

Inspraak Woonvisie

Albrandswaard 2024 – 2028

Beantwoording en wijzigingen

Datum: 28 oktober 2024

Inspraakreacties

Algemeen

Reactie Wooncompas: De conceptvisie geeft wat ons betreft een goede analyse van de opgaven. Over de invulling van die opgaven zijn we minder enthousiast; op sommige punten is die heel gedetailleerd en op sommige punten is er nauwelijks invulling.

Beantwoording : Deze woonvisie is de start van wat we de komende jaren gaan doen. Samen met onze samenwerkingspartners pakken we door op wat we al doen en gaan we nieuwe opgaven oppakken. Waar mogelijk hebben we de opgaven in de Woonvisie concreet ingevuld. Voor een deel van de opgaven geldt dat deze nog niet concreet ingevuld zijn. Bijvoorbeeld omdat er eerst onderzoek, een gedegen afweging of gesprekken met samenwerkingspartners moeten plaatsvinden. De opgaven in deze Woonvisie worden verder uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma.

Aanpassing Woonvisie: Deze reactie heeft niet tot aanpassingen in de Woonvisie geleid.

Percentage sociale huur in nieuwbouw

Reactie Wooncompas: Fijn dat duidelijk uitgesproken wordt dat er tekorten zijn in sociale huur en andere betaalbare segmenten. Tegelijkertijd is een toevoeging van 25,9% sociale huur natuurlijk zwaar onvoldoende om de achterstand in te halen. En dan heb ik nog niet (of eigenlijk wel) over de vraag of 30% sociale huur genoeg is; nee.

Reactie WBV Poortugaal: We voegen iets toe waarmee we de achterstand inlopen. Dat vermelden. Dit is niet genoeg, maar in deze politieke setting en ,mogelijkheden is dit het maximaal (realistisch) haalbare.

Beantwoording: Onze bouwopgave is vastgelegd in het Regioakkoord 2022. Het voornemen is om netto 1.425 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. In de gemeente Albrandswaard ligt het percentage sociale huur momenteel rond de 25%. We groeien toe naar 30%.

Aanpassing Woonvisie: Deze reactie heeft niet tot aanpassingen in de Woonvisie geleid.

Opgave per doelgroep

Reactie Wooncompas: Ondanks de beperkte uitwerking hierop, lijkt er nu al een mismatch te bestaan tussen de opgave en het beoogde woningbouwprogramma, zowel in prijssegmenten als in woningtypen. Waarom wordt er, op een enkele uitzondering na, geen indicatie gegeven van de omvang van de verschillende doelgroepen?

Reactie WBV Poortugaal: Wat er niet instaat is een flinke opgave (hoeveel woningen per doelgroep) en wat doet de bestaande voorraad daarin. Opgave focus op woningtypen: ééngezinswoningen voor starters.... (welke categorie?) Meer de doelgroepen benoemen. Denk aan senioren woningen.

Er wordt iets gezegd over een toename in het aantal gezinnen. Die is inderdaad opvallend, maar veel groter is de toename in het aantal eenpersoonshuishoudens. En juist die vraagt bijsturing in het woningbouwprogramma.

Reactie Havensteder: Zoals hiervoor genoemd: hoe veel woningen per doelgroep, welke woningtype, welk prijssegment + welke rol speelt doorstroming hierin? Maak er desnoods een diagram van, zodat de verhoudingen en aantallen in één oogopslag duidelijk zijn.

Beantwoording: In de Woonvisie benoemen we de opgave en de tekorten. Zoals in de concept woonvisie vermeldt willen we onze woningvoorraad 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 (terugkerend) jongeren. Er zijn verschillende mogelijkheden om de woningvoorraad te laten aansluiten, niet alleen nieuwbouw, maar ook het beter benutten van de bestaande voorraad en doorstroming spelen daar een rol bij. We vertalen de vraag dan ook niet 1 op 1 door naar een bouwprogramma.

Per locatie bekijken we wat er nodig is en vullen op basis daarvan het bouwprogramma in, rekening houdend met de regionale afspraken.

Aanpassing Woonvisie: We voegen een figuur toe met de bevolkingsopbouw; nu en in de toekomst. We vertalen deze niet één-op-één in doelgroepen.

We voegen een figuur toe met de tekorten in woningtypen en prijssegmenten. We vertalen deze niet één – op – één in een bouwprogramma.

Geclusterde woonvormen

Reactie WBV Poortugaal: Hofjeswoningen e.d. zijn heel aantrekkelijk, maar lijken op blz 11 dé invulling van geclusterd wonen te zijn, terwijl het daarbij om uitzonderingen gaat. (aanpassen is niet zo realistisch).

Beantwoording: In de Woonvisie bedoelen we met geclusterd wonen: 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 beschikbaar voor mensen met en zonder Wlz-indicatie. Dit kan men terugvinden in de begrippenlijst. Dit kan een hofje zijn, maar ook een andere vorm.

Aanpassing Woonvisie: Op p. 4 en p. 11 van de concept Woonvisie nemen we naast de hofjeswoningen meer voorbeelden op van geclusterde woonvormen om zo een completer beeld neer te zetten.

Huisvesting aandachtsgroepen

Reactie Wooncompas: De huisvesting van 'aandacht groepen' is een gevoelig onderwerp. Graag nog even een zorgvuldige check; ik denk dat de samenstelling van de groep meer verandert dan het aandeel toegewezen woningen. En de 'oplossing' ligt in sturen (waar mogelijk) op aantallen en tempo, maar net zozeer op het creëren van sociaal draagvlak.

Reactie Havensteder: Aandacht groepen vragen om maatwerk en goede begeleiding, spreiding is niet altijd vanzelfsprekend de beste aanpak. Ook rol van nabije voorzieningen is belangrijk.

Beantwoording: In de concept Woonvisie is met name aandacht besteed aan het verdeel vraagstuk rondom woningen voor aandachtsgroepen. Het klopt dat het creëren van sociaal draagvlak, maatwerk en goede begeleiding in de concept Woonvisie te weinig aandacht krijgt. Graag pakken we deze onderwerpen met de corporaties verder op.

Aanpassing Woonvisie: Op p. 14 nemen we de volgende twee opgaven op:

- We gaan met de corporaties en zorg- en welzijnsorganisaties in gesprek over het bieden van maatwerk en voldoende begeleiding bij de huisvesting van aandachtsgroepen.

Rol corporaties bij betaalbare nieuwbouw

Reactie Woonkompas: Op blz 13 staat iets over het deel van de nieuwbouw op te leveren door de woningcorporaties. Dat lijkt niet aan te sluiten bij wat we nu in de prestatieafspraken hebben staan.

Reactie WBV Poortugaal: alle 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.

Reactie Havensteder: Eens met voorgenoemde punten, graag aanhouden PA. Overigens raar om maar de helft door corporaties te laten realiseren (m.n. van de sociale huur). Of het staat onduidelijk omschreven. Als het niet via een woonruimtebemiddelingssysteem wordt aangeboden past het niet in de definitie van sociale huur (Wet Regie, nog niet vastgesteld, maar wel aannemelijk dat dit gebeurt). Waarom kiest de gemeente hiervoor?

Beantwoording: In de concept woonvisie staat: We realiseren vanaf 2025 minimaal twee derde van de nieuwbouwproductie op gemeenteniveau in het betaalbare segment (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop), waarvan de helft wordt opgeleverd door de woningcorporaties (sociale huur en middenhuur). Deze tekst blijkt op meerdere manieren te interpreteren. We bedoelen dat de sociale huur en een deel van de middenhuur door de corporaties gerealiseerd zal worden. Een deel van de middenhuur en de betaalbare koop door andere partijen.

Aanpassing Woonvisie: We passen de tekst op p. 13 als volgt aan: 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.

Lokale voorrangsregeling

Reactie Havensteder: Corporaties kunnen bepalen hoe om te gaan met lokale voorrangsregeling, dus moet nog goed met elkaar worden uitgewerkt. Vooral als het gaat om 'terugkomers'. Belangrijk dat het bijdraagt aan de leefbaarheid en participatie.

Wij zijn van mening dat lokale binding iets moet bijdragen aan de gemeenschap: We zien dat lokale binding een functionele oplossing kan zijn om mensen te helpen bij het invulling geven aan hun maatschappelijke opgave. Maar vinden niet dat -enkel omdat je in Albrandswaard bent geboren- je meer recht op een woning hebt dan een ander. Hierover zullen we verder met gemeente in gesprek moeten.

Beantwoording: Op basis van de Huisvestingswet kunnen gemeenten – indien schaarste kan worden aangetoond – in een huisvestingsverordening regels opnemen t.a.v. de toewijzing van woningen die onder het door de gemeente te bepalen bereik van deze verordening vallen. Aan de huisvestingsverordening is een vergunningsstelsel gekoppeld: gemeenten kunnen huisvestingsvergunningen verlenen in het geval dat een woningzoekende voldoet aan de eisen van de lokale huisvestingsverordening. In de praktijk merken we meestal weinig van deze vergunningverlening, omdat huisvestingsverordeningen vaak over de sociale huurvoorraad gaan en gemeenten doorgaans corporaties mandateren voor de vergunningverlening. Met het ondertekenen van het huurcontract bij een woningcorporatie wordt daarmee doorgaans in één adem een huisvestingsvergunning verleend.

Bij het verlenen van huisvestingsvergunningen kunnen gemeenten in maximaal 50% van de (toewijzing)gevallen voorrang verlenen aan woningzoekenden met maatschappelijke en/of economische binding aan de regio of (een deel van) een gemeente. Onder maatschappelijke binding verstaat de wet dat een woningzoekende 6 jaar onafgebroken of de afgelopen 10 jaar 6 jaar ingezetene is geweest; onder economische binding wordt verstaan dat de woningzoekende een in economisch opzicht redelijk belang heeft om zich in de regio of in een (deel van de) gemeente te vestigen. In de praktijk is dit bijvoorbeeld het geval als iemand een dienstverband heeft van meerdere dagen per week.

Bij het opstellen van de Verordening Woonruimtebemiddeling zullen we onderzoeken welke instrumenten we, naast een mogelijke *zelfbewoningsplicht*, verder nog kunnen inzetten om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor onze inwoners verder te vergroten. Bijvoorbeeld het invoeren van een lokale voorrangsregeling. Zo staat het ook in de concept woonvisie beschreven.

Aanpassing Woonvisie: Deze reactie heeft niet tot aanpassingen in de Woonvisie geleid.

Rol Corporaties

Reactie Wooncompas: Ik proef, vooral in een aantal punten op blz 13 en 14, een behoefte om te sturen op het beleid/de activiteiten van corporaties (vergelijkbaar met de opzet voor de prestatieafspraken) en/of een verkeerd beeld over onze ambities.

Reactie Havensteder: Ik vond de cursus woonvaardigheden die corporaties aan statushouders zouden geven heel bijzonder (en onwenselijk). Hebben we dat ooit afgesproken? Ook punten over sociale koop en afspraken over aantallen liberalisaties grenzen inderdaad aan onze bedrijfsvoering. Uiteraard kunnen we erover in gesprek (uitgangspunt is dat in de prestatieafspraken de concrete afspraken worden gemaakt, en dat dat in de geest van de Woonvisie gebeurt), maar de corporatie beslist hier uiteindelijk over.

Beantwoording: De woonvisie is een gemeentelijk document waarin de gemeente de koers weergeeft die we de komende vijf jaar varen op het gebied van wonen, met een doorkijk naar 2040. 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. We zetten daarbij in op een goede samenwerking met woningcorporaties en samenwerkingspartners.

In de concept woonvisie staan meerdere zaken genoemd waarvoor we in de uitvoering (mede) afhankelijk zijn van de inzet van de corporaties. We voeren dan ook graag het gesprek over deze onderwerpen met de corporaties, bijvoorbeeld bij het maken van prestatieafspraken.

Aanpassing Woonvisie:

- Daar waar relevant zullen we benoemen “dat we in gesprek gaan met de corporaties over...” Zodat niet de suggestie gewekt wordt dat de corporaties voor een voldongen feit staan of dat er al afspraken gemaakt zijn.
- De tekst over de cursus woonvaardigheden passen we aan naar: We gaan met de woningcorporaties in gesprek over het aanbieden van cursussen woonvaardigheden, in samenwerking met inburgeringsprogramma's.

Overige opmerking 1

Reactie Woonkompas: Ik mis (voldoende) aandacht voor doorstroming.

Beantwoording: In de woonvisie wordt doorstroming op verschillende plekken genoemd. Ook in de opgaven besteden we aandacht aan doorstroming:

We zetten in op doorstroming

- We stimuleren een aantrekkelijk woningaanbod voor ouderen in alle prijssegmenten om doorstroming te stimuleren.
- We maken afspraken met de woningcorporaties over het stimuleren van de doorstroming in sociale huurwoningen, bijvoorbeeld door het inzetten van diverse *voorrangsregelingen*, zoals die voor ouderen.
- We blijven, samen met de woningcorporaties inzetten op de mogelijkheid om ouderen in huur- of koopwoningen te ondersteunen bij een eventuele verhuiscens naar een meer passende woning.

Op dit moment heeft de gemeente nog niet scherp in beeld hoe verschillende doorstroom scenario's doorwerken in onze woningvoorraad. We nemen ons voor om te laten onderzoeken welk effect keuzes in de bouwprogrammering hebben op de doorstroming en de vrij komende woningen in de bestaande voorraad.

Aanpassing Woonvisie:

We nemen de volgende opgave op onder We zetten in op doorstroming:

- We (laten) onderzoeken welk effect keuzes in de bouwprogrammering hebben op de doorstroming en de vrij komende woningen in de bestaande voorraad.

Overige opmerking 2

Reactie Woonkompas: Ik mis duurzaamheid en andere opgaven in de bestaande woningvoorraad.

Beantwoording: In deze Woonvisie stellen we geen nieuw beleidskader op voor duurzaamheid.

Aanpassing Woonvisie: Deze reactie heeft niet tot aanpassingen in de Woonvisie geleid.

Overige opmerking 3

Reactie Wooncompas: Ik mis een analyse van de mogelijkheden om met de bestaande woningvoorraad antwoord te geven op verschillende opgaven.

Beantwoording: Deze analyse hebben we niet voorhanden. We zouden in beeld kunnen brengen wat theoretisch mogelijk is in de bestaande voorraad. De praktijk in deze is vaak weerbarstig aangezien het veelal de particuliere woningvoorraad betreft. In de opgaven is opgenomen dat we samen met de woningcorporaties onderzoeken welke bijdrage het beter benutten van de woningvoorraad zou kunnen leveren aan de woonopgave.

In de concept woonvisie staat:

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).

Aanpassing Woonvisie: Deze reactie heeft niet tot aanpassingen in de Woonvisie geleid.

Overige opmerking 4

Reactie Wooncompas: Er worden aan het begin kaders voor flexwoningen beloofd. Ik vond hier echter weinig over terug.

Reactie Havensteder: Eens met voorgenoemde, blijft nog vaag wat er met flexwoningen moet worden gedaan. Uiteindelijk moet er ook perspectief worden geboden, dus meer gericht op wooncarrière na flexwoning. Ook belangrijk is een goede mix van bewoners en/of een communitymanager. En hoe lang is het idee om de woningen te verhuren? Maak je gebruik van een tijdelijk contract (in de praktijk heel lastig)?

Beantwoording: In de Woonvisie worden geen kaders opgenomen voor flexwoningen.

Aanpassing Woonvisie: De tekst op p. 2 wordt aangepast, zodat we niet de suggestie wekken dat deze kaders in de Woonvisie staan.

Overige opmerking 5

Reactie WBV Poortugaal: Pag 14, bullet 3 laatste zin verwijderen.

Aanpassing Woonvisie: Pag 14, bullet 3 wordt verwijderd.