

project
Ladder voor Duurzame Verstedelijking Dorpsdijk te Rhoon

datum
9 maart 2022

opdrachtgever
Wooncompas

projectnummer
P05095

opgesteld door
DBo, JvdL

i.a.a.
ADi

BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de locatie aan de Dorpsdijk in de Vogelbuurt in Rhoon (gemeente Albrandswaard) is het voornemen de locatie te herontwikkelen en te verdichten door 33 verouderde eengezinswoningen te vervangen door 53 gelijkvloerse appartementen (sociale huur voor ouderen). Per saldo worden er 20 woningen toegevoegd. Op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik.

1.2 Toepassing Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Het functioneel gebruik van de gronden ten behoeve van de functie wonen wordt door het vigerend bestemmingsplan "Rhoon Dorp 2013" (vastgesteld 14-07-2014) niet toegestaan. Op grond van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Wonen' waarbinnen de gewenste functie wonen mogelijk is, maar alleen via de geldende regels (bouwvlak en bouwhoogte). Het plan voldoet niet aan de geldende bouwregels waardoor het plan op basis van dit bestemmingsplan niet mogelijk is. Om de ontwikkeling formeel mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

In art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat de toelichting bij een bestemmingsplan of projectafwijking moet voldoen aan de systematiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: 'ladder'). De ladder is een wettelijk verplicht motiveringsinstrument waaraan iedere 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (art 1.1.1 Bro) moet worden getoetst.

Per 1 juli 2017 luidt het tweede lid van art. 3.1.6. als volgt: "De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien."

De realisatie van de woningen geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling:

1. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Besluit ruimtelijke ordening 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het initiatief om de 33 woningen te vervangen door 53 appartementen kan onder deze definitie worden geschaard.
2. Vanaf 12 nieuwe woningen is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Aangezien het om de toevoeging gaat van maximaal 20 woningen, kan het initiatief gekwalificeerd worden als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'.

Bij het opstellen van de bestemmingsregeling is het uitgangspunt dat niet méér dan 53 woningen mogelijk worden gemaakt, een toevoeging van 20 woningen ten opzichte van de huidige situatie.

Het doel van de Ladder is zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte en ontwikkelingen in de omgeving. De Ladder geeft daarmee invulling aan het nationaal ruimtelijk belang gericht op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten.

1.3 Planinitiatief

Woningcorporatie Wooncompas is voornemens de locatie in de Vogelbuurt te herontwikkelen en te verdichten. 33 verouderde eengezinswoningen worden in het planvoorstel vervangen door 53 appartementen: 30 2-kamer appartementen, 22 3-kamer appartementen en 1 4-kamerappartement.

De nieuwe woningen zijn gericht op ouderen, een snel groeiende doelgroep. De sociale huisvesting van ouderen vraagt om het aanbieden van comfort, veiligheid, privacy en sociale interactie binnen betaalbare appartementen.

De relatie tussen woning en publieke ruimte, de sfeer en de relatie van de nieuwbouw met de bestaande context zijn van belang en als aandachtspunten meegegeven door de gemeente Albrandswaard.

Tabel 1: Woningbouwprogramma d.d. ontwerp 23-12-2021

Type appartementen	Aantal
2-kamer appartement	30
3-kamer appartement	22
4-kamer appartement	1
Totaal	53

1.4 Opzet onderzoek

Voor het initiatief wordt onderzocht of en op welke manier de toevoeging van 20 appartementen (per saldo) te verantwoorden is vanuit de methodiek van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt:

Voorziet het initiatief in een (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte en is er sprake van duurzaam ruimtegebruik binnen het verzorgingsgebied?

Voor het antwoord onderzoeken we zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling binnen het verzorgingsgebied. Ook wordt gekeken naar de locatieafweging binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. Bovendien worden door middel van het onderzoek de te verwachten effecten van de beoogde ontwikkeling in beeld gebracht. Met de resultaten van het onderzoek is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking doorlopen.

Voor het bepalen van de behoefte en het duurzaam ruimtegebruik is onder andere gekeken naar:

- Geconsolideerde omgevingsvisie Zuid-Holland (2021)
- Omgevingsverordening Zuid-Holland (2021)
- Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040 (2021)
- Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 (2019)
- Omgevingsvisie Albrandswaard Onderweg naar 2040 (2021)
- Woonvisie Albrandswaard 2016 – 2025 (2016)
- Woningmarktprogramma Albrandswaard (2019)
- Woonvisie Rotterdam 2030 (2016) en Addendum Woonvisie Rotterdam 2030 (2019)



Figuur 1: Planlocatie



Figuur 2: Sfeerimpressie vooraanzicht



Figuur 3: Sfeerimpressie achterzijde/binnentuin

2 Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Bij de toetsing van het initiatief aan de ladder zijn de volgende aspecten van belang:

- Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling: wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte te bevatten binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de ontwikkeling.
- De behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling: bij de beoordeling van de behoefte dient het bestaande aanbod en vraag betrokken te worden. Bovendien dient inzichtelijk te worden gemaakt dat het plan geen zodanige leegstand tot gevolg zal hebben, dat dit tot een onaanvaardbare situatie zal leiden uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.
- De ligging van de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied: op basis van met name de bestemming wordt beoordeeld of de ontwikkeling is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. Als de woningbouwontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied is gepland, moet volgens artikel 3.1.6 lid 2 Bro gemotiveerd worden waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarbij spelen de beschikbaarheid en geschiktheid van locaties binnen bestaand stedelijk gebied een rol.

2.1 Passend binnen behoefte van het ruimtelijk verzorgingsgebied

Voor de onderbouwing van de woonbehoefte is gekeken naar de afbakening van de relevante regio, om zo de behoefte in beeld te brengen. Hiervoor is gekeken naar de regionale woningmarkt, die gedefinieerd wordt op basis van verhuisbewegingen. In dit behoefteonderzoek gaat het om het primaire verzorgingsgebied de gemeenten Albrandswaard en Rotterdam en het secundaire verzorgingsgebied regio Rotterdam.

Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting. De volledige onderbouwing van de woningbehoefte is opgenomen in bijlage 1 van deze notitie.

Passend binnen beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Het planinitiatief richt zich op de sociale huisvesting van ouderen waarbij comfort, veiligheid, privacy en sociale interactie binnen betaalbare appartementen in acht wordt genomen. Dit strookt met de ambitie van de provincie om passende en betaalbare woningen te bouwen met waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteiten.
- Met de herontwikkeling van 33 eengezinswoningen naar 53 appartementen past het initiatief binnen de beleidskaders van de provincie en gemeente om in te zetten op verdichting, waarbij meer inwoners op eenzelfde oppervlakte wonen in een compact samenhangend en kwalitatief hoogwaardig gebied.
- Op regionaal en gemeentelijk niveau past het initiatief binnen de kaders om voldoende betaalbare woningen in het sociale segment te ontwikkelen. Bovendien richt het

initiatief zich op een doelgroep die binnen het gemeentelijk beleid prioriteit krijgt. Daarnaast zorgt de toevoeging van sociale huurwoningen voor ouderen ervoor dat er een doorstroming op gang komt die gewenst is vanuit de gemeente. Ouderen laten namelijk een woning achter waar starters en gezinnen kunnen gaan wonen.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling om aan de Dorpsdijk per saldo maximaal 20 woningen toe te voegen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Albrandswaard en Rotterdam toe. Eenzelfde trend is te zien in de regio Rotterdam als geheel. Dit vraagt ook om een groei van de woningvoorraad.
- Op basis van de provinciale woningbehoefteraming 2019 (en rekening houdend met toename van de woningvoorraad de afgelopen jaren) heeft de gemeente Albrandswaard voor de periode 2021-2030 een woningbehoefte van 424 woningen. De gemeente Rotterdam heeft in dezelfde periode een behoefte van 24.232 woningen. Samen geldt voor het primaire verzorgingsgebied een woningbehoefte van 24.656 woningen. Ook in de totale regio Rotterdam ligt een enorme opgave/woningbehoefte, van 61.160 woningen tot 2030.
- Op dit moment zijn er in het primaire (gemeenten Albrandswaard en Rotterdam) én secundaire verzorgingsgebied onvoldoende harde plannen om in de woningbehoefte te voorzien. Het is zaak dat zachte plannen omgezet worden naar harde plannen om in de huidige en toekomstige woningbehoefte te voorzien. De beoogde toevoeging van per saldo 20 woningen aan de Dorpsdijk in de Vogelbuurt voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte in het verzorgingsgebied.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief, waarbij 33 eengezinswoningen gesloopt en vervangen worden door 53 sociale huurappartementen (gelijkvloers) voor ouderen, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Op provinciaal, regionaal en lokaal niveau is er een grote behoefte aan meergezinswoningen in het huursegment. 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. De komende jaren is er juist behoefte aan woningen voor starters en ouderen. Dat betekent ook dat er moet worden ingezet op andere woningtypen, zoals appartementen op de juiste locatie. Het initiatief sluit hierop aan door 53 sociale huurappartementen te realiseren.
- Regionaal en gemeentelijk wordt specifiek genoemd dat extra woon(zorg)vormen en/of nultredenwoningen nodig zijn. Hiermee wordt de nadruk gelegd op het feit dat er appartementen moeten komen voor ouderen. De gemeente wil deze groep aanmoedigen en verleiden om te verhuizen door kleine huurappartementen te bouwen. Als gevolg hiervan kan dan de doorstroming op gang komen en komt er ruimte voor starters om de stap naar een eengezinswoningen te zetten. Het initiatief richt zich specifiek op deze ouderen.
- Tot slot voorziet het initiatief in de behoefte aan sociale woningbouw, door 53 appartementen in dit segment te realiseren. Woningcorporaties en huurderorganisaties hebben afspraken gemaakt om voldoende sociale huurwoningen te ontwikkelen, met name in het betaalbare huursegment.

2.2 Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van het initiatief in de Vogelbuurt onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het plan-initiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Albrandswaard had in 2021 een woningleegstand van 2%. Daar komt bij dat er weliswaar 53 woningen worden gerealiseerd, maar dit voor een groot deel vervangende nieuwbouw betreft. Per saldo worden er slechts 20 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad.

2.3 Gesitueerd binnen bestaand stedelijk gebied

Voor de onderbouwing via de Ladder is relevant of de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied. In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aange-merkt: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

- Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de volgende bestemming: 'Wonen'. Dit betekent dat het plangebied een stedelijke functie heeft.
- In de directe omgeving zijn stedelijke functies gelegen. Op de aangrenzende percelen zijn de bestemmingen 'Wonen' vigerend.

Gezien het voorgaande is dus sprake van een ligging 'binnen bestaand stedelijk gebied' en is een verder motivering op dit punt niet nodig.

¹ Bron: <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

Bijlage 1: Onderbouwing woningbouwbehoefte

B1.1 Afbakening verzorgingsgebied

Het verzorgingsgebied is het gebied waarbinnen vraag en aanbod van woonruimte plaatsvindt, ook wel de woningmarkt. De woningmarktafbakening verschilt per initiatief en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio. Een belangrijke indicator voor het functioneren van de regionale woningmarkt is het aantal verhuisbewegingen/migratiestromen binnen en naar de betreffende gemeente/woonplaats.

Een analyse van de verhuisbewegingen toont dat 29% van de verhuizingen in de gemeente Albrandswaard plaatsvindt binnen de eigen gemeente. Dit is lager dan de verhuisbewegingen (35%) die vanuit de gemeente Rotterdam naar de gemeente komen. Het aandeel verhuisbewegingen toont aan dat binnen de gemeente Albrandswaard sprake is van een relatief laag lokaal georiënteerde woningmarkt. 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). Daarom zijn voor het primaire verzorgingsgebied de twee gemeenten samengevoegd. In het verdere onderzoek wordt voor de kwantitatieve

en kwalitatieve analyse primair gekeken naar de gemeenten Albrandswaard én Rotterdam. Gezien de beoogde doelgroep waar het plan zich op richt is het aannemelijk dat deze doelgroep uit het primaire verzorgingsgebied komt.

Als secundair verzorgingsgebied wordt op hoofdlijnen gekeken naar de regio Rotterdam². Dit is bovendien de regio waar op regionaal niveau afspraken worden gemaakt over de woningbouwprogramma's.

B1.2 Kaderstellend beleid

In deze paragraaf is het kaderstellend beleid van Rijk, provincie, regio en gemeente in beeld gebracht. Op basis van dat beleid wordt voorliggend initiatief afgewogen.

Rijk

De woningmarktregio is ontstaan in de Woningwet 2015. De negentien woningmarktregio's (Woningwet) vormen de kernwerkgebieden van woningcorporaties. Elke corporatie heeft één woningmarktregio als kernwerkgebied. De woningmarktregio's zijn tot stand gekomen aan de hand van door gemeenten gezamenlijk ingediende voorstellen. De gemeente Albrandswaard behoort tot de woningmarktregio Rotterdam.

Provincie

Geconsolideerde omgevingsvisie Zuid-Holland (in werking per 7 augustus 2021)

Zuid-Holland staat voor de opgave om in het komende decennium een fors aantal betaalbare woningen te realiseren en de bestaande woonvoorraad te verduurzamen. Ze zien de uitdaging om een gezonde, sociale, groene en duurzame leefomgeving in te richten. In Zuid-Holland **moet iedereen zich thuis kunnen voelen in sterke steden en dorpen**.

Daarvoor moeten er **voldoende woningen van de juiste kwaliteit op de juiste locatie zijn**. De provincie wil de bouw van passende en betaalbare woningen versnellen, met **waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteit** en passende mobiliteitsvoorzieningen. Nieuwbouw wordt energieneutraal gebouwd, zolang het de hoeveelheid en het tempo van woningbouw niet belemmert. Verder wil de provincie dat het bebouwd gebied klimaatadaptief wordt ingericht. Daarbij wordt primair gekozen voor bouwen in bestaand bebouwd gebied en nabij knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer.

De provincie streeft naar een **compact, samenhangend en kwalitatief hoogwaardig bebouwd gebied** en wil de bebouwde ruimte daarom beter benutten. De provincie zet ten eerste in op **verdichting**, concentratie, diversiteit en specialisatie binnen het bestaand stads- en dorpsgebied, en ten tweede op een hiërarchie van complementaire knooppunten en centra met een goede onderlinge bereikbaarheid.

De provincie hanteert de volgende uitgangspunten voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen:

- Bouw naar behoefte;
- Bouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied;
- Bouw georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer;
- Benut het netwerk van stedelijke centra en knooppunten;
- Bouw toekomstbestendig; houd rekening met energietransitie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptie en een gezonde leefomgeving.

Als een gemeente een ruimtelijke ontwikkeling wil realiseren, wordt op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' doorlopen. Toepassing is ook van provinciaal belang.

Tabel 2: Verhuisbewegingen Albrandswaard (CBS, 2020)

Verhuisbewegingen	Aandeel
Binnen gemeente Albrandswaard	29%
Vanuit gemeente Rotterdam	35%
Totaal	64%

² De gemeenten Albrandswaard, Barendrecht, Brielle, Capelle aan den IJssel, Hellevoetsluis, Maassluis, Nissewaard, Krimpen aan den IJssel, Lansingerland, Ridderkerk, Rotterdam, Schiedam, Vlaardingen en Westvoorne.

Omgevingsverordening Zuid-Holland (geldend van 07-10-2021 t/m heden)

Uitgangspunt van de strategie voor de bebouwde ruimte is betere benutting van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). **Stedelijke ontwikkeling vindt daarom primair plaats binnen BSD.** Niet alle vraag naar wonen en werken kan en hoeft te worden opgevangen binnen BSD. De ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat het handelingskader.

Regio

De regionale woonvisie "Fijn wonen in een veelkleurige regio" (2021) vormt samen met het Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken (2019) en het Bouwmanifest (2020) een drieluik. De regionale woonvisie duidt de kwalitatieve ambities, het Regioakkoord focust zich op de kwantitatieve woningmarktopgaven en het Bouwmanifest is gericht op woningbouwversnelling.

Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040 (2021)

De regionale woonvisie sluit aan bij de verplichting uit de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland om een regionale woonvisie te ontwikkelen, waarin van regio's het volgende wordt gevraagd:

- Een gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichting voor de bestaande en gewenste woningvoorraad.
- Een passend aanbod voor doelgroepen van het huurbeleid.
- Een definitie van schaarste.
- Onderbouwing van de keuzes en maatregelen in de woonopgave met betrekking tot energietransitie, klimaatadaptatie en bodemdaling.
- Afspraken over uitgangspunten van Ladder voor duurzame verstedelijking.

De regio Rotterdam ziet acht grote opgaven waar ze op het gebied van wonen voor aan de lat staan:

1. Er is een enorme bouwopgave om het woningtekort terug te dringen, zodat meer mensen kunnen wonen naar wens. De **juiste woningen worden daarom op de juiste plek gebouwd** (mede door transformatie van bedrijvenlocaties), woningbouw wordt versneld en er wordt gebouwd op de juiste plek en met het oog op de toekomst.
2. In de regio werken ze aan betere spreiding van de sociale voorraad om zo in elke regiogemeente een **evenwichtiger opbouw van de woningvoorraad** mogelijk te maken. Het is belangrijk de individuele kwaliteiten en identiteiten van de gemeenten te blijven versterken.
3. De betaalbaarheid van het wonen staat mede door de schaarste onder druk. Dit vraagt zowel in de bestaande voorraad als in de nieuwbouw actie.
4. Omdat de schaarste niet van de ene op de andere dag is opgelost, onderzoekt de regio met elkaar hoe ze de toegankelijkheid en beschikbaarheid kunnen verbeteren.
5. Investerings in de bestaande woningvoorraad zijn nodig om de woningvoorraad toekomstbestendig en duurzaam te maken.
6. Naast de woning schaarste vraagt de aanpak van de kwetsbare gebieden in de regio nadrukkelijke aandacht. Er zijn kwetsbare gebieden die vragen om forse investeringen én een maatwerkaanpak.
7. Het faciliteren van vernieuwende (tijdelijke) woonvormen, omdat deze een oplossing kunnen bieden voor de maatschappelijke vraagstukken en wensen van inwoners.
8. Oplossingen vragen om een goede, verantwoorde en integrale afweging tussen wonen en andere domeinen en voorzieningen om de beschikbare ruimte goed in te vullen.

Regioakkoord Nieuwe Woningmarktafspraken Regio Rotterdam 2018-2030 (2019)

In het regioakkoord maken de veertien gemeenten van het Samenwerkingsverband Wonen Regio Rotterdam zich samen sterk om de ongedeelde regio Rotterdam te behouden en verder te ontwikkelen. Dat wil zeggen een regio met voldoende woningvoorraad en **specifiek voldoende woningen in het sociale segment**, evenwichtig en ruimtelijk goed gespreid.

De regionale doelstellingen betreffen:

- De regio realiseert voldoende woningen in de totale voorraad. Concreet: de streefvoorraad bedraagt 638.300 woningen in 2030. Hierdoor staan de gemeenten voor de uitdaging een netto groei van 53.700 woningen in de periode 2018 tot 2030 te bewerkstelligen. Deze afspraak vormt de basis voor de woningbouwprogrammering tot 2030 van de gehele regio.
 - Albrandswaard: benodigde groei van 1.177 woningen in de periode 2017-2030.
 - Rotterdam: benodigde groei van 30.000 woningen in de periode 2017-2030.
- De regio realiseert **voldoende woningen in de sociale voorraad**. Concreet: de streefvoorraad bedraagt 322.100 sociale woningen in 2030. De regio realiseert bovendien een meer evenwichtige spreiding van de sociale woningvoorraad.
- De regio wil voldoende beschikbaarheid op lokaal niveau en regionaal **gelijkmatiger toegang tot de sociale voorraad voor huurtoeslaggerechtigden**. Concreet: op gemeentelijk niveau wordt tenminste 75% van de vrijgekomen huurwoningen van corporaties met een huurprijs onder de liberalisatiegrens toegewezen aan de primaire doelgroep (huurtoeslaggerechtigden).
- De regio wil **voldoende betaalbare woningen met huur onder de bovenste aftoppingsgrens op lokaal**

niveau en meer balans van deze voorraad in de regio. Concreet: op gemeentelijk niveau een sociale huurvoorraad van de corporaties die voor tenminste 70% bestaat uit woningen met een huurprijs tot de bovenste af-toppingsgrens.

Bouwmanifest Regio Rotterdam (2020)

De ondertekenaars van het Bouwmanifest verbinden zich met de afspraken maximaal aan acties om de woningbouwproductie de komende jaren kwantitatief en kwalitatief ten minste op peil te houden. Plannen die later in de tijd zijn ge-programmeerd zullen zo veel als mogelijk naar voren worden gehaald. Alle partijen streven ernaar om in 2025 voor minimaal 50% van de gehele productie tot en met 2030 daadwerkelijk gestart te zijn met de bouw.

Gemeente Albrandswaard

De **Toekomstvisie/structuurvisie Albrandswaard 2025 (2013)** is een uitwerking van de Toekomstvisie. De Structuurvisie geeft richting aan het ruimtelijk beleid en biedt zo kaders en richtlijnen voor initiatieven van burgers, ondernemers en (maatschappelijke) organisaties.

- Het streefbeeld voor Wonen is dat er enkele woningen bijgebouwd worden op een fijnmazige en organische manier. Door de bouw van **55+-woningen in kleinschalige eenheden in en rond de dorpscentra** en de versterking van het voorzieningenaanbod, is invulling gegeven aan het concept 'woonzorgsteunpunt'. Een flink deel van de **bestaande woningen is aangepast voor 55-plussers, starters, één- en tweepersoonshuishoudens en andere bijzondere doelgroepen.**

In de **Omgevingsvisie Albrandswaard Onderweg naar 2040 (2021)** benoemt de gemeente voor het thema wonen:

- Door de gemeente is geconstateerd dat er een toene-mende vraag is naar ruimte voor nieuwe woningbouw.

Het richt zich daarmee op de korte- en middellange termijn in de woningbouwopgave op de **verdichtingsopgave**. Deze verdichtingsopgave – met meer inwoners op eenzelfde oppervlakte – vraagt met het oog op een gezonde leefomgeving om meer groen in de wijken.

- Daarnaast wil de gemeente zich richten op gebieden rondom en in de omgeving van zowel het metrostation van Poortugaal als van Rhoon waar kleinschalige kantoorruimte en vergaderfaciliteiten worden gebouwd. Hiermee kan – samen met de woningbouw – een **meer gemengd gebied** ontstaan. Dit zorgt ook voor een betere verbinding met aangrenzende gebieden. Het inrichten van (nieuwe) loop- en fietsverbindingen is hierbij nodig.

In de **Woonvisie 2016 – 2025 (2016)** wordt de behoefte aan wonen gezien als één van de basisbehoeften en daarom is de kwaliteit van wonen in de gemeente Albrandswaard als kernkwaliteit benoemd. In de woonvisie wordt deze kernkwaliteit verder uitgewerkt in een aantal visiepunten.

1. De kwaliteit van wonen binnen Albrandswaard dient op minimaal hetzelfde niveau te blijven als het huidige niveau.
2. Bij ontwikkelingen zetten zij in op huisvesting voor de diverse doelgroepen.
3. De sociale woningbouwvoorraad wordt minimaal in absoluut aantal gehandhaafd. Naast dit uitgangspunt zet de gemeente in op een extra toevoeging van 200 tot 250 sociale huurwoningen in de planperiode (tot 2025).
4. Bij ontwikkeling zet de gemeente 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 zet de gemeente in op doorstroming. Hierbij wordt voor-

rang verleend aan doorstromers die sociale huurwoningen in de gemeente achterlaten en verhuizen naar vrije sector.

6. Bij nieuwbouw en renovatie bevorderen 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 inzetten op zorgverlening conform het geformuleerde programma van eisen.

Op basis van het **Woningmarktprogramma Albrandswaard (2019)** wordt er aanbevolen om het (lokaal) woonbeleid aan te passen en te vertalen naar een bouwprogramma dat vraagt om bijsturing van de markt. De gemeente zet in op:

- In de komende 10 jaar (2020-2030) als richtgetal ongeveer 75 woningen in totaal per jaar bouwen en jaarlijks beoordelen of er aanleiding is het richtgetal bij te stellen.
- Bij de te bouwen 75 woningen per jaar inzetten op de doelgroepen starters (25 woningen), ouderen (25 woningen) en gezinnen (25 woningen).
- Tegelijkertijd bij de te bouwen 75 woningen per jaar inzetten op een verdeling van 25 sociale huurwoningen en 50 marktwoningen (huur en koop).

Prestatieafspraken 2021 en 2022

In december 2018 tekenden de gemeente Albrandswaard, de woningcorporaties en hun huurdersorganisaties voor het eerst prestatieafspraken met een geldigheidsduur van twee jaar. Primaire doelgroep zijn de **ouderen en starters**.

Voldoende sociale huurwoningen:

- De gemeente en de corporaties zetten in om samen de sociale woningvoorraad uit te breiden conform de afspraken in het Regioakkoord en conform de uitkomsten van het proces dat met de provincie wordt uitgewerkt

voor versnelling van sociale woningbouw. De partijen gaan ervan uit dat deze opgave geheel of nagenoeg.

- De gemeente en de corporaties hebben bij het maken van programmatische afspraken over de uitbreiding van de sociale woningvoorraad ook aandacht voor de toenemende behoefte aan woningen in het **middenhuursegment**.

Betaalbaarheid en Beschikbaarheid:

- Betaalbaarheid: Het streven is dat minimaal 70% van de corporatievoorraad, van woningen met een huurprijs tot en met de maximale huurgrens (€ 737,14 in 2020), een huurprijs heeft tot en met de 2^e aftoppingsgrens (€ 663,40 in 2020).

Gemeente Rotterdam

Het beleid van de gemeente Rotterdam wordt in dit onderzoek meegenomen omdat er een grote verhuisc beweging (35%) is vanuit deze gemeente Rotterdam naar Albrandswaard. Het inzichtelijk maken van de woningbehoefte in deze gemeente, en met name de knelpunten bij verschillende doelgroepen, kan bijdragen aan de onderbouwing van dit initiatief.

Woonvisie Rotterdam 2030 (2016) en Addendum Woonvisie Rotterdam 2030 (2019)

De woonvisie is een vergezicht op Rotterdam als aantrekkelijke woonstad in 2030. De belangrijkste onderwerpen zijn groei, balans, kwaliteit - nu en in de toekomst - en de basis op orde.

In 2030:

- Is er variatie in woningen. De diverse woningtypen passen bij de verscheidenheid van de bewoners en bij het karakter van de verschillende Rotterdamse wijken.

- Zijn de woningen van goede kwaliteit en energiezuinig. Kwaliteit betekent ook dat de woningen aansluiten bij de uiteenlopende woonwensen van Rotterdammers en dat ze flexibel aangepast kunnen worden als de woonwensen in de toekomst wijzigen.
- Is het aantal middeldure en dure woningen toegenomen. Rotterdammers kunnen hierdoor doorgroeien en hoeven niet langer voor een groter huis de stad uit te trekken.
- Is het goed wonen in de stad. **Ook voor de oudere Rotterdammer of de Rotterdammer die wat minder te besteden heeft.**

De Woonvisie 2030 maakt zich onverminderd hard voor het realiseren van meer balans in de woningvoorraad, woningen met toekomstwaarde en het op orde houden van de basis in het wonen van alledag. Het addendum op de woonvisie uit 2019 geeft inzicht in de meeste recente woningbehoefte en de noodzakelijke versnelling in de woningvoorraadontwikkeling.

- De woningvoorraad in de gemeente Rotterdam zal nog harder moeten groeien om voor iedereen een thuis te kunnen bieden en de stad in balans te krijgen. Met name **middeninkomens zitten op dit moment in de knel**.
- Daarnaast moet de Rotterdamse woningvoorraad toenemen met 30.000 woningen tot 2030. Omdat er tegelijkertijd ook sprake is van een kwaliteitsopgave in de bestaande woningvoorraad zullen er tot en met 2030 ook woningen vervangen moeten worden (10.900 woningen). Dit betekent dat er in 2030 in totaal 42.000 woningen moeten zijn bijgekomen als gevolg van nieuwbouw.
- In Rotterdam is het een noodzaak om het aantal woningen in de vrije sector (midden segment en daarboven) fors te laten groeien, terwijl er juist een **overmaat is in het sociale segment** en daar een afname kan plaatsvinden.

- De nieuwbouw in het sociale segment heeft vooral tot doel de kwalitatieve mismatch tussen vraag en aanbod in het sociale segment op te lossen. **Het betreft aanbod voor ouderen, studenten en jongeren.**

Conclusie beleidskaders

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders en draagt bij aan de beleidsdoelstellingen van Rijk, provincie, regio en gemeente:

- Het planinitiatief richt zich op de sociale huisvesting van ouderen waarbij comfort, veiligheid, privacy en sociale interactie binnen betaalbare appartementen in acht wordt genomen. Dit strookt met de ambitie van de provincie om passende en betaalbare woningen te bouwen met waarborg voor ruimtelijke en sociale kwaliteiten.
- Met de herontwikkeling van 33 eengezinswoningen naar 53 appartementen past het initiatief binnen de beleidskaders van de provincie en gemeente om in te zetten op verdichting, waarbij meer inwoners op eenzelfde oppervlakte wonen in een compact samenhangend en kwalitatief hoogwaardig gebied.
- Op regionaal en gemeentelijk niveau past het initiatief binnen de kaders om voldoende betaalbare woningen in het sociale segment te ontwikkelen. Bovendien richt het initiatief zich op een doelgroep die binnen het gemeentelijk beleid prioriteit krijgt. Daarnaast zorgt de toevoeging van sociale huurwoningen voor ouderen ervoor dat er een doorstroming op gang komt die gewenst is vanuit de gemeente. Ouderen laten namelijk een woning achter waar starters en gezinnen kunnen gaan wonen.

B1.3 Kwantitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwantitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van de cijfers van **Provincie Zuid-Holland Woningbehoefteraming (WBR, 2019)**, **Primos (2022)** en **CBS (2022)**. De vraagbehoefte is afgezet tegen het huidige aanbod, de ontwikkelde woningaantallen van de afgelopen jaren en de plancapaciteit. Op basis daarvan wordt duidelijk of er nog ruimte is voor de ontwikkeling van extra woningen.

Bevolkings- en huishoudensprognose

Voor de bevolkings- en huishoudensprognose is uitgegaan van het Primos model (2022). Dit is dé standaardprognose in Nederland.

Bevolkingsprognose

- Tot 2030 stijgt de bevolking in de gemeente Albrandswaard met 3,2% naar circa 26.260 inwoners. Dit is een toename van 830 inwoners tot 2030 (tabel 3).
- In de gemeente Rotterdam stijgt het inwonersaantal naar 699.560 inwoners in 2030. Dit is toename van 47.180 inwoners tot 2030, een stijging van 7,2%.
- In de regio Rotterdam (secundair verzorgingsgebied) stijgt het inwonersaantal van 1.278.280 inwoners in 2021 tot 1.353.380 inwoners in 2030. Dit is een toename van 75.100 inwoners, waarvan ca. twee derde van de groei door de bevolkingstoename in de gemeente Rotterdam komt.

Huishoudensprognose

- Het huishoudensaantal stijgt procentueel meer dan het bevolkingsaantal tot 2030. Het aantal huishoudens in de gemeente Albrandswaard stijgt met 4,0% (tabel 4), tot 11.050 huishoudens. Dit is een toename van 420 huishoudens.
- Het aantal huishoudens in de gemeente Rotterdam stijgt met circa 6% naar circa 355.870 huishoudens tot 2030. Samen betekent dit een groei in het aantal huishoudens van 26.900 huishoudens (26.480 + 420).
- Voor het secundaire verzorgingsgebied geldt dat het aantal huishoudens toeneemt met 45.450 huishoudens tot 2030. Dit is een stijging van circa 7,5%.

De sterkere toename van huishoudens dan inwoners duidt erop dat de gemiddelde omvang van huishoudens de komende jaren afneemt. Dit sluit aan bij de landelijke trends van individualisering en vergrijzing, waardoor het aantal een- en tweepersoonshuishoudens toeneemt.

Woningbehoefte

De ontwikkeling van het aantal huishoudens is in overwegende mate bepalend voor de kwantitatieve behoefte aan woningen. Uitgangspunt voor de woningbehoefte is de WBR 2019 aangezien deze bron informatie geeft tot op gemeenteniveau. Voor de regio Rotterdam wordt aangesloten bij de WBR 2021, die inzicht geeft in de toegestane woningvoorraadgroei in de woonregio's. De WBR 2019 geeft inzicht in de toegestane woningvoorraadgroei dat het resultaat is van twee scenario-berekeningen, te weten binnenlands migratiesaldo 'nul' en binnenlands migratiesaldo 'trendmatig'.

Primair verzorgingsgebied: Albrandswaard en Rotterdam

- Volgens de raming is er in de periode 2019-2030 een totale woningbehoefte van 650 woningen in de gemeente

Tabel 3: Bevolkingsprognose (Primos, 2022)

	2021	2030	Ontwikkeling in aantallen	Ontwikkeling in %
Gem. Albrandswaard	25.790	26.620	830	3,2%
Gem. Rotterdam	652.380	699.560	47.180	7,2%
Regio Rotterdam	1.278.280	1.353.380	75.100	5,9%

Tabel 3: Huishoudensprognose (Primos, 2022)

	2021	2030	Ontwikkeling in aantallen	Ontwikkeling in %
Gem. Albrandswaard	10.630	11.050	420	4,0%
Gem. Rotterdam	329.390	355.870	26.480	8,0%
Regio Rotterdam	608.170	653.520	45.450	7,5%

Albrandswaard: 110 woningen in 2019, 250 woningen in 2020-2025 en 290 woningen in 2025-2030.

- In de gemeente Rotterdam betreft de indicatie een woningbehoefte van 30.580 woningen in de periode 2019-2030.
- Voor het totale primaire verzorgingsgebied geldt daarmee een woningbehoefte van 31.230 woningen.

Secundair verzorgingsgebied: regio Rotterdam

- In het secundaire verzorgingsgebied is sprake van een woningbehoefte van 61.160 woningen in de periode 2021-2030, waarvan 31.950 in de periode t/m 2025 en 29.200 woningen in de periode 2026-2030.

Tabel 5: Woningbehoefte 2021-2030 (WBR2019, WBR2021)

	Behoeft 2019-2030	Opgeleverd in 2019 en 2020	Rest- behoefte 2021-2030
Gem. Albrandswaard	650	226	424
Gem. Rotterdam	30.580	6.348	24.232
Secundair verzorgingsgebied	-	-	61.160

Tabel 6: Plan capaciteit primair en secundair verzorgingsgebied

	Gemeente Albrandswaard	Gemeente Rotterdam	Regio Rotterdam
Netto plan capaciteit	1.386	52.600	53.005
Waarvan harde plan capaciteit	229	15.780	12.540
Planologisch ruimte: harde plan capaciteit afgezet tegen behoefte 2021-2030 (tabel 5)	195	8.452	48.620

Restbehoefte

De provinciale gegevens voor de woningbehoefte per gemeenten stammen uit 2019. Op basis van gegevens van CBS (2021) is te constateren dat er in de tussentijd woningen zijn bijgebouwd. De woningbehoefte zoals opgesteld in 2019 minus de gerealiseerde woningen (in 2019 en 2020) resulteert in de restwoningbehoefte voor de periode 2021-2030.

- In de periode 2019-2021 is de woningvoorraad in de gemeente Albrandswaard per saldo gegroeid met 226 woningen. Dit betekent een restbehoefte van 424 woningen voor de periode 2021-2030 (woningbehoefte 2019 minus gerealiseerde woningen in 2019 en 2020 = 650 minus 226, zie tabel 5).
- Wanneer we naar gegevens kijken van de gemeente Rotterdam blijkt dat de woningvoorraad sinds 2019 is toegenomen met per saldo 6.348 woningen. Dit resulteert in een restbehoefte van circa 24.232 woningen voor de periode 2021-2030.
- Samen resulteert dit in het primaire verzorgingsgebied in een woningbehoefte van 24.656 woningen voor de periode 2021-2030.

Plan capaciteit en planologische ruimte

Op basis van het plan capaciteitsoverzicht van de gemeente Albrandswaard en gemeente Rotterdam is de totale plan capaciteit (hard en zacht) weergegeven. Tabel 6 geeft een overzicht van de woningbehoefte, plan capaciteit en planologische ruimte voor woningbouw.

Primair verzorgingsgebied

Gemeente Albrandswaard

De afgelopen jaren zijn in de gemeente relatief weinig woningen toegevoegd. Gemiddeld zijn er ongeveer 32 woningen per jaar gebouwd. Op basis van een gemeentelijk overzicht blijkt dat er op dit moment per saldo 1.386 woningbouwplannen in de plan voorraad zitten voor de periode vanaf 2021, waarvan 229 woningen een onherroepelijke en daarmee harde status hebben. De overige woningbouwplannen zitten nog in de voorbereidende of ontwerpende fase en hebben daarmee een zachte status. Ook het initiatief aan de Dorpsdijk heeft een zachte status.

Uitgaande van een restbehoefte van 424 woningen resteert na aftrek van de harde plannen (229) **een planologische ruimte voor nog 195 woningbouwplannen** in de gemeente Albrandswaard.

Gemeente Rotterdam

In oktober 2021 telde de gemeente Rotterdam 52.600 woningen in de plan capaciteit.³ De voortgangsrapportage Woonvisie (oktober 2021) geeft geen inzicht in de verdeling harde en zachte plan capaciteit, maar op basis van gegevens van de gemeente van juni 2021⁴ blijkt dat destijds 14.785 van de 50.279 woningen een harde status had, oftewel een aandeel van ca. 30%. Vertalen we dit naar het huidige planaanbod

³ Voortgangsrapportage Woonvisie Rotterdam, editie 2020, brief B&W 5 oktober 2021.

⁴ Overzicht plan capaciteit gemeente Rotterdam, juni 2021.

van 52.600 woningen dan is de verwachting dat op dit moment ca. 15.780 ($52.600 \cdot 30\%$) woningen een harde status hebben.

Uitgaande van een restbehoefte van 24.232 woningen resteert na aftrek van de harde plannen (15.780) **een planologische ruimte voor nog 8.452 woningbouwplannen** in de gemeente Rotterdam. Dit is de ruimte in de plancapaciteit die nog kan worden ingevuld met woningen.

Secundair verzorgingsgebied: regio Rotterdam

De provincie Zuid-Holland heeft gegevens beschikbaar over de geplande woningvoorraadtoename op regionaal niveau.⁵

- In totaal zijn er 53.005 woningbouwplannen in de planvoorraad binnen de regio Rotterdam. 12.540 plannen hebben een harde status en 29.245 plannen hebben een zachte status. Voor 11.220 plannen is de status onbekend.
- Wanneer we de harde plannen aftrekken van de woningbehoefte tot 2030 is de conclusie dat er **een planologische ruimte is voor nog 48.620 woningbouwplannen** in de totale regio Rotterdam. Bovendien valt op dat er op regionaal niveau onvoldoende plannen zijn (hard, zacht en onbekend) om in de woningbehoefte te voorzien.

Conclusie kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling om aan de Dorpsdijk per saldo maximaal 20 woningen toe te voegen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- In de periode tot 2030 neemt de bevolking en het aantal huishoudens in de gemeente Albrandswaard en Rotterdam toe. Eenzelfde trend is te zien in de regio Rotterdam als geheel. Dit vraagt ook om een groei van de woningvoorraad.

- Op basis van de provinciale woningbehoefteraming 2019 (en rekening houdend met toename van de woningvoorraad de afgelopen jaren) heeft de gemeente Albrandswaard voor de periode 2021-2030 een woningbehoefte van 424 woningen. De gemeente Rotterdam heeft in dezelfde periode een behoefte van 24.232 woningen. Samen geldt voor het primaire verzorgingsgebied een woningbehoefte van 24.656 woningen. Ook in de totale regio Rotterdam ligt een enorme opgave/woningbehoefte, van 61.160 woningen tot 2030.
- Op dit moment zijn er in het primaire (gemeenten Albrandswaard en Rotterdam) én secundaire verzorgingsgebied onvoldoende harde plannen om in de woningbehoefte te voorzien. Het is zaak dat zachte plannen omgezet worden naar harde plannen om in de huidige en toekomstige woningbehoefte te voorzien. De beoogde toevoeging van per saldo 20 woningen aan de Dorpsdijk in de Vogelbuurt voorziet daarmee in een kwantitatieve behoefte in het verzorgingsgebied.

B1.4 Kwalitatieve behoefte

In deze paragraaf is de kwalitatieve behoefte in beeld gebracht. Dit is gedaan aan de hand van **provinciaal, regionaal, gemeentelijk beleid en woningbouwafspraken**. Daarmee is ook het bestaande kwalitatieve aanbod en vraag betrokken in het onderzoek en is het initiatief op basis van deze resultaten afgewogen, conform de richtlijnen van de ladder.

Provinciaal

Woningbehoefteverkenning Zuid-Holland (2019)

Huurwoningen

- 46% van de nieuwbouw moet bestaan uit huurwoningen.
- Binnen de huursector is in alle scenario's vooral behoefte aan woningen in het segment onder de aftoppingsgrens. Ruim de helft van de nieuwbouw in de huursector zou uit woningen in die prijsklasse moeten bestaan.
- Er is ook veel nieuwbouw gewenst in het middenhuursegment (tussen de liberalisatiegrens en 950 euro): twee op de tien nieuwbouwwoningen in de huursector zou in die prijsklasse moeten vallen.
- De gewenste nieuwbouw in de huursector bestaat voor het grootste gedeelte (70%) uit meergezinswoningen.

Koopwoningen

- 54% moet bestaan uit koopwoningen.
- In de koopsector is nieuwbouw gewenst in alle prijsklassen. Ongeveer een kwart is gewenst in de goedkope koopsector (tot 220.000 euro) en 30% in het middeldure segment (280-390.000 euro) (prijsspeil 2019).

⁵ Bron: https://staatvan.zuid-holland.nl/portfolio_page/geplande-woningvoorraadtoename/

- In de koopsector bestaat de gewenste nieuwbouw voor 65% uit eengezinswoningen en voor 35% uit meergezinswoningen. Tegelijkertijd is er de behoefte aan uitbreiding van het aantal eengezinswoningen in de koopsector.

In meer stedelijke woonmilieus in of nabij centra is ook behoefte aan eengezinswoningen. Andersom is er in meer dorpse milieus met lagere dichtheden behoefte aan meergezinswoningen.

Uitkomsten voor de regio Rotterdam:

- Naar verhouding zijn er iets minder corporatiewoningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens. Particuliere huurwoningen in de regio hebben voor het merendeel een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Er zijn relatief weinig dure koopwoningen.
- In de regio Rotterdam is de sterkste huishoudensgroei verwacht in de leeftijdscategorie 75 jaar en ouder. Ook de leeftijdscategorieën 30 tot en met 44 en 65 tot en met 74 nemen sterk toe. De sterkste groei wordt verwacht van de groep alleenstaanden.
- Het aandeel vragers in de markt met voorkeur voor een eengezinskoopwoning is lager dan voor geheel Zuid-Holland. Het aandeel met een voorkeur voor een meergezinskoopwoning is juist hoger. Ook het aandeel vraag naar een meergezinshuurwoning is hoger.

Regionaal

Regionale Woonvisie Regio Rotterdam 2021-2040 (2021)

Door de veelzijdige ruimtevraag als gevolg van de verschillende ambities en opgaven die er liggen, moeten en willen de regiogemeenten de ontwikkelingsrichting van de regio op het terrein van wonen in samenhang zien met andere thema's. Relevant voor het initiatief aan de Dorpsdijk is dat de regio streeft naar:

1. **Een meer gelijkwaardige & inclusieve woningmarkt.** Het toevoegen van (tijdelijke) woningen in een zo groot mogelijke diversiteit en het doorbreken van eenzijdigheid van wijken door meer menging woonvormen zijn belangrijke instrumenten om de regio Rotterdam gelijkwaardiger en inclusiever te maken. Ook de aanpassing van de bestaande voorraad draagt daar aan bij. Een deel van de woningvoorraad is verouderd en kan door renovatie en herstructurering toekomstbestendig worden gemaakt. Daarbij kunnen mogelijk ook woningen worden toegevoegd. Tegelijkertijd willen ze de schaarse ruimte efficiënt benutten en daarin samen een goede integrale afweging maken.
2. **Een diversiteit aan woon(zorg)vormen.** Vaak wordt gedacht bij de wens en de noodzaak om langer thuis te blijven wonen, automatisch dat dit 'thuis' hetzelfde huis moet zijn als waar mensen al (decennia) wonen. Dat hoeft natuurlijk helemaal niet. De behoefte is divers:
 - Er zijn mensen die graag met anderen een gemeenschap willen vormen.
 - Weer anderen willen juist in een omgeving wonen met mensen van verschillende leeftijden en achtergronden.
 - En nog weer anderen willen graag zelfstandig wonen met wat meer veiligheid en zekerheid.
 - Voor mensen die niet meer zelfstandig kunnen wonen, is het behoud van autonomie over het eigen leven belangrijk, zo lang en zo veel als dat mogelijk is.

Gemeentelijk

Woonvisie 2016 – 2025 (2016)

Als uitwerking van een aantal van de visiepunten in de woonvisie wordt duidelijk welke kwalitatieve behoefte er is binnen de gemeente. Kijkend naar de behoefte zijn, op volgorde van prioriteit, belangrijke doelgroepen:

- 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

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. **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. **Differentiatie van de doelgroepen** binnen de gebieden blijft daarom voorop staan.

Woningmarktprogramma Albrandswaard (2019)

Het woningmarktprogramma noemt over kwalitatieve behoefte:

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

Het aantal ouderen neemt de komende 10 jaar toe. Het overgrote deel van de ouderen blijft wonen in de woning waar men nu woont. Ongeveer 10% wil op korte termijn graag verhuizen (250 huishoudens). Voor de toekomst zal deze vraag alleen maar toenemen. Voor ouderen is bij een verhuizing een appartement het meest populair woningtype (zowel huur als koop).

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 onderzoeksbureau RIGO (2019) 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.

Kwalitatief aanbod

Huidig aanbod

De totale woningvoorraad in de gemeente **Albrandswaard** bestaat uit 10.570 woningen in 2021.

- Het overgrote deel van deze woningen betreft eengezinswoningen (81%). In beperktere mate (19%) zijn er meergezinswoningen aanwezig.
- Het gros van de Albrandswaardse woningvoorraad zijn koopwoningen (69%) met daarnaast 31% aan huurwoningen. Daarvan zijn 26% van de woningen in het bezit van woningcorporaties. Hieruit kan worden afgeleid dat de woningvoorraad vooral bestaat uit koopwoningen.

De totale woningvoorraad in de gemeente **Rotterdam** bestaat uit 317.950 woningen in 2021.

- Het overgrote deel van deze woningen betreft appartementen (71%). In beperktere mate zijn ook eengezinswoningen in de gemeente aanwezig (26%), het overig deel aan woningtypes is onbekend.
- Het gros van de Rotterdamse woningvoorraad is in bezit van corporaties (44%) of particuliere verhuurders (21%). Ongeveer 31% van de woningen zijn in eigendom van de bewoner (koop). Hieruit kan worden afgeleid dat de woningvoorraad vooral bestaat uit huurwoningen.

Leegstand⁶

Een gezonde woningmarkt kent een leegstand van circa 2%. Deze frictieleegstand is van belang om de dynamiek binnen de woningmarkt op te kunnen vangen.

- De woningleegstand in 2021 is in de gemeente Albrandswaard 2% en in de gemeente Rotterdam 5%. Voor de woonregio Rotterdam 4%. De leegstand in de gemeente Albrandswaard is daarmee gelijk aan de frictieleegstand.
- De beperkte leegstand in de gemeente Albrandswaard is een beeld dat past bij de huidige krapte op de woningmarkt. Gezien de beperkte leegstand en de krapte op de woningmarkt is het reëel om te veronderstellen dat het effect van het beoogde initiatief, in de gemeente Albrandswaard, beperkt zal zijn.
- Voor de gemeente Rotterdam is het van belang aandacht te schenken om leegstaand vastgoed te transformeren. Overigens kan de leegstand relatief hoger zijn door speculeren op de woningmarkt: opkopen van woningen om die pas op een later moment te verkopen, wanneer de prijzen zijn gestegen. Eenzelfde effect zien we bijvoorbeeld ook in Amsterdam.

Conclusie kwalitatieve behoefte

Het initiatief, waarbij 33 eengezinswoningen gesloopt en vervangen worden door 53 sociale huurappartementen voor ouderen, voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- Op provinciaal, regionaal en lokaal niveau is er een grote behoefte aan meergezinswoningen in het huursegment. 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. De komende jaren is er juist behoefte aan

woningen voor starters en ouderen. Dat betekent ook dat er moet worden ingezet op andere woningtypen, zoals appartementen op de juiste locatie. Het initiatief sluit hierop aan door 53 sociale huurappartementen te realiseren.

- Regionaal en gemeentelijk wordt specifiek genoemd dat extra woon(zorg)vormen en/of nultredenwoningen nodig zijn. Hiermee wordt de nadruk gelegd op het feit dat er appartementen moeten komen voor ouderen. De gemeente wil deze groep aanmoedigen en verleiden om te verhuizen door kleine huurappartementen te bouwen. Als gevolg hiervan kan dan de doorstroming op gang komen en komt er ruimte voor starters om de stap naar een eengezinswoningen te zetten. Het initiatief richt zich specifiek op deze ouderen.
- Tot slot voorziet het initiatief in de behoefte aan sociale woningbouw, door 53 appartementen in dit segment te realiseren. Woningcorporaties en huurderorganisaties hebben afspraken gemaakt om voldoende sociale huurwoningen te ontwikkelen, met name in het betaalbare huursegment.

⁶ CBS, Landelijke monitor leegstand 2021.