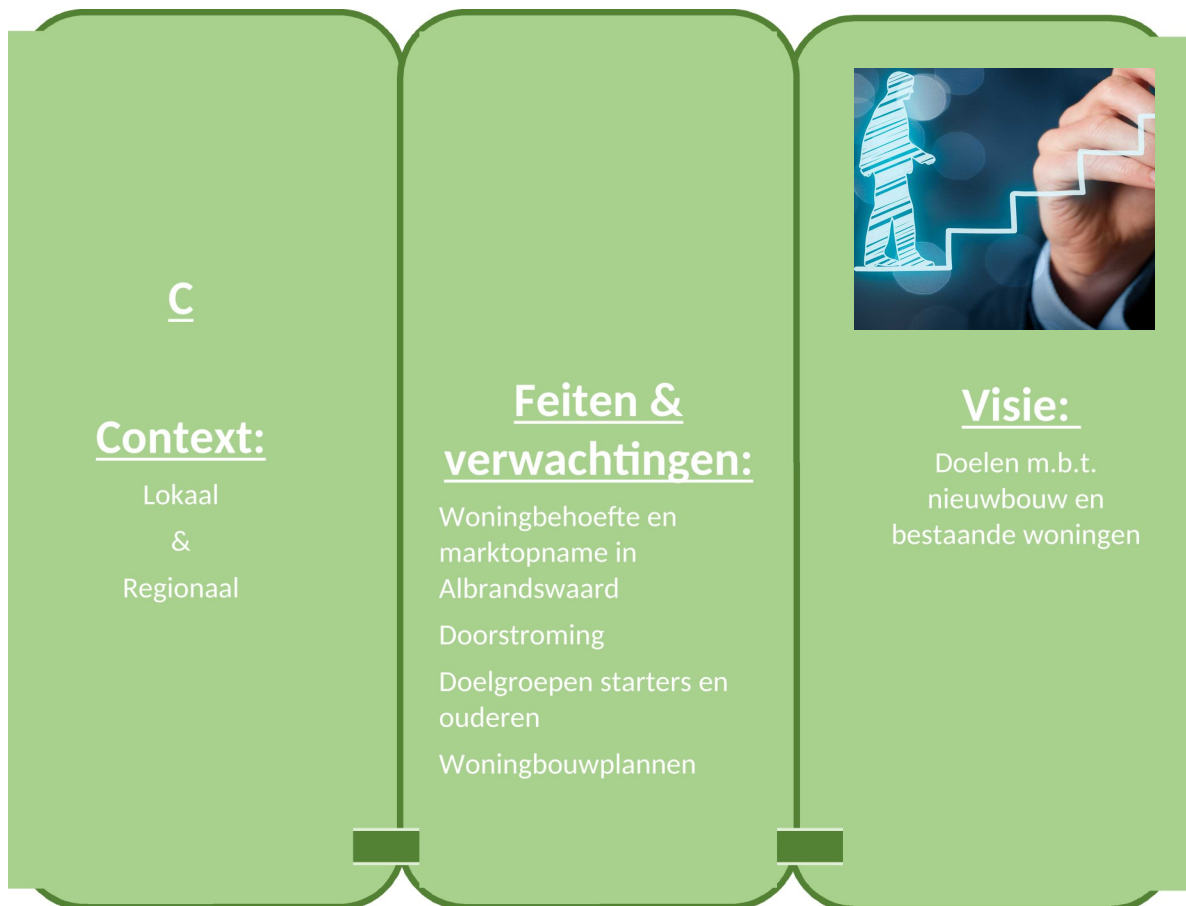


Woningmarktprogramma Albrandswaard



Context

Wonen staat in Albrandswaard, net als in de rest van het land, hoog op de agenda. Er moeten jaarlijks veel huizen worden gebouwd. Voor de regio Rotterdam gaat het tot 2030 om ongeveer 54.000 huizen.

Overheden van alle niveaus maken beleid en onderlinge afspraken. Het beleid wordt vertaald in prestatieafspraken met woningcorporaties en afspraken met marktpartijen. Zo wordt invloed uitgeoefend op de kwantiteit (woningvoorraad) en de kwaliteit van wonen.

Lokaal

Albrandswaard heeft in 2016 een Woonvisie vastgesteld, die de leidraad vormt voor alles wat er binnen de gemeente op het gebied van wonen wordt gedaan. De Woonvisie heeft als uitgangspunt o.a. dat *'de kwaliteit van wonen en het woonmilieu binnen Albrandswaard minimaal op hetzelfde niveau dient te blijven als het huidige niveau'*. Verder geeft de Woonvisie aan dat Albrandswaard inzet op huisvesting voor de volgende doelgroepen:

- a. Inwoners die met een zorgvraag langer zelfstandig moeten blijven wonen
- b. Starters en (startende en terugkerende) jonge gezinnen
- c. Doorstromers vanuit sociale huurwoningen
- d. Oudere (senior) doorstromer naar passende woonvorm
- e. Inwoners in de laagste inkomensgroepen.
- f. Nog niet settelende bewoners tussen 18 en 30 jaar
- g. Particuliere initiatiefnemers

Voor de sociale (huur)woningvoorraad is de Woonvisie uitgewerkt in prestatieafspraken met de woningcorporaties Havensteder, WBV Poortugaal, Wooncompas en Woonzorg Nederland en hun huurdersvertegenwoordigingen. De prestatieafspraken gelden voor de jaren 2019 en 2020. Daarna worden met de betrokken partijen nieuwe afspraken gemaakt.

Ook in de Agenda van de Samenleving, onderdeel van de Programmabegroting 2020, wordt ingegaan op de belangrijkste ontwikkelingen op het gebied van wonen. De volgende passage uit de Agenda van de Samenleving geeft aan waarom er in 2019 is ingezet op het opstellen van een woningmarktprogramma:

“Voor de totale woningvoorraad in Albrandswaard is het uitgangspunt dat wij voorzien in de lokale woningbehoefte en dat wij de kwaliteit en leefbaarheid in de dorpen behouden. Daarom ontwikkelt Albrandswaard in 2019 een woningbouwprogramma. Dit is een sturingsinstrument tussen het strategische niveau van de Albrandswaardse Woonvisie en het tactische niveau van MPO/marktinitiatieven. Het programma is erop gericht om op basis van inzicht in de plaatselijke behoefte aan woningen (verhuisbewegingen, demografische ontwikkelingen) te komen tot een jaarlijks te actualiseren richtgetal voor woningen die nodig zijn voor de eigen inwoners. “

Regionaal

In het regionale Samenwerkingsverband Wonen voor de regio Rotterdam zijn afspraken gemaakt over de woningvoorraad tot 2030. Er worden in de regio bijna 54.000 woningen gebouwd. Albrandswaard heeft aangeboden tot 2030 1177 woningen te bouwen, waarvan 210 sociale (huur)woningen.

Albrandswaard zet met dit bod in op een goede balans tussen woningbouw en behoud van natuur en recreatie als groene long van de regio. Tot op heden is het uitgebrachte bod nog niet onvoorwaardelijk door de provincie Zuid-Holland aanvaard.

In de volgende hoofdstukken worden achtereenvolgens de feiten en verwachtingen van de woningmarkt beschreven en de kaders van het woningbouwprogramma verder uitgewerkt.

Feiten en verwachtingen woningmarkt

Inzicht in de werking van de woningmarkt van Albrandswaard is een eerste cruciale stap, voordat er kaders voor het woningmarktprogramma kunnen worden vastgesteld. Vanuit het uitgangspunt 'bouwen voor de eigen woningbehoefte van Albrandswaard' zijn de afgelopen tijd 4 onderzoeken verricht. Het gaat om de volgende onderzoeken:

1. inzicht in de woningbehoefte en marktopname in Albrandswaard
2. samenvatting van de inzichten met betrekking tot doorstroming
3. verdiepend inzicht ten aanzien van starters en ouderen
4. inzicht in de woningbouwplannen tot 2030 binnen Albrandswaard door middel van een ontwikkelde tool

1. Inzichten in de woningbehoefte en marktopname in Albrandswaard

Onderzoeksbureau RIGO heeft in opdracht van de gemeente een rapport uitgebracht over inzichten met betrekking tot woningbehoefte en marktopname in Albrandswaard.

De belangrijkste conclusies uit het rapport van RIGO staan hieronder op een rij. Voor het volledige rapport verwijzen wij u naar bijlage 1.

Albrandswaard is maar in beperkte mate een lokale markt

Zowel de bestaande voorraad als de nieuwbouw speelt een belangrijke rol binnen de regio en daarbuiten. Er komen veel mensen wonen van buiten de gemeente (gezinnen met kinderen) en er vertrekken ook veel mensen naar buiten de gemeente (met name jongeren). Er is dan ook maar in beperkte mate sprake van lokale markt. Vrijkomende woningen concurreren met vragers van buiten de gemeente. Uitzondering is de sociale voorraad die deels lokaal kan worden toegewezen.

Kwantitatief

We kunnen al voorzichtig concluderen dat Albrandswaard de afgelopen jaren minder woningen heeft toegevoegd dan mogelijk zou zijn indien we uitgaan van de eerdere behoefteberekeningen van de provincie. Gemiddeld zijn er ongeveer 32 woningen per jaar gebouwd. Indien we uitgaan van de laatste woningbehoefteraming van de provincie (2019) zou dat aantal tot 2030 zeker twee keer zo groot kunnen zijn. Er lijkt gelet op de huidige woningmarkt en de vraag van bijvoorbeeld gezinnen vanuit de regio ook weinig reden om hieraan te twijfelen (in kwantitatieve zin). Ook nemen we bij deze gedachte mee dat jongeren geen woning achterlaten bij migratie en in de praktijk maar een beperkt deel van de ouderen doorgaans kiest om te verhuizen naar

bijvoorbeeld een appartement waardoor er een eengezinswoning vrijkomt. Kortom, de marktopname zou, als het gaat om het aantal nieuwe woningen, volgens ons nog weleens hoger kunnen zijn. Wel is het van belang te beseffen dat er na 2030 een lagere uitbreidingsbehoefte wordt voorzien. Juist nu kan er gestuurd worden middels nieuwbouw (in het voorzien behoefte doelgroepen). Na 2030 zijn hier via nieuwbouw minder mogelijkheden toe.

Type woningen te bouwen

- o Er is een vraag naar alle segmenten.
- o Er is voorlopig een grote regionale behoefte aan (dure) eengezinswoningen. Mede omdat er nog niet veel eengezinswoningen vrij zullen komen als gevolg van de vergijzing (in de regio).
- o Maar er is ook behoefte sociale woningbouw.

Gelet op de (regionale) tekorten geen 'vanzelfsprekend' woningbouwprogramma want forse vraag in alle segmenten.

Beleid

Gelet op bovenstaande conclusies: Het (lokaal) woonbeleid vertalen naar een bouwprogramma vraagt om bijsturing van de markt (m.b.t. bijvoorbeeld betaalbaarheid/starters en programma voor bijvoorbeeld senioren). En een visie welke instrumenten daarvoor in te zetten.

2. Samenvatting van de inzichten met betrekking tot doorstroming

Inzicht in de doorstroming binnen Albrandswaard maakt onderdeel uit van het onder punt 1 besproken rapport van RIGO. Op ons verzoek heeft RIGO de in het rapport besproken inzichten ter verduidelijking nog kort en bondig samengevat in een memo. De belangrijkste onderdelen uit het memo van RIGO staan hieronder op een rij. Voor het volledige memo verwijzen wij u naar bijlage 2.

Doorstroming heeft betrekking op huishoudens die reeds in een zelfstandige woning wonen.

- o De afgelopen jaren kwamen er ongeveer 350 woningen per jaar vrij als gevolg van doorstroming of overlijden. Dit is 3,5 procent van de voorraad.

Vrijgekomen woningen als gevolg van verhuizing gemiddeld per jaar		
	aantal per jaar	aandeel van voorraad*
appartementen	78	4,1 %
eengezinswoningen	270	3,4%
Totaal	348	3,5%

bron: CBS-microdata ; bewerking RIGO* aandeel van achtereenvolgens voorraad appartementen, eengezinswoningen en totaal

o

- o In absolute zin is het merendeel van de vrijkomende woningen een eengezinswoning (270 per jaar). Deze woningen worden daarna weer bewoond door vooral huishoudens met kinderen (hoofd huishouden tussen de 30 en 55 jaar).
- o Van de appartementen komen ongeveer 80 woningen per jaar vrij. Deze appartementen worden daarna weer bewoond door zowel jonge alleenstaanden als oudere alleenstaanden.
- o Met betrekking tot ouderen zien we dat ongeveer 10% de komende 2 jaar graag wil verhuizen naar voornamelijk een appartement.

3. Verdiepend inzicht ten aanzien van starters en ouderen

Op verzoek van de gemeente heeft RIGO, aanvullend op de rapportage onder punt 1 verdiepend inzicht geboden in de omvang van de groep starters en ouderen. De belangrijkste conclusies uit de rapportage 'focusgroepen in beeld' van RIGO staan hieronder op een rij. Voor de volledige rapportage verwijzen wij u naar bijlage 3.

Starters

- o Het aantal starters lijkt voor de komende 10 jaar stabiel te blijven in Albrandswaard
- o Een aanzienlijk deel van met name de jonge starters gaat momenteel buiten de gemeente wonen.
- o De Albrandswaards starters betrekken, vergeleken met de rest van Nederland, vaker een koopwoning en minder vaak een huurappartement.
- o Er zijn momenteel 550 starters op zoek naar een woning (willen binnen 2

jaar verhuizen).

- o Ruim de helft van deze starters wil in Albrandswaard blijven wonen.
- o Starters willen vaker een huur appartement dan we zagen binnen de werkelijk betrokken woningen door starters in de afgelopen jaren. Hier lijkt sprake van een te beperkt aanbod. Ook is betaalbaarheid een belangrijk knelpunt.

Ouderen

- o Het aantal ouderen neemt de komende 10 jaar toe.
- o Het overgrote deel van de ouderen blijft wonen in de woning waar men nu woont.
- o Ongeveer 10% wil graag de komende 2 jaar verhuizen (250 huishoudens).
- o Voor ouderen is bij een verhuizing een appartement het meest populaire woningtype (zowel huur als koop).

Betekenis voor het woningmarktprogramma

Al blijft het merendeel van de ouderen wonen in de woning waar men woont is er toch ongeveer 10% dat wenst te verhuizen naar meestal een geschikt appartement. Voor de toekomst zal deze vraag alleen maar toenemen. Het bouwen voor deze groep strekt dus tot de aanbevelingen. De vrijkomende woningen zullen vooral, als het gaat om de eengezins koopsector, betrokken worden door gezinnen (ook van buiten de gemeente). Voor bijvoorbeeld starters zullen deze woningen minder geschikt zijn (prijsniveau).

Het aantal starters zal in de toekomst niet sterk toenemen. Echter zien we dat er een grotere groep is die in Albrandswaard wil blijven wonen dan in werkelijkheid plaatsvindt. Om aan deze wens tegemoet te komen lijkt vooral de betaalbaarheid van de woningen van belang.

4. inzicht in de woningbouwplannen tot 2030 binnen Albrandswaard door middel van een ontwikkelde tool

Voor het maken van de juiste afwegingen bij het vaststellen van kaders voor het woningmarktprogramma is inzicht in de geschatte bouwplannen binnen Albrandswaard onontbeerlijk. Wijzigingen in deze plannen moeten op een overzichtelijke manier en met regelmaat kunnen worden bijgehouden. Zo kunnen we jaarlijks de behoeftecijfers afzetten tegen de plangegevens, zodat

een richtgetal voor de planning ontstaat. RIGO heeft voor de monitoring van de plangegevens op verzoek van de gemeente een tool ontwikkeld. De tool geeft inzicht in het aantal woningen dat jaarlijks in de (bouw)planning staat, maar ook in het type huur- en koopwoningen dat wordt gebouwd en in de prijsklassen van die huur- en koopwoningen. In de onderstaande tabel is het aantal geplande woningen tussen 2020 en 2030 opgenomen. Voor een deel van deze planning moet het besluitvormingsproces nog worden doorlopen. Er zullen altijd woningen in de planning niet worden gerealiseerd of juist worden toegevoegd.

jaar	Geschatte aantal woningen
2020	110
2021	100
2022	284
2023	139
2024	139
2025	194
2026	54
2027	54
2028	54
2029	0
2030	0
Totaal	1128

Voor de volledige tool verwijzen wij u naar bijlage 4.

Het woningmarktprogramma is bedoeld als sturingsmechanisme tussen de Woonvisie Albrandswaard 2016-2025 (strategisch niveau) en de uitvoering van concrete marktinitiatieven en projecten (MPO). Tot nu toe ontbreekt een sturingsmechanisme op dit niveau. Juist in de periode tot 2030 kan het woningmarktprogramma helpen bij het realiseren van woningen voor de doelgroepen uit de Woonvisie. Door een afnemende behoefte zijn de mogelijkheden tot sturing via nieuwbouw na 2030 veel kleiner. Hieronder geven wij aan op welke kaders het woningmarktprogramma is gebaseerd.

Wat willen we met het woningmarktprogramma bereiken?

De doelstellingen zijn een verdere uitwerking van de Woonvisie en de Agenda van de Samenleving. Kort en bondig gaat het om:

- o behoud en versterking van de bestaande kwaliteit van wonen op een schaal die passend is voor Albrandswaard
- o behoud van Albrandswaard als 'groene long' in de regio
- o voorzien in de woonbehoefte van onze eigen inwoners
- o inzetten op specifieke doelgroepen uit de Woonvisie, te weten starters, ouderen en gezinnen uit Albrandswaard.

Toelichting

De doelstellingen dragen bij aan de balans tussen het voorzien in de woonbehoefte van de eigen inwoners, een bijdrage leveren aan de regionale woonbehoefte binnen de mogelijkheden van Albrandswaard en het behoud van de (regionale) functie van Albrandswaard op het gebied van groen en recreatie.

Wat gaan we daarvoor doen?

- o In de komende 10 jaar (tussen 2020 en 2030) als **richtgetal** ongeveer 75 woningen **in totaal** per jaar bouwen en jaarlijks beoordelen of er aanleiding is het richtgetal van 75 bij te stellen.
- o Bij de te bouwen 75 woningen per jaar inzetten op de onderstaande verdeling over de doelgroepen starters, ouderen en gezinnen:
- o 1/3 deel (25 woningen) voor starters (inclusief begeleid wonen): het gaat om woningtypen, die geschikt en betaalbaar zijn voor starters. Daarbij zetten we ook in op flexibele (aanpasbare) woningen.

- o 1/3 deel (25 woningen) voor ouderen (inclusief woningen geschikt voor zorg): het gaat om woningtypen, die geschikt zijn voor ouderen. Daarbij speelt ook de juiste locatie een belangrijke rol.
- o 1/3 deel (25 woningen) voor gezinnen: het gaat veelal om eengezinswoningen.
- o Tegelijkertijd bij de bouwen 75 woningen per jaar inzetten op de onderstaande verdeling over de sociale en de vrije sector:
 - o 25 sociale huur
 - o 50 markt (huur en koop)

Toelichting

De huidige woningvoorraad van Albrandswaard sluit niet goed aan bij de behoeften van de inwoners voor de komende jaren. De woningvoorraad bestaat namelijk op dit moment voor het grootste deel uit eengezinswoningen. Volgens RIGO is er de komende jaren juist behoefte aan woningen voor starters en ouderen. Dat betekent dat we moeten inzetten op andere woningtypen, zoals appartementen op de juiste locatie. Daarbij wordt de combinatie tussen wonen en zorg steeds belangrijker.

Het aantal van ongeveer 75 woningen per jaar is een richtgetal, waarmee we inwoners van Albrandswaard een zo groot mogelijke kans geven om binnen Albrandswaard een woning te kunnen betrekken. Het richtgetal is niet bedoeld om alle ontwikkelingen binnen Albrandswaard volledig op slot te zetten. Het blijft mogelijk met een goede onderbouwing van het richtgetal af te wijken.

De verdeling 1/3 sociaal en 2/3 vrije sector is niet alleen nodig voor een budget-neutrale financiering van de sociale huurwoningen, maar ook voor het behoud van een goede kwaliteit van de woonmilieus. Er is gekozen voor sociale huur en niet voor sociale koop, omdat sociale koopwoningen in de huidige woningmarkt met fikse prijsstijgingen nauwelijks sociaal kunnen worden gehouden.

Wat verstaan we onder starters?

- o Kinderen die uit huis gaan
- o Doorstarters na een scheiding

- o Inwoners die ‘beschermd’ moeten wonen

Toelichting

Deze doelgroep heeft niet alleen betrekking op jongeren die als starter op de woningmarkt toetreden. Ook in een andere levensfase kan sprake zijn van een situatie, waarin inwoners van Albrandswaard geen zelfstandige woning achterlaten en in die zin starter op de woningmarkt zijn.

Wat verstaan we onder ouderen?

- o Inwoners van Albrandswaard van 55 jaar en ouder
- o Inwoners van alle leeftijden die zijn aangewezen op een woning, waarin zorg kan worden verleend, die bij hun zorgvraag past.

Toelichting

De verordening Woonruimtebemiddeling Albrandswaard gaat voor de toewijzing van sociale huurwoningen uit van ouderen, indien tenminste één lid van een huishouden de leeftijd van 55 jaar heeft bereikt. Het is logisch om voor het woningmarktprogramma aan te sluiten bij deze definitie.

Daarnaast verstaan wij onder ouderen in de zin van het woningmarktprogramma ook inwoners van alle leeftijden die vanwege een zorgvraag zijn aangewezen op een woning, waarin zorg kan worden verleend.

Ook inzet op starters en ouderen in de bestaande woningvoorraad

Nieuwbouw van ongeveer 75 woningen per jaar maakt per saldo maar een klein onderdeel uit van de totale woningvoorraad van Albrandswaard (10.333 in 2018). Voor het bereiken van de doelstellingen van het woningmarktprogramma is daarom ook inzet op de bestaande woningvoorraad onontbeerlijk. Door de vrije marktwerking op de woningmarkt is beïnvloeding wel erg lastig.

Toelichting

De grootste kans op het bereiken van de doelstellingen bestaat bij de sociale huurwoningvoorraad van de woningcorporaties. Met deze corporaties en hun huurdersvertegenwoordigingen maken we immers prestatieafspraken.

De inzet op starters en ouderen kan vorm krijgen door:

- o In de woonruimteverdeling woningen specifiek te labelen voor starters en ouderen;
- o Zo nodig woningen te splitsen om de betaalbaarheid te bevorderen;
- o Extra in te zetten op doorstroming (van ouderen) op een positieve manier. Te denken valt aan vormen van 'verhuiskorting' of het inzetten van een verhuisadviseur.

De woningcorporaties labelen al woningen voor ouderen en geven aan dat nog meer inzet op ouderen en starters de woningmarkt op slot zal zetten. In 2020 start het proces met woningcorporaties en hun huurdersvertegenwoordigingen voor het maken van prestatieafspraken voor 2021. In dit proces nemen we de bovengenoemde inzet mee en beoordelen we welke extra stappen er mogelijk zijn.