



Gemeente
Albrandswaard

WOONVISIE 2016-2025



Datum : mei 2016
Versienummer : 1.0
Opsteller : Advies Ruimte Bar-Organisatie

Inhoudsopgave:

	Pagina
1. Inleiding.....	1
2. Visie op woningontwikkeling.....	1
3. Samenvatting resultaten onderzoeken.....	3
4. Toekomstige ontwikkelingen.....	4
5. Gevolgen van keuzes zoals opgenomen in de visie	5

Bijlagen:

Bijlage 1 Bestuursopdracht

Bijlage 2 Huidige bevolkingsopbouw

Bijlage 3 Woonstijlen

Bijlage 4 Programma van Eisen Zorg

Bijlage 5 Economie

Bijlage 6 Migratiegegevens

Bijlage 7 Maatschappelijke trends

Bijlage 8 Woonklimaat

Bijlage 9 Seniorenprofielen

Woonvisie Albrandswaard 2016-2025

1. Inleiding

1.1. Aanleiding en doel

De Woonvisie Albrandswaard 2009-2013 is verouderd en moet worden herzien. Hiertoe heeft het college de bestuursopdracht "Opstellen Woonvisie" (bijlage 1) vastgesteld. Bij uitvoering van de opdracht wordt gebruik gemaakt van alle beschikbare data die onderzoeken uit de afgelopen jaren hebben opgeleverd. Er is geen nieuw uitgebreid onderzoek uitgevoerd. Alle beschikbare data is als bijlagen toegevoegd aan deze visie. De visie dient als leidraad voor het opstellen van prestatie/contractafspraken met de in de gemeente werkzame woningbouwverenigingen en als leidraad voor de bouwontwikkeling binnen de gemeente. Door bij ontwikkelingen de woonbehoefte te motiveren blijft deze woonvisie actueel en flexibel.

1.2. Afbakening woonvisie en samenhang met andere ontwikkelingen

We leven in een zeer bewegelijke maatschappij. De trend van vandaag is morgen totaal anders. Ondanks deze bewegelijke trends is uit de diverse onderzoeken wel een hoofdlijn te destilleren. In de achterliggende stukken en volgende tekst van deze woonvisie wordt met name ingegaan op de volgende ontwikkelingen en de effecten op de vraag naar huisvesting:

- Bevolkingsontwikkeling
 - o Leeftijdsopbouw
 - o Hoeveelheid huishoudens/samenstelling huishoudens
- Economische ontwikkeling
- Zorgvraag in relatie tot extramurale zorg

2. Visie op woningontwikkeling in de periode 2016-2025

Onze visie is in onderstaande punten weergegeven en verder onderbouwd in de vervolgttekst. Onze speerpunten zijn:

- De kwaliteit van wonen binnen Albrandswaard dient op minimaal hetzelfde niveau te blijven als het huidige niveau.
 - o Meetinstrument: Leefbaarheidsmonitor
- De sociale woningbouwvoorraad wordt minimaal in absoluut aantal gehandhaafd. Naast dit uitgangspunt wordt ingezet op een extra toevoeging van 50 sociale huurwoningen in de planperiode.
 - o Meetinstrument: CBS-gegevens
- Om de druk op de sociale woningmarkt te verminderen wordt ingezet op 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 woningbouwcoöperaties
- Bij ontwikkelingen, zowel binnendorps als (kleinschalige)uitleggebieden wordt de eis gesteld om voorafgaand aan de definitieve planinvulling de woonbehoefte binnen Albrandswaard, gebaseerd op typologie te motiveren.
 - o Instrument: Woonbehoefte binnen Albrandswaard, gebaseerd op typologie.

- Ontwikkelingen worden gefaseerd om geen onderlinge concurrentie te veroorzaken. Door de motivering van de woonbehoefte binnen Albrandswaard, gebaseerd op typologie, wordt een deugdelijke afweging gemaakt tussen mogelijk gelijktijdig optredende ontwikkelingen.
 - o Instrument: Woonbehoefte binnen Albrandswaard, gebaseerd op typologie.
- Bij ontwikkeling wordt ingezet op een optimale mix van koop en huurwoningen in al haar vormen waarbij nadrukkelijk aandacht is voor:
 - o de middelduur goedkope sector,
 - o inwoners die met een zorgvraag langer zelfstandig moeten blijven wonen
 - o specifieke aandacht voor inwoners in de laagste inkomensgroepen.
 - o ingezet op stimulering en facilitering van particuliere initiatieven.
 - o Instrument: Woonbehoefte binnen Albrandswaard, gebaseerd op typologie.
- 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 Instrument: GPR gebouw
- Op basis van de vastgestelde regels in het Bouwbesluit zijn nieuwe woningen per definitie levensloopbestendig.
 - o Instrument: Bouwbesluit
 - o Prestatie/contractafspraken
- In bestaande voorraad wordt ingezet op mogelijkheden tot zorgverlening conform het geformuleerde programma van eisen.
 - o Instrument: Prestatie/contractafspraken met partijen
- Ouder wordende inwoners hebben de mogelijkheid door te stromen naar een bij hun leeftijd passende woning.
 - o Instrument: Woonbehoefte binnen Albrandswaard, gebaseerd op typologie.
- De nieuw geformuleerde bouwopgave zet in op woningtypologieën die geschikt zijn voor de toenemende zorgvraag
 - o Instrument: Woningbouwplanning en woonbehoefte binnen Albrandswaard, gebaseerd op typologie.
- Aanbod aan en binding van jong terugkerende startende gezinnen is een belangrijk onderdeel.
 - o Instrument: Woningbouwplanning en Woonbehoefte binnen Albrandswaard, gebaseerd op typologie.

Met deze punten hebben wij onze visie geformuleerd op het wonen binnen Albrandswaard. Bij de implementatie van onze visie treden wellicht consequenties op bij de al vastgelegde contracten met ontwikkelende partijen. In het hoofdstuk *gevolgen van keuzes* is globaal weergegeven wat deze gevolgen zijn.

3. **Samenvatting resultaten onderliggende onderzoeken**

3.1. Bevolkingsontwikkeling

De huidige bevolkingsopbouw (bijlage 2) laat een evenwichtige verdeling zien tussen vrijwel alle leeftijdsgroepen. Dit is vooral veroorzaakt door de continue woningbouwontwikkeling binnen Albrandswaard. Dit betekent dat de komende periode een grote potentiële groep woningzoekenden op de markt zal komen, de starters. Volgens de gegevens van het Planbureau voor de Leefomgeving zien we in de planperiode een stabiel aantal inwoners maar wel een toename van het aantal huishoudens.

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

3.2. 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.

3.3. 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 woon-leefstijlen.

3.4. Zorgsector

Door de wijzigingen in de zorg en het vooral extramuraliseren 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 typologie van woningen, zo veel mogelijk beperken van uitplaatsing van inwoners naar zorginstellingen buiten de gemeente.

3.5. 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.

3.6. Verhuisbewegingen

Door de realisatie van grote bouwprojecten in de afgelopen jaren was er een instroom van inwoners. Hierdoor heeft de gemeente een groei doorgemaakt 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 plaats en zijn vrijwel in evenwicht.

3.7. 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 zoals nu bekend is 562 woningen aan de voorraad toegevoegd.

4. Toekomstige ontwikkeling

In algemene zin is de gehele maatschappij in transitie. In bijlage 7 is deze trend in de samenleving verder onderbouwd.

4.1. Bevolkingsprognose in aantal en opbouw

Zoals al aangegeven bij de bespreking van de resultaten 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. We zullen de bevolkingsopbouw zien wijzigen van de "kerstboom" die het nu is naar een relatief "omgekeerde piramide".

4.2. Gewenst woonklimaat

Zoals we al in de toekomstvisie hebben verwoord willen we binnen Albrandswaard de kwaliteit van wonen handhaven op dorpse schaal met de daarbij behorende voorzieningen. Het recentelijk uitgevoerde Lemon onderzoek (Bijlage 8) geeft hiervoor een duidelijk beeld. Zoals wij ook hebben gesteld zal dit onderzoek c.q. vergelijkbare onderzoeken mede leidend zijn voor toekomstige ontwikkelingen in het wonen.

4.3.(Ontwikkel)Mogelijkheden

Zoals we kunnen zien in de prognose van de woningbouw wordt ontwikkeling van de diverse locaties afgerond. Nieuwe mogelijkheden tot realisatie van wonen zal in het vervolg in hoofdzaak meer richten op vervanging en wellicht verdichting als op nieuwe uitleg. Onderdelen van deze opgave zijn de kwalitatieve verbetering van de huidige woningvoorraad en de inzet op een energietransitie.

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.

5. Gevolgen van keuzes zoals opgenomen in de visie .

5.1.Effecten op de financiële resultaten binnen lopende grondexploitaties.

Inpassing van het streefaantal van 50 sociale huurwoningen binnen de periode van de visie zal een wissel trekken op de al lopende grondexploitaties.

5.2.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.

5.3.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. Invulling van de lokale voortgang
5. Huisvesting van statushouders
6. Planning
7. Monitoring van de afspraken
8. Wederkerigheid
9. Doelgroepen beleid
10. Duurzaamheid