

Woonvisie Albrandswaard

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en introductie

De Woonvisie Albrandswaard 2009-2013 is verouderd en moet worden herzien. Daarom

heeft het college de bestuursopdracht Opstellen Woonvisie (bijlage 1) vastgesteld.

Bij de totstandkoming van de Woonvisie is gebruik gemaakt van alle beschikbare data, die onderzoeken uit de afgelopen jaren hebben opgeleverd. Hierdoor is directe aansluiting ontstaan tussen de Woonvisie, de Toekomstvisie en de Structuurvisie.

Dankbaar maken we gebruik van de actuele onderzoeken die door met name de woningbouwcorporaties zijn ingebracht bij de inspraakronde. Alle onderzoeken zijn als bijlage toegevoegd en vormen daarmee de basis van de visie.

De gemeente heeft ervoor gekozen geen nieuw uitgebreid onderzoek uit te voeren.

De woonvisie stelt de kwaliteit van wonen binnen Albrandswaard voorop. In hoofdstuk 2 is een brede definitie van dit begrip opgenomen, die goed aansluit bij de gewenste ontwikkeling van de drie onderscheidende gebieden binnen Albrandswaard: Poortugaal, Rhooen en Portland. Wij gaan uit van de specifieke kenmerken van de woonmilieus in deze gebieden. Aan de andere kant hebben de trends, die wij in hoofdstuk 4 beschrijven wat ons betreft ook gevolgen die verder strekken dan de drie genoemde gebieden.

Alle geformuleerde visiepunten koppelen aan de doelstelling van woonkwaliteit en geven richting aan de ontwikkeling van de gehele woningvoorraad.

Met andere woorden wij stellen kwaliteit voorop.

Door bij ontwikkelingen onderzoek te doen naar de woonbehoefte blijft deze woonvisie actueel en spelen wij op dat moment in op optredende meerjarige tendens(en).

Op reguliere basis, gelijktijdig met de rapportage van de monitoring op de verschillende visiepunten, worden de nu toegepaste trendmatige ontwikkelingen getoetst aan de daadwerkelijke ontwikkeling en de op dat moment voorliggende trends. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de gegevens van het Planbureau voor de Leefomgeving en, indien beschikbaar, onderzoeken die uitgevoerd zijn bij nieuwe ontwikkelingen. Wijzigingen in de nu gesignaleerde trends kunnen op dat moment aanleiding geven tot aanpassing van de woonvisie waarbij overigens de kwaliteit van wonen onverkort van kracht blijft.nu

Het maken van concrete afspraken vindt plaats in de prestatieafspraken met de verschillende woningbouwcorporaties en middels contractafspraken met ontwikkelende (markt)partijen. In de visie zelf worden geen uitvoeringsafspraken opgenomen.

1.2. Afbakening woonvisie en samenhang met andere ontwikkelingen

We leven in een zeer bewegelijke maatschappij. De trend van vandaag is morgen totaal anders. Trends lopen zelfs uiteen ten aanzien van de

drie genoemde gebieden binnen Albrandswaard. Ondanks deze bewegelijke trends kunnen wij uit de diverse onderzoeken wel een hoofdlijn destilleren. In de achterliggende stukken en tekst van deze woonvisie wordt met name ingegaan op drie hoofdstromen in de maatschappij en de effecten daarvan op de vraag naar huisvesting:

- Bevolkingsontwikkeling
- Economische ontwikkeling
- Zorgvraag in relatie tot extramurale zorg

Bij deze opdracht is ervoor gekozen de termijn, waarvoor de nieuwe Woonvisie wordt vastgesteld, te laten aansluiten bij de planperiode van zowel de Toekomstvisie als de Structuurvisie. Deze visies hebben beiden een geldigheidsduur tot 2025. Lopende deze periode wordt regelmatig getoetst of deze visie nog aansluit met de daadwerkelijke ontwikkelingen.

1.3. Leeswijzer

Deze visie is opgebouwd uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 geeft een globale inleiding waarbij de aanleiding is beschreven en de afbakening van de woonvisie haar plek krijgt.
- Hoofdstuk 2 is het kerndeel van de visie, onze visie op wonen in de komende jaren met daarbij een toelichting op de visiepunten.
- Hoofdstuk 3 geeft de impact weer van de geformuleerde visie op het thema wonen met de daarbij te maken afspraken.
- Hoofdstuk 4 geeft een samenvatting van de in de diverse bijlagen opgenomen onderzoeken en geeft daarbij de kern/trend van het onderzoek weer.

2. **Visie op wonen in de periode 2016-2025**

Onze visie is in onderstaande punten met bijbehorend (meet)instrument weergegeven. De nummering geeft ook onze prioritering weer. Per punt is een toelichting toegevoegd.

1. **De kwaliteit van wonen binnen Albrandswaard dient op minimaal hetzelfde niveau te blijven als het huidige niveau.**

- o Meetinstrument: Leefbaarheidsmonitor

Toelichting:

Meting van de goede kwaliteit van wonen binnen Albrandswaard maakt onderdeel uit van de bredere Leefbaarheidsmonitor.

We definiëren de kwaliteit van wonen als:

De kwaliteit van wonen wordt bepaald door de kwaliteit van de woning zelf en door het woonmilieu.

Differentiatie van de onder punt 2 genoemde doelgroepen binnen de 3 gebieden van Albrandswaard blijft noodzakelijk, zodat die gebieden ook op lange termijn vitaal blijven.

Wij hechten er grote waarde aan om het niveau van de kwaliteit van wonen binnen de gemeente op ten minste het huidige niveau te handhaven. Hiervoor is inzet en betrokkenheid van alle partijen noodzakelijk, van bewoners tot toezichthouders en van jongerenwerk tot senioren.

2. **Bij ontwikkelingen zetten wij in op huisvesting voor de diverse doelgroepen.**

Significante doelgroepen hierbij zijn op volgorde van prioriteit:

- a. Inwoners die met een zorgvraag langer zelfstandig moeten blijven wonen
 - b. 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
- o Meetinstrument: Woonbehoefte binnen Albrandswaard, gebaseerd op typologie
 - o Sturingsinstrument: Contractafspraken met marktpartijen en Prestatieafspraken met woningbouwcorporaties

Toelichting:

Albrandswaard kiest voor een evenwichtige en gevarieerde huisvesting voor de diverse doelgroepen in de verschillende woongebieden en passend bij de woonmilieus om zo ook een gevarieerde bevolkingsopbouw te behouden. De focus ligt in de eerste plaats op de inwoners, die nu al in Albrandswaard wonen.

Ook de vergroening na de vergrijzing, die landelijk optreedt na de visieperiode, stelt de ontwikkeling eveneens voor bijzondere uitdagingen. Binnen Albrandswaard is bijzonder dat de (eerste)

vergrijzing wordt gemaskeerd door vergroening als gevolg van de relatief grote bouwopgaven in de afgelopen jaren.

3. De sociale woningbouwvoorraad wordt in de visieperiode minimaal in absoluut aantal gehandhaafd. Naast dit uitgangspunt zetten wij in op een extra toevoeging van 200-250 sociale huurwoningen in de planperiode.

- o Meetinstrument: CBS-gegevens en Planmonitor
- o Sturingsinstrument: Prestatieafspraken

Toelichting:

Met de verschillende woningbouwcorporaties is tot 2020 al een staande afspraak dat de zgn. ijzeren sociale woningbouwvoorraad in aantal wordt gehandhaafd. Gezien de grote druk op deze markt door onder andere de druk vanuit de regio maar ook de noodzaak tot het huisvesten van vergunninghouders heeft de gemeenteraad middels het raadsbesluit van 20 juni opdracht gegeven een studie op te starten met een opgave van 200 tot 250 sociale woningen. Eind 2016 wordt de studie afgerond naar de beschikbare en realiseerbare locaties voor deze woningen in combinatie met vrije markt woningen.

4. Bij woningbouwontwikkelingen zetten wij in op een evenwichtige verdeling tussen de diverse woningbouwsectoren passend bij de doelgroepen in al hun vormen en bij nieuwe woonvormen.

- o Meetinstrument: Woonbehoefte binnen Albrandswaard, gebaseerd op typologie Hebben we ook nog een meetinstrument dat meer aansluit bij de lange termijn?
- o Sturingsinstrument: Contract/Prestatieafspraken

Toelichting:

Zoals gebruikelijk bij nieuwe (grootschalige) ontwikkelingen wordt op basis van een onderzoek naar woonbehoefte een verdeling opgezet naar de verschillende woningtypologieën. Gebaseerd op de regionale afspraken grofweg een verdeling 30 % sociaal, 20% middelduur goedkoop, 20 % middelduur duur en 30 % duur gebruikelijk. Uiteraard wordt hierbij over de verschillende categorieën een bij de categorie passende grondprijs gehanteerd. Het ontwikkelen van nieuwe woonvormen wordt waar mogelijk gestimuleerd en ruimte wordt geboden aan mogelijke experimenten. Denk hierbij aan bijvoorbeeld tiny houses en vernieuwende woonzorgconcepten. Nieuwe woonvormen hoeven zich overigens niet te beperken tot woningbouwontwikkelingen, maar kunnen ook in de bestaande woningvoorraad en bestaande gebouwen worden ontwikkeld. Bij de ontwikkelingen die zich gaan voordoen worden partijen uitgenodigd en waar mogelijk gestimuleerd om met vernieuwende en creatieve oplossingen te komen. Bij deze experimenten wordt ook ruimte geboden aan ontwikkelingen zoals de door diverse onderwijsinstellingen (TU-Delft, Hogeschool Rotterdam, ROC Zadkine) is ingezet, onder andere op Heijplaat met de zgn. concept-houses.

5. Om de druk op de sociale woningmarkt te verminderen streven wij naar doorstroming. Hierbij wordt voorrang verleend aan doorstromers die sociale huurwoningen in de gemeente achterlaten en verhuizen naar vrije sector.

- o Instrument: Prestatie/contractafspraken met marktpartijen en zo mogelijk ontwikkelende woningbouwcorporaties

Toelichting:

Doorstroming is één van de belangrijkste manieren om de sociale voorraad beschikbaar te houden voor de doelgroep, te weten inwoners met een relatief laag inkomen. De verhuiscapaciteit is niet erg groot zoals uit alle onderzoeken blijkt. Pas als een erg aantrekkelijk aanbod aanwezig is, is men geneigd te verhuizen. Wij faciliteren dat inwoners hun woonwensen kunnen realiseren, maar niet noodzakelijkerwijs in hetzelfde gebied binnen Albrandswaard. Differentiatie van de doelgroepen binnen de gebieden blijft wat ons betreft voorop staan. Het faciliteren van een aantrekkelijk aanbod vergt de nodige aandacht in de contractvorming met marktpartijen om juist de doorstromers persoonlijk aan te spreken. Marktonderzoek is hierbij essentieel.

6. Bij nieuwbouw en renovatie bevorderen wij dat de woningen energieneutraal zijn waarbij de woonlasten (huur/hypotheeklasten plus energiekosten) niet hoger zijn dan bij woningen die niet energieneutraal zijn.

- o Meetinstrument: GPR gebouw

Toelichting:

Vooruitlopend op de wettelijke eis dat in 2020 de EPC (Energie Prestatie Coëfficiënt) voor nieuwbouw 0 moet zijn bevorderen wij dat bij nieuwbouw ingezet wordt op energie neutrale woningen. Dit vergt een extra investering vanuit de ontwikkelende partij waarbij deze kosten zullen leiden tot hogere koopprijzen. Voor de koper zal deze hogere koopprijs opwegen tegen de besparing op de energiekosten waardoor de woonlasten gelijk of zelfs lager zullen zijn. In de huidige markt blijkt dit inmiddels een wervend argument te zijn bij het aanbieden van deze woningen. Deze inzet geeft geen effect op de prijzen van uit te geven gronden, immers de extra investering wordt verwerkt in de koopprijs. Binnen de koepel van de woningbouwverenigingen, Aedes, is de afspraak gemaakt dat het gemiddelde energielabel voor de woningvoorraad van de woningbouwcorporaties in 2020 label B zal zijn. Extra investeringen in energiematregelen van de woningen kunnen worden bekostigd vanuit een energiebijdrage die bij de huur gevoegd kan worden. Hiervoor is inmiddels wetgeving van kracht.

7. In de bestaande woningvoorraad zetten wij in op zorgverlening conform het geformuleerde programma van eisen.

- o SturingsInstrument: Prestatie/contractafspraken met partijen

Toelichting:

Door de verandering in de zorg is de noodzaak ontstaan om zorgverlening in alle woningen optimaal in te zetten. Zeker in de oudere voorraad is deze inzet vaak moeizaam te realiseren. Het realiseren van deze zorgverlening zal in onderling overleg en afspraken tussen woningeigenaar, zorgverlener en gemeente moeten worden vastgelegd.

Samenvatting van de punten uit de visie:

1. **De kwaliteit van wonen binnen Albrandswaard dient op minimaal hetzelfde niveau te blijven als het huidige niveau.**
2. **Bij ontwikkelingen zetten wij in op huisvesting voor de diverse doelgroepen.**
3. **De sociale woningbouwvoorraad wordt minimaal in absoluut aantal gehandhaafd. Naast dit uitgangspunt zetten wij in op een extra toevoeging van 200 tot 250 sociale huurwoningen in de planperiode.**
4. **Bij ontwikkeling zetten wij in op een evenwichtige verdeling tussen de diverse woningbouwsectoren passend bij de doelgroepen in al haar vormen en bij nieuwe woonvormen.**
5. **Om de druk op de sociale woningmarkt te verminderen zetten wij in op doorstroming. Hierbij wordt voorrang verleend aan doorstromers die sociale huurwoningen in de gemeente achterlaten en verhuizen naar vrije sector.**
6. **Bij nieuwbouw en renovatie bevorderen wij dat de woningen energieneutraal zijn waarbij de woonlasten (huur/hypotheeklasten plus energiekosten) niet hoger zijn dan bij woningen die niet energieneutraal zijn.**
7. **In bestaande voorraad zetten wij in op zorgverlening conform het geformuleerde programma van eisen.**

3. Gevolgen van keuzes zoals opgenomen in de visie .

3.1.Effecten op de financiële resultaten binnen lopende grondexploitaties.

Indien het streefaantal van 200 tot 250 sociale huurwoningen binnen de periode van de visie moet worden ingepast in bestaande ontwikkelgebieden zal dit een wissel trekken op de al lopende grondexploitaties.

3.2. Effect Doorstroming

Als gevolg van het rijksbeleid, het passend toewijzen zal als gevolg van doorstroming een sociaal economisch effect gaan optreden. De populatie van de sociale huurwoningen wordt als gevolg van deze regelgeving redelijk eenzijdig. Ook beroep op sociale vangnetten neemt hierdoor toe. In meerjarenperspectief geeft dit effect op de gemeentelijke begroting

3.3.Inpassing van woningen waarbij bewoners met een zorgvraag langer zelfstandig moeten kunnen blijven wonen

De realisatie van de opgave die voldoet aan het vastgestelde programma van eisen vergt een zorgvuldige aanpak. Met de partners in het veld is onderzocht hoe we de doelgroep een waardige woonomgeving kunnen bieden zonder te verzanden in ouderenclusters. Juist de menging en participatie/zelfredzaamheid in de samenleving is van essentieel belang om o.a. vereenzaming te voorkomen. (bijlage 9) Met de ontwikkelende partijen, zowel woningbouwcoöperaties als ontwikkelende partijen is hierover een uitvoeringsagenda ondertekend.

3.4.Prestatie/contractafspraken met ontwikkelende partijen en woningbouwverenigingen

Met alle partijen in het veld worden op basis van de Woonvisie afspraken gemaakt. In de

afspraken worden ten minste de volgende punten opgenomen:

1. Rol
2. Verantwoordelijkheden
3. SMART geformuleerde plannen
4. Lokale voorrang van Albrandswaarders op de sociale woningmarkt
5. Huisvesting van statushouders
6. Planning
7. Monitoring van de afspraken
8. Wederkerigheid
9. Doelgroepen beleid
10. Duurzaamheid

4. **Samenvatting resultaten onderliggende onderzoeken en beschrijving van trends huidige situatie/gebieden**

4.1 Woonmilieus

De woonmilieus zijn onderzocht waarbij voor de drie onderscheidende gebieden (Poortugaal, Rhoon en Portland) de kenmerkende punten bepaald zijn. Deze differentiatie in woonmilieus geeft ook de huidige en ook te behouden eigenheid van de gebieden weer.

Onderdeel van de opzet van woonmilieus zijn naast alle demografische gegevens ook de zgn. consumentenprofielen. Inhoudelijk zijn er verschillende consumentenprofielen dominant: Poortugaal: Buurtgerichte Burgers en Oudere Modale gezinnen
Rhoon: Welgestelde (aankomende) emptynester
Portland: Jonge moderne gezinnen.

Deze consumentprofielen en de demografische opbouw van de verschillende gebieden geven richting aan de inzet op woningontwikkeling. Hierbij blijft de differentiatie in de behoefte van de verschillende doelgroepen leidend. Op basis van deze profielen wordt gestuurd op behoud van kwaliteit van wonen. Dit vergt maatwerk per gebied en wordt daarnaast gespiegeld aan de algemene trend voor de hele gemeente.

4.2. Bevolkingsontwikkeling

De huidige bevolkingsopbouw (bijlage 2) laat een evenwichtige verdeling zien tussen vrijwel alle leeftijdsgroepen. Dit wordt verklaard door het gegeven dat binnen Albrandswaard een continue woningbouwontwikkeling heeft plaatsgevonden. Dit betekent dat de komende periode een grote potentiële groep woningzoekenden op de markt zal komen, de starters en ook de groep 20-30 jarigen die voor studie vertrokken zijn maar nu terug willen naar Albrandswaard.

Volgens de statistische gegevens van het Planbureau voor de Leefomgeving uit 2016 zal de bevolking binnen Albrandswaard gedurende de periode 2016-2025 nauwelijks in aantal toenemen. Wel zien we een nadrukkelijke verschuiving naar één- en tweepersoons huishoudens, zowel in de bevolking van 60+ als in de groep 20-30 jarigen.

De vergrijzing wordt gemaskeerd door de relatief grote aanwas, mede door de grote bouwrealisaties van de afgelopen jaren. De jeugd van vandaag zijn de huishoudens van over 10 jaar.

De bevolkingsontwikkeling binnen Albrandswaard stabiliseert maar het aantal huishoudens neemt toe; de verdunning.

4.3. Huidige situatie

- Woningvoorraad
De opbouw van de woningvoorraad binnen Albrandswaard is onder te verdelen in:
 - o 2.630 Sociale woningen
 - o 7.578 overige woningen
- Invloeden landelijk en vanuit de regio
Door de toestroom van migranten en de forse toename van vluchtelingen met verblijfsvergunning, de zgn. vergunninghouders ontstaat landelijk een toename van de druk op de (sociale) huurmarkt.
Waarschijnlijk wordt binnen Rotterdam een fors aantal sociale huurwoningen aan de voorraad onttrokken. Dit verhoogt de toch al aanwezige druk op de sociale huurmarkt binnen de regiogemeenten nog eens extra.

Het verdringingseffect op de lokale woningmarkt neemt toe.

- Kwalitatieve verbetering
De woningvoorraad binnen Albrandswaard varieert van nieuwe 21^{ste} eeuwse woningen tot vooroorlogse bouw. In de jaren zestig is de oudere voorraad van de woningbouwverenigingen vrijwel volledig gerenoveerd. Nu we inmiddels 50 jaar verder zijn is grootschalige renovatie wederom aan de orde. Renovatie zal in de visieperiode worden afgezet tegen mogelijke sloop en nieuwbouw waarbij mogelijk ook ingrepen in de openbare ruimte aan de orde zullen zijn.
Voor de particuliere voorraad speelt deze renovatie evenzeer. De kosten van de renovatie kunnen vaak gedragen worden door de meerwaarde die bij de woningeigenaren aanwezig is. De gemeente participeert in het regionale energieloket, de woonwijzerwinkel bij het centrum voor duurzame bouw in Heijplaat.
Renovatie is daarbij een mogelijkheid om de waarde van het bezit zeker te stellen c.q. te verhogen. De markt pakt deze ontwikkeling steeds verder op.
- Energietransitie
Eén van de grote opgaven waar we bij het wonen voor staan is de invloed van de energietransitie. Dit vergt van de visie op het wonen een duidelijke route naar energieneutraal maken van de bestaande woningvoorraad. Gerealiseerd moet worden dat met name de warmtetransitie één van de grootste uitdagingen wordt.

Kwaliteitsverbetering c.q. renovatie op zowel technisch gebied (vervangen van kozijnen e.d.) als op het gebied van energietransitie wordt de komende jaren een grote opgave

4.4. Toekomst-Structuurvisie

Bij het opstellen van de toekomstvisie is uitgebreid stilgestaan bij de richting waarin Albrandswaard zich ontwikkelt. Nadrukkelijk is ingestoken op het behoud van de eigen identiteit met de daarbij

behorende kleinschaligheid. Ook de woonstijlen (bijlage 3) zijn nadrukkelijk benoemd met de daarbij behorende typologieën.

Behoud eigen identiteit binnen de kernen met eigen woonleefstijlen.

4.5. Zorgsector

Door de wijzigingen in de zorg en vooral het extramuraliseren¹ van de zorg ontstaat een behoefte aan woningen waarbij bewoners met een zorgvraag langer zelfstandig blijven wonen. Deze woningen dienen te voldoen aan het "Inhoudelijk programma van Eisen Vernieuwend Woonzorgconcept Albrandswaard (bijlage 4).

Extramuralisatie geeft druk op de typologie van woningen. Wij streven naar het beperken van uitplaatsing van inwoners naar zorginstellingen buiten de gemeente.

4.6. Economische ontwikkeling

De gehele economie is op dit moment in transitie. We zien de grote bedrijven opsplitsen in kleinere flexibele werkeenheden die op de snel veranderende maatschappij inspelen. Als gevolg van de economische crises is de (gedwongen) opkomst van zzp'ers (zelfstandigen zonder personeel) een niet meer weg te denken factor in de flexibiliserende arbeidsmarkt. Hiernaast is de sector gezondheidszorg en de sector logistiek (Distripark Eemhaven) sterk vertegenwoordigd binnen Albrandswaard. Dit vooral door de aanwezigheid van het Deltaziekenhuis. (bijlage 5)
De ontwikkeling in de economie heeft direct invloed op de woonvraag en de woonstijlen binnen Albrandswaard.

Fysieke ruimte voor zzp'ers en forensen waarbij flexibiliteit in huisvesting voorop staat.

4.7. Verhuisbewegingen

Door de realisatie van grote bouwprojecten in de afgelopen jaren was er een forse toename van inwoners. Hierdoor heeft de gemeente een groei van 13.913 inwoners in 1990 naar ruim 25.000 inwoners in 2016. We zien nu verhuisbewegingen ontstaan vanuit de diverse wijken onderling maar ook een uitwisseling met de regio. De in- en uitstroom is vrijwel in evenwicht. (bijlage 6)

Verhuisbewegingen intern en tussen de omliggende gemeenten zijn vrijwel in evenwicht.

4.7. Woningbouwplanning

In de komende jaren zijn voor een aantal locaties woningbouwplanningen opgezet en grotendeels met private partijen overeengekomen.

In totaal wordt er binnen de visieperiode 562 woningen aan de voorraad toegevoegd. Dit aantal staat los van de eerder genoemde extra opgave in de sociale sector.

¹ "Extramuralisering" is het streven om buiten de muren van een instelling waarin iemand opgenomen wordt, zoals verpleeghuis, gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg).

