



Raadsinformatiebrief

De gemeenteraad van Albrandswaard

Uw brief van:	-	Ons kenmerk:	2025-062860
Uw kenmerk:	-	Contact:	M. Koene
Bijlage(n):	-	Doorkiesnummer:	010 506 17 81
		E-mailadres:	m.koene@albrandswaard.nl
		Datum:	09-09-2025

Betreft: Stand van zaken woningbouw

Geachte raadsleden,

INLEIDING

Eerder hebben wij u via raadsinformatiebrieven op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen rondom de woningbouwprojecten in onze gemeente. In deze raadsinformatiebrief informeren wij u graag opnieuw over de huidige stand van zaken van de lopende projecten. Ook zijn er een aantal andere actualiteiten op het gebied van wonen waar we u graag in meenemen.

KERNBOODSCHAP

Met deze raadsinformatiebrief informeren wij u over de stand van zaken op het gebied van wonen.

TOELICHTING

Hieronder leest u allereerst de stand van zaken per woningbouwproject. In het tweede deel van de toelichting vindt u de informatie over verdere zaken die spelen op het gebied van wonen.

Woningbouwprojecten

Hof van Poortugaal

Binnen het plan Hof van Poortugaal worden 525 woningen gerealiseerd, waarvan 175 sociale huurwoningen. Op 2 juni 2025 heeft u het bestemmingsplan voor Hof van Poortugaal vastgesteld. De zes weken waarin belanghebbenden de mogelijkheid hadden om in beroep te gaan is inmiddels verstreken. Er is door drie partijen beroep aangetekend bij de Raad van State. Ondanks de beroepszaken gaat de voorbereiding verder. De Parnassagroep is intern gestart met de voorbereiding van de tenders ten behoeve van de woningen en de woonomgeving.

De Omloop

De Omloop is een project waarin ongeveer 360 woningen worden gerealiseerd, waarvan 1/3 sociale huur, 1/3 betaalbaar en 1/3 in de vrije sector. De aanleiding voor dit project is een proactieve aanwijzing van de provincie Zuid-Holland in 2020, met daarin de opgave voor minimaal 100 sociale woningen. In februari 2025 hebben de gemeente Albrandswaard, BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkeling en VORM Ontwikkeling gezamenlijk een intentieovereenkomst ondertekend voor de ontwikkeling van dit woningbouwproject (het tekenen van de intentieovereenkomst is eerder aangehaald in de raadsinformatiebrief met kenmerk 2025-005802). Op 16 april 2025 heeft een bijeenkomst met bewoners



plaatsgevonden. De input die tijdens de bijeenkomst is opgehaald wordt gebruikt om de plannen nader uit te werken.

Schutskooiwijk

In de Schutskooiwijk worden 108 sociale eengezinswoningen gesloopt en daar komen 157 sociale en 99 andere woningen voor in de plaats. Eind 2024 is het stedenbouwkundig voorlopig ontwerp door uw raad vastgesteld en zijn we, de gemeente Albrandswaard en Woningbouwvereniging Poortugaal, vervolgens aan de slag gegaan met het beeldkwaliteitsplan en tenderdocumenten. We verwachten het beeldkwaliteitsplan in Q4-2025 door uw raad te kunnen laten vaststellen en de tender, om te komen tot een partij die het plan verder uitontwikkeld en realiseert, begin 2026 te kunnen laten starten.

Kruisdijkpark

Het plan voor Kruisdijkpark bestaat uit vijf woonblokken, waarvan twee blokken met sociale huurwoningen. In totaal worden hier 103 appartementen gerealiseerd, waarvan 32 sociaal. Twee van de drie woonblokken met koopappartementen zijn op 12 april 2025 in de verkoop gegaan. De interesse was groot. Naar verwachting gaat het derde blok in het najaar van 2025 in de verkoop.

De twee blokken met sociale huurwoningen worden verkocht aan een toegelaten instelling en zullen door hen worden verhuurd.

De verwachte start bouw van dit project is eind 2025 en de verwachte oplevering van de eerste fase van de appartementen is begin 2027.

Vogelbuurt

Dit project betreft de sloop van 33 sociale eengezinswoningen en de realisatie van 53 sociale 55+ appartementen. De sloop heeft eind vorig jaar plaats gevonden en in februari 2025 is de eerste paal geslagen. De bouw is al behoorlijk ver gevorderd, naar verwachting worden de woningen begin 2026 opgeleverd.

Dorpsdijk Rhoon (locatie Palsgraaf)

Dit project omvat de ontwikkeling van 2 woongebouwen, met 69 appartementen, in de middeldure en vrije sector. Tegen het Wijzigingsplan Dorpsdijk Rhoon is in oktober 2024 beroep aangetekend bij de Raad van State. De voortgang van het project ligt om die reden al een behoorlijke tijd stil. De Raad van State heeft nog geen zittingsdag ingepland. Het is om die reden nog niet duidelijk wanneer het beroep zal worden behandeld.

Sonneheerdt

Het plan Sonneheerdt, aan de Dorpsdijk tegenover het Kasteel van Rhoon, omvat de realisatie van 45 appartementen. Voor dit plan is reeds een bestemmingsplan vastgesteld. Dit project is eind 2022 stopgezet vanwege de plots sterk gestegen bouwkosten. We blijven ons inzetten om dit plan te laten slagen. Recent is op verzoek van de gemeente in elk geval het hoofdgebouw Dorpsdijk 40a gesloopt vanwege de toenemende onrust in de omgeving ten aanzien van de langdurige leegstand en inbraken door jongeren.



Spui (fase 2)

Na Hof van Spui (Spui fase 1) wordt nu gewerkt aan De heren van Spui (Spui fase 2). In dit project komen 14 eengezinswoningen in het duurdere segment. Inmiddels zijn alle woningen verkocht en zijn in mei 2025 de eerste bouwactiviteiten gestart. De verwachte oplevering is in 2026.

Spui 2-24

Op 7 april 2025 is het plan voor dit kantoorpand in Beraad en Advies Algemeen aan u gepresenteerd. Het plan omvat de transformatie van kantoor naar 8 koopappartementen in een hogere prijsklasse. Er wordt nu gewerkt aan het definitieve plan met inachtneming van o.a. de opmerkingen van de commissie ruimtelijke kwaliteit en de punten die naar voren zijn gekomen uit de participatie met de omgeving.

Rijsdijk-Achterdijk

Voor dit plan is reeds een bestemmingsplan vastgesteld. Op dit moment wordt gewerkt aan het verwerven van het ontbrekende eigendom voor het plangebied en voor het realiseren van de Hoogeweg.

Flexwoningen

Dit project betreft het realiseren van ongeveer 70 sociale huurwoningen, in de vorm van flexwoningen. Op 1 juli 2024 heeft u een investeringskrediet beschikbaar gesteld voor dit project. In de afgelopen periode zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd en zijn de Afsprakenbrief met Wooncompas en de intentieovereenkomst met de grondeigenaar ondertekend. Hierover bent u recent nog geïnformeerd middels de raadsinformatiebrieven met kenmerk 2025-023117 en 2025-030041. De volgende stap is het starten van een gefaseerde BOPA procedure.

Villa Stoer

Stichting Villa STOER zet zich in voor het huisvesten van 16 jongvolwassenen met een verstandelijke (en eventueel lichamelijke) beperking. Op dit moment is hiervoor een locatie in Poortugaal, op de openbare parkeerplaats aan de oostzijde van de korfbalvelden, voorzien. Daarnaast worden in het plan ook 12 sociale senioren woningen opgenomen. Het idee is dat met de combinatie van deze woonvormen een bijzonder woonmilieu kan worden gecreëerd. Wooncompas is in dit proces namens de stichting de initiatiefnemer. We werken toe naar het sluiten van een startovereenkomst en komen binnenkort beeldvormend met dit plan in de commissie Beraad en Advies.

Ontwikkelperspectief metrostation Poortugaal

In de gemeenteraadsvergadering van 3 februari 2025 heeft uw raad het gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd op een perceel binnen het plangebied. De gemeente is op basis van het ambitedocument voor het metrogebied in gesprek met de provincie Zuid-Holland over een vervolg van de subsidie van de vliegende brigade. Deze subsidie kan de provincie verstrekken voor nieuwe woningbouwontwikkelingen met potentie en die aan provinciale vereisten voldoen. De binnenstedelijke ligging nabij openbaar vervoer is hierbij zwaarwegend.

Florahof

Dit marktinitiatief betreft de realisatie van 28 koopwoningen voor diverse doelgroepen op de locatie Albrandswaardsedijk 97-101. Dit voorstel wordt op 30 september beeldvormend in de commissie Beraad en Advies besproken.

Metrogebied Rhoon

Grondeigenaren zijn bezig aan een initiatiefvoorstel.

Verdere actualiteiten op het gebied van wonen

Realistisch groeipad

In november 2024 heeft het college een brief ontvangen van de Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland, met het verzoek om een plan te ontwikkelen met een realistisch groeipad dat streeft naar een percentage van 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad. Elke gemeente in de provincie met een sociale huurvoorraad van 10% of lager dan de doelstelling van 30%, dus elke gemeente met een sociale huurvoorraad van 27% of lager, heeft deze brief ontvangen.

Inmiddels is deze brief door het college beantwoord en voldoende bevonden door de Gedeputeerde Staten. We nemen u graag mee in de belangrijkste punten die in het groeipad zijn aangehaald:

- Met alle woningbouwprojecten die op dit moment spelen, van idee tot onherroepelijk bestemmingsplan, verwachten we de komende 10 jaar 1.981 woningen te bouwen. Hiervan is ruim 38% een sociale huurwoning. Ter vergelijking: in het Geactualiseerd Regioakkoord hebben we een woningbod gedaan tot 2030 van 1566 woningen, waarvan ruim 32% sociaal.
- We onderzoeken samen met de in Albrandswaard actieve woningcorporaties of het mogelijk is om nog meer sociale woningen toe te voegen. Dit doen we o.a. door na te gaan of we het percentage sociale huur kunnen verhogen in de bestaande plannen, of we extra locaties voor woningbouw kunnen aanwijzen en of er optimalisatie mogelijk is in de bestaande sociale huurvoorraad.

Zelfs met al deze inspanningen lijkt het niet mogelijk om de komende 10 jaar het percentage van 30% in de totale voorraad te halen, omdat de achterstand groot is. Dat neemt niet weg dat we doen wat mogelijk is en dat we ook na de periode van 10 jaar zullen blijven werken aan het realiseren van een gebalanceerde woningvoorraad.

Samenwerkingsverband voor Wonen regio Rotterdam

In december 2024 hebben we een nieuwe bestuursovereenkomst getekend voor het Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam. Binnen dit samenwerkingsverband werken we sinds 2015 samen met de regiogemeenten op het gebied van o.a. woningbouw, huisvesting en woonruimtebemiddeling. Gemeente Ridderkerk heeft besloten om de bestuursovereenkomst niet opnieuw te ondertekenen. De belangrijkste reden is dat zij graag hun eigen woonruimtebemiddelingssysteem en aanbodinstrument voor sociale huurwoningen willen. De andere regiogemeenten vinden dit een onverstandige keuze en betreuren deze stap. Op dit moment wordt bezien of en op welke manier de oude samenwerking zou kunnen worden voortgezet.



Sinds 2014 hebben we een verordening Starterslening Albrandswaard. In 2023 is deze verordening voor het laatst vastgesteld. De afgelopen jaren is geput uit het budget dat in 2014 voor dit doel is bestemd. Sindsdien is het budget niet meer aangevuld, maar is door de revolverende werking van het fonds wel opnieuw budget ontstaan voor het verstrekken van startersleningen. Sinds 22 mei 2025 is er geen bestedingsruimte meer en ligt het ook niet in de lijn der verwachting dat dit snel zal worden aangevuld door aflossingen (revolverende werking), terwijl er wel steeds meer vraag is naar de startersleningen. Via deze raadsinformatiebrief willen we u op de hoogte stellen van deze ontwikkelingen. We vinden het van belang om onze inwoners te blijven ondersteunen bij het aankopen van hun eerste woning, we komen daarom binnenkort met een voorstel om het budget voor startersleningen aan te vullen.

Met vriendelijke groet,
het college van de gemeente Albrandswaard,
de secretaris de burgemeester,

Paul Linden



mr. drs. Florus van der Linden drs. Cees Pille