

Woonvisie Albrandswaard 2024-2028

De raad van de gemeente Albrandswaard,

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders op 12 november 2024,

gelet op Amendement C;

BESLUIT:

1. De zin op bladzijde 13 van de Woonvisie te schrappen:
Het voornemen is om netto 1425 woningen toe te voegen tussen 2021 en 2030 waarvan netto 370 sociale woningen. Daarmee vallen 25,9% van de netto toegevoegde woningen in het sociale huursegment. En daarvoor op te nemen:
Onze bouwopgave vindt zijn basis in het Regioakkoord. Het voornemen is om 1566 woningen te bouwen waarvan 511 sociale woningen (32,6%). Weliswaar worden er 141 gesloopt, waardoor er een netto toename is van 370 sociale woningen (23,6%).
2. De Woonvisie Albrandswaard 2024-2028 vast te stellen.
3. De ingediende zienswijzen (on)gegrond te verklaren en te beantwoorden overeenkomstig bij dit besluit behorende "Nota van inspraak Woonvisie Albrandswaard 2024-2028".

Gemeente Albrandswaard, een fijne plek om te wonen

Om die ambitie waar te maken is met veel enthousiasme en grote betrokkenheid gewerkt aan de realisatie van de Woonvisie 2024-2028. Samen met inwoners en partijen die allen een belangrijke bijdrage hebben geleverd aan de visie die er nu ligt. Ook straks bij de uitvoering zetten wij in op samenwerking met woningcorporaties, huurdersverenigingen, ontwikkelaars en samenwerkingspartners. Door deze samenwerking kan op een goede en transparante manier een antwoord worden gegeven op de vraag wat fijn wonen betekent voor Albrandswaard. Het gaat daarbij niet alleen om voldoende aanbod van woningen, maar ook om het wonen in een gezonde en groene omgeving.

Wonen staat op de agenda van de landelijke politiek. Dat komt door de enorme vraag naar woningen en de toenemende druk op de woningmarkt. Er zijn meer mensen met een urgente woonvraag. Nieuwe doelgroepen zoals statushouders, vluchtelingen en spoedzoekers geven een veranderende vraag en druk op de woningmarkt. De vergrijzing leidt ertoe dat steeds meer ouderen zelfstandig (moeten) blijven wonen. Dat betekent vervolgens dat zorg aan huis geleverd moet kunnen worden. De verbinding tussen de Woonvisie en de Wonen Welzijn Zorg visie is essentieel om fijn wonen voor ouderen te kunnen realiseren. Wij zien jongeren vertrekken uit onze gemeente vanwege het te kort aan geschikte woningen. Het gebrek aan voldoende aanbod en de betaalbaarheid is vaak voor deze doelgroep bepalend in de woonkeuze.

Het wonen van nu kent veel meer uitdagingen dan vier jaar geleden. Ook uitbreiding van de woningvoorraad is een forse uitdaging. Albrandswaard heeft een bod uitgebracht op de landelijke ambitie om circa één miljoen woningen te realiseren voor 2030. Alhoewel Albrandswaard een bescheiden rol inneemt in het landelijke woningbod, is de bouw van ruim 1.500 woningen tot 2030 binnen onze gemeente ambitieus. Een groei die de laatste jaren niet meer is gerealiseerd. Binnen dit woningbod worden minimaal 500 sociale woningen gerealiseerd. Met de bouw van deze woningen en het opstellen van een uitvoeringsprogramma voor de Woonvisie wordt integraal gewerkt aan het wonen in Albrandswaard. Met behulp van al deze ontwikkelingen en uitvoeringsplannen blijven wij sturen op een evenwichtige woningvoorraad en passender woningaanbod voor alle woningzoekenden.



Wethouder Ruimtelijke Ordening, Woningbouw, Duurzaamheid en Buitenruimten

Inleiding

Voor u ligt de Woonvisie 2024-2028 van de gemeente Albrandswaard. De Woonvisie geeft de koers weer die we de komende vijf jaar varen op het gebied van wonen, met een doorkijk naar 2040. Met als doel dat (toekomstige) inwoners van Albrandswaard prettig en leefbaar wonen in betaalbare woningen, passend bij hun situatie.

Waarom een Woonvisie?

De vorige Woonvisie van Albrandswaard is vastgesteld in 2016. Sindsdien is er veel veranderd op de woningmarkt en in het woonbeleid. Er zijn nieuwe afspraken en beleid gemaakt op het niveau van het Rijk, de Provincie en de regio, zoals de Regionale woonvisie, het Regioakkoord en de Regionale Realisatie Agenda. Ook de gemeente heeft nieuwe voornemens en beleid geformuleerd op het gebied van wonen en aanpalende beleidsvelden, zoals de Wonen Welzijn Zorg visie. Dit vraagt om een nieuwe Woonvisie die hierbij aansluit en een verdere richting en uitwerking geeft aan de opgaven voor het wonen.

Met het actualiseren van de Woonvisie geven we uitvoering aan het raadsakkoord en het collegewerkprogramma van 2022. We bouwen voort op de hoofdlijnen van de vorige Woonvisie (2016-2025) en het woningmarktprogramma. Waar relevant sluit de visie aan op lopende programma's en activiteiten, zoals de huisvesting van statushouders. Daarnaast geeft de nieuwe Woonvisie gehoor aan de aanbevelingen uit het Rekenkameronderzoek naar het woonbeleid in de gemeente, door heldere doelstellingen op te nemen die gemonitord kunnen worden.

Aan het eind van de Woonvisie vindt u een begrippenlijst. Alle in deze visie **vet gedrukte** woorden en hun betekenis vindt u daarin terug.

Karakter van de Woonvisie

Met de Woonvisie geeft de gemeente richting aan de opgaven voor het wonen. De Woonvisie geldt voor vijf jaar (2024 – 2028). Voor het maken van plannen is het echter belangrijk een visie op de toekomst te hebben; hoe willen we dat wonen in 2040 in Albrandswaard eruitziet of georganiseerd is? De zichtperiode van de visie loopt daarom tot 2040. Naast de lange termijn tot 2040, wordt in de Woonvisie waar nodig een middellange termijn (tot 2030) gehanteerd, bijvoorbeeld als het gaat over wat we de komende jaren gaan doen.

De Woonvisie is daarnaast een kader voor nieuwe ontwikkelingen of (markt)initiatieven op de woningmarkt. In de Woonvisie worden niet woningbouwlocaties of woningbouwprogrammering vastgelegd, maar de Woonvisie geeft hier wel richting aan.

De Woonvisie geeft de woningcorporaties, **samenwerkingspartners** en inwoners een duidelijke beleidsrichting vanuit de gemeente. De Woonvisie vormt daarmee de basis voor de **prestatieafspraken** met woningcorporaties en huurdersorganisaties.

Totstandkoming

Het opstellen van de Woonvisie doen we niet alleen. Het ophalen van kennis en wensen bij inwoners, woningcorporaties, projectontwikkelaars en onze samenwerkingspartners is een belangrijk onderdeel in het proces om tot de Woonvisie te komen. Gesprekken met verschillende betrokken partijen en de online bewonersraadpleging gaven inzicht in de belangrijkste uitdagingen en opgaven voor Albrandswaard op het gebied van wonen. Een overzicht van mensen en partijen die we gesproken hebben vindt u in Bijlage A.

Aan de slag

Deze Woonvisie is zeker niet het eindpunt. In tegendeel, deze visie is de start van datgene wat we de komende jaren gaan doen. Samen met onze samenwerkingspartners pakken we door op datgene wat we al doen en gaan we nieuwe opgaven oppakken. De opgaven in deze Woonvisie werken we uit in een **uitvoeringsprogramma**. Het uitvoeringsprogramma is een levend document en wordt opgesteld in het voorjaar 2025, in samenspraak met de betrokken belanghebbenden en samenwerkingspartners. Het uitvoeringsprogramma is actiegericht en ook de financiële en organisatorische borging komen daarin aan de orde. De acties uit het uitvoeringsprogramma worden de komende vier jaar gemonitord, zodat tijdig bijgestuurd kan worden. Bijvoorbeeld als resultaten uitblijven of niet voldoen aan de verwachtingen.

Niet alleen bij het opstellen van de visie, maar zeker ook bij het tot uitvoering brengen van de visie, zetten we in op een goede samenwerking met woningcorporaties en samenwerkingspartners. De opgaven zijn divers en door de integrale aanpak ligt de verantwoordelijkheid zelden bij één organisatie. De visie is daarom ook een basis voor een verdere versterking van de bestaande samenwerking.

Voor het realiseren van voldoende woningen heeft de gemeente duidelijk het belang voor ogen van samenwerking met de woningcorporaties, de regio en de provincie Zuid-Holland. Albrandswaard is onderdeel van het Samenwerkingsverband voor Wonen regio Rotterdam en van de Regionale Regietafel voor de opgaven van het huisvesten van **statushouders** en de opvang van asielzoekers en Oekraïners.

Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk van deze Woonvisie schetsen we de belangrijkste uitdagingen op het gebied van wonen in Albrandswaard. In het daaropvolgende hoofdstuk leest u de visie op het wonen in 2040. Vervolgens wordt deze visie uitgewerkt in ambities, met daarbinnen de opgaven.

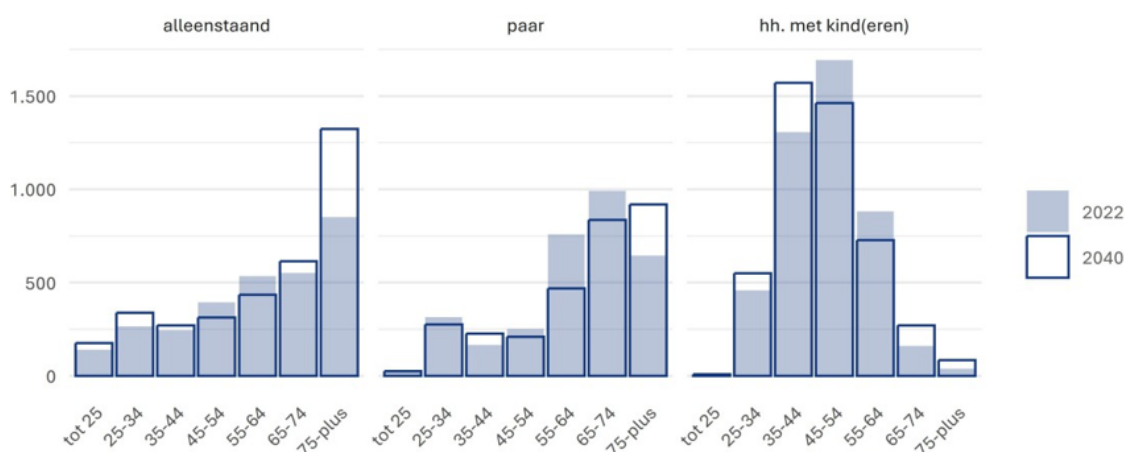
De uitdagingen

Albrandswaard is een fijne plek om te wonen. Zowel ouderen als jongeren blijven graag in hun dorp wonen. Het liefst op een plek en in een woning die passend is bij hun situatie. Ook gezinnen voelen zich thuis in Albrandswaard, vanwege de ruimte en de groene woonomgeving, goed verbonden met de stad. Om onze (toekomstige) inwoners een passende woning te (blijven) bieden op een gewenste plek zien we een aantal uitdagingen.

De veranderende bevolking vraagt om andere woningen

Albrandswaard heeft te maken met een toenemende vergrijzing. In Albrandswaard is het aandeel oudere huishoudens (65 jaar en ouder) groter dan gemiddeld in Nederland (30% tegenover 25%). Het aandeel 65-plussers loopt verder op naar 42% in 2040. In 2040 is één op de vijf huishoudens een 75-plus huishouden. Door de oplopende levensverwachting zijn dit steeds vaker tweepersoonshuishoudens in plaats van éénpersoonshuishoudens.

Figuur 2.1 De demografie van Albrandswaard in 2022 en 2040, bron Primos2022, bewerking RIGO



Ouderen anno nu wonen zo lang mogelijk zelfstandig. De ouderen van nu zijn niet te vergelijken met de ouderen van vroeger. De gemiddelde oudere van nu is vitaler, mobieler, zelfredzamer, hoger opgeleid, vaker in het bezit van een koopwoning en heeft een betere inkomens- en vermogenspositie. Oftewel, de ouderen van nu zijn lang niet allemaal kwetsbare huishoudens. Kwetsbaarheid manifesteert zich vooral onder de groep alleenstaande ouderen vanaf 75 jaar.

Veel ouderen in Albrandswaard wonen in een eengezinswoning. Een groot deel van deze woningen is niet voldoende toegankelijk en/of zo aangepast dat men er kan blijven wonen met een behoefte aan (zwaardere) zorg aan huis. Deze woningen zullen of zorggeschikt gemaakt moeten worden voor de toekomstige zorgbehoefte van de bewoners of deze huishoudens gaan in de komende jaren verhuizen naar (meer) (zorg)geschikte woningen.

Om ouderen passend zelfstandig te laten wonen is er meer variatie in de woningvoorraad nodig. Dit vereist serieuze projectontwikkeling, waarbij ook de zorgcomponent wordt betrokken. De behoefte aan driekamerappartementen neemt de komende jaren sterk toe. Net als de behoefte aan **geclusterde woonvormen**.

Met name onder ouderen neemt de vraag naar geclusterde woonvormen toe. De vraag naar geclusterde woonvormen zal in Albrandswaard tot 2040 met 800 woningen toenemen. De nieuwe woonvormen voegen variatie toe aan de woningvoorraad, spelen goed in op de behoefte van ouderen om samen te wonen in een stedelijk of juist landelijk woonmilieu en dragen bij aan een efficiëntere levering van zorg (bron: Woonzorganalyse Albrandswaard, 2022). Naast een geschikte woning vraagt de vergrijzing om een toegankelijke en veilige woonomgeving en de bereikbaarheid van voorzieningen.

Er vormen zich ook nieuwe huishoudens met kinderen, waardoor het totaal aantal gezinnen ongeveer gelijk blijft. Verder valt op dat in Albrandswaard het aantal jonge huishoudens (tot 25 jaar en van 25 tot en met 34 jaar), vaak met kinderen, na de 75- plussers het hardst toeneemt in de komende jaren.

Het woningaanbod is bepalend voor de ontwikkeling van de bevolking in Albrandswaard. Albrandswaard kent een relatief eenzijdige woningvoorraad. De woningen in Albrandswaard zijn relatief groot, duur, nieuw en relatief vaak eengezinswoningen (81%). Van de ruim 10.000 woningen is 71% een koopwoning, 25% een **sociale huurwoning** en 4% een vrije sector huurwoning.

In Albrandswaard bestaat ruim 40% van de huishoudens uit gezinnen met kinderen. Deze huishoudens met kinderen wonen momenteel grotendeels in een geschikte ruime eengezinswoning (75% in een vierkamer eengezinswoning). Het aanbod van betaalbare woningen voor (terugkerende) **jongeren** en **starters** is echter beperkt.

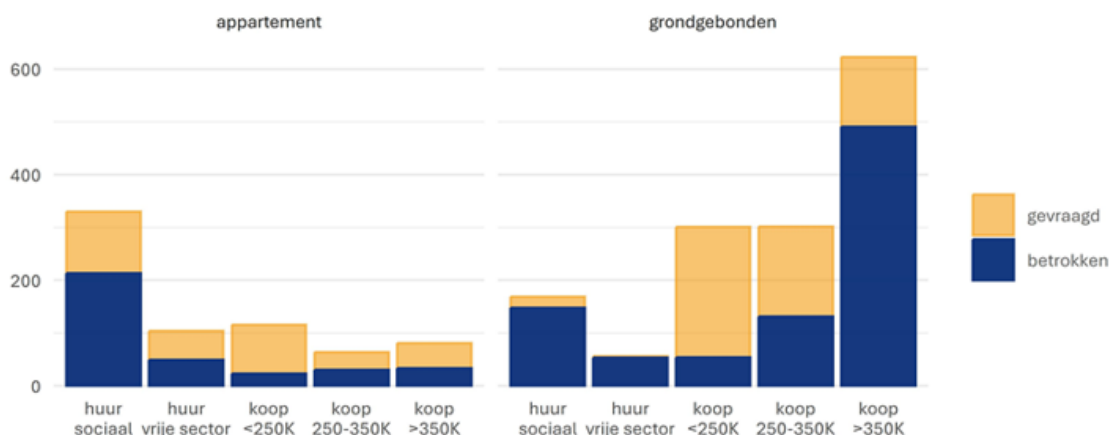
Voor starters ontbreekt op dit moment een passend aanbod, zoals betaalbare huurappartementen.

De kleine particuliere huurvoorraad in Albrandswaard betekent ook dat groepen die op deze woningen zijn aangewezen, zoals **middeninkomens** of huishoudens die snel voor een kortere periode een woning zoeken, weinig mogelijkheden in de gemeente hebben en sneller zullen uitwijken naar andere plekken in de regio.

Grote druk op de woningmarkt

Er is sprake van een woningmarktcrisis. Zowel de beschikbaarheid van woningen als de betaalbaarheid van het wonen heeft hieronder te lijden. Voor verschillende groepen is het (zeer) lastig hun woonwens te vervullen. In de woningmarktregio rond Albrandswaard is het aantal huishoudens flink gegroeid en zijn de prognoses voor de komende tien jaar verhoogd. Albrandswaard heeft met name een grote aantrekkingskracht op jonge gezinnen met kinderen uit de regio. In Albrandswaard is behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad in alle prijsklassen. Het grootste tekort is echter te zien in de **sociale huursector** (in 2024 huurprijs tot €879,66 per maand) en de **betaalbare koopsector** van €250.000 tot €350.000 (in 2024 ligt de grens voor betaalbare koopwoningen op €390.000). Een deel van de huishoudens die het liefst een betaalbare koopwoning zouden betrekken blijft langer in een sociale huurwoning wonen of is aangewezen op de zeer kleine (4% van de woningen) vrijhuursector, die deels bestaat uit **middenhuur**.

Figuur 2.2 Gevraagd (verhuishwensen binnen twee jaar) en betrokken woningen (daadwerkelijke verhuizingen afgelopen twee jaar) per type en prijssegment; bron: WoON2021, bewerking RIGO



In Albrandswaard doen de grootste woningtekorten zich voor onder terugkerende jongeren, huishoudens in de gezinsvormende fase met een middeninkomen, huishoudens die zijn aangewezen op de sociale huur, met of zonder **urgentie**, en **aandachtsgroepen** met een urgente woonvraag.

(Terugkerende) jongeren

Veel jongeren die opgroeien in Albrandswaard trekken naar Rotterdam of een andere gemeente om te studeren of te werken. Een deel van deze jongeren keert in de gezinsvormende periode terug. Er zijn echter ook jongeren die graag in Albrandswaard blijven wonen. Door een tekort aan betaalbare huurwoningen is het voor deze jongeren tot 25 jaar vaak lastig om een huurwoning te vinden, passend bij hun inkomen en waar ze mogelijk huurtoeslag kunnen krijgen. Voor een deel van de jongeren betekent dit dat ze op zoek gaan naar een (on)zelfstandige woonruimte met vaak een relatief hoge huurprijs of (noodgedwongen) langer thuis blijven wonen bij hun ouders, bijvoorbeeld om te sparen voor een koopwoning. Maar ook het aantal particuliere huurwoningen in Albrandswaard is beperkt.

Huishoudens in de gezinsvormende fase met een middeninkomen

Huishoudens met een middeninkomen maken geen aanspraak op een sociale huurwoning, terwijl de vrije huursector beperkt is in omvang en betaalbare koopwoningen ook schaars zijn. Wie een huurwoning in de vrije sector vindt, is vaak een relatief groot deel van zijn inkomen kwijt aan **woonlasten**. Een ander deel van deze groep is aangewezen op de koopmarkt. Huishoudens in de gezinsvormende fase, voornamelijk in de leeftijdsgroep 25 tot en met 34 jaar, met een middeninkomen zijn vaak op zoek naar een betaalbare eengezinswoning met tuin. Hoewel eengezinswoningen met tuin ruimschoots aanwezig zijn in de woningvoorraad, komen ze maar mondjesmaat vrij en daarbij zijn deze woningen door de prijsstijgingen van de afgelopen jaren nauwelijks betaalbaar voor mensen met een (laag) middeninkomen. Met name **koopstarters** ondervinden veel concurrentie van andere huishoudens die soms meer eigen geld (overwaarde van een eerdere woning) in kunnen brengen. **Herstarters**, bijvoorbeeld na een scheiding, met een middeninkomen, zijn doorgaans wat ouder dan koopstarters, maar bevinden zich vaak in een vergelijkbare positie.

Huishoudens die zijn aangewezen op de sociale huur, met of zonder urgentie

De vraag naar sociale huurwoningen is groter dan het aanbod. Met name voor jongeren, (eenouder)gezinnen en aandachtsgroepen is dit een groot probleem.

Niet alleen is sprake van grote kwantitatieve tekorten, ook is sprake van een kwalitatieve mismatch: ouderen en stellen waarvan de kinderen al uit huis zijn wonen veelal in een betaalbare, relatief grote eengezinswoning die op termijn niet passend is voor een eventuele (toekomstige) zorgvraag. Van de alleenstaanden in Albrandswaard woont 44% in een gezinswoning met vier kamers of meer. Aan de andere kant zien we jonge gezinnen die grote moeite hebben met het vinden van een betaalbare eengezinswoning.

Aandachtsgroepen met een urgente woonvraag

Een deel van de inwoners van Albrandswaard bevindt zich in een kwetsbare positie of heeft een urgente woonvraag. Zonder hulp, van bijvoorbeeld de gemeente en de woningcorporaties, komen deze mensen niet tot nauwelijks aan een woning. Vaak hebben zij, naast een woning, ook zorg en begeleiding nodig. Op dit moment doen deze (aandachts)groepen samen met andere woningzoekenden tegelijkertijd een beroep op de schaarse **betaalbare woningen** (overwegend in de sociale huursector).

Het programma 'Een thuis voor iedereen' van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2022) heeft als doel te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen met een evenwichtige verdeling over gemeenten en met de juiste zorg, ondersteuning en begeleiding. In het wetsvoorstel 'Versterking regie op de volkshuisvesting' worden de maatregelen en doelen uit het programma Een thuis voor iedereen opgenomen. Zo worden gemeenten onder meer verplicht om in de huisvestingsverordening een urgentieregeling op te nemen voor een aantal verplichte urgentie-categorieën. Ook nemen gemeenten vanaf 2026 verplicht een woonzorgvisie op in hun volkshuisvestingsprogramma. In dit volkshuisvestelijk programma concretiseren gemeenten hun beleid voor woningbouw en locaties, met daarbij aandacht voor de actuele woonbehoefte en woongerelateerde zorg- en ondersteuningsbehoefte per aandachtsgroep.

De Wonen Welzijn Zorg visie van de gemeente Albrandswaard besteedt aandacht aan de volgende aandachtsgroepen:

- Mensen met een mobiliteitsbeperking;
- Mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking;
- De doelgroep Beschermd Wonen GGZ;
- Dak- en thuisloze mensen;
- Mensen die uitstromen uit een intramurale situatie;
- Mensen met sociale en/of medische urgentie;
- Mantelzorgverleners en -ontvangers.

In deze Woonvisie besteden we aandacht aan de aandachtsgroepen met een (urgente) woonvraag, losstaand van een eventuele zorgvraag. Het gaat om de huisvestingsopgave van de volgende aandachtsgroepen:

- Statushouders; voormalige asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben en hun leven in Nederland gaan opbouwen. Veel statushouders hebben behoefte aan ondersteuning bij woonvaardigheden en deelnemen aan de samenleving. De overheid ondersteunt asielzoekers die in Nederland mogen blijven bij het opbouwen van hun bestaan, onder andere door een woning toe te wijzen;
- Woonwagengewoners; woonwagengewoners wonen in een woonwagen op een woonwagenlocatie.

Visie op wonen 2040

Met deze Woonvisie werken we gezamenlijk met onze inwoners en samenwerkingspartners aan het doel: prettig wonen in passende en betaalbare woningen. In dit deel beschrijven we het toekomstbeeld dat we voor ogen hebben en de ambities die daaruit voortvloeien.

Toekomstbeeld 2040

Albrandswaard is een fijne plek om te wonen. Wie in Albrandswaard woont, wil er niet meer weg. De voordelen van enerzijds de nabijheid van Rotterdam en anderzijds het dorpse karakter en het hooggevalueerde landschap vormen een aantrekkelijk woon- en leefklimaat voor onze inwoners. We vormen de groene long van Rotterdam.

Er zijn voldoende passende, betaalbare en verschillende soorten woningen om ieders verhuisbehoefte en -wensen op redelijke termijn te kunnen vervullen. We bouwen de juiste woningen op de juiste plaats. Per woningbouwlocatie bekijken we wat wenselijk is om toe te voegen qua doelgroep, woningtype en voorzieningen.

Door een meer gevarieerd woningaanbod met bijpassende voorzieningen bieden we naast gezinnen, ook onze ouderen, starters en (terugkerende) jongeren meer mogelijkheden om hun woonwensen in Albrandswaard te vervullen.

Twee ambities: wat willen we bereiken?

Dit toekomstbeeld is vertaald in twee ambities. De ambities vloeien voort uit de uitdagingen, hangen sterk met elkaar samen en sluiten op elkaar aan.

Ambitie 1: Een toekomstbestendige woningvoorraad

Albrandswaard is en blijft een aantrekkelijke woongemeente voor gezinnen. Jongeren trekken vaak naar de stad, maar keren graag terug om met gezin in het groene Albrandswaard te wonen. Toch zijn er ook jongeren die wel willen blijven en krijgt ook Albrandswaard te maken met een veranderende bevolkingsopbouw, voornamelijk door vergrijzing. Onze woningvoorraad willen we zo goed mogelijk laten aansluiten bij onze (toekomstige) inwoners, zodat inwoners passend kunnen wonen. Extra aandacht gaat daarbij uit naar de volgende doelgroepen: ouderen, starters en (terugkerende) jongeren.

Definities doelgroepen

Onder ouderen verstaan we personen van 65 jaar of ouder. Omdat ouderen ook vaak tot op hogere leeftijd gezond en actief zijn, wordt binnen de groep ouderen vaak apart gekeken naar de groep 75-plussers.

Onder jongeren en starters op de woningmarkt verstaan we mensen die een zelfstandige woonruimte (willen) huren of kopen en die eerder geen zelfstandige woonruimte hadden. In Albrandswaard zien we verschillende groepen, waaronder:

Huurstarters huren voor het eerst een zelfstandige woning, bijvoorbeeld bij een woningcorporatie. Sommige gemeenten en woningcorporaties stellen een leeftijdsgrens, bijvoorbeeld 23, 25 of 27 jaar. In Albrandswaard zien we zowel jongeren die voorheen nog bij hun ouders woonden en graag in hun eigen dorp willen blijven wonen als jongeren die terugkeren naar de gemeente, bijvoorbeeld na hun studie. We gaan hierbij uit van een leeftijdsgrens van 27 jaar.

Koopstarters zijn mensen die voor het eerst een huis kopen. Zij zijn te verdelen naar mensen die vanuit een onzelfstandige woonruimte een woning kopen of die een zelfstandige huurwoning achterlaten. De eerste groep is doorgaans jonger. In Albrandswaard bestaat deze groep deels uit startende gezinnen afkomstig uit de stad, op zoek naar een meer betaalbare, ruimere eengezinswoning met tuin.

Variatie en **doorstroming** zijn sleutelwoorden om de woningvoorraad ook in de toekomst passend te laten zijn. Geclusterde woonvormen, op goed ontsloten plekken en bijpassende voorzieningen en ontmoetingsplekken, zien we als een waardevolle toevoeging.

Op de korte termijn biedt flexwonen een oplossing voor verschillende doelgroepen om aan hun woningbehoefte te voldoen. Per woningbouwlocatie bekijken we wat wenselijk is om toe te voegen qua doelgroep, woningtype en voorzieningen, rekening houdend met de regionaal gemaakte afspraken. In een deel van de bestaande woningvoorraad liggen kansen om deze (verder) te verduurzamen en/of zorggeschikt te maken.

Ambitie 2: Meer beschikbare en betaalbare woningen

Het woningtekort is evident. De gemeente Albrandswaard is onderdeel van een grotere woningmarkt. Door samen met andere gemeenten in de regio (betaalbare) woningen te bouwen volgens afspraken in het Regioakkoord, dragen we bij aan voldoende beschikbare en betaalbare woningen voor inwoners en woningzoekenden in Albrandswaard.

Omdat het tekort aan woningen een urgente opgave is, benutten we kansen om snel woningen toe te voegen. Dat kan bijvoorbeeld door het realiseren van tijdelijke **flexwoningen** of het beter benutten van de bestaande woningvoorraad door woningen te delen of te splitsen.

Uitwerking ambities

In het volgende deel van deze visie werken we de twee ambities verder uit. Dat doen we zo concreet mogelijk. Sommige opgaven realiseren we op korte termijn. Andere opgaven vragen om een langere adem. Bovendien vragen de opgaven soms om integrale en ruimtelijke afwegingen en keuzes, die een plek krijgen binnen de **Omgevingsvisie** en het **Omgevingsplan**.

Ambitie 1 Een toekomstbestendige woningvoorraad

Waar staan we in 2040?

In 2040 kent de woningvoorraad van Albrandswaard meer variatie. Het veelzijdiger maken van de woningvoorraad vraagt om een brede aanpak, waar zowel nieuwbouw van een divers aanbod, het inzetten op doorstroming als het beter benutten van de bestaande voorraad een onderdeel van uit maakt.

We zetten in op een weloverwogen en gevarieerd bouwprogramma, waarin naast eengezinswoningen ook kleine woningen voor jongeren en aantrekkelijke geclusterde woonvormen en driekamerappartementen voor ouderen worden toegevoegd. We bekijken per locatie wat nodig is en vullen op basis daarvan het bouwprogramma in, rekening houdend met de regionale afspraken.

Onze inwoners hebben in 2040 voldoende keuze en mogelijkheden om een bij hun situatie passende woning te vinden. De woningmarkt kent een gezonde doorstroming. Inwoners die toe zijn aan een volgende stap krijgen de kans die stap te maken. Zowel door nieuwbouw, als door verhuizingen en het beter benutten van de bestaande voorraad komen er woningen beschikbaar. Zo krijgen jongeren en starters een kans om zelfstandig te gaan wonen, gezinnen om een ruimere woning te betrekken en ouderen om zorggeschikt te gaan wonen zodat ze hun wens om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen kunnen vervullen.

Ouderen die dat willen hebben mogelijkheden in de gemeente om vanuit hun ruime eengezinswoning naar een zorggeschikte, passende woning te verhuizen. Zowel in het meer stedelijke lint als in de landelijkere kernen is er aanbod aan (kleinschalige) geclusterde woonvormen en/of driekamerappartementen. Voor gezinnen en huishoudens in de gezinsvormende fase komen er meer eengezinswoningen vrij in de bestaande voorraad.

Wat is daar de komende vijf jaar voor nodig?

We bouwen divers

- We leggen de focus op het bouwen van betaalbare woningen (waarvan twee derde betaalbaar) voor diverse doelgroepen maar bouwen in ieder geval voor hen die de grootste knelpunten ervaren:
 - o Voor koopstarters in de gezinsvormende fase bouwen we eengezinswoningen in met name het middensegment.
 - o Voor jongeren ligt de nadruk op kleinere sociale huurwoningen in het goedkopere segment.
 - o Voor ouderen bouwen we in alle drie de kernen een divers en aantrekkelijk aanbod **nultredwoningen**, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woonvormen in alle marktsegmenten. De woningen voor ouderen met een zorgvraag, worden zoveel mogelijk geclusterd.
 - o Voor urgenten en aandachtsgroepen (afgezien van ouderen), ligt de nadruk op kleine sociale huurwoningen verspreid over de wijken en dorpen.

Op de ontwikkellocaties Schutskooiwijk, de Omloop, Hof van Poortugaal en Kruisdijkpark streven we naar een woningprogramma met twee derde betaalbare woningen (waarvan de helft sociale huur en de helft middenhuur en betaalbare koop). Het sociale deel van de woningen bestaat voornamelijk uit appartementen. Deze appartementen zijn aantrekkelijk voor ouderen en jongeren en leiden tot een meer gevarieerde woningvoorraad. Clustering speelt in iedere ontwikkeling een rol, met name op het punt van de ontmoetingsruimte.

Om tegemoet te komen aan de diverse woonvragen stimuleren we geclusterde woonvormen met een ontmoetingsruimte, zoals: hofjeswoningen, collectief particulier opdrachtgeverschap, etc. Ook onderzoeken wij de mogelijkheid voor het realiseren van flexwoningen voor mensen met een tijdelijke urgente woonvraag.

We zetten in op doorstroming

- We (laten) onderzoeken welk effect keuzes in de bouwprogrammering hebben op de doorstroming en de vrijkomende woningen in de bestaande voorraad.
- We stimuleren een aantrekkelijk woningaanbod voor ouderen in alle prijssegmenten om doorstroming te stimuleren.
- Met de woningcorporaties gaan we in gesprek over het stimuleren van de doorstroming in sociale huurwoningen, bijvoorbeeld door het inzetten van diverse **voorrangsregelingen**, zoals die voor ouderen.
- We blijven, in samenspraak met de woningcorporaties, inzetten op de mogelijkheid om ouderen in huur- of koopwoningen te ondersteunen bij een eventuele verhuiscens naar een meer passende woning.

We benutten de bestaande ruimte optimaal

- Samen met de woningcorporaties, onderzoeken we of woningdelen, hospita verhuur, het splitsen van woningen en omzetten van ruimten naar woonruimte een bijdrage kunnen leveren aan het vergroten van het aanbod aan woonruimte. Waar nodig vereenvoudigen we onze regelgeving. We houden hierbij rekening met de gevolgen voor de **leefbaarheid** op dorps- en kernniveau.
- Samen met de woningcorporaties onderzoeken we slimme betaalbare opties om de bestaande woningvoorraad te vergroten (bijvoorbeeld het **optoppen** op bestaande corporatiewoningen).

Ambitie 2 Meer beschikbare en betaalbare woningen

Waar staan we in 2040?

In 2040 willen we dat er voldoende, passende en betaalbare woningen zijn voor de inwoners van Albrandswaard en dat alle huishoudens in Albrandswaard met een laag en/of een middeninkomen een betaalbare woning kunnen huren of kopen. We bouwen flink door en waar mogelijk versnellen we de woningbouwproductie, om samen met andere gemeenten in de regio aan de woningbehoefte te voldoen.

Om het woningtekort tegen te gaan wordt in Albrandswaard tot 2030 flink gebouwd. Onze bouwopgave vindt zijn basis in het Regioakkoord 2022. Het voornemen is om 1566 woningen te bouwen waarvan 511 sociale woningen (32,6%). Weliswaar worden er 141 gesloopt, waardoor er een netto toename is van 370 sociale woningen (23,6%). In de gemeente Albrandswaard ligt het percentage sociale huur momenteel rond de 25%. We groeien toe naar 30%.

Voor de sociale huurwoningen dringen we de wachttijden terug van zowel urgent woningzoekenden als woningzoekenden zonder urgentie. In het Regioakkoord is afgesproken dat op gemeentelijk niveau tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van woningcorporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens wordt toegewezen aan de **primaire doelgroep**.

Albrandswaard is onderdeel van een grotere woningmarktregio. Een deel van de jongeren verhuist naar de stad, om later weer terug te keren. Daarnaast is Albrandswaard ook aantrekkelijk voor bijvoorbeeld gezinnen uit Rotterdam op zoek naar een groene woonomgeving goed verbonden met Rotterdam. We onderzoeken de mogelijkheid om eigen inwoners die een woning willen huren of kopen voorrang te kunnen geven, maar houden daarbij oog voor (het belang van) de dynamiek in de regio. Mensen met een essentieel beroep waar een tekort aan is of dreigt te ontstaan willen we voldoende kansen bieden, door hen voorrang te geven bij het toewijzen van een deel van de betaalbare woningen. Denk bijvoorbeeld aan leerkrachten of mensen werkzaam in de zorg.

Er zijn verschillende aandachtsgroepen met een urgente woonvraag. Voor deze mensen is het vrijwel ondoenlijk om zonder urgentie of bemiddeling aan een passende woning te komen. De woningcorporaties spelen een essentiële rol in het huisvesten van deze aandachtsgroepen. De druk op de sociale huurwoningen neemt nog steeds toe. We zien dat het toenemende aandeel corporatiehuurwoningen dat wordt toegewezen aan aandachtsgroepen en in het bijzonder aan statushouders, tot weerstand in

de samenleving leidt. Met de woningcorporaties gaan we in gesprek over de balans tussen woningen die toegewezen worden aan huishoudens met urgentie en woningzoekenden zonder urgentie, met als doel de wachttijden van beide groepen in balans te houden. De urgente doelgroepen worden daarbij over de regiogemeenten verdeeld.

Wat is daar de komende vijf jaar voor nodig?

We bouwen (betaalbare) woningen

De segmenten die vallen onder 'betaalbaar' definiëren we als volgt:
Sociale huur: huurwoningen tot de **liberalisatiegrens** van €879,66 per maand (prijspeil 2024);
Middenhuur: huurwoningen tot €1.123,13 per maand (prijspeil 2024); Betaalbare koop: koopwoningen tot €390.000 (prijspeil 2024).
Deze definities sluiten aan bij de definities en afspraken in het Regioakkoord.

- We bouwen woningen in een aantrekkelijke omgeving waar het fijn wonen is, met voorzieningen in de nabijheid. Onze bouwopgave is vastgelegd in het Regioakkoord. De uitdaging ligt bij het realiseren van de bestaande plannen. We zetten daarom in op het "hardmaken" van onze **plan capaciteit**.
- De totale woningvoorraad is ultimo 2030 voldoende in omvang gegeven de opgave. Zoals vastgelegd in het Regioakkoord 2022, zetten we in op netto
- 1.425 woningen tussen 2021 en 2030.
- De sociale huurvoorraad is in 2030 voldoende in omvang gegeven de opgave. We streven er naar dat 30% van onze woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Dat gaat niet van de ene op de andere dag, we groeien ernaartoe. Meer recent, in de Ruimtelijke koers Toekomstbestendig Zuid-Holland onderschrijft de provincie dat 40% van de nieuwbouwwoningen sociaal moet zijn – met name in de gemeenten die achterlopen bij de opgave om toe te groeien naar 30% sociale woningbouw in de bestaande voorraad.
- De sociale voorraad in de regio is evenwichtig gespreid.
- We realiseren vanaf 2025 minimaal twee derde van de nieuwbouwproductie op gemeenteniveau in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop). Woningen in de sociale huur en mogelijk een deel van de middenhuur worden, tenzij er zwaarwegende argumenten zijn om anders te besluiten, gerealiseerd door de in de gemeente reeds actieve woningcorporaties.
- We gaan met de woningcorporaties in gesprek over de realisatie van sociale koop, naast sociale huur en middenhuur.
- We stimuleren projectontwikkelaars om betaalbare woningen te bouwen, bijvoorbeeld door het inzetten van de bestemmingsreserve betaalbare en bereikbare woningen.
- We onderzoeken bestaande **betaalbare koopvarianten** voor het realiseren van sociale en betaalbare koopwoningen voor starters op de koopmarkt.

Instandhouding betaalbare voorraad

- In samenspraak met de woningcorporaties benoemen we een streefvoorraad sociale en middeldure huur die langjarig beschikbaar is voor de doelgroepen voor wie de woningen gebouwd zijn. In dit kader gaan we ook in gesprek over de mate waarin woningcorporaties sociale huurwoningen mogen **liberaliseren**.

Toewijzing betaalbare voorraad

- We onderzoeken welke instrumenten we, naast de zelfbewoningsplicht, verder nog kunnen inzetten om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor onze inwoners verder te vergroten. Bijvoorbeeld het invoeren van een lokale voorrangsregeling.

We zetten in op voldoende en passende huisvesting voor urgenten en aandachtsgroepen

- Met de regiogemeenten maken we afspraken over een 'fair share', in het kader van het Rijksprogramma Huisvesting Aandachtsgroepen en de aankomende nieuwe wetgeving worden de aandachtsgroepen evenwichtiger over regiogemeenten verdeeld.
- Met de woningcorporaties gaan we in gesprek over welk percentage van de vrijkomende sociale huurwoningen jaarlijks wordt toegewezen aan reguliere woningzoekenden.
- We gaan met de corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties in gesprek over het bieden van maatwerk en voldoende begeleiding bij de huisvesting van aandachtsgroepen.
- We geven uitvoering aan de **taakstelling** voor statushouders. We streven ernaar om statushouders over de kernen te spreiden. De gemeentelijke taakstelling van Albrandswaard is om in de eerste helft van 2024 28 statushouders te huisvesten.
- We gaan met de woningcorporaties in gesprek over het aanbieden van cursussen woonvaardigheden, in samenwerking met inburgeringsprogramma's.
- We zijn verantwoordelijk voor het huisvestingsbeleid voor woonwagenbewoners. Dat doen we door te zorgen voor voldoende standplaatsen en een rechtmatige verdeling van vrijkomende

standplaatsen. In Albrandswaard is op dit moment één woonwagenlocatie met daarop twee standplaatsen.

Begrippenlijst

Aandachtsgroepen: Een deel van de inwoners van Albrandswaard bevindt zich in een kwetsbare positie of heeft een urgente woonvraag. Zonder hulp, van bijvoorbeeld de gemeente en de woningcorporaties, komen deze mensen niet tot nauwelijks aan een woning. Vaak hebben zij, naast een woning, ook zorg en begeleiding nodig.

Aanplakken: Het toevoegen van bebouwing aan de zijkant van een woning of wooncomplex.

Betaalbare koop: Koopwoningen tot €390.000 (prijsspeil 2024).

Betaalbare koopvarianten: Sommige mensen hebben hulp nodig bij het kopen van een eigen woning, zoals sommige mensen met een relatief laag inkomen. Een koopvariant betekent dat je een woning met bijvoorbeeld korting kunt kopen van een woningcorporatie, projectontwikkelaar of vastgoedmaatschappij. Bij verkoop kan de korting met je worden verrekend. Er zijn zeer veel verschillende varianten binnen de koopconstructies. Elke koopconstructie heeft eigen voorwaarden. Bijvoorbeeld qua kortingspercentage, terugkoopregeling of erfpachtcanon.

Betaalbare woningen: Woningen behorend tot de segmenten betaalbare huur, middenhuur of betaalbare koop.

Doorstroming: Doorstroming op de woningmarkt betekent dat meerdere huishoudens verhuizen van de ene naar de andere woning. De achtergelaten woning komt hiermee beschikbaar voor anderen. Door één verhuizing komt vaak een hele verhuisketen op gang.

Flexwoning: Woningen die sneller worden gebouwd én op tijdelijk beschikbare locaties kunnen worden geplaatst.

Geclusterde woonvorm: Een nultredenwoning die onderdeel uitmaakt van een ruimtelijk cluster van minimaal 12 woningen en een ontmoetingsruimte. De woonvorm wordt voor minimaal 50% bewoond door mensen ouder dan 55 jaar en is beschikbaar voor mensen met en zonder Wlz-indicatie.

Gemeenschapszin: Gevoel van verbondenheid met de medemensen of de gemeenschap waartoe men behoort.

Herstarters: Huishoudens die door omstandigheden (bijvoorbeeld een scheiding) niet in hun huidige woning kunnen blijven. Herstarters bevinden zich vaak net als starters in een slechte concurrentiepositie.

Huurstarters: Huren voor het eerst een zelfstandige woning, bijvoorbeeld bij een woningcorporatie. Sommige gemeenten en woningcorporaties stellen een leeftijdsgrens, bijvoorbeeld 23, 25 of 27 jaar. Het betreft zowel jongeren die voorheen nog bij hun ouders woonden en graag in hun eigen dorp willen blijven wonen als jongeren die terugkeren naar de gemeente, bijvoorbeeld na hun studie.

Jongeren: Personen tot 27 jaar die een zelfstandige woonruimte willen huren of kopen en die eerder geen zelfstandige woonruimte hadden.

Koopstarters: Mensen die voor het eerst een huis kopen. Zij zijn te verdelen naar mensen die vanuit een onzelfstandige woonruimte een woning kopen of die een zelfstandige huurwoning achterlaten. De eerste groep is doorgaans jonger. Deze groep bestaat deels uit startende gezinnen afkomstig uit de stad, op zoek naar een meer betaalbare, ruimere eengezinswoning met tuin. Koopstarters ondervinden vaak grote concurrentie wanneer zij beperkt eigen geld kunnen inbrengen, doordat zij geen overwaarde uit de verkoop van een eerdere woning kunnen gebruiken.

Leefbaarheid: De mate waarin de omgeving aansluit bij de wensen en eisen van de mensen die er wonen.

Liberalisatie/liberaliseren: Bij liberalisatie van een woning wordt de huurprijs op de ingangsdatum van het nieuwe huurcontract verhoogd tot boven de liberalisatiegrens. Een groot deel van de huurprijsbescherming geldt dan niet meer voor deze woning.

Liberalisatiegrens: De liberalisatiegrens markeert het scheidingspunt tussen een sociale huurwoning en een woning in de vrije sector binnen Nederland. Deze grens ligt in 2024 op een huurprijs van €879,66 per maand.

Middenhuur: Huurwoningen tot €1.075 per maand (prijspeil 2024).

Middeninkomens: Huishoudens met een inkomen vanaf de inkomensgrens voor sociale huurwoningen (€47.699 voor eenpersoonshuishoudens en €52.671 voor meerpersoonshuishoudens) tot maximaal twee keer modaal (€88.000) (prijspeil 2024). Deze groep huishoudens heeft doorgaans geen toegang tot de sociale huursector en vaak beperkte mogelijkheden op de koopmarkt, waardoor zij aangewezen kunnen zijn op middenhuur- en betaalbare koopwoningen.

Nultredenwoningen: Reguliere woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. De woningen zijn te bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en de keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zijn zonder trappen te bereiken (intern toegankelijk).

Omgevingsvisie en Omgevingsplan: In de Omgevingsvisie zegt de gemeente hoe zij het leefgebied wil ontwikkelen en beschermen. Die keuzes werkt zij uit in haar Omgevingsplan. Het Omgevingsplan bevat zo de regels voor de fysieke leefomgeving.

Optoppen: Het toevoegen van woonlagen op een woning of wooncomplex.

Plancapaciteit: Het aantal woningen in gemeentelijke woningbouwplannen.

Prestatieafspraken: Vrijwillige, maar niet vrijblijvende overeenkomst tussen drie partijen: de huurdersorganisatie, gemeente en woningcorporatie.

Primaire doelgroep: Huishoudens met een inkomen tot aan de huurtoeslaggrens.

Samenwerkingspartners: Alle professionele organisaties met wie de gemeente samenwerkt aan wonen. Hieronder vallen onder andere de woningcorporaties, huurdersverenigingen, adviesraden, makelaars, projectontwikkelaars, belangenorganisaties en vrijwilligersorganisaties.

Sociale cohesie: De mate van samenhang en verbondenheid binnen een bepaalde groep mensen.

Sociale huur: Huurwoningen tot de liberalisatiegrens van €879,66 per maand (prijspeil 2024).

Starters: Huishoudens die een eerste zelfstandige woning zoeken. Zij hebben vaak beperkt toegang tot de sociale huursector en ondervinden grote concurrentie op de koopmarkt (zie koopstarters), terwijl het aanbod van (betaalbare) woningen in de vrije sector beperkt is.

Statushouders: Voormalige asielzoekers die een verblijfsvergunning hebben en hun leven in Nederland gaan opbouwen.

Taakstelling: Via de Huisvestingswet is geregeld dat gemeenten voor de huisvesting van statushouders zorgen. Het Rijk bepaalt elk half jaar het aantal statushouders dat elke gemeente moet huisvesten (de gemeentelijke taakstelling), deze verdeling is gebaseerd op het aantal mensen dat in een gemeente woont.

Uitplinten: Het uitbreiden of omvormen tot woningen van de bergruimte op de begane grond van appartementengebouwen.

Uitvoeringsprogramma: Een levend document op te stellen in samenspraak met de betrokken belanghebbenden en samenwerkingspartners met concrete uitwerking hoe de ambities uit de Woonvisie de komende vijf jaar worden nagestreefd, inclusief de financiële en organisatorische borging en wijze van monitoring.

Urgentie: Wanneer sprake is van een noodsituatie en spoedeisend belang kan iemand een urgentieverklaring voor een woning krijgen. Met een urgentieverklaring krijg je voorrang op andere woningzoekenden bij de toewijzing van sociale huurwoningen.

Voorrangregelingen: Regelingen waarbij personen onder voorwaarden voorrang kunnen krijgen op het huren of het kopen van een woning.

Woonlasten: Het complete bedrag dat een huishouden betaalt aan woonkosten. Voor huurders gaat het bijvoorbeeld om huur, servicekosten, lokale heffingen, gas, water en elektra. Voor kopers gaat het bijvoorbeeld om hypotheeklasten, onroerendezaakbelasting, vve-kosten, lokale heffingen, gas, water en elektra.

Aldus besloten in de vergadering van de gemeenteraad Albrandswaard van 3 februari 2025.

*De griffier,
drs. Leendert Groenenboom*

*De voorzitter,
drs. Jolanda de Witte*

Bijlage A Participatieproces opstellen Woonvisie

Datum	Bijeenkomst
14 november 2023	Belanghebbenden bijeenkomst De Woonkeuken Genodigd: ABB Bouwgroep Bewonersraad Progressie BPD Brukon De Brug Ge- broeders Blokland Havensteder Kavelvastgoed Klankbordgroep WBV Poortugaal Maatschappelijke Adviesraad Albrandswaard WBV Poortugaal Wooncompas Woonzorg NL Raadsleden warenwelkom als toehoorder.
22 januari 2024	Beeldvormende Dialoog Beraad en Advies Ruimte
December 2023	Bewoners mogen meedenken via een korte vragenlijst