Gemeente Albrandswaard

Programma 2 - Ruimtelijke ordening, Wonen en Economie

Inleiding en missie Programma 2

Wonen in Albrandswaard
Albrandswaard is een geliefde woonplaats waar zowel jongeren als ouderen graag blijven wonen. De uitdaging is om iedereen een geschikte plek te bieden. Een divers woningaanbod, met aandacht voor starters en ouderen, is essentieel om de gemeente toekomstbestendig te maken. Wij zetten ons daarom in voor de ontwikkeling van meer gelijkvloerse woningen, zodat mensen op hoge leeftijd zelfstandig kunnen blijven wonen.

Samen met woningcorporaties, de regio en de provincie Zuid-Holland werken we aan de realisatie van voldoende woningen. Projecten zoals Kruisdijkpark, Schutskooiwijk/Poortugaal-West, Omloop en Hof van Poortugaal spelen hierbij een belangrijke rol. Toch is dit niet genoeg. Daarom plannen we ongeveer 70 flexwoningen te bouwen aan de Achterdijk in Rhoon. Deze sociale flexwoningen bevorderen doorstroming op de woningmarkt. Bij alle bouwplannen houden we rekening met de groene omgeving en de kwetsbare dijkenstructuur in Albrandswaard.

Vanaf 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Deze wet vereenvoudigt procedures en zorgt voor een integrale benadering van de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie, die de komende jaren wordt uitgewerkt, vormt de basis voor ruimtelijk beleid. Op dit moment wordt er gewerkt aan de opstelling van een Omgevingsplan, inclusief thematische programma's.

Albrandswaard streeft naar een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor innovatieve ondernemers die bijdragen aan de transitie naar een duurzame economie. Dit gebeurt in nauwe samenwerking met regionale partners.

Doelen:
- Een evenwichtige woningvoorraad met nadruk op starters en ouderen.
- Realisatie van ongeveer 70 flexwoningen aan de Achterdijk in Rhoon.
- Lange-termijnkeuzes maken voor de Rand van Rhoon, vastgelegd in het Omgevingsplan.
- Een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers die bijdragen aan een duurzame economie.
- Behoud van Albrandswaards unieke woonkwaliteit en groene ruimte, als bijdrage aan een gezonde regionale economie.

Albrandswaard streeft naar een sterke lokale economie die bijdraagt aan een gezonde regionale economie, waarbij de kwaliteiten van de woon- en groene ruimte centraal staan.

Huidige acties:
- Het maken van afspraken met regio en provincie over de woningvoorraad.
- Ontwikkeling van de genoemde woningbouwlocaties in samenwerking met ontwikkelaars en woningcorporaties, met inachtneming van ruimtelijke procedures.
- Start van het proces voor de ontwikkeling van de integrale omgevingsvisie.

2.1 Ruimtelijke Ordening

Wat willen we bereiken?

CWP 2.1.1 Werken volgens de Omgevingswet die waarschijnlijk op 1-1-2023 in werking treedt.

Wat gaan we daar voor doen?
CWP 2.1.1a Uitwerking van de concept omgevingsvisie. Het gefaseerd opstellen van deel omgevingsplannen die tezamen voor 2030 één omgevingsplan voor het hele grondgebied van de gemeente vormen.

De concept omgevingsvisie verder uitwerken in beleidskaders (denk aan mobiliteit, groen, woon-zorg etc.).

Wat willen we bereiken?

CWP 2.1.2 Keuzes maken voor de Rand van Rhoon op lange termijn.

Wat gaan we daar voor doen?
CWP 2.1.2a Scenario's uitwerken voor de Rand van Rhoon.

Een vastgestelde visie op de Rand van Rhoon.

2.2 Wonen

Wat willen we bereiken?

CWP 2.2.1 Een evenwichtige woningvoorraad, gericht op starters en ouderen. Dit met behoud van een goede balans tussen wonen, groen en infrastructuur.

2.3 Economie

Wat willen we bereiken?

CWP 2.3.1 Albrandswaard heeft een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers die vooruit willen, innovatief zijn maar ook actief bijdragen aan de transitie naar een duurzame economie.

Wat mag het kosten?

Programma Ruimtelijke ordening, Wonen en Economie	Realisatie 2024	Begroting 2025 na wijziging	Begroting 2026	Begroting 2027	Begroting 2028	Begroting 2029
Lasten						
2.1-Ruimtelijke ordening	**4.167.344**	**7.466.600**	**6.064.400**	**10.297.100**	**10.734.800**	**10.975.200**
2.2-Wonen	**451.584**	**356.900**	**627.400**	**627.100**	**626.700**	**627.900**
2.3-Economie	**144.624**	**162.900**	**584.400**	**621.800**	**642.000**	**659.600**
Totaal Lasten	**4.763.552**	**7.986.400**	**7.276.200**	**11.546.000**	**12.003.500**	**12.262.700**
Baten						
2.1-Ruimtelijke ordening	**2.532.118**	**5.230.600**	**3.246.700**	**7.399.500**	**7.719.300**	**7.856.900**
2.2-Wonen	**246.570**	**627.100**	**487.100**	**477.100**	**477.100**	**477.100**
2.3-Economie	**59.754**	**54.300**	**58.700**	**57.500**	**57.500**	**57.500**
Totaal Baten	**2.838.442**	**5.912.000**	**3.792.500**	**7.934.100**	**8.253.900**	**8.391.500**
Saldo baten en lasten	**1.925.110**	**2.074.400**	**3.483.700**	**3.611.900**	**3.749.600**	**3.871.200**
Onttrekkingen	1.078.575	60.000	548.000	419.100	419.100	419.100
Stortingen	1.010.648	25.000	25.000	25.000	25.000	25.000
Mutaties reserves	**-67.927**	**-35.000**	**-523.000**	**-394.100**	**-394.100**	**-394.100**
Totaal programma 2	**1.857.183**	**2.039.400**	**2.960.700**	**3.217.800**	**3.355.500**	**3.477.100**

Verklaring van verschillen

Verschillen programma 2 ten opzichte van gewijzigde begroting 2025	Begroting 2025 na wijziging	Begroting 2026	Verschil 1e tr 2025 - Begroting 2026
Lasten			
2.1-Ruimtelijke ordening	**7.466.600**	**6.064.400**	**-1.402.200**
2.2-Wonen	**356.900**	**627.400**	**270.500**
2.3-Economie	**162.900**	**584.400**	**421.500**
Totaal Lasten	**7.986.400**	**7.276.200**	**-710.200**
Baten			
2.1-Ruimtelijke ordening	**5.230.600**	**3.246.700**	**-1.983.900**
2.2-Wonen	**627.100**	**487.100**	**-140.000**
2.3-Economie	**54.300**	**58.700**	**4.400**
Totaal Baten	**5.912.000**	**3.792.500**	**-2.119.500**
Saldo baten en lasten	**2.074.400**	**3.483.700**	**1.409.300**

Verschilverklaring

Hieronder zullen individuele verschillen groter dan € 50.000 nader worden toegelicht.

Personeelslasten
Als gevolg van het inrichten van onze eigen personeelsbegroting hebben we voor Ruimtelijke ordening per 1-1-2026 de volgende teams:
- Management Ruimte;
- VTH, en
- Omgeving.

In totaal gaat het om 25,40 fte. Voor deze teams hebben we € 2.954.817 begroot in 2026. Deze kosten worden, net als de DBP-bijdrage, verdeeld over de programma's middels een procentuele verdeelsleutel.

Lasten
2.1 Het verschil komt voornamelijk door de aanpassingen in de grondexploitaties, als gevolg van het MPO 2025. De grondexploitaties zijn geraamd in lijn, zoals besloten in het MPO. Deze aanpassingen leiden tot een verlaging van de lasten van ongeveer € 1,7 miljoen voor grex Plan Spui. Daarnaast is er voor de ontwikkeling van de Omgevingsvisie vanuit de jaarrekening 2024 een bedrag van € 60.000 doorgeschoven naar 2025 voor een nieuwe aanbesteding. Dit budget komt niet terug in 2026. Tot slot leidt de doorbelasting van de DBP-bijdrage en de eigen personeelsbegroting tot een lagere last in dit subprogramma (-/- € 797.000).
Het restant wordt verklaard door individueel kleinere mutaties van < € 50.000.
2.2 De verhoging komt voornamelijk door de afschrijvingslast en de pachtkosten m.b.t. de flexwoningen, samen goed voor ca. € 445.000 aan lasten. Deze kosten worden gedekt door een onttrekking uit de reserve Migratie & Wonen, zodat het per saldo budgetneutraal in de begroting zit.
Het restant wordt verklaard door individueel kleinere mutaties van < € 50.000.
2.3 De doorbelasting van de loonkosten aan dit subprogramma zijn ca. € 425.000 hoger i.v.m. vorig jaar.

Baten

2.1 De afname komt voornamelijk door de aanpassingen in de grondexploitaties, als gevolg van het MPO 2025. De grondexploitaties zijn geraamd in lijn zoals besloten in het MPO. Per saldo zorgen de mutaties in het nieuwe MPO voor een afname van ca. € 2,0 miljoen.
Het restant wordt verklaard door individueel kleinere mutaties van < € 50.000.

2.2 Alle mutaties zijn < € 50.000.

2.3 Alle mutaties zijn < € 50.000.

Beleidsindicatoren

Nr.	Indicator	Beschrijving indicator	AW	NL*	Cijfers over
1	Functievermenging (bron: CBS BAG/LISA)	De functiemengingsindex (FMI) weerspiegelt de verhouding tussen banen en woningen, en varieert tussen 0 (alleen woningen) en 100 (alleen werken). Bij de waarde van 50 zijn er evenveel woningen als banen.	48,5%	54,2%	2023
2	Vestigingen van bedrijven (bron: LISA)	Het aantal vestigingen van bedrijven per 1.000 inwoners in de leeftijd van 15 – 65 jaar.	134,7	181,8	2023
3	Nieuwbouw woningen (bron: BAG/ABF)	Het aantal nieuw gebouwde woningen, per 1.000 woningen, exclusief overige toevoegingen, zoals transformaties.	6,9	8,4	2024
4	Demografische druk (bron: CBS)	De som van het aantal personen van 0 tot 20 jaar en 65 jaar of ouder in verhouding tot de personen van 20 tot 65 jaar.	73,7%	70,7%	2025

Waar staat je gemeente augustus 2025

* Klasse matig stedelijk