix van nieuwe en bestaande culturen in de wijk.

Versterken sociale verbanden

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.

Nieuwbouw inzetten voor meer variatie

Kansen voor woningbouw moeten benut voor het vergroten van de variatie aan woonvormen. Waaronder zeker ook geclusterd wonen voor ouderen. Zo kan doorstroming van ouderen in de eigen sociale omgeving bevorderd worden. De Riederborgh levert ook zorg aan mensen in de buurt. Met een grotere variatie van voor ouderen geschikte woningen kan die functie worden versterkt.

Ook in West kunnen kansen voor starters op de woningmarkt bevorderd worden. In de bestaande voorraad door het bevorderen van doorstroming (door passende nieuwbouw). Maar daarnaast ook door het benutten van kansen voor betaalbare koopwoningen.

Aanpassing bestaande voorraad

Voor het mogelijk maken van langer zelfstandig thuis wonen is aanpassing van de huidige woningvoorraad nodig. Herstructurering in West is nog niet aan de orde, maar mogelijk gaat dit in de toekomst wel spelen. Er is een aantal grote flats in West, waar veel senioren wonen. Herstructurering zou zich dan kunnen richten op wat meer grondgebonden woningen, zodat er ook dan meer variatie is voor ouderen.

In West is al aandacht voor verduurzaming. Er is een werkgroep Lucht en Geluid actief, die zich ook met duurzaamheid bezighoudt. Op termijn is het ook in West belangrijk om een wijkplan op te stellen in het kader van de warmtetransitie.

Gewenste ontwikkeling West

- Sociale verbanden versterken;
- Ook in West variatie aan woonvormen toevoegen, waaronder geclusterd wonen voor ouderen en koopwoningen voor starters;
- Op termijn herstructurering;
- Op termijn Wijkplan opstellen.

9 Sturing en uitvoering van de Woonvisie

In een sterk veranderende omgeving van het wonen is een goede samenwerking met inwoners en stakeholders nodig. Partijen en bewoners hebben elkaar nodig om uitvoering te geven aan deze visie, ieder vanuit de eigen taken en verantwoordelijkheden. Wij willen daar als gemeente een verbindende rol in pakken. Centraal staat voor ons de lokale kracht. Voor een goede sturing en samenwerking is een aantal zaken cruciaal. Die beschrijven we in dit hoofdstuk.



9.1 Regie via programma's

Voor het realiseren van de in deze Woonvisie beschreven ambities zijn we afhankelijk van onze stakeholders: corporaties, projectontwikkelaars, zorgorganisaties én onze inwoners. Het is dus belangrijk om die uitvoering goed te organiseren. Dit doen we aan de hand van een afwegingskader voor woningbouwplannen.

We hanteren de kwantitatieve en kwalitatieve uitgangspunten uit respectievelijk hoofdstukken 4 en 5 als basis. We dagen initiatiefnemers uit hier rekening mee te houden en verantwoordelijkheid te nemen voor hun plan in de omgeving. Bewonersinitiatieven hebben zich inmiddels in Ridderkerk meermaals bewezen; ook in de toekomst zijn we een gemeente die bewonersinitiatief waardeert en faciliteert binnen grenzen en mogelijkheden. We toetsen initiatieven daarbij aan de hand van onze uitgangspunten. We werken het afwegingskader nog verder uit, op basis van de volgende weegcriteria (in willekeurige volgorde):

- Past het plan binnen de kwantitatieve opgave voor de komende jaren?
- Past het plan binnen het kwalitatieve woningbouwprogramma en de opgaven voor de wijken?
- Is het plan van cruciaal belang in het kader van herstructurering?
- Geeft het plan invulling aan de wens bijzondere woonvormen te realiseren?
- Draagt het plan bij aan langer zelfstandig wonen?
- Wordt met het plan ingespeeld op mobiliteit, duurzaamheid, klimaatadaptatie, circulariteit en natuurinclusief bouwen?
- Draagt het plan bij aan een gezonde woon-, werk- en leefomgeving? Aandacht voor fysieke aspecten als milieu, duurzame mobiliteit, openbare ruimte en dergelijk. Maar ook voor maatschappelijk aspecten als ontmoeting, bewegen, nabijheid van voorzieningen;
- Wordt met het plan een ruimtelijk knelpunt opgelost?

9.2 Blijvend in gesprek met onze partners: 2 Samenwerkingstafels

Onderdeel van een goede regie is tevens een goede communicatie, afstemming en intensievere samenwerking met stakeholders op het gebied van wonen. Voor deze Woonvisie hebben wij onze stakeholders geraadpleegd. Op basis daarvan hebben we keuzes gemaakt. Maar hoe brengen we dat stappen verder? En hoe toetsen we dat periodiek aan kennis en expertise van onze partners in het veld? We richten twee samenwerkingstafels in rond de belangrijkste opgaven:

1. Samenwerkingstafel Woningbouw en Herstructurering

Deze bestaat uit de gemeente, lokaal werkzame corporaties, ontwikkelaars en makelaars. De tafel komt 2 x per jaar bij elkaar. De gemeente heeft de regie. Hoofddoelen van deze samenwerkingstafel zijn:

- Kwantitatief en kwalitatief toetsen van het programma aan de ambities uit deze Woonvisie en aan marktpotenties;
- Onderlinge afstemmen van bouwplannen;
- Woningbouwprogrammering monitoren en indien gewenst bijstellen;
- Toetsing aan Programma Herstructureringsopgave (Wooncompas heeft hierbij de regie).

2. Samenwerkingstafel Wonen en Zorg

Deze bestaat uit de gemeente, lokaal werkzame corporaties en lokaal werkzame zorg- en welzijnspartijen en partijen uit het veiligheidsdomein. De gemeente heeft de regie. Hoofddoelen van deze samenwerkingstafel zijn:

- Verder scherp krijgen van de globale ontwikkeling van de behoefte aan wonen met zorg zoals we die in deze Woonvisie hebben verwoord. Tevens confronteren met bestaande woningvoorraad en vastgoed. Dat moet een beeld opleveren van de aanpassingsopgave voor bestaande woningen en zorgvastgoed én aanvullend gewenste nieuwbouw;
- De gewenste woonzorgstructuur voor de toekomst beschrijven;
- Opstellen van een gezamenlijk Lokaal Actieplan Wonen-Zorg, dat concreet beschrijft welke opgaven opgepakt moeten worden, wie daarvoor verantwoordelijk is en wat daarvoor nodig is;
- Monitoren en periodiek toetsen van de uitvoering.

9.3 Prestatieafspraken met corporaties en huurdersorganisaties

Op basis van deze Woonvisie en de visies/ondernemingsplannen van onze corporaties maken we meerjarige prestatieafspraken over de inzet en rollen die nodig zijn om de ambities te verwezenlijken. In 2020 hebben we nieuwe prestatieafspraken met Wooncompas en bewonersraad Progressie gemaakt. Voor de thema's zoals in deze Woonvisie zijn geformuleerd maken we aanvullende prestatieafspraken. Daarbij streven wij in de komende afspraken nadrukkelijk naar concrete én wederkerige afspraken. Wij maken als gemeente ook helder welke bijdragen wij leveren in de samenwerking aan goed wonen in onze gemeente.

We blijven verder intensief in overleg met onze corporaties. Regelmatig stemmen we op ambtelijk niveau af in het ambtelijk overleg, vier maal per jaar houden we een Bestuurlijk Overleg met Wooncompas. Met de kleine corporaties voeren we één maal per jaar Bestuurlijk Overleg.

9.4 Monitoring, evaluatie en actualisatie van de Woonvisie

Duidelijk is dat we in dynamische tijden leven. De woningmarkt en maatschappelijke ontwikkelingen staan de komende jaren beslist niet stil. De gevolgen van de Coronacrisis op langere termijn zijn vooralsnog niet helder. Bovendien zullen de parlementsverkiezingen van 2021 wellicht leiden tot koerswijzigingen op het gebied van het wonen. Het thema staat in ieder geval hoog op de agenda!

Hierdoor zijn er grenzen aan de maakbaarheid en planbaarheid van de Woonvisie. We willen zorgen voor voldoende flexibiliteit in en voortdurende monitoring van de Woonvisie om kansen te benutten en in te kunnen spelen op nieuwe urgente opgaven.

Willen we met de snelle veranderingen meebewegen, dan is een goede en praktische monitoring van de (markt)ontwikkelingen van belang. Zicht op de actuele marktvraag en op een aantal indicatoren

(leegstand, waardeontwikkeling, slaagkansen, voortgang bouwproductie) is cruciaal om bij te kunnen sturen in bijvoorbeeld omvang en snelheid van de nieuwbouw.

Jaarlijks bespreken we de stand van zaken van de Ridderkerkse Woonvisie met onze stakeholders in de Samenwerkingstafels. We stellen de Woonvisie bij indien nodig en we stellen een Uitvoeringsprogramma voor de volgende jaren op. Een integrale herziening of actualisatie van de Woonvisie vindt plaats in 2026.

9.5 Uitvoeringsprogramma

Voor de uitvoering van de Woonvisie stellen we een uitvoeringsprogramma op voor de eerste twee à drie jaar. Deze nemen wij niet op in deze Woonvisie.

Bijlage 1 Duiding van de woningbehoeftecijfers

Ter verduidelijking van de cijfers van de woningbehoefte het volgende:

- Bij pagina 16/17: Het Regioakkoord ging destijds uit van de woningbehoefteraming van onderzoeksbureau ABF. De cijfers gaan over de **periode 2017-2030**. De raming van ABF ging uit van 1.150 woningen. Het bod van de gemeente dat in het Regioakkoord is opgenomen, bedraagt uitbreiding van de woningvoorraad met per saldo 830 woningen (in 13 jaar);
- Bij pagina 16/17: De Woonvisie gaat over de **periode 2021-2030**. De huidige trendraming van de provincie Zuid-Holland uit 2019 gaat voor die periode uit van uitbreiding van de woningvoorraad met per saldo 900 woningen (in 9 jaar);
- Bij pagina 20: Wat betreft de sociale huur: Wooncompas heeft een aantal woningen in bezit, die eigenlijk tot de vrije sector behoren maar nu met een sociale huurprijs worden verhuurd. Als deze woningen in de loop der jaren vrijkomen, worden ze bij nieuwe verhuring tegen een hogere (vrije sector) prijs verhuurd. Ze verdwijnen dus uit de sociale huursector. Maar andersom gebeurt ook: van vrije sector naar sociale huur. Een eventueel negatief saldo moet gecompenseerd worden door nieuwbouw van sociale huurwoningen (ten laste van de 900 woningen);
- Bij pagina 17: Omdat sprake kan zijn van plannen die niet doorgaan of verschuiven naar later (uitval of vertraging), houden we in onze planmonitor een zekere overmaat aan plannen aan: 130% van de uitbreidingsbehoefte, wat neerkomt op afgerond 1.200 woningen;
- Bij pagina 20: Als we meer dan 900 woningen gaan bouwen, dan zal van het aantal woningen dat extra gebouwd wordt circa 30% in de sociale huursector worden gebouwd;
- Bij pagina 28: De cijfers voor intramurale woon-zorgvormen maken hier geen onderdeel van uit. Bovendien kan een deel van de opgave opgevangen worden in bestaande woningen en vastgoed.

Bijlage 2 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
Gemeente	15%	11%	22%	28%	25%	46.185

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

	<25 jaar	1p hh 25-64 jaar	2p hh 25-64 jaar	Gezin	1p hh 65+ jaar	2p hh 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
Gemeente	1%	16%	14%	34%	16%	19%	20.270

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 Slikkerveer 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 Slikkerveer 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.



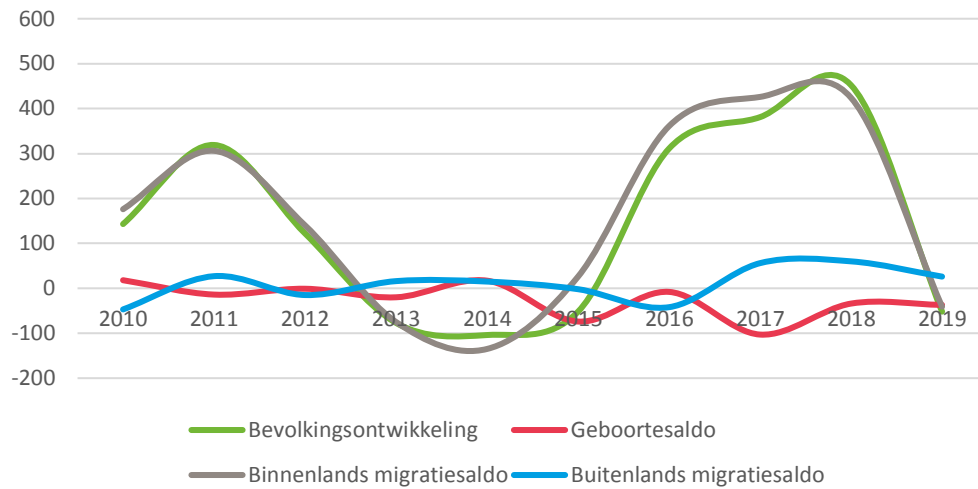
Wijkindeling Ridderkerk

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

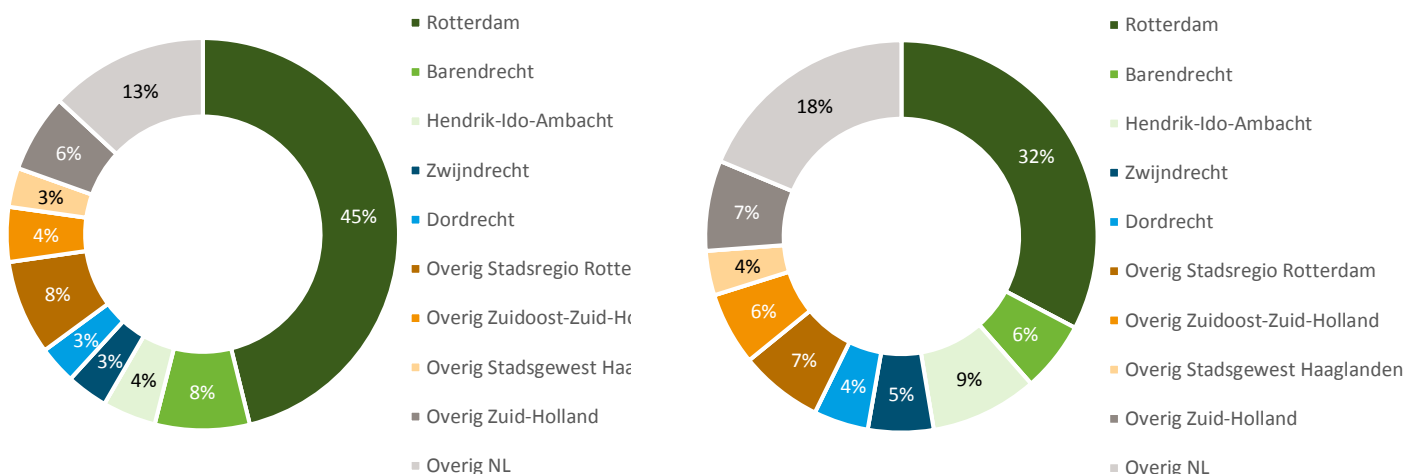


Bron: CBS

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

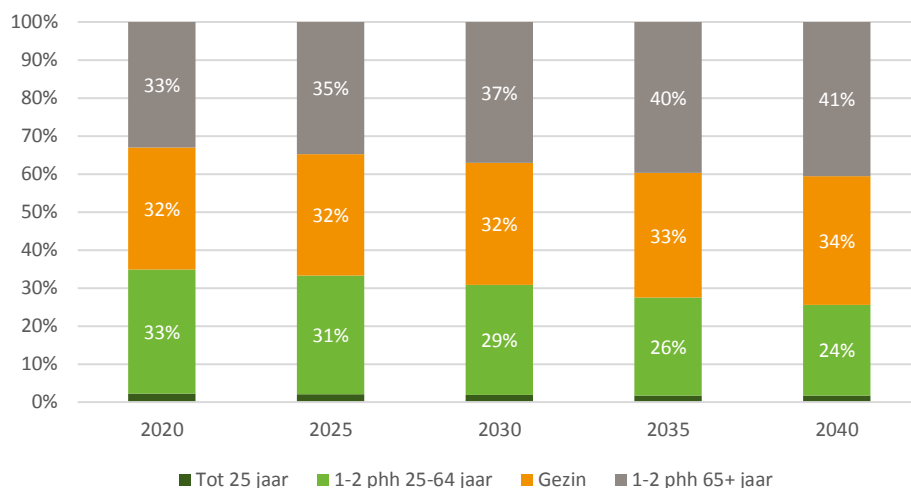


Bron: CBS

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
Totaal gemeente	56%	40%	4%	21.015

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%
totaal	8.095	100%

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
Totaal gemeente	43%	9%	4%	44%	21.015

Bron: Gemeente Ridderkerk

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

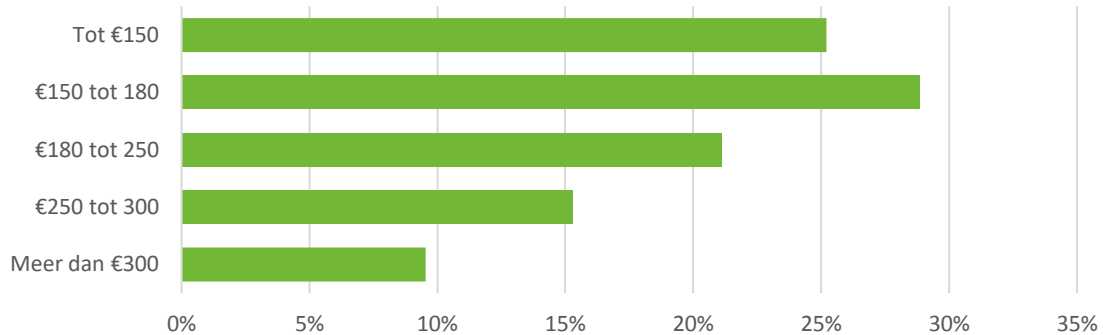
- met name Drievliet en Het Zand kennen veel rij- en hoekwoningen;
- Centrum, West, Oost en Bolnes kennen relatief veel appartementen.

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-waarde¹ 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

¹ WOZ = Waardering Onroerende Zaken

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

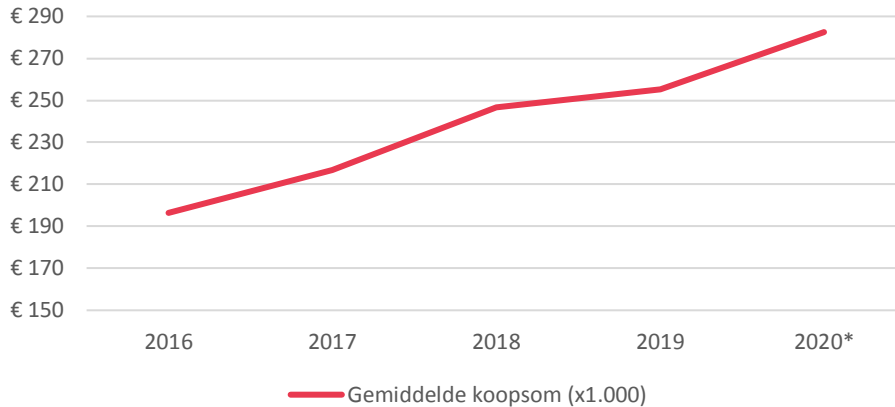


Bron: Gemeente Ridderkerk (2020)

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 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.

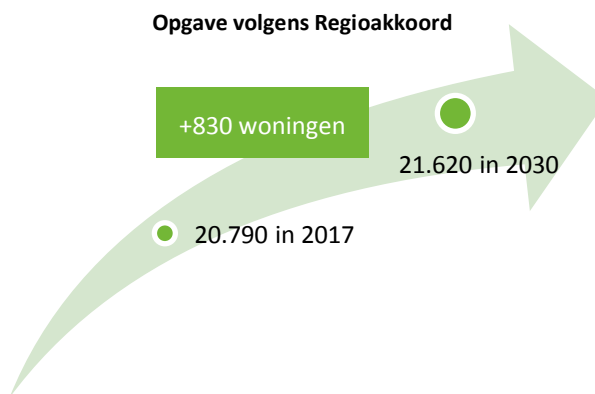
De kwantitatieve opgave op gemeenteniveau

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.

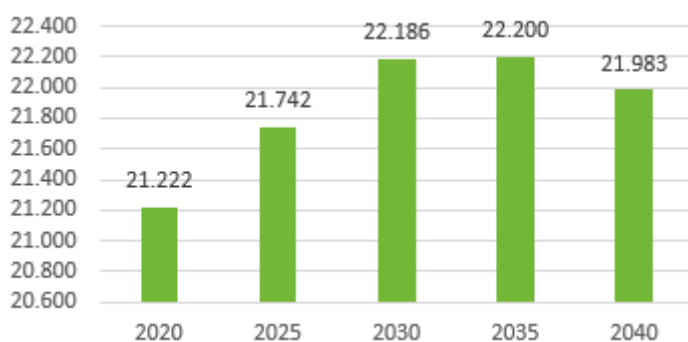
Belangrijk uitgangspunt is vooralsnog het Regioakkoord nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam voor de periode 2018-2030. In dit akkoord maken de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen zich samen sterk om het aantal woningen in de regio Rotterdam met 54.000 uit te breiden. De gemeenten 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).

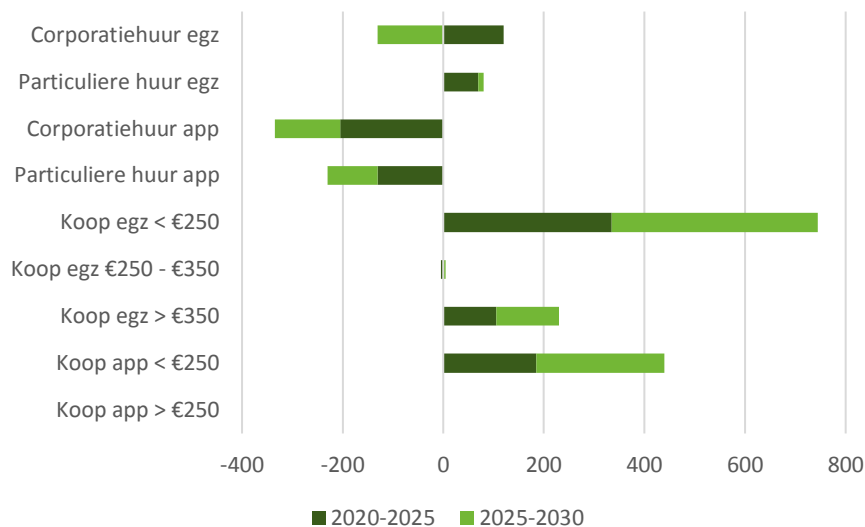
De kwalitatieve opgaven: aan welk typen woningen is met name behoefte?

Woningbehoefte

We hebben de kwalitatieve woningbehoefte in beeld gebracht op basis van de resultaten van het WoON2018². 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).

² 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 (koopprijzen 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 m² wonen

146 m² perceel

3 slaapkamers



Verkoopprijs: € 228.800 k.k.

82 m² wonen

149 m² 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 m². 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-woningen³) 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

³ 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. Vooralsnog 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). Vooralsnog 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.

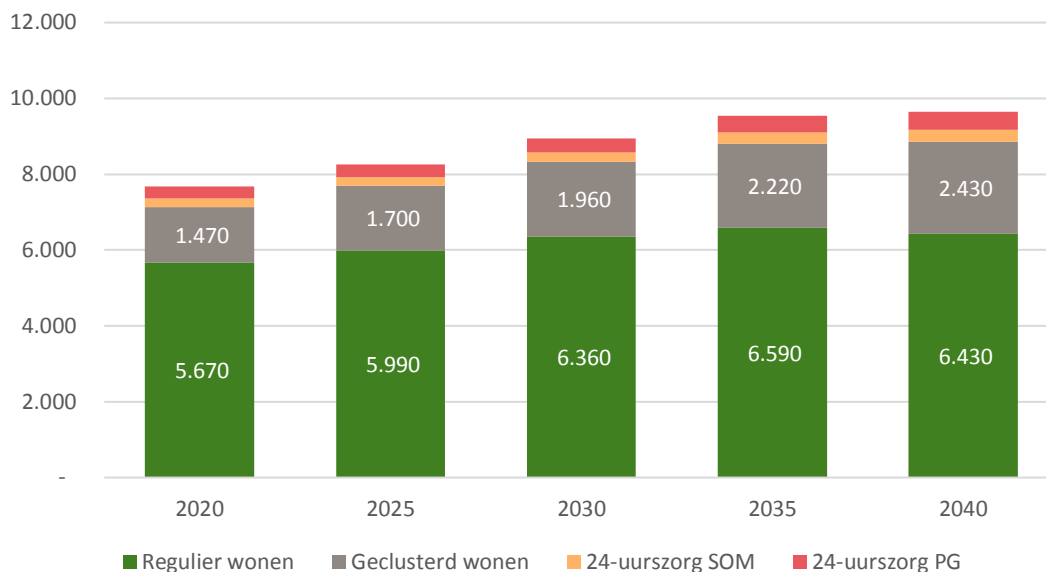
De gemeente Ridderkerk staat wat dat betreft niet stil. In de conceptnota Integraal Beleid Sociaal Domein van de gemeente Ridderkerk is de component "wonen" opgenomen. Er zijn 5 maatschappelijke effecten benoemd. Één ervan is "Inwoners kunnen zo lang mogelijk veilig thuis wonen". De gemeente vindt het 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 extramuralisering⁴ 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.

⁴ Zorg die niet in een verpleeghuis maar bij thuiswonende cliënten wordt geleverd

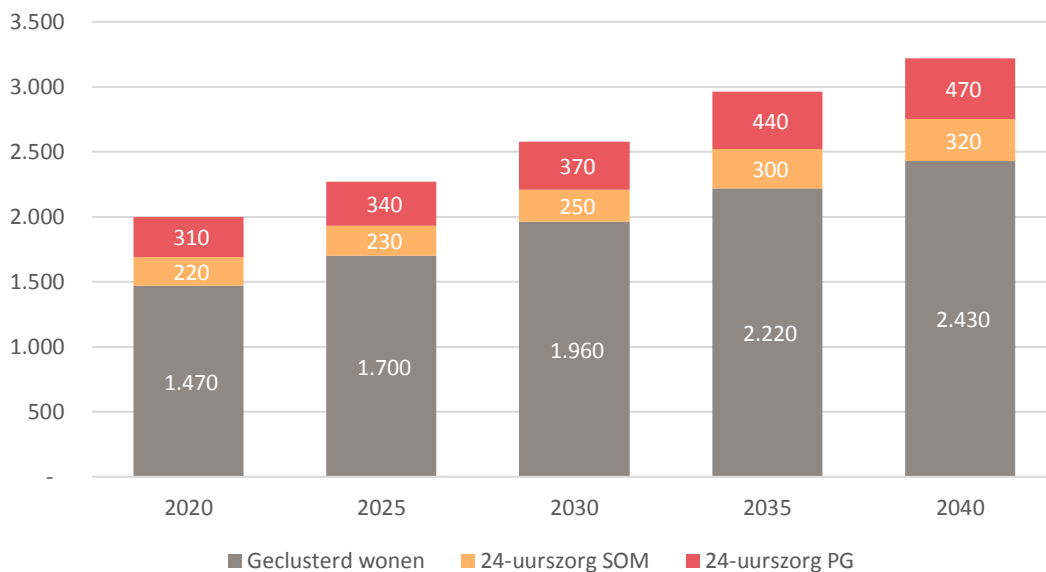
Figuur 13. Prognose woonvormen voor ouderen, 2020-2040



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, aanleunwoning). 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

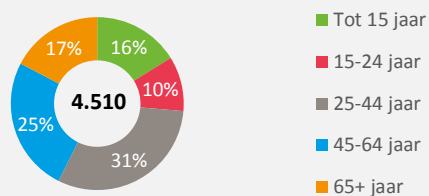
- De kwalitatieve vraag lijkt met name gericht te zijn op de grondgebonden koopwoningen in de goedkopere en duurdere segmenten.
- In de sociale huursector is met name een kwaliteitsslag aan de orde. Maar ook de omvang van de voorraad moet nog kritisch bekeken worden, gelet op de dalende slaagkansen, 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.

Bijlage 3 Factsheets wijken van Ridderkerk

In de Woonvisie stellen we de focus ook scherp op de verschillende wijken van de gemeente Ridderkerk. Op basis van diverse gegevens en bronnen, en de beschikbare wijkprogramma's komen we tot de volgende beschrijving en analyse. Deze verrijkten we met informatie en ideeën vanuit de wijken zelf (via wijkregisseurs, wijkoverleggen) en de stakeholders.

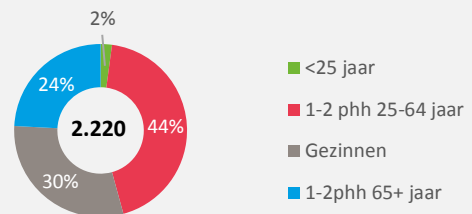
Centrum

Huidige bevolkingssamenstelling



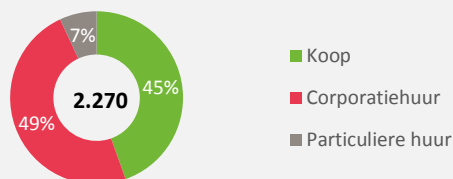
- In het Centrum is de groep 25-44 jaar relatief groot.
- Relatief weinig 45-65 jaar, sterk minder 65+ dan gemiddeld in Ridderkerk.

Huidige huishoudensamenstelling



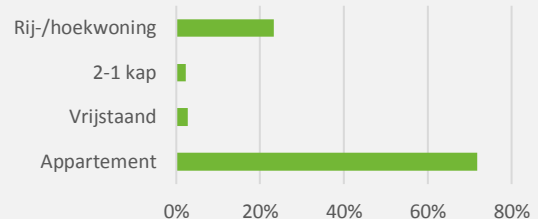
- Minder gezinnen dan gemiddeld in Ridderkerk.
- Relatief veel kleine huishoudens, vooral in de leeftijdsgroep 25-64 jaar.

Woningen naar eigendom



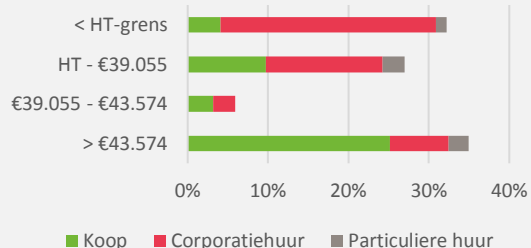
- In het centrum is relatief veel huur (particulier en sociaal).
- Relatief weinig koopwoningen.

Woningtypen



- In het centrum staan relatief veel appartementen, en minder rijwoningen dan gemiddeld.
- Erg weinig 2-kappers en vrijstaande woningen.

Inkomens



- In het centrum wonen relatief veel mensen met een inkomen waarmee zij tot de doelgroep voor sociale huur behoren (< €39.055).

Het centrum is de wijk waarin de meeste voorzieningen van Ridderkerk liggen. Het kent vooral compacte bebouwing in de vorm van winkels en appartementen. Het wijkontwikkelingsprogramma constateert dat de kwaliteit van de woningvoorraad aandacht vraagt. Veel woningen voldoen niet meer aan de eisen van vandaag en morgen.

Woningbouw in het centrum biedt kansen: het [Ontwikkelperspectief Centrum 2035](#) geeft dat duidelijk aan. Met meer woningen kan het centrum meer gebruiks- en belevingswaarde krijgen. Het toevoegen van woningen kan op de verdiepingen van gebouwen of doorwinkelruimtes in de aanloopstraten te transformeren naar wonen. Met meer bewoners komen er ook meer (potentiële) bezoekers voor winkels in het centrum. Dat maakt het centrum levendiger en daardoor ook (sociaal) veiliger. Het Wijkoverleg stelt dat er kansen liggen voor het huisvesten van senioren en starters. Daarnaast biedt het bouwen van middeldure en dure huur- en koopwoningen kansen om een draagkrachtige doelgroep te huisvesten. Dit draagt bij aan de financiële draagkracht van het centrum en de winkels.

Maar er zijn ook knelpunten. Zo constateert het Wijkoverleg, dat er vrij veel mensen met een 'rugzakje' in sociale huurwoningen het centrum komen wonen. Bij herstructurering moet aandacht zijn voor voldoende sociale huurwoningen en betaalbare verduurzaming.

De opgave voor het centrum

- Versterking centrumfunctie;
- Meer woningen toevoegen, ook om draagvlak voor voorzieningen te genereren;
- Focus op vasthouden en aantrekken ouderen, jongeren en hogere inkomens;
- Instroom kwetsbare groepen speelt in het centrum, met name rond de Koninginneweg. Meer differentiatie in de woningvoorraad is gewenst.

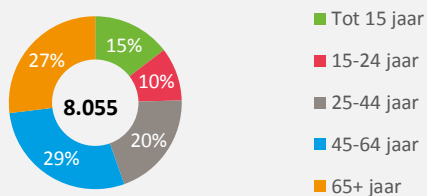
Opgave voor bouwen en verbouwen

- Herstructureringsopgave sociale huurvoorraad, focus op starters en ouderen (ook geclusterd wonen);
- Toevoegen middeldure en dure huur- en koopwoningen;
- Op termijn wijkplan voor verduurzaming (Warmtevisie).

Drievliet en Het Zand

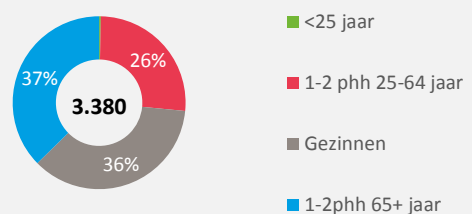
Cijfers Drievliet

Huidige bevolkingssamenstelling



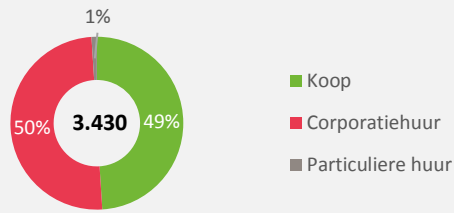
- In Drievliet is de bevolkingssamenstelling in grote lijnen vergelijkbaar met het Ridderkerks gemiddelde.
- De groep 65+ is relatief iets groter.

Huidige huishoudenssamenstelling



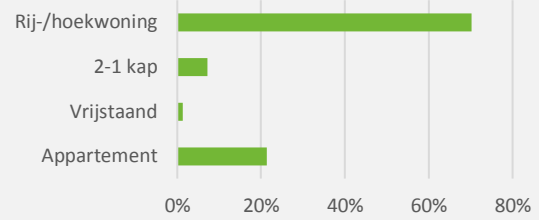
- Ook de huishoudenssamenstelling is redelijk vergelijkbaar.
- Wel is het aandeel gezinnen iets groter en het aandeel kleine huishoudens in de leeftijd 25-64 lager dan gemiddeld.

Woningen naar eigendom Drievliet



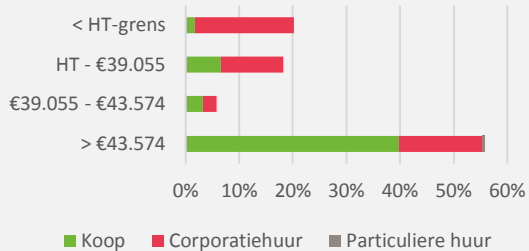
- De helft van de woningen is een woning van een woningcorporatie. Dat is meer dan gemiddeld in Ridderkerk.
- Het aandeel koop- en particuliere huurwoningen is lager dan gemiddeld.

Woningtypen Drievliet



- Drievliet kent met name veel rij- en hoekwoningen. Ook afgezet tegen het gemeentelijk gemiddelde.
- Er staan relatief weinig appartementen in Drievliet.

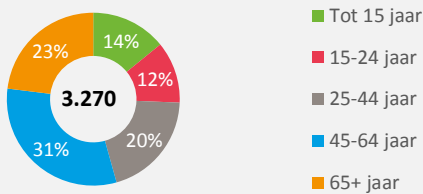
Inkomens



- Drievliet kent relatief veel hoge inkomens. Ook in de corporatievoorraad wonen relatief veel hoge inkomens: zogenaamde 'goedkope scheefwoners'.

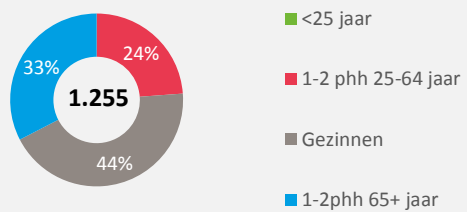
Cijfers Het Zand

Huidige bevolkingssamenstelling

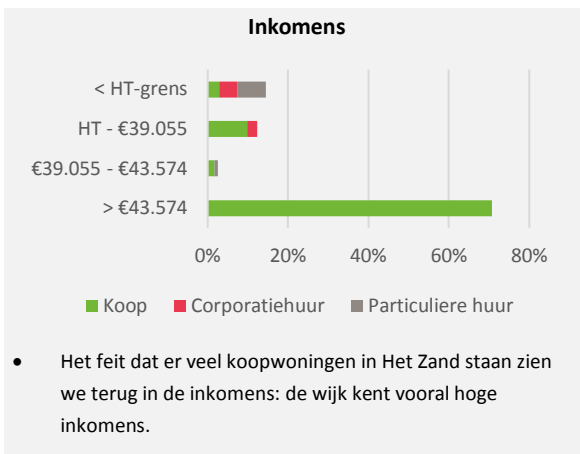
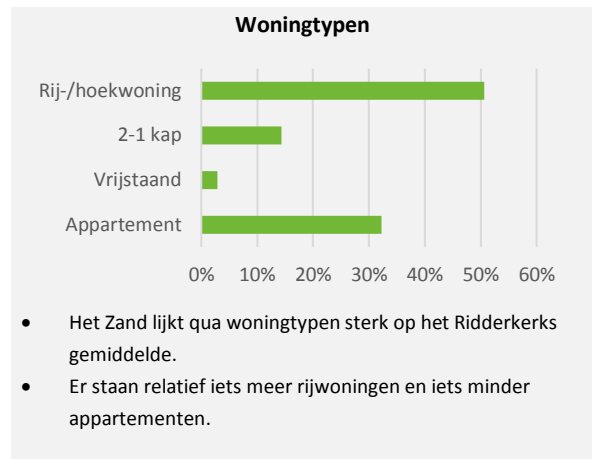
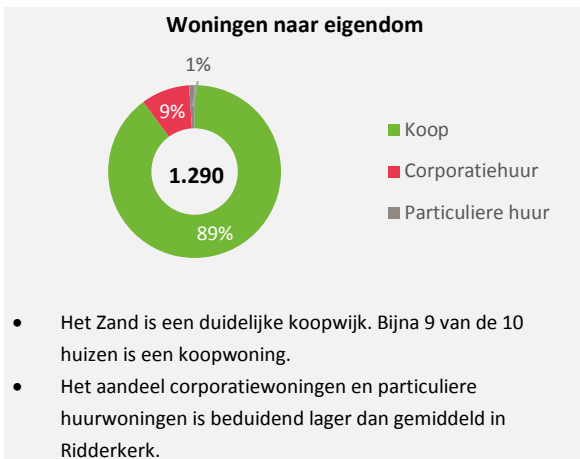


- Het Zand is een redelijk gemêleerde wijk, die niet heel veel afwijkt van het gemiddelde van Ridderkerk.
- Maar het profiel van een relatief nieuwe wijk is zichtbaar: relatief meer 45-64-jarigen, en iets kleiner aandeel 65+.

Huidige huishoudenssamenstelling



- Dat profiel zien we duidelijker terug in de huishoudenssamenstelling: beduidend groter aandeel gezinnen en duidelijk minder kleine huishoudens.



Drievliet en Het Zand verschillen sterk van elkaar. Drievliet is een typische 'bloemkoolwijk' uit de jaren '70 en '80. Het Zand is een relatief jonge wijk die vanaf de jaren '90 tot ontwikkeling kwam en nog steeds wordt ontwikkeld. Er is veel zorgvastgoed aanwezig in de wijk, wat een aantrekkingskracht op ouderen uit heel Ridderkerk heeft. Voorzieningen zijn er in Drievliet het Zand alleen rondom het winkelcentrum. De inwoners zijn tevreden over het samenleven in de buurt en het voorzieningenniveau. Hierdoor is langer zelfstandig wonen mogelijk voor ouderen en mensen met een beperking. 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. Zeker in combinatie met de groeiende vraag naar zorg is het belangrijk de balans in de wijk te behouden.

De wijk verandert: de wijk verjongt (vooral door nieuwbouw in Het Zand), maar tegelijkertijd neemt ook het aantal sociaal-economisch zwakkere huishoudens toe. Dit vergroot de verschillen tussen buurten binnen de wijk. Grondgebonden gelijkvloerse woningen met een tuin kunnen de doorstroom van ouderen helpen. Het Zand is al deels zonder aardgas. Voor Drievliet ligt er een grote opgave om bestaande woningen te isoleren en van het gas af te halen.

De opgave voor Drievliet en Het Zand

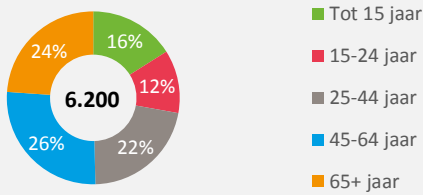
- Voorrang voor wijkaanpak Drievliet: kwaliteitsverbetering (vergroening openbare ruimte), combinatie van verduurzaming (isolatieaanpak), aandacht voor fysieke ingrepen en sociale opbouw en samenhang;
- Inzet op betaalbare, betrouwbare, schone en veilige energievoorziening;
- Kansen voor doorstroming ouderen door toevoeging (grondgebonden) gelijkvloerse woningen, nabij voorzieningen. Ook kansen voor nieuwe (collectieve) woonvormen voor ouderen;
- Balans bewaren tussen zorgbehoevenden en 'andere' inwoners van de wijk(en): goede spreiding zorgaanbod over de wijken van Ridderkerk;
- Wijk vergroenen in het kader van leefbaarheid (ook in relatie tot parkeerdruk), maar ook klimaatadaptatie.

Opgave voor bouwen en verbouwen

- Herstructureringsopgave Drievliet: integrale aanpak woningen, openbare ruimte en verduurzaming;
- Op termijn wijkplan voor verduurzaming (Warmtevisie);
- Bij nieuwbouw accenten op woningen voor senioren nabij voorzieningen (ook geclusterd wonen voor ouderen), betaalbare koop voor starters en duurdere koopwoningen.

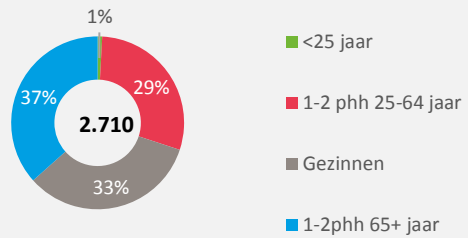
Oost

Huidige bevolkingssamenstelling



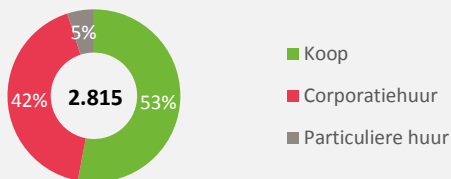
- In Oost zien we een bevolkingssamenstelling die vergelijkbaar is met het gemiddelde van Ridderkerk.

Huidige huishoudenssamenstelling



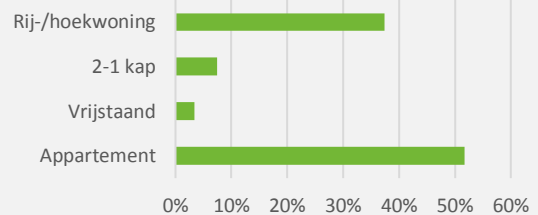
- Ook de huishoudenssamenstelling wijkt nauwelijks af van het gemeentelijke beeld. Iets minder gezinnen, en iets meer kleine oudere huishoudens.

Woningen naar eigendom

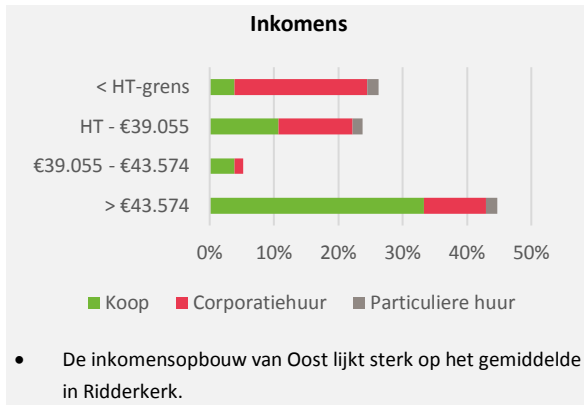


- De opbouw naar eigendom lijkt in Oost sterk op het Ridderkerks gemiddelde.
- Er staan iets meer huurwoningen in de wijk, en iets minder koopwoningen.

Woningtypen



- Er staan relatief veel appartementen in Oost, en iets minder rijwoningen dan gemiddeld in Ridderkerk.
- Het aantal 2-kappers en vrijstaande woningen ligt rond het gemeentelijk gemiddelde.



Oost kent een redelijk gelijke verdeling tussen kleine huishoudens en gezinnen. Daarnaast is sprake van een behoorlijke variatie in woningtypen. De 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
- Vondelpark: relatief nieuwe appartementen en eengezinswoningen

Ook Oost verandert door de wijzigende samenstelling van de bevolking. De leefbaarheid verdient aandacht, samen met bewoners: sociale cohesie neemt wat af, schoon-heel-veilig staat onder druk. In de toekomst zal de wijk verder vergrijzen. Eenzaamheid onder ouderen is komende jaren punt van aandacht. In het Wijkprogramma voor Oost wordt op verschillende onderwerpen ingezet, waarvan een deel betrekking heeft op 'wonen'. In Oost moet ontmoeting tussen verschillende groepen (jong en oud) sterker gestimuleerd worden. Ook is specifiek aandacht nodig voor kennismaking met nieuwe bewoners. Het aanbod van woonruimte voor senioren is niet afgestemd op de vraag. In de buurten van Oost is voorts aandacht nodig voor verduurzaming en klimaatadaptatie (met name aandacht vergroening, vooral bij particulieren).

De opgave voor Oost

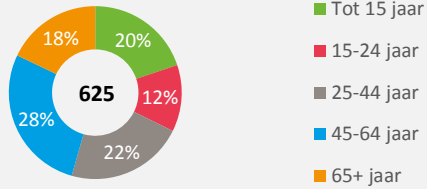
- Focus op verbeteren leefbaarheid in de wijk en haar buurten;
- Aandacht voor ontmoeting tussen inwoners en met nieuwe bewoners;
- Kansen voor doorstroming ouderen door toevoeging (grondgebonden) gelijkvloerse woningen, nabij voorzieningen. Ook kansen voor nieuwe (collectieve) woonvormen voor ouderen;
- Wijk vergroenen in het kader van leefbaarheid, maar ook klimaatadaptatie.

Opgave voor bouwen en verbouwen

- Nieuwbouw inzetten op divers aanbod aan woningen voor ouderen en starters, ook geclusterd wonen voor ouderen;
- Op termijn wijkplan voor verduurzaming (Warmtevisie).

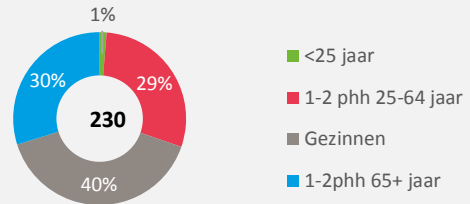
Oostendam

Huidige bevolkingssamenstelling



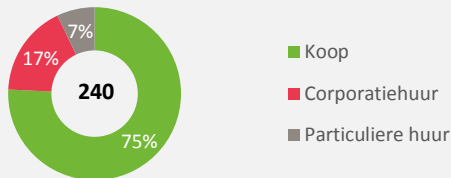
- Oostendam heeft een sterk dorps karakter, gelegen in een fraai polderlandschap.
- Opvallend is het relatief groot aandeel jongeren tot 15 jaar en relatief weinig ouderen.
- Maar het aantal inwoners is natuurlijk klein.

Huidige huishoudenssamenstelling



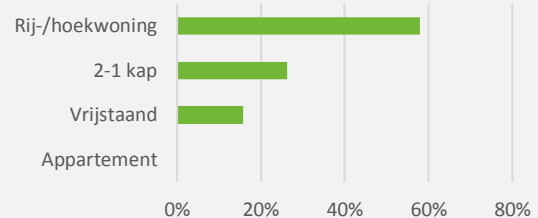
- Die afwijkende bevolkingssamenstelling zien we terug in de samenstelling naar huishouden: beduidend meer gezinnen en minder kleine huishoudens boven 65 jaar.

Woningen naar eigendom



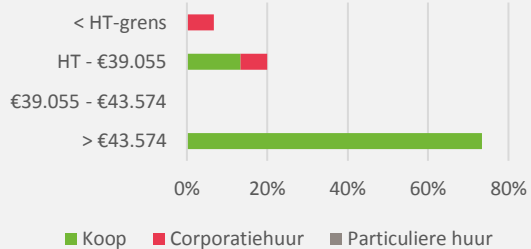
- Driekwart van de woningen in Oostendam is een koopwoning. Dat is flink meer dan gemiddeld in Ridderkerk.
- Het aandeel particuliere huur is ook hoger dan gemiddeld, het aandeel corporatiehuur juist lager.

Woningtypen



- Oostendam kent geen appartementen.
- Dit maakt dat er juist relatief veel tweekappers en vrijstaande woningen in Oostendam staan.

Inkomens



- In Oostendam wonen vooral mensen met een hoger inkomen. Van de mensen die tot de sociale huurdoelgroep behoren, wonen er relatief veel in een koopwoning.

Oostendam is een apart gelegen wijk, met een klein aantal inwoners. Het heeft een dorps karakter, gelegen in een mooi polderlandschap en natuurgebied langs de Waal. Oostendam kent een hechte gemeenschap, met een sterke mate van sociale controle en contact.

Ruimtegebrek speelt een grote rol. Oostendam zit klem tussen de Waal en de A15. De bewoners vinden dat de wijk is volgebouwd. Maar wellicht zijn er kansen om grote percelen te splitsen. Ook in Oostendam is aandacht nodig voor de afname van de sociale cohesie. Het is wenselijk om senioren zo lang mogelijk in hun netwerk van de wijk te laten wonen (door ambulante ondersteuning indien dat nodig is). Voor jongeren zouden goedkope koopwoningen passend zijn. Afhankelijk van de ruimtelijke mogelijkheden kan aan een kleinschalige combinatie van jongeren en ouderen gedacht worden, wellicht in de vorm van een hofje. De huurwoningen van Wooncompas worden aangepakt: bestaande woningen worden verbouwd tot nul-op-de-meter-woningen.

De opgave voor Oostendam

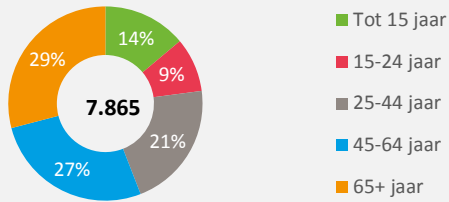
- Weinig nieuwbouwmogelijkheden, focus op handhaven aantrekkelijkheid als dorp met een fraaie ligging;
- Focus op handhaven sociale cohesie;
- Aandacht voor zelfstandig wonen ouderen en ambulante zorg en ondersteuning aan huis;
- Indien ruimtelijk mogelijk kansen voor nieuwe (collectieve) woonvormen voor ouderen in combinatie met jongeren (hofje);
- Verduurzaming sociale huurwoningen doorzetten, aanpak particuliere voorraad.

Opgave voor bouwen en verbouwen

- Kans voor nieuwbouw inzetten voor hofje voor ouderen en starters.

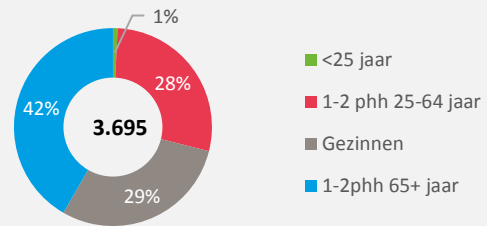
Bolnes

Huidige bevolkingssamenstelling



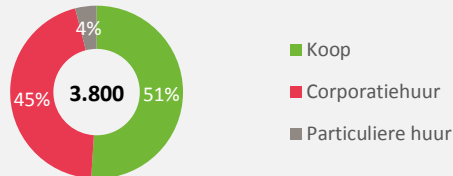
- De meeste inwoners zijn ouder dan 65 jaar, gevolgd door de groep tussen 45 en 65 jaar.
- Het aandeel 65+ is beduidend hoger dan Ridderkerk gemiddeld.

Huidige huishoudenssamenstelling



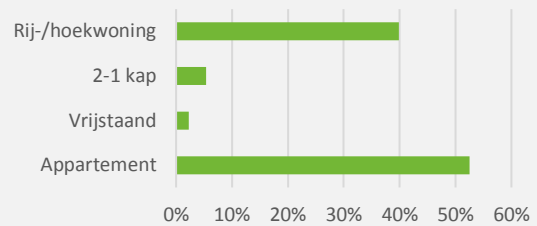
- Bolnes kent dan ook meer 65-plushuishoudens dan gemiddeld in Ridderkerk. Het aandeel jonge huishoudens is gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde.
- Het aandeel gezinnen en 1- en 2-persoonshuishoudens tussen de 25 en 65 jaar is ongeveer even groot in Bolnes.
- Met name het aandeel gezinnen is behoorlijk lager dan het gemiddelde in Ridderkerk.

Woningen naar eigendom



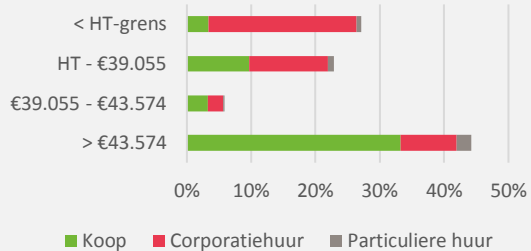
- Qua eigendomsverdeling is Bolnes een erg gemiddelde wijk in Ridderkerk. Het aandeel corporatiehuur is iets hoger dan gemiddeld, het aandeel koopwoningen iets lager.

Woningtypen



- Bolnes kent relatief veel appartementen. Meer dan de helft van de woningen is een appartement.

Inkomens



- De inkomensopbouw in Bolnes lijkt sterk op het gemiddelde van Ridderkerk. Wel wonen er relatief iets meer mensen met een laag inkomen.

Bolnes ligt tegen Rotterdam (Beverwaard) aan. De wijk ligt 'los' van een groot deel van Ridderkerk: het wordt door onder andere het groen van het Donckse Bos gescheiden van Slikkerveer. Aan de noordkant grenst Bolnes aan de Nieuwe Maas.

Binnen Bolnes zijn de verschillen groot: er zijn flats uit jaren '60 en '70, dure koopwoningen uit de jaren '90, kleine corporatiewoningen uit het begin van de 20^e eeuw. En er is oude industrie langs de rivier. Bolnes heeft een relatief oude woningvoorraad. De kleine woningen in de wijk zijn populair, maar deze zouden wel opgeknapt moeten worden.

Bolnes is de eerste wijk waarvoor een warmteplan wordt opgesteld (2021). Daarvoor zal een eerste wijkplan gemaakt worden. Dit biedt kansen voor een integrale aanpak van de wijk. Immers, de opgave is ook om de verouderde woningvoorraad te vernieuwen en een grotere differentiatie te creëren. De concentratie van sociale woningbouw zou wat meer verspreid kunnen worden. Woningbouw aan de Rivieroevers en op de locatie van het sportpark biedt kansen om schuifruimte te creëren voor de herstructureringsopgave in Bolnes. Daar zullen dus ook nieuwe, toekomstbestendige sociale huurwoningen voor kleine huishoudens toegevoegd moeten worden (jongeren en ouderen). Dat biedt ruimte om elders in Bolnes meer variatie in de woningvoorraad te maken. Locatie Rivieroevers biedt kansen voor een geheel nieuw soort woonmilieu, met behoud van het industriële karakter. Dan is wel een goede mix nodig: van sociale huur, goedkoop/betaalbare koop voor jongeren, levensloopgeschikte woningen voor senioren én dure koopwoningen.

Er liggen kansen voor het ombouwen van bedrijfspanden naar starters- of seniorwoningen (bijvoorbeeld het rijtje bedrijven bij de Ringdijk). Het huidige groen om de wijk wordt gezien als een belangrijke buffer. Dit zien de bewoners het liefst ook in de toekomst behouden. Naast groen is ook sporten belangrijk voor de wijk. Aandachtspunt voor de wijk is de verkeersontsluiting: verkeer beïnvloedt de leefbaarheid in de wijk.

De opgave voor Bolnes

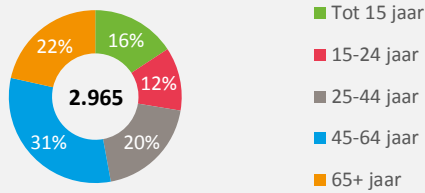
- Eerste wijk van Ridderkerk die van het aardgas afgaat: wijkplan!
- Herstructurering op de agenda: integrale wijkaanpak, combinatie van verduurzaming (van gas af), herstructurering woningvoorraad, nieuwbouw op strategische locaties en investeren in leefbaarheid
- Sportpark en Rivieroevers zijn strategische locaties om de vernieuwing van de wijk mogelijk te maken (waaronder schuifruimte voor herstructurering sociale huurvoorraad)

Opgave voor bouwen en verbouwen

- Wijkplan voor verduurzaming (Warmtevisie) in 2021;
- Herstructurering op de agenda: integrale wijkaanpak in kader van warmtetransitie?
- Kansen voor innovatief woonmilieu op locatie Rivieroevers: gevarieerd programma, voor starters en senioren (ook geclusterd wonen), maar ook duur voor Ridderkerkers en mensen van buiten die een dergelijk woonmilieu aantrekkelijk vinden. Ook sociale huur programmeren ten behoeve van de herstructurering van bestaande huurvoorraad (daar meer variatie);
- Sportpark is een mogelijke woningbouwlocatie, die ook strategisch ingezet kan worden voor de schuifruimte voor herstructurering. Gelet op de mogelijke omvang van de locatie leent dit zich voor een gevarieerd programma (inclusief sociale huur) voor jongeren, gezinnen en ouderen (hofje, geclusterde woonvormen).

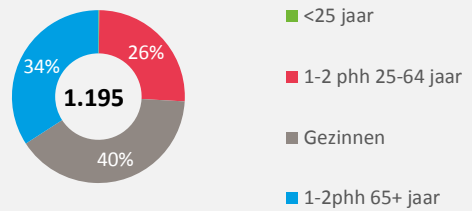
Rijsoord

Huidige bevolkingssamenstelling



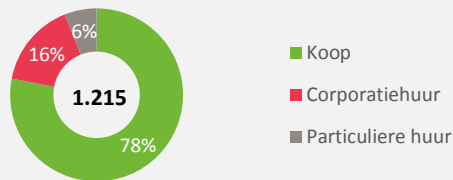
- Rijsoord kent een relatief jonge bevolking. Het aandeel 245-64-jarigen is relatief groot, alsmede het aandeel jongeren tot 24 jaar.
- Het aandeel ouderen is lager dan gemiddeld.

Huidige huishoudensamenstelling



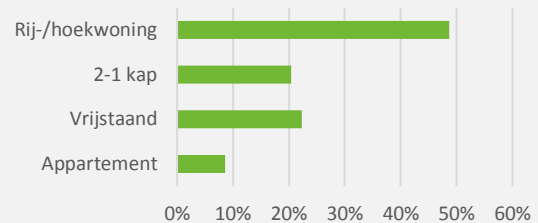
- Rijsoord is één van de gezinnenwijken van de gemeente Ridderkerk. Het aandeel gezinnen is beduidend hoger dan gemiddeld.
- Het aandeel kleine huishoudens (65+ maar zeker ok in de jongere leeftijdsklasse) is een stuk lager dan gemiddeld.

Woningen naar eigendom



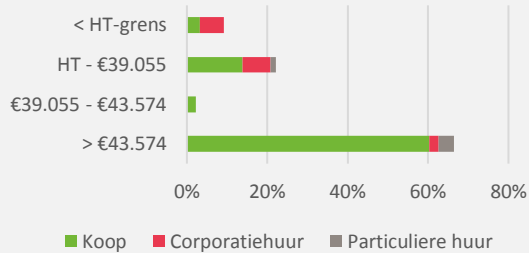
- In Rijsoord staan veel koopwoningen. Het aandeel corporatiewoningen is juist relatief laag.
- Het aandeel particuliere huurwoningen is redelijk in lijn met het gemeentelijk gemiddelde.

Woningtypen



- Het aandeel rijwoningen is iets lager dan gemiddeld in Ridderkerk.
- Het aandeel tweekappers en met name vrijstaande woningen is fors hoger. Er staan weinig appartementen in Rijsoord.

Inkomens



- Er wonen relatief veel mensen met een hoog inkomen in Rijsoord. Dit hangt sterk samen met het hoge aandeel koopwoningen in de wijk.

De grootste toevoeging van woningen in Rijsoord hebben plaatsgevonden in de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw. Het overgrote deel van de wijk bestaat uit eengezinswoningen in de koopsector. Rijsoord is een zeer sociaal en betrokken buurtschap ('ons kent ons'-cultuur), met een rijk verenigingsleven, verbindingen met de basisscholen, ondernemers en de kerken. De meeste inwoners van Rijsoord zijn tevreden over huidige woonsituatie. Een deel wil echter verhuizen, liefst in eigen wijk. Ook in Rijsoord

veranderen de tijden: lidmaatschap van verenigingen loopt terug, er is instroom van nieuwe inwoners. Er wonen veel gezinnen in de wijk. Maar ook Rijsoord vergrijst en ontgroent, net als veel andere wijken in Ridderkerk.

Beschikbaarheid van aantrekkelijke eengezinswoningen in verschillende prijsklassen is van belang om een evenwichtige bevolkingsamenstelling te houden. Er zijn te weinig goedkope eengezinswoningen voor starters, en te weinig toegankelijke woningen voor ouderen. Alleen toevoeging van levensloopgeschikte woningen is echter te weinig om de vergrijzing in de wijk op te vangen. Aanpassing van woningen verdient ook aandacht (drempels verwijderen, traplift en dergelijke). Daarnaast is er behoefte aan ontmoeting onder jongeren en ouderen.

De opgave voor Rijsoord

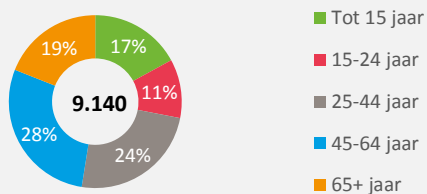
- Deel van de inwoners wil verhuizen, liefst in eigen wijk: Rijsoord is een gemeenschap;
- Inspelen op vergrijzing en ontgroening is van belang voor Rijsoord;
- Daarmee wordt ook ingespeeld op doorstroming, zodat bestaande voorraad beschikbaar komt.

Opgave voor bouwen en verbouwen

- Kansen voor woningbouw benutten voor doorstroming ouderen door toevoeging passende alternatieven binnen de wijk (variatie aan woonvormen, ook geclusterd wonen voor ouderen);
- Kansen voor woningbouw benutten voor betaalbare koopwoningen voor starters;
- Daarnaast: aanpassing bestaande woningen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen.

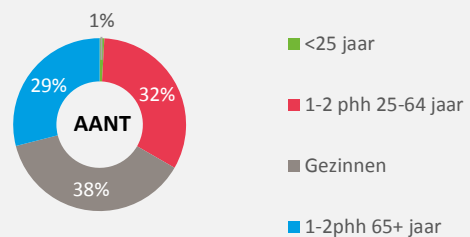
Slikkerveer

Huidige bevolkingsamenstelling

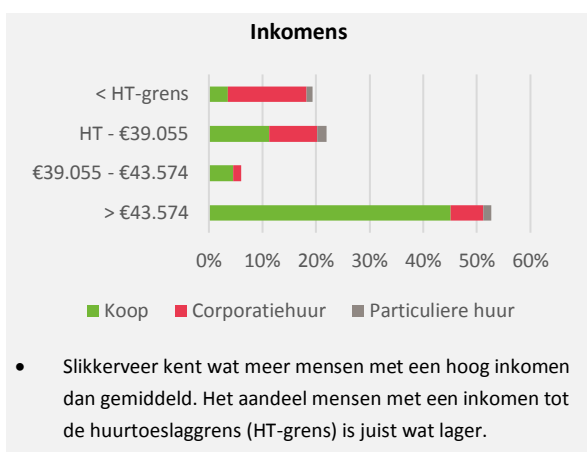
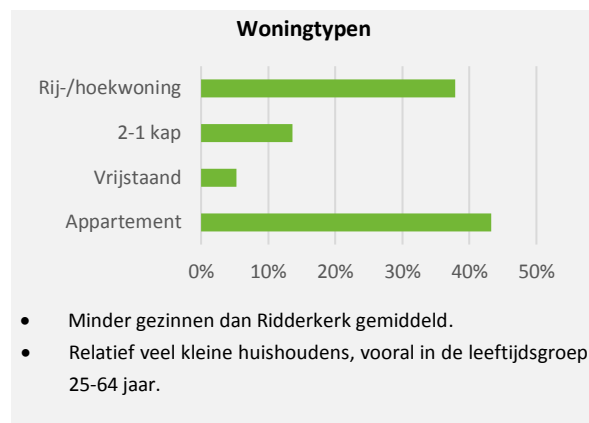
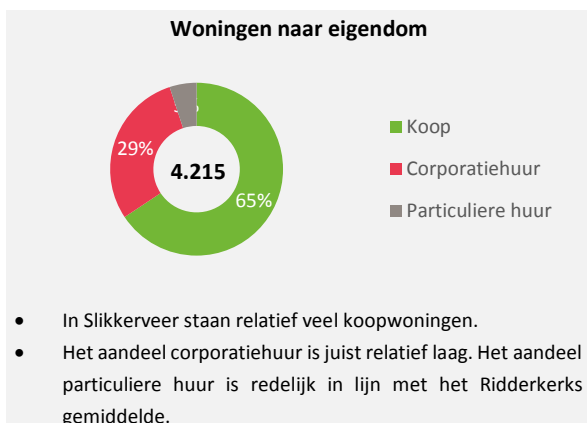


- Slikkerveer kent een relatief jonge bevolking. Het aandeel 65+ ligt beduidend lager dan gemiddeld in Ridderkerk.
- Het aandeel 25-44-jarigen en jongeren onder 15 jaar is relatief groot.
- En het aandeel 65+ een stuk lager dan gemiddeld in Ridderkerk.

Huidige huishoudensamenstelling



- Die jonge bevolking zien we terug in de huishoudensamenstelling.
- Relatief weinig kleine oudere huishoudens, een groot aandeel gezinnen.
- Maar toch ook relatief veel kleine huishoudens in de leeftijd 25-64.



Slikkerveen is een wijk met veel voorzieningen. De woningvoorraad is divers, en heeft een redelijk goede kwaliteit. In Slikkerveen is sprake van saamhorigheid en gezelligheid. Het behoud van het dorps karakter en leefbaarheid is van groot belang voor de inwoners. Senioren moet de mogelijkheid geboden worden in Slikkerveen te blijven wonen. Er zijn relatief veel appartementen, maar het is de vraag of ouderen hier willen wonen. Grondgebonden seniorenwoningen zijn wellicht een alternatief. Wel is het waarschijnlijk onvermijdelijk om compacter te bouwen, omdat ook het behoud van groen belangrijk is.

Slikkerveen moet een levensloopbestendige wijk worden, waar zowel jongeren, gezinnen als ouderen naar tevredenheid wonen. Juist het mixen van jong en oud in verschillende woningtypen zorgt voor een leefbare wijk. Nieuwe woonvormen voor ouderen (waaronder mensen met dementie) zijn nodig om deze groeiende groep (dichtbij) te kunnen huisvesten. Starters moeten meer ruimte krijgen door het bevorderen van doorstroming. Ook nieuwbouw in hogere prijsklasse is nodig, zodat de kwaliteit en variatie van de woningvoorraad en leefomgeving een extra impuls te geven.

Enquête Wijkoverleg: een aantal resultaten

- 200 deelnemers
- 60% wil verhuizen binnen 5 jaar
- ruime meerderheid wil in de wijk blijven
- 70% wil kopen
- 60% wil eengezinswoning, 40% wil appartement

De resultaten van de enquête worden nog verwerkt door het Wijkoverleg en worden later meegenomen in plannen voor de wijk.

Er zijn enkele verouderde buurten die aandacht vragen. Met name portiekwoningen zonder lift zijn aan vervanging toe. Voor de komende jaren staat de sloop van een aantal sociale huurwoningen gepland. Daar worden nieuwe sociale huurwoningen voor teruggebouwd.

De opgave voor Slikkerveer

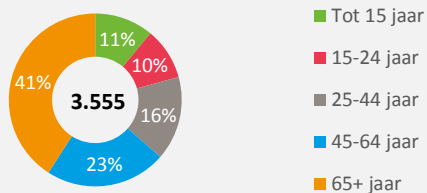
- Behoud dorps karakter en leefbaarheid is van groot belang;
- Slikkerveer moet een levensloopbestendige wijk worden;
- Inwoners moet de mogelijkheid geboden worden te blijven wonen in eigen wijk;
- Enkele verouderde buurten moeten vernieuwd worden: portiekwoningen zijn aan vervanging toe.

Opgave voor bouwen en verbouwen

- Kansen voor woningbouw benutten voor doorstroming ouderen door toevoeging passende alternatieven binnen de wijk (variatie aan woonvormen, ook geclusterd wonen voor ouderen, waaronder dementie);
- Aanpassing huidige woningen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen;
- Starters: kansen in bestaande voorraad door doorstroming. Daarnaast kleinschalig kansen benutten voor betaalbare koopwoningen;
- Ook kleinschalig duurdere koopwoningen toevoegen;
- Herstructurering Stadhouderslaan en Hollandsestraat voortzetten, passende woningen voor jong en oud;
- Op termijn wijkplan voor verduurzaming (Warmtevisie).

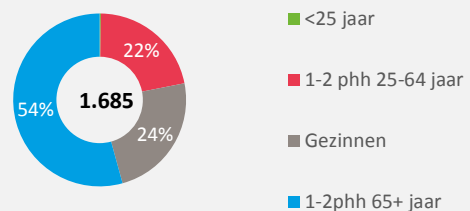
West

Huidige bevolkingsamenstelling



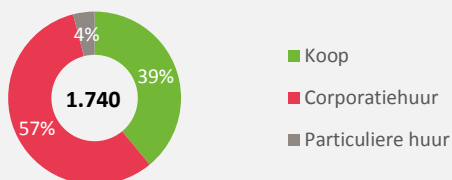
- West is bijzonder: relatief sterk vergrijsd, zeer veel 65+ ten opzichte van Ridderkerk gemiddeld (25%)
- Weinig jongeren tot 15 jaar en weinig 25-44-jarigen

Huidige huishoudensamenstelling



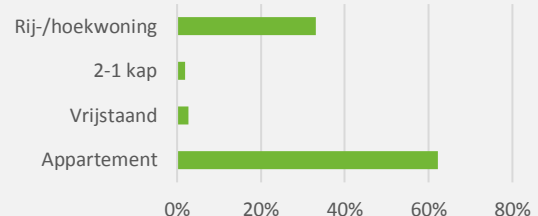
- En het bijzondere van West zien we terug in de huishoudensamenstelling: relatief zeer veel kleine oudere huishoudens (waaronder veel 1-persoons huishoudens), en weinig gezinnen

Woningen naar eigendom

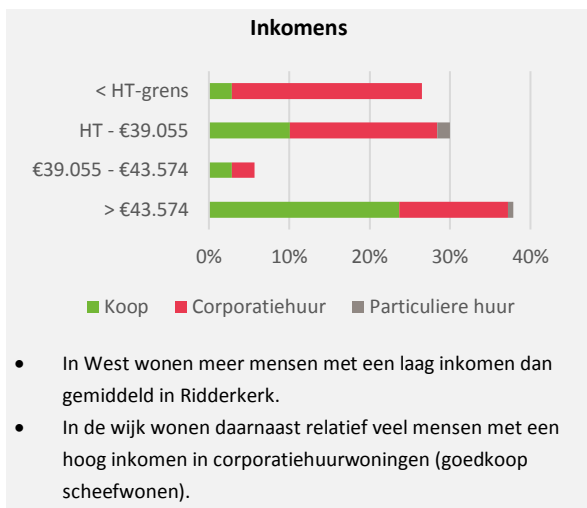


- In West staan relatief voor sociale huurwoningen van woningcorporaties. Het aandeel koopwoningen is iets lager dan het Ridderkerks gemiddelde.

Woningtypen



- Er staan met name veel appartementen in West. Bijna zes op de tien woningen is een appartement.



West ligt tussen het centrum en de verkeersaders A15/A16 en A38 in. De wijk bestaat voor het grootste deel uit appartementen. Er is een groot aantal éénpersoonshuishoudens in de wijk (40% van het totaal aantal huishoudens). Dat hangt samen met het grote aandeel ouderen in West: meer dan de helft van de huishoudens bestaat uit 65-plussers. Veel van deze oudere bewoners wonen al vele jaren in de wijk. Ook hier verandert de wijk. Opvallend is dat hier juist sprake is van verjonging: er vestigen zich relatief veel nieuwe gezinnen, met name in de grotere eengezinswoningen. 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.

Wooncompas heeft relatief veel bezit. Herstructurering in West is nog niet aan de orde, maar mogelijk gaat dit in de toekomst wel spelen. Er is een aantal grote flats in West, waar veel senioren wonen. Herstructurering zou zich wel kunnen richten op wat meer grondgebonden woningen zodat er meer variatie is voor ouderen. Riederborgh levert ook zorg aan woningen in de buurt. Er liggen wellicht kansen voor een variatie aan voor ouderen geschikte woningen, zodat de functie van de Riederborgh wordt versterkt. In West is aandacht voor verduurzaming. Er is een werkgroep Lucht en Geluid actief, die zich ook met duurzaamheid bezighoudt.

De opgave voor West

- Aandacht voor versterking ontmoeting en sociale verbanden;
- Inwoners moet de mogelijkheid geboden worden te blijven wonen in eigen wijk;
- Er ligt een opgave voor meer variatie in woonvormen voor ouderen. Dit kan doorstroming op gang brengen in de bestaande voorraad, waardoor woningen vrijkomen voor starters en gezinnen (verjonging);
- Verduurzaming kan een verdere impuls krijgen;
- Herstructurering is mogelijk op termijn aan de orde.

Opgave voor bouwen en verbouwen

- Kansen voor woningbouw benutten voor doorstroming ouderen door toevoeging passende alternatieven binnen de wijk (variatie aan woonvormen, ook geclusterd wonen voor ouderen, waaronder dementie);
- Aanpassing huidige woningen in het kader van langer zelfstandig thuis wonen;
- Starters: kansen in bestaande voorraad door doorstroming. Daarnaast kleinschalig kansen benutten voor betaalbare koopwoningen;
- Op termijn wijkplan voor verduurzaming (Warmtevisie).