

**WOONVISIE 2010 – 2020**

**Gemeente Brielle**

i.s.m. Companen

vastgesteld 8 december 2009

**WOONVISIE 2010-2020**

**Gemeente Brielle**

i.s.m. Companen

**vastgesteld 8 december 2009**





# Inhoud

<b>1. Inleiding</b>	<b>6</b>
1.1. Onderzoek en visie: de wens van de burger	6
1.2. Samenwerken aan gedragen woonbeleid	8
1.3. Leeswijzer	9
<b>2. Brielle, een mooie gemeente om in te wonen</b>	<b>10</b>
2.1. De opgaven voor wonen in de toekomst	12
<b>3. De ‘woonambities’ van de gemeente</b>	<b>14</b>
3.1. Woningbouw	14
3.2. Prioriteit geven aan gezinnen (met een midden / hogere opleiding)	15
3.3. De positie van jongeren op de woningmarkt verbeteren	15
3.4. Senioren: woningvoorraad laten aansluiten op de vergrijzende bevolking	15
3.5. Investeren in een goede woon- en leefomgeving	16
3.6. Een logische afstemming tussen wonen-welzijn-zorg	16
3.7. De gemeente als regisseur	16
<b>4. Beleidskeuzes</b>	<b>18</b>
4.1. Bouwen en groeien	18
4.2. Prioriteitsgroepen op de woningmarkt	19
Gezinnen met kinderen	19
4.2. Prioriteitsgroepen op de woningmarkt	20
Gezinnen met kinderen	20
Het woningaanbod voor jongeren verbeteren	21
Senioren: woningvoorraad laten aansluiten op de vergrijzende bevolking	24
4.3. Programma voor bestaande voorraad en nieuwbouw	28
4.4. Kwaliteit woon- en leefomgeving	30
Investeren in een goede woon- en leefomgeving	30
Een logische afstemming tussen wonen-welzijn-zorg	33
4.5. Overige onderwerpen	36
<b>5. Uitvoering van beleid: de gemeente als regisseur</b>	<b>38</b>
5.1. Rollen van partijen	38
5.2. Monitoring en evaluatie	42
5.3. Uitvoeringsplan	44
Bijlage 1: begrippenlijst	47
Bijlage 2: woonforum	50
Bijlage 3: Woonwensenonderzoek Companen (sept. 2008)	51
Bijlage 4 Woningbouwprogramma tot 2020	1



# 1. Inleiding

De gemeente Brielle heeft een verantwoordelijkheid in het formuleren van een goed woonbeleid. Gelet op de veranderende omstandigheden op de woningmarkt heeft de gemeente gekozen om in 2009 een nieuwe woonvisie te formuleren.

In 2006 is het gemeentelijke woningbezit overgedragen aan Vestia, waardoor nieuwe verhoudingen tussen gemeente en corporatie zijn ontstaan. Bovenal veranderen hierdoor de gemeentelijke sturingsmogelijkheden op de woningmarkt. Partijen moeten in deze nieuwe situatie hun rollen en verantwoordelijkheden ten opzichte van elkaar bepalen en afbakenen. Daarvoor wil de gemeente met Vestia en zonodig andere lokaal opererende woningcorporaties prestatieafspraken afsluiten.

De woonvisie gaat in op de brede verantwoordelijkheid van de gemeente voor het wonen in Brielle en haar kernen: naar bouwproductie en ook voor de bestaande wijken, kernen en voorzieningen. De gemeente onderbouwt haar inzet in deze woonvisie mede op een analyse van het wonen in Brielle.

Uitgangspunt voor de Woonvisie is de in het "Historisch Overzicht ruimtelijke ontwikkeling van Brielle" (november 2006) opgenomen kaart met zoeklocaties woningbouw ('gele-vlekken-kaart'). De daarbij opgenomen indicatieve aantallen woningen zijn opgenomen in het totale woningbouwprogramma (bijlage 4). Opgemerkt wordt dat dit woningbouwprogramma een dynamisch document is. Opgenomen zijn zgn. 'harde' en 'zachte' plannen. Voor de 'harde' plannen zijn de bestemmingsplannen opgesteld en zijn deels reeds de bouwvergunningen afgegeven. Voor de 'zachte plannen' geldt dat per locatie een indicatief aantal woningen is opgenomen. Het aantal woningen op de betreffende locatie kan tot het moment van afgifte van de bouwvergunning nog wijzigen. Het is daarnaast mogelijk dat zachte plannen/locaties afvallen wegens planologische problemen of anderszins, terwijl anderzijds in de toekomst door particuliere initiatieven nieuwe plannen kunnen worden ingediend die in het Woningbouwprogramma moeten worden opgenomen. Jaarlijks zal daarom het nu bijgevoegde Woningbouwprogramma worden geactualiseerd.

## 1.1. Onderzoek en visie: de wens van de burger

Een goede visie vraagt een gedegen onderbouwing van het beleid. Daarom heeft de gemeente Brielle als basis voor dit beleid een analyse van de woningmarkt uitgevoerd.

### *Woonwensenenquête*

Essentieel in deze analyses zijn de wensen en behoeften van de burgers van de gemeente. Via een woonwensenenquête onder verhuiscandidate huishoudens is dit in beeld gebracht. In totaal zijn circa 1.500 uitnodigingsbrieven verstuurd met het verzoek om zo nodig deel te nemen aan de enquête. Van deze huishoudens hebben we uiteindelijk 972 daadwerkelijk benaderd, waarvan er 193 deelname weigerden (20%). Van de 779 deelnemers aan de enquête hadden 290 een verhuiscandidate, 489 wilden niet verhuizen en vielen daardoor buiten de doelgroep van het onderzoek. Daar bovenop waren er nog 75 starters op de woningmarkt die we hebben bereikt. Hiermee zijn dus in totaal 365 respondenten bevestigd naar de inhoud van hun woonwensen.

Een enquête van deze omvang met een dergelijke respons levert betrouwbare uitkomsten op voor de gemeente als geheel. Verder zijn er indicatieve uitspraken mogelijk voor de afzonderlijke kernen Brielle, Vierpolders en Zwartewaal.

#### *Woonavond voor jongeren*

Jongeren worden straks woningstarters. In het onderzoek krijgen daarom jongeren in het bijzonder aandacht. De enquête-uitkomsten van deze doelgroep zijn tijdens een woonavond voor jongeren uitgediept. Tijdens deze bijeenkomst is gevraagd naar de gewenste woning, de gewenste woonomgeving en het wonen in Brielle. Ook is gevraagd naar redenen die jongeren hebben om in Brielle te blijven wonen, dan wel te vertrekken. Ruim 40 jongeren hebben in verschillende groepen daarover intensief met elkaar gesproken. De belangrijkste conclusie van de woonavond voor jongeren is dat er een grote behoefte bestaat aan betaalbare woningen voor jongeren, zowel in de huur- als in de koopsector. De woonomgeving en de locatie zijn daarbij ondergeschikt aan de prijs.

#### **Belangrijkste uitkomsten woonavond voor jongeren**

- Onder jongeren bestaat een grote behoefte aan betaalbare woningen. Zowel in de koop- als in de huursector. Heb daarom aandacht voor de verhouding tussen een 'startsalaris' en de prijs van een woning.
- Daarnaast is tijdens de jongerenavond de behoefte aan geclusterde specifieke (eenpersoons) jongerenhuisvesting in de huursector uitgesproken. Het gaat hierbij om zelfstandig (kleine appartementen) of niet-zelfstandig (kamers) woonruimte.
- Een starterswoning moet geschikt zijn voor twee personen: twee slaapkamers en een buitenruimte. Bij gezinsuitbreiding moeten starters de gelegenheid hebben om door te stromen.
- Zorg voor voldoende voorlichting voor starters over het huren of kopen van een woning.
- Starters willen graag wonen in wijken met een jonge leeftijdsopbouw en een mix van huur- en koopwoningen. Verder hechten zij belang aan voldoende winkelveorzieningen, parkeergelegenheid, openbaar vervoer, sportvoorzieningen, scholen en speelplaatsen voor kleine kinderen in hun woonomgeving.
- Als woonlocatie geven starters de voorkeur aan de kern Brielle, vooral de binnenstad en Meeuwenoord zijn in trek.
- Een deel van de starters wil in de eigen kern (ook Vierpolders en Zwartewaal) blijven wonen vanwege de sociale binding die zij daarmee hebben, de rust, de kleinschaligheid (niet te groot, niet te klein), en een grote stad in de buurt (wel de lusten, niet de lasten).
- Redenen om in de gemeente Brielle te blijven wonen: sociale binding, kleinschaligheid en een grote stad in de buurt.
- Redenen om uit Brielle te vertrekken: onvoldoende betaalbare woningen, onvoldoende geschikte werkgelegenheid, werkgelegenheid elders.
- Oproep aan gemeente: richt de aandacht niet alleen op ouderen, maar ook op jongeren.

## 1.2. Samenwerken aan gedragen woonbeleid

De gemeente heeft bij de ontwikkeling van het nieuwe woonbeleid samenwerking gezocht met haar belangrijkste lokale partners. In het projectteam zijn diverse gemeentelijke afdelingen en Vestia direct betrokken bij de totstandkoming van het beleid. Daarnaast zijn door het onderzoek- en adviesbureau Companen interviews gevoerd met de wethouders en met Vestia. Om goed contact te krijgen met de markt zijn tevens een aantal lokale makelaars geïnterviewd. Verder zijn tijdens het woonforum diverse lokale deskundigen, makelaars, ontwikkelaars, zorg- en welzijnsaanbieders en belangengroepen van bewoners gehoord over hun opvattingen over het wonen in de gemeente Brielle.

### Hoofdpijnen woonforum

- De kwaliteiten van Brielle liggen vooral op het gebied van kleinschaligheid, voorzieningenniveau en de grote sociale betrokkenheid.
- Gezien de ambitie, uitgesproken in de woningbouwplanning, wordt de oorspronkelijke gefixeerde groei tot 18.000 inwoners losgelaten.
- De gemeente moet zich bij uitvoering van het woningbouwprogramma voor zover niet gericht op de eigen inwoners en doelgroepen vooral richten op huisvesting voor gezinnen uit het middensegment.
- De autonome ontwikkeling van de gemeente Brielle moet daarnaast ondersteund worden. Het gaat hierbij vooral om het voorkomen dat starters uit de gemeente vertrekken. Ook senioren moeten binnen Brielle mogelijkheden tot adequate huisvesting hebben. Dit kan bereikt worden door specifiek te bouwen voor jongeren, starters en senioren.
- Zorg voor betaalbare woningen voor starters. Eventueel door aanpassing van de bestaande voorraad.
- Er is in de gemeente Brielle een groeiende groep senioren. Speel in op de woningvraag van deze groep en houd daarbij rekening met de afbouw van de intramurale AWBZ-voorzieningen in de nabije toekomst.
- Zorg voor een gerichte labeling zodat de woningen terecht komen bij de bewoners waar ze voor bedoeld zijn. Zoek daarbij binnen de juridische mogelijkheden naar creatieve oplossingen.
- Zorg waar mogelijk voor kleinschalige nieuwbouw en pas de bouwvorm aan de omgeving aan. Hierdoor wordt het kleinschalige karakter van Brielle behouden.
- Zet wat betreft (winkel)voorzieningen niet alleen in op de binnenstad, maar zorg ook voor voldoende voorzieningen in de wijken/kernen.
- Bouw in samenwerking met de lokale partners de beoogde woonzorggebieden verder uit voor zorgvragers (gehandicapten en senioren). Het gaat daarbij onder andere om het faciliteren van welzijnsaanbod in wijken.
- Inventariseer de woonbehoeften van de groeiende groep tijdelijke werknemers en speel met beleid in op deze behoeften. De leefbaarheid in de binnenstad is daarbij een aandachtspunt.
- Heb aandacht voor de economische haalbaarheid van plannen.



### 1.3. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 brengen we de huidige positie van de gemeente Brielle in beeld. We kijken daarbij naar de kwaliteiten, en de opgaven zoals die uit het woonwensenonderzoek naar voren komen.

Op grond van deze opgaven geeft de gemeente haar 'woonambities' weer in hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 gaat in op de belangrijkste beleidsthema's voor het gemeentelijk woonbeleid. In dit hoofdstuk onderbouwt de gemeente haar inzet voor het wonen.

Hoofdstuk 5 gaat in op de programmering van ingrepen in de bestaande voorraad en de nieuwbouwproductie. Dit programma is uitgewerkt naar de drie kernen. Op grond hiervan is inzichtelijk welke maatregelen aanvullend gewenst zijn. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan de uitvoering van haar beleid, hebben we in dit hoofdstuk ook aandacht voor de wijze waarop de gemeente tot uitvoering van haar woonbeleid wil komen.

#### **Prijs- en inkomensgrenzen.**

Op verschillende plaatsen in de woonvisie worden inkomens-, huur- en kooprijsgrenzen genoemd. Deze grenzen zijn gebaseerd op het prijspeil van 1 januari 2008. Deze grenzen zijn doorgaans afgeleid van landelijk of regionaal geldende grenzen. Met het aanpassen van die grenzen wijzigen ook de grenzen voor Brielle.

## 2. Brielle, een mooie gemeente om in te wonen

De gemeente Brielle bestaat uit drie karakteristieke woonkernen: Brielle, Vierpolders en Zwartewaal. De kern Brielle is hiervan de grootste en bestaat uit een vestingstad en een aantal buitenwijken. Samen vormen de drie kernen een kleinstedelijk gebied met dorpse kenmerken in een landelijke omgeving. Door haar ligging nabij Rotterdam is de gemeente een aantrekkelijk woongebied voor midden en hoogopgeleide werknemers uit de regio. Vooral de kleinschaligheid en het hoge voorzieningenniveau van de gemeente Brielle worden gewaardeerd.

De kern Brielle is de grootste van de drie kernen, en trekt door haar cultuurhistorische achtergrond veel toeristen aan. De kern Brielle heeft dan ook een groter voorzieningenaanbod dan Vierpolders en Zwartewaal.

In Vierpolders en Zwartewaal is het voorzieningenaanbod relatief beperkt, maar wel passend bij de schaal van deze kernen. De bewoners hechten waarde aan behoud van de aanwezige voorzieningen.

### Waardering van het wonen volgens de enquête

Over het algemeen zijn de inwoners van Brielle erg tevreden over hun woonsituatie:

*Waardering van de woning:*

- Woningbezitters zijn het meest tevreden over de onderhoudsstaat van hun woning en huurders over de grootte.
- Huurders zijn doorgaans minder tevreden, vooral over de geluids- en warmteisolatie van de woning

*Waardering van de woonomgeving:*

- De inwoners van de gemeente Brielle zijn vooral tevreden over de veiligheid in de buurt, de hoeveelheid groen en het aantal scholen.
- Wel worden lawaai, stank, vuil en verkeersoverlast genoemd als mindere punten.

*Waardering van de woonlocatie:*

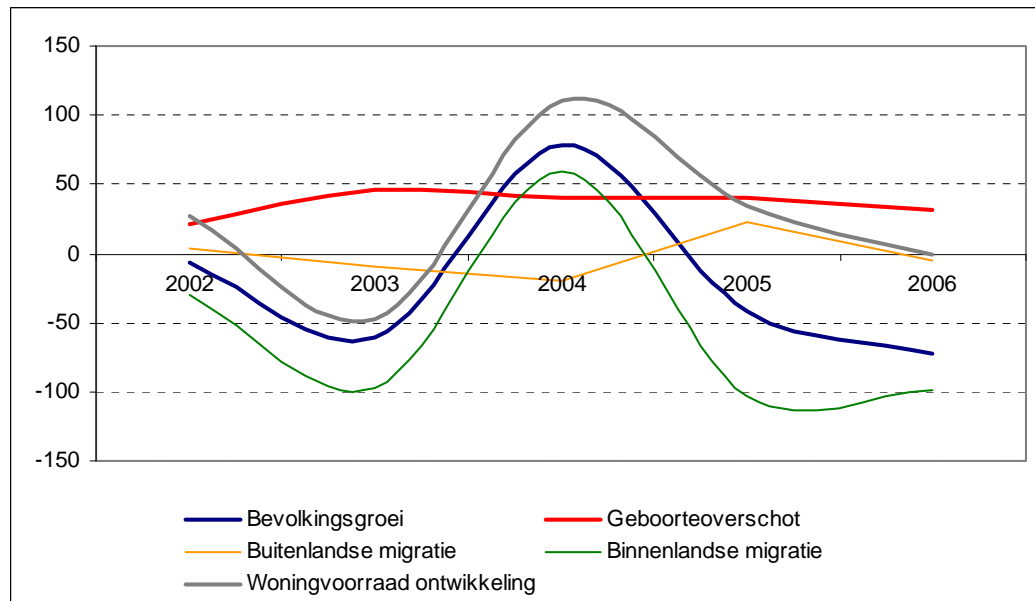
- De inwoners van Vierpolders en Zwartewaal zijn het minst tevreden over de aanwezigheid van dagelijkse voorzieningen.
- Vooral in Vierpolders mist men zorgvoorzieningen.

### Druk op de woningmarkt

Voor een gemiddelde koopwoning betaalde men in 2006 €272.779, vier jaar daarvoor was dit 34% lager, namelijk €202.847. In de huursector zien we de druk op de woningmarkt terug door een relatief groot aantal reacties op elke verhuurde woning (24 reacties in Brielle, tegenover 20 in vergelijkbare gemeenten in de regio). Door deze druk op de woningmarkt is het niet voor iedereen mogelijk om een passende woning te vinden.

Door de beperkte woningbouw in de afgelopen jaren is de druk op woningmarkt verder toegenomen (in 2006, 2007 en 2008 zijn per saldo geen woningen toegevoegd). Dit draagt er aan bij dat de bevolking daalt.

Figuur 2.1: Gemeente Brielle: ontwikkeling bevolking en woningvoorraad, 2001-2006



Bron: CBS, 2008

## 2.1. De opgaven voor wonen in de toekomst

Om de gemeentelijke ambities goed te onderbouwen naar concrete beleidsvoorstellen en -maatregelen is een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Hiertoe is onder een groep van 365 huishoudens met een verhuishwens een uitgebreide enquête gehouden. Op grond van deze enquête, en diverse andere statistische bronnen, brengen we de belangrijkste opgaven (passend bij de ambities – zie vervolg) in beeld. Voor een nadere onderbouwing van en meer resultaten uit het onderzoek verwijzen we naar het afzonderlijke woningmarktonderzoek (bijlagenrapport).

### Brielle nu en in de toekomst

- **Ontgroening en vergrijzing:** in de komende jaren neemt het aantal 55-plussers in de gemeente Brielle toe. Vooral de groep 75-plussers neemt tot 2015 met 34% in omvang toe. Omdat de gemeente vanwege haar kleinschalige karakter een aantrekkingskracht heeft op gezinnen met kinderen van elders, blijft de ontgroening achterwege. Wel vertrekt per saldo vooral de leeftijdsgroep 15 tot en met 24 jaar uit de gemeente.
- **Aandachtsgroep en kernvoorraad:** van de huishoudens in Brielle behoort 25% tot de aandachtsgroep van beleid<sup>1</sup>. Tot 2020 zal dit aandeel afnemen. Ondertussen zijn in verband met de hoge woningprijzen in Brielle ook middeninkomens (inkomen tot € 40.000 per jaar) grotendeels op de huursector aangewezen. Deze groep neemt naar de toekomst toe. Hierdoor groeit de druk op de kernvoorraad (de voorraad huurwoningen van woningcorporaties in de sociale huursector) vooral vanuit de groep middeninkomens.
- **Bijzondere woonvormen:** Vergrijzing en het langer zelfstandig wonen van zorgvragers (extramuralisering) zorgen, samen met de toekomstige afbouw van de AWBZ, voor vraag naar nieuwe woonzorgcombinaties: beschutte woonvormen waar zorg mogelijk is, soms ook verpleeghuiszorg.

### Woonwensen van groepen op de woningmarkt

Het grootste deel van de verhuigeneigden in Brielle wil in de gemeente zelf blijven, een minderheid wil verhuizen naar een andere gemeente. Vooral in de kernen Brielle en Zwartewaal zijn jonge huishoudens relatief sterk gebonden aan hun woonplaats. In de kern Brielle geldt dit ook voor 55-plussers. Senioren uit de twee kleine kernen kiezen bij verhuizing voor wonen in de kern Brielle, waarschijnlijk vanwege de daar aanwezige (zorg- en winkel)voorzieningen en het woonaanbod voor ouderen.

**Starters op de woningmarkt** (die nu nog niet zelfstandig wonen, en op zoek zijn naar een eerste zelfstandige woning) kiezen in de meeste gevallen voor een huurwoning (appartement) onder de €525. Van alle starters kiest 44% voor de koopsector. Zij wensen in meer dan de helft van de gevallen een rijenwoning onder de €200.000.

**Doorstromers tot 55 jaar (veelal gezinnen)** richten zich grotendeels op koopwoningen. In de prijsstelling zien we hierbij een beperkte verschuiving naar de duurdere huur- en koopwoningen. Er is bij de helft van de kopende huishoudens behoefte aan een twee-

---

<sup>1</sup> **Aandachtsgroep (1 juli 2008) volgens de Huurtoeslag en het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH):** alleenstaand < 65 jaar belastbaar jaarinkomen tot € 20.600, meerpersoons < 65 jaar tot € 27.950, alleenstaand 65+ tot € 18.525, meerpersoons 65+ tot € 24.625.

onder-een-kap of een vrijstaande woning boven €300.000. Overigens is het onderzoek uitgevoerd kort voor de kredietcrisis. Het 'korte-termijneffect' van de kredietcrisis is dat doorstromers nu voorzichtig zijn bij het zetten van deze gewenste stap.

**Senioren** wonen nu vooral in een koopwoning. Van de senioren wil 66% verhuizen naar een huurwoning. Het gaat dan in de 69% van de gevallen om een huurwoning met een huurprijs onder de €525. Potentiële kopers wensen een woning tussen €250.000 en €400.000. De woningtypen waar senioren de meeste behoefte aan hebben, zijn appartementen (met lift) en grondgebonden nultredenwoningen.

#### *Woonopgaven in de koopsector*

- Er komen bij optimale doorstroming vooral rijenwoningen tussen de €200.000 en €300.000 vrij. Vooral doorstromers tot 55 jaar laten een dergelijke woning achter.
- De vraag naar (half)vrijstaande woningen is relatief groot en komt vooral van doorstromers tot 55 jaar (gezinnen met kinderen) die wooncarrière willen maken.
- Er is verhoudingsgewijs veel vraag naar nultredenwoningen. Deze vraag in de koopsector komt vooral van doorstromers tot 55 jaar en vestigers van buiten Brielle.
- De doelgroep starters richt zich vooral op het lagere segment. We zien dit terug door tekorten bij rijwoningen tot €200.000 en appartementen tot €200.000.

#### *Woonopgaven in de huursector*

- Als er een optimale doorstroming is, komen de komende jaren vooral eengezinswoningen tussen €345 - €520 vrij. Uit cijfers rond woonruimteverdeling blijkt nog veel vraag naar dit type woningen. Ook nultredenwoningen in deze prijsklasse worden veel aangeboden.
- Starters richten zich vooral op woningen tot €520. Vooral bij appartementen leidt dit tot tekorten.
- Er is redelijk wat aanbod aan nultredenwoningen tot €520. Boven de €520 is er nauwelijks aanbod.

### **3. De ‘woonambities’ van de gemeente**

De gemeente Brielle wil in de komende jaren door een actief woonbeleid haar kwaliteiten als woongemeente versterken en daarbij haar regionale (voorzieningen)functie behouden en eventueel uitbreiden. Door de raad is ingestemd met de ontwikkeling van de grootschalige nieuwbouwwijken Nieuwland-Oost en Oude Goote. Daarnaast is, als gevolg van het besluit om fors te investeren in nieuwbouw van onderwijsaccommodaties en sportaccommodaties, besloten tot herontwikkeling (woningbouw) van de te verlaten locaties. Al deze besluiten zijn verwerkt in het woningbouwprogramma tot 2020 (bijlage 4).

De gemeente Brielle heeft de volgende ambities:

- Bouwen van ca. 2.650 woningen (inclusief Nieuwland-Oost) met daarnaast sloop van 255 woningen, dus een toename van ca. 2.400 woningen, waardoor een groei van 16.000 naar ca. 20.000 inwoners mogelijk is.
- Bij het realiseren van de groeiambitie prioriteit geven aan gezinnen (met een midden / hogere opleiding)
- De positie van jongeren op de woningmarkt verbeteren
- De woningvoorraad beter laten aansluiten op de vergrijzende bevolking
- Investeren in een goede woon- en leefomgeving
- Een logische afstemming tussen wonen-welzijn-zorg
- De gemeente als regisseur

#### **3.1. Woningbouw**

Om de voorzieningen in Brielle te behouden, maar vooral om de forse impulsen in de onderwijs-, sport- en welzijnsvoorzieningen te financieren, wil de gemeente bouwen, waardoor groei naar ca. 20.000 inwoners mogelijk is. Deze ambitie sluit goed aan bij de woningbouwafspraken met de Stadsregio voor de periode tot 2010 en is de leidraad geweest voor de gemeente bij de gesprekken met de Stadsregio over de woningbouwafspraken vanaf 2010 tot 2020.

De gemeente Brielle kent in haar woningbouwprogramma 4 grootschalige projecten (200 of meer woningen), t.w. Nieuwland-Oost (520), Oude Goote (500), Ommeloop (200) en Meeuwenoord (hiervoor zijn in de programmering indicatief 400 woningen opgenomen). De overige in het woningbouwprogramma opgenomen 22 bouwlocaties hebben een veel kleiner aantal woningen, variërend van 134 (Port Brielle) tot de Watertoren (2).

Gefaseerde groei past het best bij de schaal van Brielle. Hiermee wordt het meest recht gedaan aan het gewaardeerde kleinschalige hechte karakter van de gemeente. Gefaseerde groei biedt tevens goede kansen om duurzaam te bouwen aan sociale samenhang in de kernen. Vanwege de verstedelijkingsafspraken met de Stadsregio en de noodzaak om een aantal bouwlocaties zo snel mogelijk te (her)ontwikkelen heeft de gemeente een aantal grote woningbouwprojecten opgenomen. Verder wordt vooral ingezet op kleinschalige, en in de tijd gefaseerde bouw. Niet alleen fasering doet overigens recht aan het huidige karakter van Brielle. Ook stedenbouwkundige plannen die gericht zijn op kleinschaligheid en kwalitatief hoogwaardige nieuwbouw dragen daar aan bij.

### **3.2. Prioriteit geven aan gezinnen (met een midden / hogere opleiding)**

De gemeente Brielle wil een evenwichtige bevolkingsopbouw behouden. Dit betekent dat de autonome ontwikkelingen van vergrijzing en ontgroening gedempt moeten worden. De gemeente wil dit realiseren door gezinnen met kinderen aan te trekken en aan zich te binden. Hiervoor ziet zij twee kansrijke ontwikkelingen waarop zij wil aanhaken:

- In de regio rond Brielle is veel werkgelegenheid, ook op hoogwaardig niveau. De verwachting is dat in de toekomst meer werkgelegenheid komt door de ontwikkeling van de Tweede Maasvlakte en de daaraan gekoppelde bedrijvigheid. Brielle wil haar groei-doelstelling combineren met een woonfunctie voor mensen die werken voor of ten behoeve van de bedrijvigheid van de Tweede Maasvlakte.
- In de toekomst dreigt een tekort aan werknemers in bijvoorbeeld het onderwijs en de zorg. Functies binnen deze beroepsgroepen worden vaak ingevuld door vrouwen met parttime functies. Door het bieden van kindvriendelijke huisvestingsmogelijkheden voor mensen in deze beroepsgroepen wil de gemeente deze werknemers voor Brielle behouden en aantrekken.

### **3.3. De positie van jongeren op de woningmarkt verbeteren**

Het werken aan een evenwichtige bevolkingsopbouw wil de gemeente ook ondersteunen door jongeren kansen te bieden om in de gemeente te blijven wonen. Vertrek van jongeren uit de gemeente mag in beginsel niet samenhangen met een gebrek aan geschikte woonruimte. Nu is dat gedeeltelijk wel zo. De gestegen prijzen van koopwoningen en het tekort aan geschikte huurwoningen, maakt het voor jongeren lastig om in de gemeente Brielle een (eerste) woning te vinden. De gemeente wil door een gericht woningbouwprogramma de positie van jongeren op de woningmarkt dan ook verbeteren: door het bevorderen van doorstroming en nieuwbouw, en door gerichte labeling van bestaande en nieuwe woningen. Deze labeling zorgt ervoor dat woningen voor jongeren beschikbaar komen en blijven.

### **3.4. Senioren: woningvoorraad laten aansluiten op de vergrijzende bevolking**

Het aantal senioren in de samenleving neemt toe. De gemeente wil inspelen op de wensen van deze groeiende groep. Inspelen op de wensen van senioren betekent namelijk dat doorstroming in de bestaande woningvoorraad ontstaat, en daarmee ook kansen voor jongere leeftijdsgroepen.

De vergrijzende groep is echter zeer breed in leeftijdsklassen en in leefstijlen: van zeer mobiel en vitaal tot mensen die behoorlijk wat zorg vragen, meer en minder draagkrachtig, meer en minder reislustig. Met de verscheidenheid binnen de groep senioren, verschillen ook de woonwensen. Wat overeenkomt is dat senioren vaak zoeken naar een geschikte woonplek in hun bekende omgeving, in hun wijk of dorp. Daarom streeft de gemeente naar differentiatie in wijken en dorpen.

### **3.5. Investeren in een goede woon- en leefomgeving**

De kwaliteit van wonen gaat hand in hand met de kwaliteit van de woonomgeving en voorzieningen in de kernen. De gemeente Brielle hecht waarde aan aantrekkelijke woonmilieus in bestaande wijken en dorpen, en bij nieuwbouw. Door continue vernieuwing, en waar nodig opwaardering van bestaande wijken, moeten Brielle, Vierpolders en Zwartewaal als woonkernen aantrekkingskracht behouden.

Ook het voorzieningenniveau in de gemeente vraagt voortdurend aandacht. In de kern Brielle is een behoorlijk aanbod commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Het gaat dan bijvoorbeeld om (voortgezet) onderwijs, winkels, zorgvoorzieningen voor ouderen etc. De gemeente zet in op versterking van dit aanbod. Het voorzieningenaanbod in Zwartewaal is aanzienlijk beperkter, wel passend bij de schaal van de kern, terwijl het aanbod van met name commerciële voorzieningen in Vierpolders minimaal is. De gemeente wil het bestaande voorzieningenaanbod in de twee kleine kernen in ieder geval behouden en waar mogelijk versterken.

### **3.6. Een logische afstemming tussen wonen-welzijn-zorg**

Door enerzijds de vergrijzing en anderzijds het langer zelfstandig wonen van mensen met een zorgvraag (en dus minder snel opname in een verzorgings- of verpleeghuis; extramuralisering) groeit het belang van een samenhangend aanbod van wonen, welzijn en zorg. De gemeente wil deze afstemming gebiedsgericht vergroten. Dit betekent dat zij vanuit een logische geografische samenhang tussen aanwezige en te plannen woningen en voorzieningen werkt aan deze afstemming. Dit krijgt vorm in het concept woonservicegebieden. De gemeente wil in samenwerking met de woningbouwcorporaties en de zorg- en welzijnspartners in de kernen Brielle en Vierpolders een bij de schaal van de kern passend woonservicegebied ontwikkelen.

### **3.7. De gemeente als regisseur**

De gemeente voert de regie op het gebied van wonen en heeft op enkele onderdelen een uitvoerende verantwoordelijkheid. De gemeente wil via een actieve opstelling in het netwerk haar regierol nemen. Een belangrijk vertrekpunt hierbij is de samenwerking: met woningcorporaties als Vestia Midden-Nederland en de Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (SOR), met welzijns- en zorginstellingen, en met ontwikkelaars. Vertrekpunt bij deze samenwerking is de eigen verantwoordelijkheid en professionaliteit van de organisaties. Vanuit dit vertrekpunt wil de gemeente prestatieafspraken maken over de wederzijdse inzet. Waar afspraken onvoldoende effectief blijken, zet de gemeente beschikbare wettelijke instrumenten in.





## 4. Beleidskeuzes

In de vorige hoofdstukken hebben we de centrale woonambities en woonopgaven voor de gemeente benoemd. In dit hoofdstuk werken we de woonambities uit naar beleid en programma punten. Het hoofdstuk is opgebouwd rond de 7 ambities van de gemeente:

<ul style="list-style-type: none"><li>• Bouwen cf. vastgesteld woningbouwprogramma waardoor groei naar ca. 20.000 inwoners mogelijk is</li></ul>	Paragraaf 4.1
<ul style="list-style-type: none"><li>• Prioriteit geven aan gezinnen (met een midden / hogere opleiding)</li><li>• Het woningaanbod voor jongeren verbeteren</li><li>• De woningvoorraad beter laten aansluiten op de vergrijzende bevolking</li></ul>	Paragraaf 4.2, uitmondend in paragraaf 4.3: woningbouwprogramma
<ul style="list-style-type: none"><li>• Investeren in een goede woon- en leefomgeving</li><li>• Een logische afstemming tussen wonen-welzijn-zorg</li></ul>	Paragraaf 4.4
<ul style="list-style-type: none"><li>• De gemeente als regisseur</li></ul>	Hoofdstuk 5

### 4.1. Bouwen en groeien

De gemeente Brielle wil om haar voorzieningenniveau te kunnen behouden en vooral ook om daarnaast een aantal grootschalige onderwijs-, sport-, en welzijnsaccommodatieprojecten te financieren, inzetten op woningbouw.

Het woningbouwprogramma voorziet daarom in een bouw van ca. 2.650 woningen, met daarbij sloop van 255 woningen. Per saldo een toename van 2.400 woningen, waardoor groei naar ca. 20.000 inwoners mogelijk is.

#### Groeiambitie en woningbouwafspraken

De gemeentelijke ambitie past binnen de woningbouwafspraken 2005-2009 die Brielle met de Stadsregio heeft gemaakt. In dit convenant met de Stadsregio is afgesproken dat de gemeente 600 woningen, waarvan 180 in de sociale sector (144 huur en 36 koop), zal realiseren tot 2010. De realisatie wordt niet gehaald in het jaar 2009. Overigens is de ervaring dat (zeker voor de korte en middellange termijn) tot 30% van de programma's niet binnen de gestelde termijnen of in het geheel niet gerealiseerd worden. Wat de gevolgen voor het woningbouw programma zijn van de huidige kredietcrisis is voor de korte en (middel)lange termijn niet te voorspellen. Uitgangspunt blijft daarom het vastgestelde woningbouwprogramma (bijlage 4). Binnen dit woningbouwprogramma is op dit moment sprake van 1.752 woningen in 'harde plannen' (bouwvergunning, bestemmingsplan), en 925 in 'zachte plannen' (indicatief op de beoogde locaties).

De gewenste woningbouw en daardoor de groei van het aantal inwoners biedt kansen om daadwerkelijk beleidskeuzes te maken: voor welke groepen gaan we bouwen? Waar gaan we wanneer bouwen en hoeveel? In deze en de volgende paragrafen wordt het beleid verder uitgewerkt naar doelgroepen / woningtypen / prijsklassen.

### **Kleinstedelijkheid en kleinschaligheid behouden**

De drie kernen Brielle, Vierpolders en Zwartewaal vormen samen een kleinstedelijk gebied met dorpse kenmerken in een landelijke omgeving. Dit karakter bepaalt grotendeels de aantrekkingskracht van de gemeente, zeker voor gezinnen met kinderen. Daarom is het belangrijk bij de bouwopgave deze mix van kleinstedelijkheid en kleinschaligheid te behouden en waar mogelijk te versterken.

Bij de grootschalige woningbouwprojecten besteedt de gemeente verder aandacht aan het vergroten van de sociale betrokkenheid van burgers onderling en het vormen van een hechte gemeenschap. Een mogelijkheid om dit te bereiken is om de toekomstige bewoners van nieuwbouwprojecten in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in contact brengen of hier stedenbouwkundige plannen en ontwerpen op af te stemmen.

Ook het bieden van mogelijkheden tot een wooncarrière binnen de wijk (gedifferentieerde bouw) en het realiseren van multifunctionele gebouwen in de wijk dragen bij aan een sterkere sociale samenhang. Deze laatste twee maatregelen zijn zowel in bestaande als in nieuwbouw mogelijk.

### **Spreiding over de kernen**

Uitgangspunt is dat de gemeente, parallel aan afronding van de grootschalige bouw, alle kernen voldoende woningbouwmogelijkheden wil bieden voor de eigen behoefte. Daarnaast zal in de stad Brielle de extra woningbouw gerealiseerd moeten worden. Dit zou dan leiden tot de volgende globale verdeling voor de te realiseren woningen:

- In Brielle: ca. 2.500 woningen (gedifferentieerd)
- In Vierpolders: ca. 95 woningen (gericht op starters / senioren)
- In Zwartewaal: ca. 75 woningen (gericht op starters / senioren)

Hierbij moet per kern rekening gehouden worden met de mogelijkheid tot planuitval.

#### **Samengevat de maatregelen:**

1. Aan de woningvoorraad toe te voegen woningen:
  - a. Realiseren van ca. 2.650 nieuwbouwwoningen.
  - b. Tot 2010 (volgens afspraak met de Stadsregio): 600 woningen, waarvan 180 in de sociale sector (144 huur en 36 koop)
  - c. Na afronding van het vastgestelde bouwprogramma geen grootschalige nieuwbouw.
2. De gemeente besteedt bij woningbouwprojecten aandacht aan het vergroten van de sociale betrokkenheid van burgers onderling en het vormen van een hechte gemeenschap.

## **4.2 Prioriteitsgroepen op de woningmarkt**

### **Gezinnen met kinderen**

Brielle heeft een aantrekkelijk woonmilieu voor gezinnen met kinderen: naar woningaanbod, voorzieningen en leefklimaat. Het is niet vanzelfsprekend dat deze kwaliteiten ook leiden tot groei van het aantal gezinnen. Zowel bij autonome groei als bij een groei volgens de groeiambitie laten de bevolkingsprognoses een afname van het aantal gezinnen in de toekomst zien. Deze ontwikkeling zien we de komende jaren in vrijwel alle Nederlandse gemeenten.

De gemeente Brielle wil desalniettemin extra aandacht voor deze groep in haar woonbeleid. Het aantrekken van gezinnen leidt namelijk tot een gedifferentieerde bevolkingsopbouw en een duurzaam draagvlak voor verenigingen, scholen en andere voorzieningen. De leefbaarheid in de gemeente Brielle wordt hierdoor vergroot.

Ook economisch is deze groep van wezenlijk belang. Zij zijn relatief kooplustig en helpen daarmee de detailhandel dragen. Bovendien kunnen zij zowel nu als in de toekomst het tekort aan werknemers opvangen. Het gaat dan onder andere om banen in de zorg- en onderwijssector. Maar ook om banen die ontstaan door de aanleg van de Tweede Maasvlakte. Omdat in de regio rond Brielle en in Brielle zelf voldoende (hoogwaardige) werkgelegenheid is, biedt dit kansen om gezinnen met kinderen aan te trekken. Door contacten te leggen met bedrijven in de omgeving van Brielle, wil de gemeente samen met deze werkgevers bepalen waar de problemen en kansen op het gebied van huisvesting liggen. Hierbij is de vraag vooral of het huisvesten van deze werknemers tijdelijk of structureel is.

#### **De woonkeuze van gezinnen**

De behoefte van gezinnen met kinderen richt zich voornamelijk op de koopsector. De midden- en hogere inkomens willen bovendien een kwalitatief goede woning. Op de koopmarkt in Brielle zijn op dit moment onvoldoende woningen in dit segment voorhanden. Dit leidt er toe dat de doorstroming stagneert en andere doelgroepen niet aan bod komen.

Door te bouwen in het duurdere segment (vanaf € 300.000) wil de gemeente deze doorstroming bevorderen. Het gaat dan vooral om toevoeging van twee onder een kap en vrijstaande woningen: zowel voor gezinnen uit Brielle als voor nieuwe gezinnen. De rijenwoningen die de (Brielse) gezinnen in de meeste gevallen achterlaten, komen dan vrij voor gezinnen met een lager inkomen en (koop)starters.

#### **Een kwalitatief goede woonomgeving**

Gezinnen uit het middensegment zoeken niet alleen een kwalitatief goede woning, maar willen ook een aantrekkelijke woonomgeving met voldoende kwaliteiten. Het meest aantrekkelijk vinden zij kleinschalige, dorpse, rustige, geborgen en veilige woonmilieus met een behoorlijk voorzieningenniveau. Deze woonmilieus zijn in Brielle voldoende aanwezig. Daarom is de inzet van de gemeente er dan ook in de eerste plaats op gericht om deze kwaliteiten te behouden en waar nodig te versterken (zie ook groeiambitie). Met bouwers/projectontwikkelaars zal worden nagegaan op welke wijze gezinnen buiten Brielle opmerkelijk kunnen worden gemaakt op de mogelijkheden van Brielle ten

aanzien van wonen, werken, winkelen, onderwijs, cultuur en recreatie. Omdat deze nieuwe gezinnen waarschijnlijk buiten Brielle werken, is ook een goede ontsluiting van belang. De gemeente besteedt hier in haar Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) aandacht aan. Ook zal zij dit in stadsregionaal verband verder aan de orde blijven stellen.

### **Verdeling over de kernen**

In alle drie kernen wil de gemeente gezinnen met kinderen extra huisvestingsmogelijkheden bieden, als dragers van de gemeenschap.

#### **Samengevat de maatregelen:**

3. De doorstroming van gezinnen met kinderen (uit Brielle en van elders) bevorderen door te bouwen in het duurdere segment (vanaf €300.000). Het gaat dan vooral om toevoeging van twee onder een kap en vrijstaande woningen.
4. De gemeente gaat de kwaliteiten van de bestaande woonmilieus zoveel mogelijk behouden en versterken.
5. De gemeente zal met bouwers/projectontwikkelaars nagaan hoe Brielle gezinnen kan 'trekken en binden'.
6. De gemeente besteedt in haar Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) en in stadsregionaal verband voortdurend aandacht aan een goede ontsluiting.

### **Het woningaanbod voor jongeren verbeteren**

Een eerste verantwoordelijkheid van gemeenten en corporaties is het zorgen voor voldoende huisvesting voor mensen / huishoudens die niet of onvoldoende in staat zijn om op eigen kracht op de woningmarkt een plek te bemachtigen. Door het prijsniveau van koopwoningen in de gemeente Brielle geldt dit voor een brede doelgroep huishoudens met een inkomen tot ca. € 55.000 belastbaar per jaar. Voor een belangrijk deel wordt deze groep ook bepaald door 'starters op de woningmarkt': huishoudens (vaak jongeren) die in Brielle vanuit een onzelfstandige woonsituatie (op kamers / bij ouders) voor het eerst zelfstandig willen gaan wonen.

#### **De woonwensen van jongeren**

Binnen het woonwensenonderzoek hebben thuiswonende jongeren de volgende woonwensen geuit:

- 56% van de starters oriënteert zich op de huursector, 44% op de koopsector.
- De oriëntatie ligt vooral op rijenwoningen (64%), 28% wil een appartement.
- De oriëntatie van starters die willen huren ligt tot € 520 per maand. Van de starters die willen kopen, is een ruime meerderheid op zoek naar een koopwoning tot (tot € 200.000)

### **Beperkte kansen op de woningmarkt**

In de gemeente Brielle is het voor thuiswonende jongeren lastig een woning te vinden. In de meeste gevallen is het inkomen van jongeren te laag om een koopwoning te betrekken. En ook op de (sociale) huurmarkt hebben zij beperkte kansen op een woning

(slaagpercentage 2,5%). Dit draagt er aan bij dat jongeren er voor kiezen om naar een andere gemeente te verhuizen.

### **Meer mogelijkheden voor jongeren**

De gemeente wil de positie van jongeren op de woningmarkt verbeteren, om deze doelgroep zo aan Brielle te binden. Omdat er binnen de bestaande huurvoorraad voldoende woningen bestaan die in beginsel geschikt zijn voor jongeren zet de gemeente primair in op doorstroming. Naast het benutten van de bestaande voorraad zal de gemeente kijken naar mogelijkheden voor het realiseren van geclusterde (eenpersoons) jongerenhuisvesting. Wel geldt bij alle goedkope nieuwbouw (o.a. voor jongeren) dat het effectieve economisch rendement een aandachtspunt is. Opbrengstmaximalisatie en goedkope nieuwbouw gaan niet samen. Met name waar de nieuwbouw/herontwikkeling bedoeld is als vorm van kostendekking voor te realiseren voorzieningen betekent dit steeds weer een zorgvuldige afweging.

### **Creëren van doorstroming**

Huisvesting van jongeren is structureel het meest gebaat bij een woningmarkt waarin de doorstroming goed functioneert. Hierdoor komen namelijk meer (goedkopere) woningen beschikbaar. Hoe meer huishoudens, die reeds beschikken over woonruimte, de mogelijkheid krijgen om de door hen gewenste verandering in de wooncarrière te realiseren, hoe meer (goedkope) koop- en huurwoningen beschikbaar komen. Het beleid voor gezinnen en senioren is dan ook indirect beleid voor jongeren.

### **Andere instrumenten inzetten naast doorstroming**

De gemeente wil ten behoeve van jongeren een aantal gerichte instrumenten inzetten, zowel in de bestaande bouw als in nieuwbouw. Zij richt zich hierbij op:

- Gerichte labeling voor jongeren en starters. Er bestaan aanwijzingen dat dit een bijdrage kan leveren aan de oplossing van het probleem, omdat het woningaanbod voor jongeren hiermee wordt vergroot. Hiertoe onderzoekt de gemeenten samen met Vestia eerst de haalbaarheid. Vervolgens krijgen concrete afspraken een plek in de te maken prestatieafspraken.
- Het inzetten van een Maatschappelijk Gebonden Eigenomsconstructie (MGE) als Koopgarant of gelijksoortige constructies.. Bijvoorbeeld door woningen met Koopgarant aan te bieden, wordt de woning onder de marktwaarde verkocht (doorgaans door een corporatie). Daardoor zijn de woningen financieel beter bereikbaar voor koopstarters. Bij doorverkoop wordt de woning teruggekocht door de corporatie.

#### **Voorbeeld variant MGE: Koopgarant**

##### *Voordelen:*

- Lage koopsom en vaste woonlasten.
- Risicobeperking bij waardedaling.
- Garantie voor terugkoop, prijs en onderhoud.
- Vrijheid om dingen te veranderen in de woning en profijt van zelf aangebrachte verandering.
- Koopgarant waarborgt de flexibiliteit: van huur naar verkoop en andersom is mogelijk.
- Koopgarant reduceert scheefwonen en bevordert de doorstroming.

##### *Nadelen*

- Mag niet op de vrije markt verkocht worden.
- Bij waardeinstijging gedeeltelijk profijt.

Daarmee blijft de woning beschikbaar voor de doelgroep. De waardeinstijging in de toekomst wordt gedeeld tussen corporatie en verkoper. Er zijn ook andere varianten.

De te kiezen MGE-constructie kan nader worden uitgewerkt. Hierbij kijkt de gemeente ook naar kansen in de combinatie wonen-werken.

- Nieuwbouw van goedkope koopwoningen die vooral bij jongeren in trek zijn. Deze woningen kunnen aangeboden worden in hiervoor aangegeven financieringsconstructies, zodat de woningen ook bij doorverkoop weer beschikbaar zijn voor jongeren.
- Onderzoeken van de mogelijkheden van startersleningen volgens SVn. De Stichting Stimuleringsfond Volkshuisvesting Nederlandse Gemeenten (SVn) is een financiële partner van gemeenten, andere overheden en marktpartijen in volkshuisvesting. SVn beheert revolverende fondsen (dit betekent dat de fondsen zichzelf onophoudelijk terugverdienen) voor haar partners met als oogmerk het leveren van een waardevolle, gewaarborgde bijdrage aan de betaalbaarheid van de stedelijke vernieuwing, nu en in de toekomst. De starterslening overbrugt het verschil tussen de aankoopkosten van de woning en het bedrag dat de starter maximaal kan lenen volgens de normen van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG). De Starterslening is een annuïteitenlening met een looptijd van 30 jaar. De gemeente en SVn bieden haar als aanvulling op de eerste hypotheek van de koopstarter. De Starterslening beweegt mee met de inkomensontwikkeling van de starter. De eerste drie jaar is de lening renteloos en aflossingsvrij. Daarna vindt een hertoetsing plaats van het inkomen om de actuele betaalcapaciteit vast te stellen. Eventuele inkomensruimte wordt gebruikt om eerst rente en daarna aflossing op de lening te voldoen. De Starterslening wordt ingezet door de gemeente. De gemeente opent een fonds bij SVn. De gemeente stelt zelf de voorwaarden vast waaraan de koopstarter moet voldoen om in aanmerking te komen voor een Starterslening. SVn verstrekt en beheert de Starterslening.

In beginsel zijn deze maatregelen in elke kern gewenst.

**Samengevat de maatregelen:**

7. Op het gebied van jongerenhuisvesting zet de gemeente in op:
  - a. doorstroming (primair)
  - b. realiseren van geclusterde (eenpersoons) jongerenhuisvesting
  - c. uitwerken mogelijkheden labeling voor jongeren en starters
  - d. Uitwerken van mogelijke MGE constructies; zo mogelijk ook kansen voor combi wonen-werken
  - e. uitwerken mogelijkheden startersleningen volgens het SVn

**Stadsregionaal onderzoek naar huisvesting voor starters van 18 – 35 jaar “Klaar voor de starter” (april 2009)**

In april 2009 is de stadsregionale rapportage “Klaar voor de starter” aangeboden. Niet alleen in Brielle, maar ook in veel andere gemeenten binnen de Stadsregio wordt de huisvesting van starters als vraagstuk beschouwd. Adviesbureau Inbo heeft daarom een onderzoek uitgevoerd onder starters in de stadsregio.

Een eerste conclusie is: dé starter bestaat niet. Het onderzoek en de aanbevelingen richten zich daarom op alle jongeren tussen de 18 en 35 jaar, waarbij een deel voor het eerst en alleen zelfstandig gaat wonen, een ander deel gaat voor het eerst samenwonen,

en weer een ander deel een woning zoekt voor zichzelf en zijn gezin. De gemiddelde regionale starter wil vooral privacy, ruimte, rust en veiligheid.

De Stadsregio is verdeeld in een aantal woonmilieus. Brielle is daarbij gekenschetst als een dorps woonmilieu, evenals de rest van Voorne-Putten en Rozenburg (behalve Spijkenisse), en het gebied Rhoon en Poortugaal. Starters die wonen in een dorps woonmilieu willen voor 88% verhuizen binnen het eigen woonmilieu. Daarnaast zijn vooral starters uit het suburbane en het klein-suburbane woonmilieu geïnteresseerd in verhuizing naar een dorps woonmilieu (suburbaan: Spijkenisse, Hoogvliet, Vlaardingen, klein-suburbaan: Maassluis, Hoek van Holland, Barendrecht, Ridderkerk, Krimpen a.d. IJssel, Bergschenhoek). In het rapport wordt aanbevolen om bij werving van starters en jonge gezinnen gericht de informatie te richten op de juiste typen starters. Voor Brielle zou dat betekenen: gerichte informatie over de mogelijkheden van wonen in Brielle in regionale kranten die vooral de dorpse, klein-suburbane en suburbane woonmilieus bedienen. Vooral informatie over de kindvriendelijkheid, voorzieningen als kinderopvang en onderwijs, en voorzieningen op het gebied van sport, horeca en cultuur zijn voor jongeren en jonge gezinnen van belang.

De rapportage “Klaar voor de starters” geeft aan dat het dorpse woonmilieu een duidelijk herkenbare sfeer heeft die met name voor de meer traditionele starters aantrekkelijk is. In het dorpse milieu is het bedienen van de ‘eigen starters’ een extra uitdaging. Het rapport geeft aan dat binnen het dorpse woonmilieu de slaagkansen voor starters laag zijn. Kansen van starters gericht op de huursector kunnen vergroot worden door een specifiek deel van de voorraad speciaal voor starters te labelen. Bij de afbakening van de voorraad die hiervoor in aanmerking komt, kan gedacht worden aan criteria als betaalbaarheid of kwaliteit. De huisvestingsverordening van de stadsregio biedt momenteel ruimte voor lokaal maatwerk (maximaal 15%) en labeling naar leeftijd (maximaal 20%). De rapportage geeft aan dat het vergroten van het lokaal maatwerk voor jongeren in het dorpse woonmilieu kansrijk is. Uiteraard dient deze aanbeveling in het licht gezien te worden van de te voeren discussie over lokaal maatwerk in woonruimteverdeling in het kader van de Huisvestingswet.

De aanbevelingen vanuit het stadsregionale rapport “Klaar voor de starter” sluiten aan bij de voorgestelde maatregelen met betrekking tot trekken en binden van gezinnen, en bij de maatregelen ten aanzien van de verbetering van de positie van jongeren.

## **Senioren: woningvoorraad laten aansluiten op de vergrijzende bevolking**

Het aantal ouderenhuishoudens zal de komende jaren flink gaan toenemen. We richten ons dan op de uiterst brede groep 55-plussers. Tot 2020 groeit deze groep met ca. 45%.

### **De woonwensen van senioren**

Binnen het woonwensenonderzoek hebben senioren de volgende woonwensen geuit:

- 66% van de senioren oriënteert zich op de huursector, 34% op de koopsector.
- De oriëntatie ligt vooral op appartementen met lift (43%) en grondgebonden nultredenwoningen (31%).
- De wensen van huurders liggen vooral bij woningen tot € 525 per maand. Van de senioren die willen kopen wil 63% een koopwoning van €250.000- €400.000. Deze prijsklasse sluit aan bij de huidige woningwaarde van hun woningen.



De groep senioren is zeer verscheiden van samenstelling (naar leeftijd, inkomen, gezondheid). Een groot deel van deze groep is vitaal en / of kapitaalkrchtig. 67% uit de onderzoeksgroep heeft een netto-maandinkomen van meer dan €1.750.

Ook geldt: de oudere van vandaag is een andere dan die van morgen. Nieuwe generaties ouderen zijn doorgaans rijker, hebben meer vermogen opgebouwd, zijn vitaler, onafhankelijker en mondiger dan de huidige generaties. Dit stelt ook eisen aan de kwaliteit van huisvesting voor ouderen.

### **Verhuiswens in de praktijk**

Veel ouderen geven in de enquête aan dat zij willen verhuizen naar een nultredenwoning. Ervaringen in geheel Nederland leren dat deze verhuizing echter mondjesmaat gerealiseerd wordt. Hiervoor zijn verschillende redenen aan te voeren:

- De binding van mensen aan hun (sociale) omgeving.
- De ongunstige prijs-kwaliteitverhouding van nieuwe nultreden(huur)woningen.
- Wel denken over de toekomst (als zorg nodig is), maar de beslissing vooruit schuiven (omdat men nog vitaal is).
- Senioren bezitten vaak een hoge woonkwaliteit (ruime woning) in combinatie met lage hypotheeklasten, waarbij bij verhuizing de maandlasten fors stijgen
- Onvoldoende aanbod van diensten / comfort in de potentieel nieuwe woonomgeving.

Dit zijn enkele redenen die vaak genoemd worden. Vooral het punt van binding aan de omgeving wint ook maatschappelijk aan belang. Vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is de zorg van burgers voor elkaar een belangrijk uitgangspunt. De binding aan de eigen omgeving past goed binnen deze context, maar staat op gespannen voet met een woonbeleid dat (mogelijk) op doorstroming gericht is. Gedifferentieerd bouwen binnen de wijken kan daarvoor een oplossing bieden.

### **Toevoegen nultredenwoningen: in aantallen en kwaliteiten**

Uit de vergelijking van vraag en aanbod op basis van de woonwensenenquête blijkt voor de huidige inwoners een tekort van ruim 65 nultredenwoningen in de huursector en 110 in de koopsector. Het tekort in de koopsector komt vooral van jonge senioren (50-plussers). Het tekort in de huursector is het gevolg van de vraag van oudere senioren (hoofdzakelijk 65-plussers).

Het tekort in de huursector ligt kwalitatief hoger, omdat een belangrijk deel van het huidige aanbod seniorenwoningen gedateerd is (circa 150 stuks).

### **Stevig accent op aanpassing bestaande woningen**

Een deel van de (vooral jongere) senioren zal niet verhuizen. Zij blijven tot op (zeer) hoge leeftijd in hun huidige woning wonen. Gelet op een mogelijke toekomst met functiebeperkingen en het gemak van een makkelijk bewoonbare woning, is het zinvol om woningen voor deze groep tijdig aan te passen. Dat geldt zowel voor huurwoningen als voor koopwoningen.

Voor de aanpassingen in de bestaande huurwoningvoorraad maakt de gemeente afspraken met Vestia of andere woningcorporaties. Daarnaast zullen aangepaste woningen geregistreerd (in het kader van de Wmo) en waar mogelijk gelabeld worden. De afspraken met de woningcorporaties zullen in samenhang met het gemeentelijk Wmo-beleid vorm krijgen.

In de koopsector is de opgave wezenlijk anders. Hier zullen eigenaar-bewoners actief verleid moeten worden om het comfortniveau in hun woning aan te passen. De gemeente zal hiervoor geen subsidie beschikbaar stellen. (Indien een bewoner in het kader van de Wmo (geïndiceerd) een woningaanpassing nodig heeft, zal de gemeente hiervoor wel zorgdragen.) Wel wil de gemeente desgewenst ouderenorganisaties ondersteunen bij het ontwikkelen van een informatiecampagne voor oudere eigenaar-bewoners.

Deze aanpak is in het kader van de Wmo waardevol als vorm van preventief welzijn: voorkomen van vallen of andere huishoudelijke ongelukken. Tevens bespaart de gemeente hiermee op later moment inzet van kostbare Wmo-middelen als individuele aanpassingen noodzakelijk zijn.

### **Nieuwbouw nultredenwoningen**

Om op de vraag van senioren in te spelen is naast aanpassingen ook nieuwbouw noodzakelijk (op dit moment heeft Vestia 122 appartementen in aanbouw, en SOR 90 appartementen bij De Plantage + nieuwbouw Ommeloop). Het is daarbij essentieel om de juiste woning op de juiste plek te realiseren. Centrale locaties in de binnenstad van Brielle, nabij

woonzorgcentrum Ommeloop, in de buurt van winkelcentra of voorzieningen en binnen de kleine kernen zijn daarvoor het meest geschikt. De gemeente zal op deze locaties dan ook stevig inzetten op woningen die in trek zijn bij en geschikt voor senioren. Uitleglocaties zijn minder in trek.

Toch is het zinvol om gelet op de toekomst op deze locaties wel concepten te ontwikkelen die nu of op termijn passen bij de wensen van (toekomstige) senioren. Flexibel bouwen van woningen is zeker op uitleglocaties van belang.

#### **Woonkeur**

Het certificaat wordt afgegeven aan nieuwbouwwoningen met voldoende woontechnische kwaliteit: een woning met WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid.

WoonKeur bestaat uit een verplicht basispakket dat eisen omvat betreffende de directe woonomgeving (voor zover die onder verantwoordelijkheid van de opdrachtgever valt), het woongebouw en de woning. Daarnaast zijn er drie pluspakketten ontwikkeld: veiligheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde.

De gemeente borgt zoveel mogelijk de gewenste flexibiliteit en kwaliteit in nieuwbouw door bij nieuwbouw en complexgewijze renovatie van woningen nadrukkelijk afspraken te maken over toepassing van het kwaliteitslabel Woonkeur. Dit legt zij vast in exploitatieovereenkomsten met ontwikkelaars. Van deze voorwaarde kan slechts beargumenteerd en met instemming van het college afgeweken worden.

### **In eigen woonbuurt blijven wonen**

Het heeft zeker meerwaarde als 55-plussers in hun bekende woonomgeving blijven wonen. Immers, veel mensen in deze levensfase leveren een belangrijke bijdrage aan het maatschappelijk leven: in verenigingen, door vrijwilligerswerk of mantelzorg. Deze inzet van mensen is vaak deels aan de buurt gebonden waar mensen wonen. Daarom wil de gemeente inbreidingslocaties in wijken benutten om het voor ouderen mogelijk te maken om zo lang mogelijk in de eigen woonbuurt te blijven wonen. Wanneer voldoende aangepaste of aanpasbare woningen in de eigen woonbuurten gerealiseerd worden kan

het primaat van verhuizing (neergelegd in de WMO-verordening) nader uitgewerkt en toegepast worden.

Niet iedereen kan en wil in een zelfstandige woning blijven wonen. Zeker als de gezondheid afneemt, kiezen veel mensen voor een beschutte woonvorm waar zorg aanwezig is. Zie paragraaf 4.4.

**Samengevat de maatregelen:**

8. Op het gebied van ouderenhuisvesting in de huursector zet de gemeente in op:
  - a. afspraken over aanpassingen in de bestaande huurwoningvoorraad (in samenwerking met Vestia en andere corporaties)
  - b. Het registreren en labelen van aangepaste woningen (in het kader van de Wmo)
9. De gemeente zal ouderenorganisaties desgewenst ondersteunen bij het ontwikkelen van een informatiecampagne over woningaanpassingen voor oudere eigenaar-bewoners.
10. Bij nieuwbouw van seniorenwoningen zet de gemeente in op:
  - a. Nieuwbouw op centrale locaties, in woonwijken en nabij (zorg)voorzieningen
  - b. flexibel bouwen van woningen op uitleglocaties
  - c. afspraken over het toepassen van het kwaliteitslabel Woonkeur bij nieuwbouw van woningen. Dit legt zij vast in exploitatieovereenkomsten met ontwikkelaars.

### 4.3. Programma voor bestaande voorraad en nieuwbouw

De ambities uit het vorige hoofdstuk brengen we samen in een woningbouwprogramma. Dit programma is een belangrijk vertrekpunt bij het formuleren van programma's van eisen voor locaties. Uiteraard is het belangrijk om de vinger aan de pols te houden, zodat continu en goed doordacht het programma in een dynamisch proces geactualiseerd kan worden. Het vastgestelde woningbouwprogramma vindt u in bijlage 4.

In onderstaande tabel zijn type woningen met huur- en koopbedragen vermeld. Bij het opstellen van deze tabel is geen rekening gehouden met mogelijke beleidswijzigingen en/of consequenties huur- en koopprijzen t.g.v. de huidige financiële crisis.

Segment	Doelgroep	Accent locatie / woonmilieu	Toevoeging
<i>Huur</i>			<b>35%</b>
• Egw (multifunctioneel) < €631 (sociaal)	Jongeren, gezinnen	Uitleg (tbv differentiatie)	<b>5%</b>
• Egw (multifunctioneel) > €631	Gezinnen	Uitleg	<b>5%</b>
• Appartement < €631 (sociaal)	Jongeren, senioren	Divers	<b>10%</b>
• Nultreden < €631 (sociaal)	Senioren, jongeren	Inbreiding centrum + woonwijken	<b>5%</b>
• Nultreden > €631	Senioren	Inbreiding centrum + woonwijken	<b>10%</b>
<i>Koop</i>			<b>65%</b>
• Divers tot €180.000 (sociaal)	Jongeren / koopstarters	Uitleg, dorpskernen	<b>10%</b>
• Tweekapper / vrijstaand > €300.000	Gezinnen	Uitleg, dorpskernen	<b>15%</b>
• Nultreden €200 – 300.000 (vooral grondgebonden)	Senioren	Inbreiding centrum + woonwijken, dorpskernen	<b>5%</b>
• Nultreden > €300.000 (vooral grondgebonden)	Senioren	Inbreiding centrum + woonwijken	<b>10%</b>
• Vrije markt ruimte divers	Divers	Divers	<b>25%</b>

#### Exploitatie van locaties

Jaarlijks werkt de gemeente dit programma uit naar de verschillende bouwlocaties. Daarbij kan de inzet per locatie verschillen, afhankelijk van de kwaliteit van de locaties. Dit leidt tot onevenredige financiële belasting per locatie. Locaties met veel (sociale) huurwoningen kennen immers een beperktere verdien capaciteit dan locaties met veel dure koopwoningen. Een mogelijkheid om dit te ondervangen is een verevening in het kader van de Grondexploitatiewet. Uitgangspunten voor deze verevening kunnen zijn:

- De gemeente vraagt een bijdrage aan het 'vereveningsproject' aan partijen bij realisatie niet-sociale bouw.
- De gemeente geeft vanuit het fonds een bijdrage aan de partij die sociale bouw realiseert. sociaal: huur tot € 631, koop tot € 180.000).

De gemeente werkt de mogelijkheid van vorming van een dergelijk fonds en de vereveningsmogelijkheid per project verder uit.

Op basis van de GREXwet en mede op verzoek van de Provincie Zuid-Holland wordt een (algemeen) grond(prijzen)beleid opgesteld dat nader per project wordt uitgewerkt in een overeenkomst of exploitatieplan.

### **Overige sturingsmogelijkheden woningbouw**

Natuurlijk zet de gemeente primair in op goede afspraken en minnelijke regeling van de gewenste bouw met de bouwer/projectontwikkelaars. Maar daarnaast zijn (deels nieuwe) gereedschappen beschikbaar gekomen. Met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeente actiever sturen op kwaliteit. In het bestemmingsplan kan de gemeente namelijk kwalitatieve locatie-eisen opnemen, waarin zij aangeeft wat het aandeel sociale woningbouw en vrije kavels moet zijn. Dit moet onderbouwd gebeuren. Deze woonvisie is daarvoor een belangrijk vertrekpunt. Uiteraard moeten de eisen wel haalbaar, realiseerbaar en handhaafbaar zijn.

Het bouwen moet in overeenstemming plaatsvinden met de locatie-eisen. De gemeentelijke woonvisie is daarbij het volkshuisvestelijk vertrekpunt. De gemeente doet per project een differentiatievoorstel, aansluitend bij de uitgangspunten van deze woonvisie, en verankert dit in een overeenkomst of exploitatieplan ex GREXwet.

#### **Samengevat de maatregelen:**

11. De gemeente werkt het woningbouwprogramma jaarlijks verder uit naar de verschillende bouwlocaties/projecten.
12. De gemeente stelt een algemeen grond(prijzen)beleid op dat per project wordt uitgewerkt in een overeenkomst of exploitatieplan.
13. De gemeente werkt de mogelijkheid tot vorming van een fonds, verevening en het opstellen van een differentiatievoorstel per project uit.

## **4.4. Kwaliteit woon- en leefomgeving**

### **Investeren in een goede woon- en leefomgeving**

Naast het aanbod van de juiste woningen is ook de leefbaarheid van de woonomgeving erg belangrijk. Leefbaarheid heeft naast de fysieke en sociale kwaliteit van een buurt ook te maken met aspecten als veiligheid en het voorzieningenniveau. Doorgaans wordt de leefbaarheid in de gemeente Brielle als goed gewaardeerd. De bewoners noemen in de woonwensenquête vooral de veiligheid in de buurt, de hoeveelheid groen en het aantal scholen. De dagelijkse voorzieningen en onderhoud van groen / straten en achterpaden worden als minst gewaardeerd. Bovendien is men in de kern Vierpolders minder tevreden over het aanbod van zorgvoorzieningen.

#### **Kwaliteit van de woonomgeving**

De kwaliteit van wonen in de gemeente gaat hand in hand met de kwaliteit van de woonomgeving en voorzieningen in de wijken. Brielle kent doorgaans aantrekkelijke woonmilieus. In de toekomst wil de gemeente dit uiteraard behouden, en op enkele plekken versterken. Belangrijk zijn dan:

- Een goed ingerichte en beheerde omgeving met uitstraling.
- Voorzieningen, die van belang zijn voor de totale gemeenschap.
- Duurzame woon- en leefomgeving.

De gemeente wil er rekening mee houden dat de sturingsmogelijkheden bij commerciële voorzieningen beperkt zijn.

#### **Kwaliteitsambitie in wijkplannen**

De gemeente maakt prestatieafspraken met de corporaties over de gewenste ontwikkeling van wijkplannen met daarin een uitwerking van de gebiedsgerichte aspecten die de kwaliteit van de openbare ruimte bepalen. Hierbij betreft zij ook de wijk- en dorpsraden. Dit is niet nieuw. De gemeente en Vestia zetten zich bijvoorbeeld reeds samen in voor de leefbaarheid in de wijk Ruggie. Deze aanpak wordt ook voor andere wijken gecontinueerd, waarbij vanuit de Woonvisie vooral meer differentiatie (door onder andere te bouwen voor starters en senioren) in de wijk de inzet zal zijn. Door deze differentiatie kan doorstroming ontstaan en de sociale samenhang ondersteund worden.

Naast Ruggie vraagt vooral de binnenstad van Brielle aandacht. Hier ligt de opgave om deze als karakteristieke huiskamer van Brielle verder te behouden en versterken. In het bestemmingsplan is al gedetailleerd vastgelegd waar wonen en werken in de binnenstad mogelijk is. Verder is er in het kader van de nieuwbouw van scholen en de herontwikkeling van voormalige schoollocaties een Beeldskwaliteitsplan voor de binnenstad opgesteld. Om de huidige trend van opsplitsen van een woning in meerdere verhuurbare eenheden te beperken, stelt de gemeente een aanvullende beleidsnotitie op.

#### **Behoud van (draagvlak voor) voorzieningen in de kern Brielle**

In de kern Brielle is een behoorlijk aanbod aan commerciële voorzieningen (detailhandel), maatschappelijk voorzieningen en een bloeiend verenigingsleven. Voorzieningen zorgen behalve voor praktisch gemak ook voor levendigheid, ontmoeting en binding. De

gemeente wil het bestaande voorzieningenaanbod ondersteunen door flankerend (woon)beleid:

- Een kwalitatief goed commercieel en maatschappelijk voorzieningenaanbod vraagt economisch draagvlak. Een evenwichtige bevolkingsopbouw is daarvoor één van de voorwaarden (zie de gemeentelijke groeiambitie).
- Ook is het noodzaak dat de bestaande winkelvoorzieningen goed ondersteund worden, door inrichting van de openbare ruimte.
- Een goede spreiding van (maatschappelijke) voorzieningen (speelplaatsen, recreatie, cultuur, onderwijs, welzijn, zorg) binnen de kern Brielle is essentieel om deze woonkern voor verschillende bevolkingsgroepen aantrekkelijk te houden.

### **Voorzieningen in Vierpolders en Zwartewaal**

Het voorzieningenaanbod in Vierpolders en Zwartewaal is aanzienlijk beperkter dan in Brielle. Daarom is het belangrijk dat ook voor de leefbaarheid in deze kernen gewerkt wordt aan behoud en waar mogelijk versterking van de aanwezige voorzieningen.

De belangrijkste strategie die de gemeente hierbij wil volgen is het waar mogelijk realiseren van slimme functiecombinaties van de reeds aanwezige voorzieningen; door de inzet van multifunctionele accommodaties voor commerciële en niet-commerciële voorzieningen. Zo kunnen kosten beter gespreid worden, ten behoeve van het economische draagvlak.

### **Leefbaarheid Kleine Kernen**

Voor Vierpolders en Zwartewaal zijn reeds in 2003 in de rapportage Leefbaarheid Kleine Kernen beleidskeuzes gemaakt voor de gewenste ontwikkeling van deze kernen. Hierin zijn de volgende accenten geplaatst:

- Werken aan een gedifferentieerd woningaanbod, vooral ten behoeve van starters en senioren.
- In Vierpolders moet een aantrekkelijk dorpshart komen (ontmoetingsplek).
- In Vierpolders moet de functies van het dorpshuis uitgebouwd worden.
- Er moeten meer voorzieningen voor kinderen en jongeren komen in Vierpolders.
- Vervoersvoorzieningen vanuit de kernen zijn van belang.

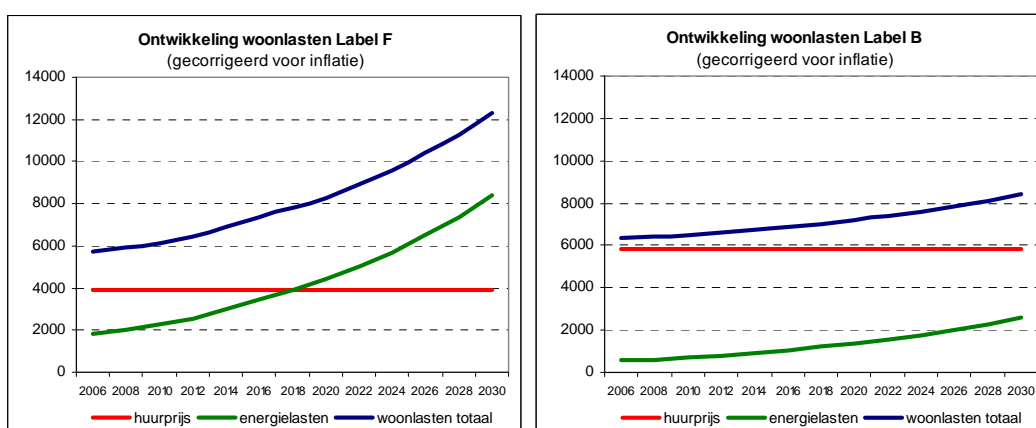
Een deel van de ambities is al uitgewerkt. Zo is een Collectief Vraagafhankelijk Vervoerssysteem (CVV) gerealiseerd, en is, evenals in de andere wijken, samen met inwoners van Vierpolders in het kader van het speelplaatsenplan het deelplan Speelplaatsen voor de kern Vierpolders uitgewerkt. Ook werkt de gemeente op dit moment aan de realisatie van een aantrekkelijk dorpshart in deze kern. Dit gebeurt binnen het project revitalisering Vierpolders. Door de geplande nieuwe multifunctionele accommodatie wordt in Vierpolders een vorm van woonzorgzone gerealiseerd. Daarbij is een aantal (12) seniorenappartementen (waarin ook zorg kan worden geleverd) in het programma opgenomen. De huidige bejaardenwoningen zouden dan wellicht kunnen worden bestemd voor jongeren. Met deze ontwikkeling legt de gemeente het accent in deze kleine kern vooral bij senioren en starters.

De geplande woningbouw in Zwartewaal heeft een hoge bestuurlijke prioriteit. Ook hierbij dient te worden gezocht naar mogelijkheden van differentiatie van het woningbestand.

## Duurzaamheid en woonkwaliteit

Duurzaamheid is onderdeel van de gewenste woonkwaliteit in Brielle. Thema's die daarbij aandacht vragen zijn: energie, materialen, afval, water, gezondheid en woonkwaliteit. Het milieubeleidsplan van de gemeente Brielle sluit aan bij deze thema's. Het doel van dit plan is de milieukwaliteit te versterken. Dit zorgt voor een betere kwaliteit van wonen. Daarom wil de gemeente zaken als luchtkwaliteit, (externe) veiligheid, geluid en water bij nieuwbouwplannen vroegtijdig meewegen. Verder conformeert de gemeente Brielle zich aan het landelijk beleid ten aanzien van duurzaam bouwen.

In het kader van het woonbeleid richten we ons in deze woonvisie vooral op energie-efficiency. Meer en meer worden namelijk de woonlasten bepaald door energieverbruik. Aandacht voor energie-efficiency hangt dan ook nauw samen met de betaalbaarheid van het wonen (zie illustratie).



De ervaring leert dat de meeste winst te halen is in de bestaande woningvoorraad. Bij nieuwbouw gelden immers al hoge energieprestatie-eisen. Rijk en gemeenten willen dat in 2020 de nieuwbouw klimaatneutraal is. Het energieverbruik in woningen en gebouwen moet dan met 50% zijn verlaagd. Het Rijk zal de energienorm (EPC) de komende jaren stapsgewijs aanscherpen.

- In het milieu beleidsplan is opgenomen dat de gemeente Brielle de komende jaren een energiebesparing van 20% wil realiseren. In de te maken prestatieafspraken wil de gemeente met Vestia en zo mogelijk andere corporaties vastleggen hoe zij dit samen gaan realiseren. Deze afspraken maakt de gemeente met Vestia onder voorbehoud van (en zoveel mogelijk aansluitend bij) toekomstige regelingen tussen het Rijk en Aedes. Bij deze prestatieafspraken wil de gemeente ook komen tot een gedeelde systematiek waarbij de partijen de sociale kernvoorraad niet traditioneel, maar meer in termen van woonlasten benaderen.
- De gemeente wil via informatievoorziening eigenaar-bewoners wijzen op de mogelijkheden van aanpassingen in de woning. Deze informatievoorziening zou gekoppeld kunnen zijn aan informatie over woningaanpassingen voor senioren.
- In bestemmingsplannen besteedt de gemeente aandacht aan duurzaamheid, zowel in termen van energieprestatie, als in termen van toekomstkwaliteit.



**Samengevat de maatregelen:**

14. De gemeente en de corporaties maken aan de hand van deze woonvisie afspraken over:
  - a. de gewenste ontwikkeling van wijkplannen. Zij betrekken de wijk- en dorpsraden daarbij.
  - b. de continuering van de bestaande inzet voor de leefbaarheid in Ruggie
  - c. energiebesparing bij huurwoningen.
15. Voor de binnenstad van Brielle stelt de gemeente een beleidsnotitie op, waarin zij de mogelijkheden om de huidige trend van opsplitsen van een woning in meerdere verhuurbare eenheden te beperken, uitwerkt.
16. De gemeente gaat het bestaande voorzieningenaanbod ondersteunen door:
  - a. een evenwichtige bevolkingsopbouw door een gedifferentieerd woningaanbod
  - b. adequate inrichting van de openbare ruimte
  - c. goede spreiding van (maatschappelijke) voorzieningen
  - d. in Vierpolders en Zwartewaal het accent op starters en senioren te leggen.
17.
  - a. De gemeente informeert eigenaar-bewoners over de mogelijkheden van energiebesparing door middel van woningaanpassingen.
  - b. De gemeente maakt afspraken met corporaties over een energiebesparing van 20% bij de bestaande bouw

## Een logische afstemming tussen wonen-welzijn-zorg

Een groeiende groep mensen met een (intensieve) zorgvraag, waaronder mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking, zal de komende jaren een zo normaal mogelijke leefsituatie krijgen. Dit noemen we 'vermaatschappelijking van de zorg'. De afbouw van de intramurale zorg binnen de AWBZ speelt hierbij een belangrijke rol. Door wonen en zorg te scheiden en door minder zorg te leveren in instellingen (extramuralisering) en meer in kleinschalige wooneenheden (deconcentratie) wil het Rijk de kosten van de AWBZ beter in de hand houden. Partijen kunnen op deze manier bovendien beter inspelen op de wensen van zorgvragers. Gevolg is dat in toenemende mate mensen met een zorgvraag ook een zelfstandige huisvestingsvraag hebben en dat personen met én zonder zorgvraag samen in één buurt wonen.

### Aanpak voor wonen

Vanuit de professionals op het gebied van welzijn en zorg is tijdens het woonforum aangegeven dat veel ouderen met een zorgvraag de verhuizing (te) lang uitstellen. Een beleid dat te eenzijdig gericht is op het zelfstandig wonen, kan juist in die kwetsbare situatie van mensen ongewilde effecten sorteren. Daarom is het belangrijk om ook voldoende nultredenwoningen nabij voorzieningen (welzijn en zorg) te realiseren. Door deze nultredenwoningen te bouwen worden ouderen wellicht gestimuleerd te verhuizen. Dit komt de gewenste doorstroming ten goede.

### Afstemming wonen-welzijn-zorg

De gemeente Brielle voert rond deze maatschappelijke opgave de regie. Sinds 2003 is zij bezig met de planontwikkeling voor een afgestemd aanbod van wonen, welzijn en zorg.

In het Uitvoeringsprogramma Wonen, Zorg en Welzijn uit 2006 is een vijftal ambities uitgewerkt:

1. ontwikkeling van een woonzorgzone rond Plantage Ommeloop (samen met de SOR)
2. ontwikkelen WZW-trefpunt in de wijk Rugge en de kernen Zwartewaal en Vierpolders (samen met de Catharinastichting)
3. Mogelijkheden voor wijkontmoetingsplekken onderzoeken (vanuit gemeentelijk accommodatiebeleid)
4. Onderzoek naar kleinschalige woonvorm met zorg in Vierpolders (project Revitalisering)
5. Ontwikkelen van levensloopbestendige woningen.

### **Doorontwikkelen op het thema wonen-welzijn-zorg**

Deze actiepunten zijn nog niet (allemaal) volledig in uitvoering. Tijdens het woonforum ter voorbereiding op deze Woonvisie bleken de volgende aandachtspunten:

- De ontwikkeling van de woonzorgzone Plantage Ommeloop krijgt steeds meer vorm, o.a. door de nieuwbouw van appartementen bij zowel de Ommeloop als de Plantage. Voor de Plantage betekent dit een extra gebruik van de reeds aanwezige voorzieningen. Door partijen is aangegeven dat er op dit moment geen extra gezamenlijke initiatieven worden ontwikkeld.
- Er is de behoefte geuit aan goede welzijnsvoorzieningen in de verschillende wijken. De verwachting is namelijk dat door de extramuralisering een grotere welzijnsvraag in wijken naar voren komt. De gemeente heeft hier vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning een verantwoordelijkheid voor. De gemeente zal waar mogelijk inspelen op deze nieuwe behoefte. De Infirmierie blijft hierbij een belangrijke rol spelen. Daarnaast worden mogelijkheden voor welzijnsvoorzieningen in Vierpolders bekeken, gerelateerd aan het project Revitalisering Vierpolders. De mogelijkheden voor Rugge zullen worden gezien in relatie met de herontwikkeling van de Nic.Pieckstaat.
- Mogelijkheden voor kleinschalig aanbod van wonen met zorg zijn aanvullend gewenst. In Vierpolders zijn hiervoor al plannen voor senioren ontwikkeld. In de kern Brielle is een aanbod voor Ipse (verstandelijk gehandicapten) gerealiseerd. De gemeente zal in samenwerking met de zorgaanbieders de verdere mogelijkheden bekijken. In totaal zullen tot 2015 circa 50 tot 75 eenheden kleinschalig wonen met zorg moeten worden toegevoegd.

### **Samenwerken aan woonzorgontwikkeling**

Belangrijk zijn behoud en versterken van sociale netwerken, zodat mensen zelfstandig kunnen blijven wonen in hun buurt. De woonzorgzone ondersteunt deze ontwikkeling door de realisatie van een beschutte omgeving waar voor kwetsbare burgers een afgestemd aanbod van wonen, welzijn en zorg aanwezig is in de eigen omgeving. Dit wil de gemeente via een wijk-/kerngericht beleid oppakken.

Buiten de woonzorgzone is vervoer essentieel. Vooral in Vierpolders en Zwartewaal is de fysieke afstand tot de zone groter. Inmiddels is een aanbod van haal- en brengdiensten voor welzijnsactiviteiten, een buurtbus in de kern Vierpolders en een voor ieder toegankelijk Collectief Vraagafhankelijk Vervoerssysteem (CVV) in de gemeente Brielle gerealiseerd. Deze vormen van vervoer ondersteunen ouderen in hun zelfstandigheid in deze kernen.

### **Gemeentelijke regie in samenwerking zorgaanbieders**

De ontwikkelingen rond wonen-welzijn-zorg vragen een stevige regie. De gemeente Brielle wil deze regisseursrol oppakken.. Dat kan door als netwerkpartner actief ontwikkelingen van partijen met elkaar in verband te brengen, en te ondersteunen. De Stuurgroep wonen, welzijn en zorg speelt daarbij een belangrijke rol.

De basis voor de regierol van de gemeente ligt in het uitvoeringsprogramma WZW. Dit moet nu met de samenwerkende partijen verder uitgewerkt worden naar concrete uitvoeringsafspraken. Hiermee kan de gemeente een belangrijke slag slaan.

#### **Samengevat de maatregelen:**

18. De gemeente gaat samen met zorgaanbieders en de corporaties de mogelijkheden onderzoeken om tot 2015 circa 50 tot 75 eenheden kleinschalig wonen met zorg toe te voegen.
19. Het uitvoeringsprogramma WZW wordt door de gemeente en de samenwerkende partijen uitgewerkt naar concrete, wijkgerichte uitvoeringsafspraken.

## 4.5. Overige onderwerpen

### Tijdelijke Arbeidskrachten

In de gemeente Brielle wonen veel Tijdelijke Arbeidskrachten. Zij werken in de landbouw en de havens van Rotterdam. Zij wonen in hotels en pensions. Ook worden woonhuizen aan hen verhuurd. Dit leidt in enkele gevallen tot ongewenst gebruik van de woningvoorraad en effecten op de leefbaarheid, vooral in de binnenstad. (overbewoning, splitsing van woningen in appartementen, parkeerdruk in de straten).

Voor de gemeente en regio zijn de tijdelijke arbeidskrachten van wezenlijk economisch belang. Een belangrijke vraag daarbij is hoe tijdelijk zij in de gemeente aanwezig zijn en van welke voorzieningen zij gebruik maken (er komt mogelijk een groot hotel op de 2<sup>e</sup> Maasvlakte).

Daarom wil de gemeente hiervoor actief beleid gaan formuleren. Het doel hiervan is op een structurele manier invulling geven aan de huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten. Voor dit beleid ontbreken nu nog veel inzichten. Om deze inzichten in beeld te krijgen, zet de gemeente in op de volgende aanpak (overigens is dit zeker niet alleen een lokaal vraagstuk, daarom wil de gemeente dit in subregionaal verband oppakken):

- Om de omvang en aard van de vraagstelling in beeld te brengen, zal de gemeente eerst een inventarisatie uitvoeren onder de belangrijkste werkgevers in de regio.
- Deze bedrijven en organisaties benadert de gemeente met een korte vragenlijst over de omvang van hun werkgroep en voor zover bekend inzicht in de huisvestingssituatie.
- Op grond van de zo verkregen inzichten werkt de gemeente haar beleid uit.

#### **Samengevat de maatregelen:**

20. De gemeente wil de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten door middel van actief beleid in goede banen leiden. Om gedegen beleid te maken, onderzoekt de gemeente onder de belangrijkste werkgevers in de regio eerst de aard en omvang van de problematiek.



## 5. Uitvoering van beleid: de gemeente als regisseur

Deze woonvisie geeft de gewenste ontwikkeling van het wonen in de gemeente Brielle in hoofdlijnen weer. Op verschillende momenten in het proces rond de ontwikkeling van de woonvisie, is aangegeven dat er vooral behoefte is aan een concrete uitvoeringsgerichte woonvisie.

Vandaar dat de uitvoering van het beleid in bijzonder aandacht vraagt. Daarom gaan we voordat we op de inhoud van het beleid ingaan, eerst in op de manier waarop de uitvoering handen en voeten kan krijgen. Centraal daarbij staat de roloppvatting van de verschillende partijen, en het uitvoeringsproces, met bijzonder aandacht voor monitoring.

### 5.1. Rollen van partijen

#### Van beleid naar uitvoering

De afgelopen jaren is de aandacht voor uitvoering van beleid centraal op de agenda komen te staan. Visies worden vaak snel gedeeld. Desalniettemin is de uitvoering ook dan nog geen vanzelfsprekendheid. Tegelijkertijd ontspint zich een maatschappelijke discussie over het maatschappelijk presteren van onder meer corporaties. Binnen deze maatschappelijke context met een steviger accent op uitvoeren en 'maatschappelijk presteren' moet de Woonvisie uitgewerkt worden.

De laatste jaren zijn enkele stappen gezet die bijdragen aan een heldere verdeling van rollen en verantwoordelijkheden op lokaal niveau. In de handreiking "Van woonvisie naar prestatieafspraken" van de VNG is vooral aandacht gevraagd voor het proces van samenwerking. Gemeente en corporatie moeten elkaar vinden als natuurlijke bondgenoot voor het wonen.

In de zomer van 2005 heeft *Commissie De Boer* een advies uitgebracht over onder andere de rolverdeling tussen gemeenten en corporaties:

- Gemeenten zijn verantwoordelijk voor lokaal beleid, maken een woonvisie, en een prestatieplan. Het advies aan gemeenten luidt daarbij: "wees zakelijk en vraag niet het onmogelijke." Voor de gemeente betekent dit concreet dat in de visie keuzes gemaakt moeten worden, zodat anderen hier rekening mee kunnen houden.
- Corporaties ondersteunen de gemeenten in het uitvoeren van haar beleid. Het gemeentelijk beleid geeft legitimatie aan het handelen van de woningcorporatie als maatschappelijk ondernemer. Corporaties benutten hun maatschappelijk bestemd vermogen voor maatschappelijk nut.
- Via een contract moeten gemeenten en corporaties vanuit de hier geformuleerde uitgangssituatie samen tot reële afspraken komen over de planning van herstructurering en nieuwbouw.

#### Van beleid naar uitvoering: visie borgen in uitvoeringsafspraken

Voor de uitvoering van het beleid is de gemeente afhankelijk van verschillende marktpartijen, waaronder corporaties, ontwikkelaars, welzijns- en zorgaanbieders. Elk van deze partijen speelt een belangrijke rol in het lokale woonbeleid. Voor de realisatie van het woonbeleid blijken corporaties wel kernspelers. Vandaar dat de gemeente Brielle in het bijzonder waarde hecht aan de inbreng van Vestia en andere lokale 'toegelaten instellingen' als de SOR.

In 2006 heeft de gemeente Brielle haar woningaanbod overgedragen aan Vestia. Hierdoor zijn nieuwe verhoudingen tussen de gemeente en Vestia zijn ontstaan. Partijen moeten in deze nieuwe situatie hun rollen en verantwoordelijkheden ten opzichte van elkaar bepalen en afbakenen. Daarom wil de gemeente in het verlengde van deze Woonvisie prestatieafspraken maken.

### **Uitwerking beleid door gemeente en Vestia en andere corporaties**

De gemeente Brielle vult haar rol op de woningmarkt op de volgende manier in:

- Zij legt in de eerste plaats haar beleid vast in deze Woonvisie. Richting haar partners houdt de gemeente deze visie als lijn continue vast.
- De gemeente vraagt Vestia (en waar nodig andere corporaties) om aan te geven op welke manier zij een bijdrage willen leveren aan de totale (samenhangende) inhoud van de Woonvisie.
- De corporatie mag op haar beurt ook inspanningen van de gemeente verwachten, bijvoorbeeld in de voortgang van het bestuurlijke proces, tijdig vaststellen van juridische kaders, eenheid van integraal beleid, investeringen in de openbare ruimte en de hiervoor benodigde personele en financiële inzet.
- De inzet van gemeente en corporatie(s) wordt in prestatieafspraken uitgewerkt.

De uitwerking van deze afspraken zal een continu proces blijken, waarin jaarlijks de afspraken aangescherpt en / of bijgesteld worden. Op grond van ervaringen in de praktijk zal dit nog beter mogelijk zijn dan op basis van een 'theoretisch' kader als deze Woonvisie. Op deze wijze groeit de komende jaren de kwaliteit van de afspraken, en het vertrouwen tussen partijen

### **Samenwerking uitbouwen met corporatie, burgers en ontwikkelaars**

De gemeente stelt zich actief op in lokale netwerken, richting corporatie(s) (zie vorige paragraaf), maar ook richting andere aanbieders en burgers. Zij heeft daarbij continu contact met aanbieders (projectontwikkelaars, corporatie, andere verhuurder(s), makelaars, welzijn- en zorgaanbieders) en bewoners. De gemeente verneemt op deze manier tijdig welke ontwikkelingen spelen, en hoe zij haar visie kan verwezenlijken.

Voor de samenwerking met partijen ligt er over het algemeen een goede basis. De gemeente bestendigt deze samenwerking door:

- Regelmatig bestuurlijk overleg tussen Vestia en de gemeente over 'woonzaken'.
- Frequent overleg met aanbieders van wonen, welzijn en zorg om nieuwe beleidsontwikkelingen met elkaar af te stemmen (bestaand overleg via Stuurgroep WZW).
- Periodiek overleg tussen (vertegenwoordigers van) bewoners, aanbieders en gemeente over de voortgang van het beleid. Eens in de twee jaar wordt tijdens een Woonconferentie de uitvoering van het woonbeleid geëvalueerd en de actualiteit hiervan beoordeeld.
- Daarnaast concrete uitvoeringsafspraken met partijen. Met ontwikkelaars zullen dit doorgaans realisatieafspraken zijn per project. In de toekomst zal de gemeente indien zij geen grondpositie heeft, hierbij het haar beschikbaar gestelde instrumentarium van de Grondexploitatiewet inzetten.
- Een bijzondere vorm van samenwerking heeft de gemeente met woningcorporatie Vestia als grootste lokaal werkende woningcorporatie. Gemeente en corporatie werken vanuit een gedeeld belang om het wonen en de leefbaarheid in de verschillende woonkernen te vergroten. Vestia neemt hierbij een belangrijk deel van

de uitvoering voor haar rekening. De gemeente ziet Vestia dan ook als eerste partner bij de uitvoering van het beleid.

- In de Beleidsvisie Wonen, de notitie Leefbaarheid Kleine Kernen en de Gebiedsvisie WZW (2003) en het daarop gebaseerde Uitvoeringsprogramma WZW zijn de eerste belangrijke stappen gezet in de samenwerking tussen aanbieders van wonen-welzijn-zorg en de overheid. In deze Woonvisie geeft de gemeente hier verder invulling aan voor het onderdeel wonen.

**Samengevat de maatregelen**

21. De gemeente maakt prestatieafspraken met Vestia en zonodig andere corporaties.
22. De gemeente werkt continu aan de samenwerking met bewoners, woonaanbieders, projectontwikkelaars, welzijns- en zorgaanbieders. Zij neemt daarbij de positie in van regisseur binnen een netwerkorganisatie.





## 5.2. Monitoring en evaluatie

Er is continue aandacht nodig voor de actualiteit en ontwikkelingen rond de Woonvisie, immers de wereld verandert en dat heeft effecten op het gewenste beleid. Via monitoringsysteem werkt de gemeente dit samen met haar partners uit.

### Monitoring en evaluatie

De acties en afspraken die volgen uit deze Woonvisie zullen op hun actualiteit en effectiviteit gevolgd moeten worden. De gemeente Brielle wil de dynamiek op de woningmarkt structureel volgen door monitoring. Het doel hiervan:

- Veranderingen op de woningmarkt signaleren of voorspellen.
- Tegenvallende of ongewenste ontwikkelingen signaleren en zo mogelijk voorkomen.
- Wenselijke ontwikkelingen prognosticeren, initiëren en bevorderen.

### Cijfermatige monitor: eenvoudig en beknopt

De gemeente stelt jaarlijks een overzicht van een beperkt aantal kengetallen op. Hierdoor ontstaat inzicht in de veranderende marktomstandigheden. In de beschrijving bij de monitor geeft de gemeente de belangrijkste conclusies met betrekking tot het woonbeleid weer. Belangrijke indicatoren bij de hier geformuleerde beleidsdoelen zijn:

- Woningbouwprogramma naar ontwikkelingsfase.
- Nieuwgebouwde woningen per jaar, inclusief samenstelling en verdeling over de kernen.
- Indien relevant: aantal verkochte huurwoningen (inclusief aantal aangeboden woningen / verkoop onder voorwaarden).
- Aantal woningen sloop / nieuwbouw, per kern.
- Saldo vestiging (vertrek) in de gemeente Brielle.
- Groei en samenstelling (leeftijd / inkomen) bevolking van de gemeente Brielle.
- Mutaties (procentueel = mutatiegraad) in de huursector per kern.

### Kwalitatieve monitor in overleg

Naast het verzamelen van cijfers wil de gemeente ook met haar partners in overleg over veranderende omstandigheden. Minimaal eenmaal per jaar staat de voortgang en actualiteit van de Woonvisie op de agenda in het overleg met Vestia en SOR. Dit gebeurt aan de hand van bovengenoemde cijfermatige monitor.

### Evaluatie en aanpassing van beleid

Op basis van de cijfer- en kwalitatieve monitor en/of op basis van college- en raadsprogramma wordt bepaald of de Woonvisie dient te worden geactualiseerd.

#### Samengevat de maatregelen

23. De gemeente stelt een monitor op op basis van een beperkt aantal indicatoren. Deze monitor vormt een belangrijke basis voor jaarlijks overleg met diverse partners.
24. Op basis van de monitor of op basis van collegeprogramma wordt bepaald of de Woonvisie dient te worden geactualiseerd.



## 5.3. Uitvoeringsplan

De verschillende actiepunten uit de vorige hoofdstukken vatten we samen in een uitvoeringsplan. Hierin geven we de belangrijkste voornemens van de gemeente samen. Daarbij zijn de belangrijkste betrokken partijen benoemd:

Maatregel / actie		Trekker	Partijen	Beoogd resultaat	Planning
<i>Verklaring bij de afkortingen van partijen:</i> G = gemeente C = corporatie(s): B = bewoners WZ = welzijnsinstelling, zorginstellingen O = ouderenbonden M = marktpartijen, projectontwikkelaars					
<b>Hoofdstuk 4: groeien naar ca 20.000 inwoners</b>					
1.	Aan de woningvoorraad toe te voegen woningen: a. Realiseren van ca. 2.650 nieuwbouwwoningen b. Tot 2010: 600 woningen, waarvan 180 in de sociale sector (144 huur en 36 koop) c. Na afronding vastgestelde bouwprogramma 2010-2020 geen grootschalige nieuwbouw.	G	C,M	Woningbouwprogramma	Doorl.
2.	Aandacht in woningbouwprojecten voor het vergroten van de sociale betrokkenheid van burgers.	G	C, M	Woningbouwprogramma	Doorl.
<b>Hoofdstuk 4: gezinnen met kinderen</b>					
3.	Bouwen in het duurdere segment om de doorstroming te bevorderen. Het gaat dan vooral om toevoeging van twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen.	G	C,M	Woningbouwprogramma	Doorl.
4.	Kwaliteiten van bestaande woonmilieus behouden en versterken.	G	C,M	Campagnemateriaal / woningbouwprogramma Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP)/ (stads)regionaal overleg	v.a. 2010
5.	Meer aandacht voor een goede ontsluiting, ook in stadsregionaal verband.	G			
6.	Met bouwers/projectontwikkelaars nagaan hoe Brielle gezinnen kan 'trekken en binden'.	G	M		
<b>Hoofdstuk 4: de positie van jongeren op de woningmarkt verbeteren</b>					
7.	T.a.v. jongerenhuisvesting inzetten op: a. doorstroming (primair) b. realiseren van geclusterde (eenpersoons) jongerenhuisvesting c. gerichte labeling voor jongeren en starters (onderzoek naar haalbaarheid en uitvoering) d. Uitwerken MGE constructie e. uitwerken mogelijkheden startersleningen volgens het SVN	G	C	Prestatieovereenkomst / haalbaarheidsonderzoek / passende MGE constructie	2010/ 2011
<b>Hoofdstuk 4: senioren: woningvoorraad laten aansluiten op de vergrijzende bevolking</b>					
8.	T.a.v. ouderen in de huursector inzetten op: a. afspraken over aanpassingen in de bestaande huurwoningvoorraad (in samenwerking met corporaties) b. Het labelen en registreren van aangepaste woningen	G	C	Prestatieovereenkomst	

Maatregel / actie		Trekker	Partijen	Beoogd resultaat	Planning
<i>Verklaring bij de afkortingen van partijen:</i> G = gemeente C = corporatie(s): B = bewoners WZ = welzijnsinstelling, zorginstellingen O = ouderenbonden M = marktpartijen, projectontwikkelaars					
9.	(in het kader van de Wmo) Desgewenst ondersteunen van een informatiecampagne over woningaanpassingen voor oudere eigenaar-bewoners.	O	O,C, G	Campagnemateriaal / persoonlijk advies	ntb
10.	Bij nieuwbouw van seniorenwoningen zet de gemeente in op: a. Nieuwbouw op centrale locaties, in woonwijken en nabij (zorg)voorzieningen b. Flexibel bouwen van woningen op uitleglocaties c. Afspraken over toepassing van het kwaliteitslabel Woonkeur bij nieuwbouw van woningen. Dit wordt vastgelegd in exploitatieovereenkomsten met ontwikkelaars.	G	C,M	Prestatieovereenkomst / Woningbouwprogramma / exploitatieovereenkomsten	doorl
<b>Hoofdstuk 4: programma voor bestaande voorraad en nieuwbouw</b>					
11.	Jaarlijkse uitwerking van het woningbouwprogramma naar de verschillende bouwlocaties.	G		Woningbouwprogramma	Jaarl.
12.	Opstellen algemeen (grond(prijzen)beleid, dat per project wordt uitgewerkt in exploitatieplan.			Notitie Grondbeleid	2010
13.	Uitwerking a. Mogelijkheid tot verevening b. Wenselijkheid opstellen differentiatievoorstel per project (ook te verankeren in het bestemmingsplan)	G		Notitie/Voorstel verevening en differentiatievoorstel per project	Per project
<b>Hoofdstuk 4: kwaliteit woon- en leefomgeving</b>					
14.	Afspraken over: a. ontwikkeling van wijkplannen incl. betrokkenheid wijk- en dorpsraden. b. de continuering van de bestaande inzet Vestia/gemeente voor de leefbaarheid in Rugges c. energiebesparing bestaande huurwoningen.	G	C,B	Prestatieovereenkomst	v.a. 2010
15.	Opstellen van een beleidsnotitie voor de Binnenstad van Brielle met uitwerking van mogelijkheden om de opsplitsing van een woning in meerdere verhuurbare eenheden te beperken.	G		Beleidsnotitie	2010
16.	Bestaande voorzieningenaanbod ondersteunen door: a. een evenwichtige bevolkingsopbouw door een gedifferentieerd woningaanbod b. adequate inrichting van de openbare ruimte c. goede spreiding van (maatschappelijke) voorzieningen d. in Vierpolders en Zwartewaal het accent op starters en senioren te leggen	G	C, M, WZ		doorl
17.	a.Eigenaar-bewoners informeren over de mogelijkheden van energiebesparing door middel van woningaanpassingen.	G	B,C	Campagnemateriaal / persoonlijk advies /	2011

Maatregel / actie		Trekker	Partijen	Beoogd resultaat	Planning
<i>Verklaring bij de afkortingen van partijen:</i> G = gemeente C = corporatie(s): B = bewoners WZ = welzijnsinstelling, zorginstellingen O = ouderenbonden M = marktpartijen, projectontwikkelaars					
	b. Energiebesparing bij huurwoningen.			loketfunctie	
<b>Hoofdstuk 4: een logische afstemming tussen wonen-welzijn-zorg</b>					
18.	De mogelijkheden onderzoeken om tot 2015 binnen het Woningbouwprogramma circa 50 tot 75 eenheden kleinschalig wonen met zorg te realiseren.	G	WZ, C	Woningbouwprogramma, uitvoeringsafspraken WZW	2011
19.	Het uitvoeringsprogramma WZW uitgewerkt naar concrete uitvoeringsafspraken.	G	WZ	Uitvoeringsafspraken WZW	2010
<b>Hoofdstuk 4: overige onderwerpen</b>					
20.	De aard en omvang van de huisvesting van tijdelijke arbeidskrachten onderzoeken. Waar nodig, en samen met betrokken werkgevers en waar mogelijk in regionaal verband maatregelen met betrekking tot deze tijdelijke huisvesting uitwerken.	G	C	Beleidsnotitie	2011
<b>Hoofdstuk 5: rollen van partijen</b>					
21.	Maken van prestatieafspraken met corporatie(s)	G	C	Prestatieovereenkomst	2010
22.	De gemeente neemt rol als regisseur	G			
<b>Hoofdstuk 5: monitoring en evaluatie</b>					
23.	Opstellen van een monitor die de basis vormt voor het jaarlijks overleg met diverse partners	G		Monitor	2010
24.	Zonodig actualiseren van de woonvisie	G	C,M,B	Actualisatie Woonvisie	2014

## Bijlage 1: begrippenlijst

<b>Aangepaste woningen</b>	Woningen die zijn aangepast voor mensen met een lichamelijke beperking, door bijvoorbeeld een hellingbaan voor de voordeur, verbrede deuren, geen drempels, speciale voorzieningen in de badkamer.
<b>Aftoppingsgrens</b>	De aftoppingsgrens is de huurprijs waarboven in principe geen subsidie kan worden verstrekt en is afhankelijk van het type huishoudens (één- of meerpersoonshuishouden)
<b>Andante scenario</b>	De gematigde variant van de Toekomstscenario's en Planologische kengetallen Wonen en Zorg. Met gematigd wordt hier bedoeld: uitgaande van gematigde extramuralisering.
<b>BBSH</b>	Het Besluit Beheer Sociale Huursector (BBSH) regelt de uitvoering van de woningwet ten aanzien van de toelating van woningcorporaties, de taken en het toezien van deze instellingen. Volgens het besluit dienen hun werkzaamheden op het terrein van de volkshuisvesting te liggen.
<b>Beschermd wonen</b>	Beschermd woonvormen bieden zwaardere vormen van zorg in een zo gewoon mogelijke omgeving. Deze woonvorm bevindt zich in de directe nabijheid van een steunpunt met 24-uurs-aanwezige zorg in verband met de mogelijkheid van 24-uursbegeleiding en toezicht. Naast privé-ruimten zijn in deze woonvorm ook gemeenschappelijke ruimten en zorgruimten aanwezig. Voor beschermd wonen zijn ruimere woningen nodig in groepen geschakeld. Per persoon is ongeveer 60 m <sup>2</sup> inclusief algemene ruimte nodig. Dit komt overeen met een halve eengezinswoning.
<b>Brengdiensten</b>	Brengdiensten moeten door de brengende organisaties efficiënt worden aangeboden, waarbij een goede toegankelijkheid van de woning een voorwaarde is.
<b>Collectief particulier opdrachtgeverschap</b>	Particulieren verwerven in groepsverband een bouwkaal met woonbestemming. Hiervoor organiseren zij zich meestal in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt. Uiteindelijk worden de woningen in groepsverband gerealiseerd.
<b>Dure scheefheid</b>	Dit betreft huishoudens behorende tot de doelgroep van beleid, gehuisvest in een (te dure) huurwoning boven de aftoppingsgrens (€ 527, prijspeil 2008).
<b>Doelgroep van beleid</b>	Huishoudens die niet of onvoldoende zelfstandig in goede en betaalbare huisvesting kunnen voorzien. Volgens VROM gelden de volgende inkomensgrenzen (prijspeil 2008): Alleenstaande tot 65 jaar tot € 20.600 Meerpersoonshuishoudens tot 65 jaar tot € 27.950 Alleenstaande boven 65 jaar tot € 18.525 Meerpersoonshuishoudens boven 65 jaar tot € 24.625
<b>Doorstromer</b>	Woningzoekende die bij verhuizing een woning achterlaat.
<b>Eigen behoefte</b>	Woningbehoefte voor de opvang van de vraag die vanuit de huidige bevolking bestaat.
<b>Eengezinswoning (definitie WoON)</b>	Ook wel grondgebonden woning, de typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder een kap, villa en landhuis.
<b>Extramuralisering</b>	De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.
<b>Goedkope scheefheid</b>	Huishoudens niet behorende tot de doelgroep van beleid, maar wel gehuisvest in een (goedkope) huurwoning tot de aftoppingsgrens: tot € 492 voor één- of tweepersoonshuishoudens en tot € 527 voor meerpersoonshuishoudens (prijspeil 2008).
<b>Huurtoeslag</b>	Bijdrage van de rijksoverheid in de huur voor mensen die in een huurwoning wonen en die in verhouding tot hun inkomen te veel huur betalen; uitbetaald door de belastingdienst.
<b>Intramuraal wonen</b>	Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar

zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.

<b>Intramurale voorzieningen</b>	Letterlijk 'binnen de muren'; (woon)instellingen die dag- en nachtzorg, hulpverlening en begeleiding bieden; instellingen in de gehandicaptenzorg, ziekenhuiszorg, verpleeghuiszorg en geestelijke gezondheidszorg; bieden 24-uurszorg aan mensen die intensieve zorg en begeleiding nodig hebben.
<b>Kernvoorraad</b>	De kernvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties met een zodanige huurprijs dat deze woningen geschikt zijn voor de primaire doelgroepen van beleid. Het betreft alle huurwoningen in de sociale sector tot de 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens in het kader van de huurtoeslag van € 527 (prijsspeil 1 juli 2007).
<b>Kleinschalig beschermd wonen</b>	Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd. De zorgverlening is meestal volledig in pandig beschikbaar.
<b>Levensloopbestendige woning</b>	Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
<b>Meergezinswoning</b>	Ook wel aangeduid als gestapelde woning. Een deel van een gebouw met meerdere woningen, zoals een flatwoning, appartement, galerijflat, etagewoning, boven- en benedenwoning, portiekwoning of maisonnette.
<b>Nultredenwoning</b>	Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden.
<b>Plancapaciteit</b>	Bekende locaties voor woningbouw en het aantal woningen dat naar verwachting daar gebouwd kan worden, ongeacht de procedurele status. Plancapaciteit leidt niet altijd tot realisatie.
<b>Presto-scenario</b>	De verregaande variant van de Toekomstscenario's en Planologische kengetallen Wonen en Zorg. Met verregaand wordt hier bedoeld: uitgaande van verregaande extramuralisering.
<b>Seniorenwoningen</b>	Woningen die specifiek bedoeld zijn voor senioren eventueel met een lichte zorgbehoefte. Vergelijk: levensloopbestendige woning.
<b>Starter</b>	Huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.
<b>Verzorgd wonen</b>	Bij verzorgd wonen is zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar. Nodig zijn: geschikte / aangepaste woningen, dienstverlening, een zorgunit in de omgeving of binnen het complex (zorgverleners moeten immers voortdurend paraat zijn). Het wonen kan individueel of samen zijn.
<b>WMO</b>	Wet Maatschappelijke Ondersteuning; regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeente verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten; gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society; de wet vervangt de wet voorzieningen gehandicapten (wvg), de welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.
<b>Woonservicegebieden of woonservicezones</b>	Een woonservicezone is een (deel van een) wijk of dorp waarin optimale condities zijn geschapen voor wonen met zorg en welzijn. Woonservicezones zijn een middel om zorg en diensten weer meer in de wijk te brengen, waardoor mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen.
<b>Woonzorgcomplex</b>	Cluster van zelfstandige zorgwoningen waar zorg thuis geleverd kan worden. Vaak voorzien



van multifunctionele ruimten voor dagbesteding en recreatie. Welzijn en dienstverlening behoren tot het servicepakket van het complex. Veilige en beschutte bouwvorm met soms een bewaakte entree.

**Zorgwoning**

Nultredewoning waarin intensieve zorgverlening mogelijk is. De woning is rolstoeltoegankelijk en -doorgankelijk. Het sanitair maakt zelfstandig rolstoelgebruik mogelijk. In de slaapkamer en badkamer kan zo nodig gebruik worden gemaakt van tilliften. De woning is doorgaans voorzien van alarmering en/of Domotica.

## Bijlage 2: woonforum

Voor het opstellen van deze woonvisie zijn tijdens het woonforum diverse lokale partijen geconsulteerd. Het betreft de volgende partijen:

Organisatie	Genodigden
ANBO	R. Folkersma, P. Verberg
Barendregt Makelaardij	A.M. Barendregt, S. van der Velden
Bewonersvereniging Rugge	J. Stavleu
Bewonersvereniging Nieuwland	D. Korver
Bewonersvereniging Zuurland	F. van Dam, E. Verbaas
Careyn	W. Stuve , A. Vermaas
Catharinastichting	D. Moes
Commissie GG	P. Kroone, M.L. de Pijper, K. Schipper
commissie SL	M. van Alphen, M. Zoetemeijer
Gemeente (ambtelijk)	C. Kerkmans, N. Kielstra, R. Knoop, J. Knol, A. Kraak, W. Lakerveld, W. van Noord, A. Prins, J. Wessels
Wethouders	W.A.J. Borgonjen, A.I. Heijboer
Rodek Makelaardij	M.C.M. Rovers, C. Rovers
Seniorenraad	B. Fens, R. Westerhout
SGB	A. Kok
Vakbouw Beheer	G.J. v.d.Pol, G. Visser
Van Ravens Makelaardij	D. van Ravens, R. van Ravens
Vestia	T. Broekman, K. van Heusden, T. Rook
WMO-raad	R. de Haan, Korver-van Dam, S. Langenhorst-de Vries

**Bijlage 3: Woonwensenonderzoek Companen (sept. 2008)**

**Gemeente Brielle  
Woningmarktonderzoek  
19 september 2008  
Companen**



# 1. Inleiding Woningmarktonderzoek

De gemeente Brielle heeft haar woningbezit in 2006 overgedragen aan Vestia, waardoor nieuwe verhoudingen tussen gemeente en corporatie zijn ontstaan. Partijen moeten in deze nieuwe situatie hun rollen en verantwoordelijkheden ten opzichte van elkaar bepalen en afbakenen. Daarvoor willen zij prestatieafspraken afsluiten. De gemeente wil haar inzet daarbij onderbouwen in een woonvisie, mede op basis van een gedragen analyse van het wonen in Brielle.

- Deze woningmarktanalyse moet een door gemeente, Vestia en Stichting Ouderenhuisvesting Rotterdam (de tweede corporatie in Brielle) breed gedragen beeld geven van de woningmarktsituatie en de actuele opgaven. Hierbij gaan we uit van de groeiambitie van de gemeente Brielle van 16.000 naar 18.000 inwoners. In de tweede plaats moeten deze opgaven een beleidsvertaling krijgen in een gemeentelijke woonvisie.

## Werkwijze

### Onderzoeksstappen

Wij formuleren de volgende onderzoeksstappen:

- Allereerst blikken we terug op de ontwikkelingen in bevolking, migratie en de woningbouw in het recente verleden. Vervolgens brengen we de verwachte toekomstige bevolkings- en huishoudensontwikkeling voor Brielle in beeld. Uit bekende prognoses van de provincie Zuid-Holland herleiden we een scenario voor Brielle dat de groeiambitie van de gemeente als uitgangspunt heeft.
- Ook bieden we inzicht in de ontwikkeling van de aandachtsgroep, hun woonsituatie en de benodigde omvang en beschikbaarheid van de kernvoorraad nu en in de toekomst, ook naar samenstelling.
- Verder geven we inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte op korte en lange termijn (10 jaar). Het gaat hierbij om het vaststellen van de woningbehoefte naar type, eigendom en prijs.
- Hierna geven we een beeld van de (te verwachten) fricties op de woningmarkt.
- Tenslotte werken we dit uit in een woningbouwprogramma.

### Woonwensenenquête

Omdat binnen de gemeente de behoefte bestaat aan een actueel inzicht in woonwensen is een enquête gehouden onder de inwoners van Brielle. In deze enquête zijn de volgende onderdelen opgenomen:

- Huishoudenskenmerken.
- Huidige woonsituatie.
- Waardering van de huidige woonsituatie.
- Verhuis- en woonwensen.
- Alternatieven bij verhuishwensen.

### Respons woonwensenenquête

De uitnodiging om deel te nemen aan de Woonwensenenquête is toegezonden aan 3000 inwoners van Brielle. De enquête kon zowel via internet, als telefonisch ingevuld worden. Een groot aantal inwoners heeft gereageerd. De enquête richtte zich op inwoners met

een verhuiscens, zodat vraag en aanbod van woningen in kaart kan worden gebracht. Met deze respondenten is de gehele enquête doorgenomen.

In totaal hebben 290 zelfstandige huishoudens en 75 starters (totaal 365) aangegeven te willen verhuizen. Een enquête van een dergelijke omvang levert betrouwbare uitkomsten op voor de gemeente als geheel en voor de drie kernen Brielle, Vierpolders en Zwartewaal.

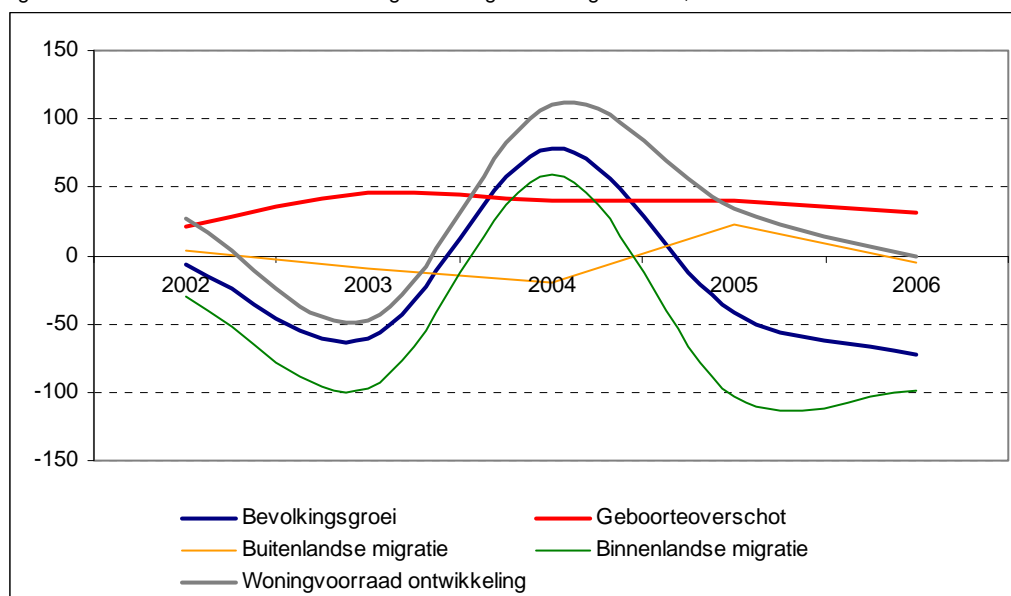
## 2. Brielle nu en in de toekomst

In dit hoofdstuk bekijken we eerst terug op het recente verleden. Hiervoor brengen we de ontwikkeling van de bevolking en de woningvoorraad in de afgelopen jaren afzonderlijk in beeld. Aan de hand van prognoses en woonwensen stellen we daarnaast de toekomstige woningbehoefte in de gemeente Brielle vast.

### 2.1 Ontwikkeling van de bevolking en woningvoorraad in het verleden.

We relateren de ontwikkeling van de woningvoorraad en de bevolking aan elkaar, zodat voor de afgelopen jaren een totaalbeeld van de ontwikkelingen in Brielle ontstaat.

Figuur 2.1: Gemeente Brielle: ontwikkeling bevolking en woningvoorraad, 2001-2006



Bron: CBS, 2008

- Het binnenlands migratiesaldo is in alle jaren negatief (er vertrekken meer mensen dan er zich vestigen), behalve in 2004. Dit kunnen we verklaren vanuit de woningvoorraadontwikkeling: het toevoegen van woningen heeft direct effect op de bevolkingsgroei.
- Het geboorteoverschot is positief (er worden meer mensen geboren dan dat er sterven) en is stabiel.

### Bevolkingsontwikkeling in de kernen: beperkte afname

De gemeente Brielle telt in 2007 15.890 inwoners, verdeeld over de kernen Brielle, Vierpolders en Zwartewaal.

Tabel 2.1: Gemeente Brielle. Bevolkingsontwikkeling per kern, 2001-2007

	2001	2007	Groeipercentage
Kern Brielle	12.180	12.180	0%
Kern Vierpolders	1.810	1.770	-2%
Kern Zwartewaal	1.960	1.940	-1%
Totaal	15.950	15.890	0%

Bron: CBS, 2008.

- In de twee kleine kernen Vierpolders en Zwartewaal zien we een lichte afname van de bevolking in de periode 2001-2007.

Tabel 2.2: Gemeente Brielle. Bevolkingsopbouw per kern, 2007

Leeftijd	Kern Brielle	Kern Vierpolders	Kern Zwartewaal	Gemeente totaal
0-14	17%	18%	17%	17%
15-24	10%	10%	10%	10%
25-44	28%	25%	27%	26%
45-64	29%	35%	33%	31%
65+	15%	11%	13%	15%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: gemeente Brielle.

- De bevolkingsopbouw in de drie kernen is ongeveer gelijk. Alleen wonen er in Zwartewaal en Vierpolders relatief gezien meer 45-64-jarigen. Brielle telt daarentegen verhoudingsgewijs veel 65-plussers.

### Migratie: meer vertrek dan vestiging

Brielle had de afgelopen jaren een negatief migratiesaldo. Dit betekent dat er meer mensen vertrokken dan dat er kwamen wonen. Onderstaande tabel geeft de verhuisstromen tussen Brielle en andere gemeenten weer. Deze verhuisstromen geven een beeld van de gemeenten waar inwoners van Brielle naar toe vertrekken en van waaruit de nieuwe bewoners komen.

Tabel 2.3: Gemeente Brielle. migratie naar richting 2002-2006

	Vestiging	Vertrek	Saldo 2002-2006
Bernisse	122	102	20
Hellevoetsluis	404	608	-204
Rotterdam	485	423	62
Rozenburg	192	125	67
Spijkenisse	296	189	107
Westvoorne	350	433	-83
's-Gravenhage	78	46	32
Overig Zuid-Holland	546	434	112
Totaal Zuid-Holland	2.473	2.456	17
Overige Provincies	348	636	-288
<b>Totaal Nederland</b>	<b>2.821</b>	<b>3.092</b>	<b>-271</b>

Bron: CBS, 2008.

- Brielle had tussen 2002 en 2006 een negatief migratiesaldo (er vertrekken meer mensen dan dat er zich vestigen).

- De meeste verhuizingen van en naar Brielle vinden plaats binnen de provincie Zuid-Holland. Met name van en naar de buurgemeenten.
- Per saldo verliest Brielle de meeste inwoners aan de gemeenten Hellevoetsluis en Westvoorne. De verhuisstroom naar Hellevoetsluis kunnen we verklaren door de forse nieuwbouw in deze gemeente voor 2003. De nieuwbouw in Brielle is daarbij achtergebleven.

Tabel 2.4: Gemeente Brielle. Binnenlandse migratie naar leeftijd, 2002-2006

Leeftijd	Vestiging	Vertrek	Migratiesaldo 2002-2006
0-14	494	379	115
15-24	462	812	-350
25-49	1.398	1.243	155
50-64	276	382	-106
65+	191	276	-85
Totaal	2.821	3.092	-271

Bron: CBS, 2008.

- Vooral de leeftijdsgroep tussen 15 en 24 jaar vertrekt per saldo uit de gemeente Brielle. Jongeren vertrekken doorgaans vanwege opleiding, werk of een relatie elders in Nederland.
- Ook de leeftijdscategorieën 50-64 jaar en 65+ laten een negatief migratiesaldo zien.
- Brielle blijkt in trek bij de midden leeftijdsgroep van 25 tot 50 jaar en met kinderen tot 15 jaar. De aantrekkingskracht is vooral groot voor gezinnen met kinderen.

### Huishoudensontwikkeling

In 2007 telde de gemeente Brielle 6.770 huishoudens. Deze huishoudens zijn als volgt verdeeld over de kernen Brielle, Vierpolders en Zwartewaal.

Tabel 2.5: Gemeente Brielle. Huishoudensontwikkeling per kern, 2001-2007

	2001		2007		Groeipercentage
	Huishoudens	Gem hh. grootte	Huishoudens	Gem hh. grootte	
Kern Brielle	5.200	2.33	5.290	2.30	2%
Kern Vierpolders	690	2.65	700	2.54	1%
Kern Zwartewaal	780	2.51	800	2.43	3%
Totaal	6.670	2.39	6.790	2.34	2%

Bron: CBS 2008.

- De kern Vierpolders blijft bij de huishoudensontwikkeling achter bij de kernen Brielle en Zwartewaal.

Tabel 2.6: Gemeente Brielle. Huishoudentypen per kern, 2007

	Kern Brielle	Kern Vierpolders	Kern Zwartewaal	Gemeente Brielle
Eénpersoonshuishouden	29%	19%	40%	28%
Tweepersoonshuishouden zonder kinderen	34%	40%	40%	35%
Huishoudens met kinderen	37%	41%	20%	37%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: CBS 2008.

- Het lage percentage gezinnen met kinderen en de hoge percentages één- en tweepersoonshuishoudens in de kern Zwartewaal duiden erop dat er in deze kern



veel empty-nesters zijn. Het aandeel gezinnen met kinderen is er verhoudingsgewijs klein.

- Vierpolders telt weinig éénpersoonshuishoudens. De opbouw van Brielle volgt het gemeentelijk gemiddelde.

### Samenstelling woningvoorraad

De totale woningvoorraad van de gemeente Brielle bestaat in 2006 uit 6.858 woningen. Daarvan is 64% een koopwoning (4.403), 32% is een huurwoning (2.252) en van 3% (203) is dit onbekend.

Bron: gemeente Brielle.

De gemiddelde looptijd voor het verkopen van een eengezinswoning in de gemeente Brielle is tussen 2001 en 2006 gestegen van 117 dagen naar 175 dagen. Voor meergezinswoningen geldt in diezelfde periode een stijging van 15 naar 214 dagen.

Tabel 2.8: Gemeente Brielle. De gemiddelde verkoopprijs naar woningtype, 2002-2006

	2002	2003	2004	2005	2006	Ontwikkeling 2002-2006
Eengezins	207.800	232.503	241.308	295.820	281.650	36%
Meergezins	141.300	181.967	203.867	204.429	204.973	45%
Totaal	202.847	227.664	236.202	290.208	272.779	34%

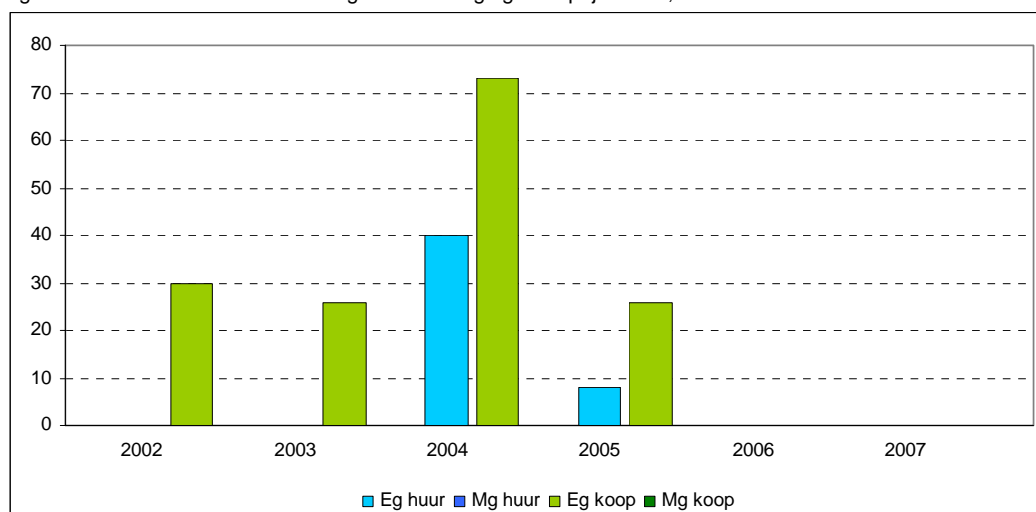
Bron: NVM.

- De totale gemiddelde verkoopprijs is in de periode 2002 tot en met 2006 gestegen. De stijging doet zich voor bij zowel eengezins als meergezinswoningen.

### Nieuwbouw in de periode 2002-2007

In totaal is de woningvoorraad tussen 2002 en 2008 met 203 woningen gegroeid, gemiddeld 34 woningen per jaar.

Figuur 2.2: Gemeente Brielle. Woningbouwtoevoeging naar prijsklasse, 2002-2007



Bron: CBS.

- In 2006 en 2007 zijn er geen woningen toegevoegd.

- Er zijn geen meergezinswoningen toegevoegd. Dit geldt zowel voor de huur als voor de koopsector.
- Tussen 2002 en 2005 zijn er gespreid over deze periode eengezinskoopwoningen toegevoegd, maar niet in groten getale.

## 2.2 De verwachting: bevolking en woningbehoefte in de toekomst

De omvang van de toekomstige woningbehoefte is gebaseerd op *de verwachte ontwikkeling van de bevolking en de huishoudens*. We hebben deze bevolkingsprognose gebaseerd op de eigen woningbehoefte (migratiesaldo = 0) en op de groeiambitie van de gemeente Brielle (+ 2.000 inwoners).

### Bevolkingsontwikkeling: ontgroening en vergrijzing

De toekomstige ontwikkeling van de bevolking en de huishoudens in de gemeente Brielle is een belangrijk gegeven voor de bepaling van de gewenste groei van de woningvoorraad in deze gemeente.

Tabel 2.9: Gemeente Brielle: bevolkingsontwikkeling naar kern, 2008-2025

	2008	Basisscenario		Ambitiescenario	
		2015	2025	2015	2025
Brielle	12.060	12.170	12.130	12.920	13.790
Vierpolders	1.770	1.800	1.800	1.910	2.040
Zwartewaal	1.935	1.960	1.960	2.080	2.220
Totaal	15.760	15.940	15.910	16.920	18.050

Bron: Prognose provincie Zuid-Holland, bewerking Companen.

- Uitgaande van de eigen behoefte (basisscenario) zal het aantal inwoners tot 2015 licht stijgen. Na 2015 stabiliseert het aantal inwoners.
- Hierbij is de bevolkingsontwikkeling in beide scenario's (relatief gezien) evenredig verdeeld over de kernen.

Tabel 2.10: Gemeente Brielle. Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd, 2008-2025

	2008	Basisscenario			Ambitiescenario		
		2015	2025	% groei	2015	2025	% groei
0-24	4.350	4.300	4.070	-6%	4.600	4.690	8%
25-54	6.660	6.070	5.430	-18%	6.580	6.450	-3%
55-74	3.770	4.310	4.500	19%	4.430	4.870	29%
75+	9.80	1.260	1.910	95%	1.310	2.040	108%
Totaal	15.760	15.940	15.910	1%	16.920	18.050	15%

Bron: Prognose provincie Zuid-Holland, bewerking Companen.

- In het basisscenario nemen we zowel ontgroening (afname van het aantal jongeren tot 25 jaar) als vergrijzing (toename van het aantal 55+ ers) waar. Voorts neemt naar verwachting ook de groep 25-54-jarigen aanzienlijk in omvang af. Dit zien we in heel Nederland.
- In beide scenario's verdubbelt het aantal 75+ers.

Ambitiescenario vraagt vestiging van per saldo 1.000 inwoners tot 2015 en nog eens 1.100 tussen 2015 en 2025.

### Huishoudensontwikkeling: huishoudensverduunning

De bevolkingsprognose is doorgerekend naar een huishoudensprognose. De woningvraag wordt immers bepaald door het aantal huishoudens. We zien hierbij huishoudensverdunding optreden: het aantal huishoudens groeit sneller (zeker verhoudingsgewijs) dan de bevolking.

Tabel 2.11: Gemeente Brielle. Huishoudensontwikkeling naar kern, 2008-2025

	2008	Basisscenario		Ambitiescenario		Resultaat	
		2015	2025	2015	2025	Groei tot 2015	Ambitie groei tot 2015
Brielle	5.200	5.325	5.505	5.665	6.225	+ 125	+ 465
Vierpolders	760	790	840	840	950	+ 30	+ 80
Zwartewaal	840	865	905	925	1.015	+ 25	+ 85
Totaal	6.800	6.980	7.250	7.430	8.190	+ 180	+ 630

Bron: Prognose provincie Zuid-Holland, bewerking Companen.

- Het aantal huishoudens groeit in beide scenario's verhoudingsgewijs het sterkst in de kleine kernen van Vierpolders en Zwartewaal.

De vergrijzing blijkt niet alleen uit de bevolkingsontwikkeling. Ook als we kijken naar de samenstelling van de huishoudens in de gemeente Brielle constateren we vergrijzing en ontgroening: een (forse) toename van het aantal senioren en afname van het aantal jongere huishoudens.

Tabel 2.12: Gemeente Brielle. Huishoudensontwikkeling naar type huishouden, 2008-2025

	2008	Basisscenario			Ambitiescenario		
		2015	2025	% groei	2015	2025	% groei
1-2 pers hh < 24	110	80	80	-27%	90	80	-27%
1-2 pers hh 25-54	1.550	1.390	1.270	-18%	1.530	1.520	-2%
1-2 pers hh 55-74	1.930	2.290	2.470	+ 28%	2.370	2.700	+ 40%
1-2 pers hh 75+	650	900	1.320	+103%	940	1.410	+ 117%
Gezinnen met kinderen	2.560	2.320	2.110	-18%	2.500	2.480	-3%
Totaal	6.800	6.980	7.250	+ 7%	7.430	8.190	+ 20%

Bron: Prognose provincie Zuid-Holland, bewerking Companen.

### Woningbehoefteprognose

De woningbehoefte wordt bepaald aan de hand van het aantal huishoudens, nu en in de toekomst. Hierbij wordt rekening gehouden met een zekere mate van frictieleegstand. De woningbehoefte is hierdoor hoger dan het aantal huishoudens. Tot 2025 zijn er voor de eigen bevolking 450 woningen extra nodig. Voor het ambitiescenario geldt dat er tot 2025 1.425 woningen gebouwd moeten worden.

Tabel 2.13: Gemeente Brielle. Woningbehoefte, 2008-2025

	2008	2015	2025	Ontwikkeling 2008-2025
Basisscenario	6.875	7.060	7.325	+ 450
Ambitiescenario	6.875	7.505	8.300	+ 1.425

Bron: prognose provincie Zuid-Holland.

## 2.3 Benodigde kernvoorraad

### Analyse en vraagstuk

Eén van de primaire doelstellingen van gemeenten en corporaties<sup>2</sup> is het voorzien in voldoende huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen, de zogenaamde doelgroep van beleid, dit zijn huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en / of vermogen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor Huurtoeslag (zie kader).

#### Grenzen van de doelgroep van beleid

Bruto huishoudensinkomen (1 juli 2008):

- Alleenstaand <65 jaar: € 20.600
- Meerpersoons < 65 jaar: € 27.950
- Alleenstaand 65+: € 18.525
- Meerpersoons 65+: € 24.625

Deze huishoudens kunnen over het algemeen moeilijk volledig op eigen (financiële) kracht in hun huisvesting voorzien en vormen dus een belangrijke aandachtsgroep voor de gemeente en de corporaties.

#### Huidige doelgroep van beleid

De omvang van de doelgroep van beleid in Brielle is gebaseerd op cijfers van het Centraal Bureau van de Statistiek dat hiervoor gebruik maakt van belastinggegevens. Hierbij houden we rekening met eventueel eigen vermogen.

In de gemeente Brielle behoort circa 25% van de huishoudens tot de doelgroep van beleid, dit is lager dan het landelijk gemiddelde (28%).

#### Ontwikkeling doelgroep van beleid en kernvoorraad

Bij de bepaling van de mogelijke ontwikkeling van de doelgroep van beleid in 2015 hanteren wij een gemiddelde economische groei van 1,5% per jaar. De economische prognoses laten zien dat het inkomen de komende jaren naar verwachting blijft stijgen.

Voor mensen met een lager inkomen is het van belang dat zij in een woning kunnen wonen die voor hen betaalbaar is, de zogenaamde kernvoorraad. Bij het beoordelen of de omvang van de kernvoorraad in Brielle voldoende is om de doelgroep van beleid te voorzien van passende woonruimte, dienen verschillende factoren te worden meegenomen. Zo is bijvoorbeeld een deel van de doelgroep van beleid niet aangewezen op een huurwoning en woont in een koopwoning. Anderzijds wordt een deel van de woningen in de kernvoorraad bewoond door mensen die, gezien hun inkomen zouden kunnen wonen in een vrije sector woning, de zogenaamde goedkope scheefheid<sup>3</sup>.

Tabel 2.14: Gemeente Brielle. Doelgroep van beleid in relatie tot de kernvoorraad sociale huurwoningen, 2006

	2006	2020
Totale doelgroep van beleid (A)	1.170	1.015
Doelgroep van beleid in koopwoningen (B)	250	215
Goedkope scheefheid (C)	1.250	1.250
Theoretisch benodigde kernvoorraad (A-B+C)	2.170	2.050
Beschikbare kernvoorraad	2.250	2.250
• Potentiële ruimte	+ 80	+ 200

Bron: Gemeente Brielle, COS, CBS (2002-2008), bewerking Companen.

De doelgroep van beleid telt nu in Brielle 1.170 huishoudens. Dit aantal neemt af tot 1.015 in 2020.

We berekenen een potentiële ruimte in de kernvoorraad. Dit betekent dat deze woningen voor de doelgroep van beleid strikt genomen niet nodig zijn. Wel zien we dat meer

<sup>2</sup> Zoals vastgelegd in het door het Rijk vastgestelde Besluit Beheer Sociale Huursector.

<sup>3</sup> Dit zijn huishoudens, niet behorend tot de doelgroep van beleid die er voor kiezen te wonen in een goedkope huurwoning.

middeninkomens (huishoudens met een bruto jaarinkomen tot € 40.000) op de sociale huursector zijn aangewezen omdat hun inkomen niet aansluit bij het hoge prijsniveau in de koopsector. Ook in dit kader relevant is de afgesproken taakstelling vanuit de stadsregio dat van 600 nieuw te bouwen woningen 30% voor sociale huur is bestemd.

### Kwalitatieve samenstelling van de huurvoorraad

Minstens even belangrijk is dat de kwalitatieve samenstelling van de (kern)woningvoorraad voldoende is afgestemd op de samenstelling van de doelgroep van beleid en de toekomstige ontwikkeling daarvan. Bij de enquête-uitkomsten rond woonwensen besteden we hier aandacht aan.

## 2.4 Behoeftte aan zorgwoningen

Er is vooral als gevolg van de vergrijzing een groeiende groep van mensen die te maken heeft met beperkingen. Waar het voorheen bijna vanzelfsprekend was dat mensen met beperkingen in een verzorgingshuis of een verpleeghuis terechtkwamen, is het beleid er nu op gericht mensen met een beperking - zo lang als mogelijk is - zelfstandig te laten wonen, met (indien nodig) zorg aan huis. Dit vraagt nieuw aanbod van bijzondere woonvormen.

### Vraag en aanbod

De behoefte kan op basis van landelijke normen, zoals ontwikkeld door Aedes en Actiz, ook voor de gemeente Brielle worden bepaald. We onderscheiden daarbij de volgende woonvormen.

Verschillende woonvormen, met of zonder zorg

	<b>Normaal wonen</b>	Wonen in een gewone woning, wel of niet nultreden / aangepast, met zorg aan huis
	<b>Verzorgd wonen</b>	Bij verzorgd wonen is zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar. Nodig zijn: geschikte / aangepaste woningen, dienstverlening, een zorgunit in de omgeving of binnen het complex (zorgverleners moeten immers voortdurend paraat zijn). Het wonen kan individueel of samen zijn.
	<b>Beschermd wonen / kleinschalig intramuraal</b>	Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. Begeleiding en huisvesting van cliënten is groepsgewijs georganiseerd. De zorgverlening is meestal volledig in pandig beschikbaar.
	<b>Grootschalig intramuraal wonen</b>	Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Zorg en toezicht zijn 24 uur per dag aanwezig. De zorgverlening is meestal volledig in pandig beschikbaar.

Overigens laten we in het vervolg van deze paragraaf de opgave aan gewoon wonen buiten beschouwing, omdat deze opgave reeds binnen het integrale woningmarktbeeld (vraag-aanbodverhoudingen) aan bod komt (zie vervolg).

De normatieve benadering is door Aedes / Actiz uitgewerkt in de vorm van twee scenario's, te weten: het scenario Presto en het scenario Andante<sup>4</sup>.

Tabel 2.15: Gemeente Brielle: Aanbod en behoefte woonzorgarrangementen tot 2015, scenario's Andante en Presto

<sup>4</sup> Door Aedes en Actiz (koepel van zorginstellingen) zijn 2 scenario's uitgewerkt, te weten het 'Andante'-scenario en het 'Presto'-scenario. Het 'Presto'-scenario gaat ervan uit dat rond 2015 ongeveer 70% van de verzorgingshuizen zal zijn geextramuraliseerd. Het Andante-scenario is minder ambitieus en gaat uit van 35% extramuralisering rond 2015.

Behoefte 2008	Actuele aanbod 2008	Normatieve behoefte 2015		Ficties tot 2015	
		Andante	Presto	Andante	Presto
Verzorgd wonen		240	280		
Kleinschalig beschermd wonen		35	85		
Grootschalig beschermd wonen		180	100		

Bron: Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, Leeftijdspecifieke normen Companen, prognose provincie Zuid-Holland (basisscenario).

### 3. Waardering van het wonen in Brielle

In de woonwensenenquête (Companen, 2008) is gevraagd hoe inwoners van de gemeente Brielle het wonen in Brielle waarderen. In dit hoofdstuk geven we de waardering weer van twee aspecten van het wonen: de woning en de woonomgeving.

Om de waardering van de woning, woonomgeving en woonlocatie te kunnen meten, is bewoners gevraagd naar concrete plus en minpunten over het wonen in Brielle.

#### Plus- en minpunten van de woning

Tabel 3.1: Gemeente Brielle: Tevredenheid over de woning\*

	Huur	Koop	Totaal
De grootte van de woning	82%	88%	86%
De onderhoudsstaat van uw woning	71%	92%	86%
Het energieverbruik in uw woning	73%	88%	84%
De warmte-isolatie in uw woning	70%	88%	83%
De geluidsisolatie in uw woning	67%	86%	81%

Bron: woonwensenenquête Companen, 2008.

\* Het percentage geeft het aantal personen aan die met tevreden of zeer tevreden hebben geantwoord

- De inwoners van de gemeente Brielle zijn over het algemeen tevreden met hun woning.
- Hierbij scoort de onderhoudsstaat van de woning bij woningbezitters het hoogst en bij huurders de grootte van de woning.
- Huurders zijn doorgaans minder tevreden over hun woning dan woningbezitters. Dit hangt samen met de zeggenschap over de woning. Zij waarderen de geluids- en de warmte-isolatie van de woning als minste.

#### Plus- en minpunten van de woonomgeving

Tabel 3.2: Gemeente Brielle: Tevredenheid over de woonomgeving\*

	Brielle	Vierpolders	Zwartewaal	Gemeente
Veiligheid in de buurt	87%	90%	88%	88%
Hoeveelheid groen	82%	85%	88%	84%
Scholen	83%	78%	79%	81%
Zorgvoorzieningen	80%	30%	83%	74%
Verkeersveiligheid	75%	53%	73%	71%
Aantal speelgelegenheden voor kinderen	71%	72%	69%	71%
Kwaliteit speelgelegenheden voor kinderen	68%	70%	78%	70%

Parkeergelegenheid	72%	71%	60%	70%
Onderhoud van het groen/straten/achterpaden	59%	57%	76%	61%
Dagelijkse voorzieningen	68%	27%	17%	55%

Bron: woonwensenquête Companen, 2008.

\* Het percentage geeft het aantal personen aan die met tevreden of zeer tevreden hebben geantwoord

Tabel 3.3: Gemeente Brielle. Tevredenheid woonomgeving naar eigendomsvorm.

	Huur	Koop	Totaal
Veiligheid in de buurt	85%	89%	88%
Hoeveelheid groen	88%	81%	83%
Aantal scholen	81%	81%	81%
Zorgvoorzieningen (arts, apotheek, e.d.)	78%	73%	74%
Aantal speelgelegenheden voor kinderen	68%	72%	71%
Verkeersveiligheid	72%	71%	71%
Kwaliteit speelgelegenheden voor kinderen	67%	71%	70%
Parkeergelegenheid	72%	69%	70%
Onderhoud van het groen / straten / achterpaden	66%	59%	61%
Dagelijkse voorzieningen zoals winkels, banken, postkantoor	63%	52%	55%

Tabel 3.4: Gemeente Brielle: Overlast van de woonomgeving

	Veel last	Niet veel, niet weinig	Weinig / geen last	Totaal
Van directe bureu	4%	17%	79%	100%
Van verkeer	18%	20%	61%	100%
Lawaai, stank of vuil	18%	26%	56%	100%

Bron: woonwensenquête Companen, 2008

- Als pluspunten noemen de bewoners de veiligheid in de buurt, de hoeveelheid groen en het aantal scholen. De dagelijkse voorzieningen en onderhoud van groen / straten en achterpaden worden als minst gewaardeerd. De huurders zijn over deze punten minder negatief dan kopers.
- Van directe bureu ondervinden de meeste bewoners weinig of geen overlast. Wel heeft iets minder dan de helft van de bewoners last van lawaai, stank en vuil. Ook verkeersoverlast is redelijk vaak genoemd.

## 4. Woonwensen en fricties op de woningmarkt

In de woonwensenquête (Companen, 2008) is aan verhuiscandidate huishoudens gevraagd wat hun woonwensen zijn. Deze woonwensen geven inzicht in de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Brielle.

### 4.1 Verhuiscandidate en verhuismotieven

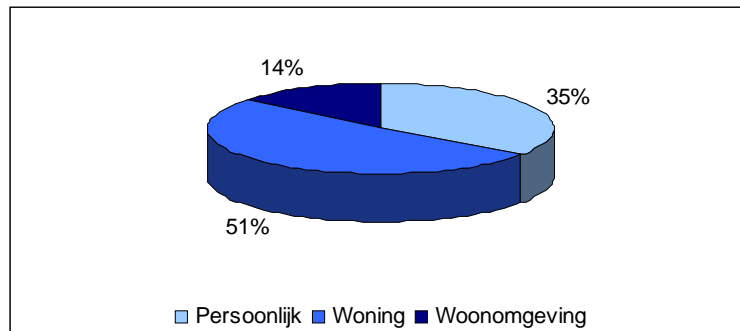
De mate waarin huishoudens verhuiscandidate zijn, bepalen we aan de hand van een (mogelijke) verhuiscandidate in de komende 5 jaar. Het al dan niet beschikbaar zijn van geschikt woningaanbod kan van invloed zijn op de verhuiscandidate.

In de gemeente Brielle is 31% van het totaal aantal huishoudens verhuiscandidate.

Het meest hangen de verhuisredenen samen met de woning. Daarnaast zijn ook persoonlijke redenen veel genoemd. De woonomgeving is voor relatief weinig mensen aanleiding om te verhuizen.

Mensen hebben verschillende redenen om te willen verhuizen. Deze redenen kunnen we indelen in drie categorieën: persoonlijk, de woning en de woonomgeving. Hieruit kunnen we constateren dat 'ontevredenheid over de woning' in de gemeente Brielle de belangrijkste verhuisredenen is.

Figuur 4.1: Gemeente Brielle. Verhuisredenen naar categorie

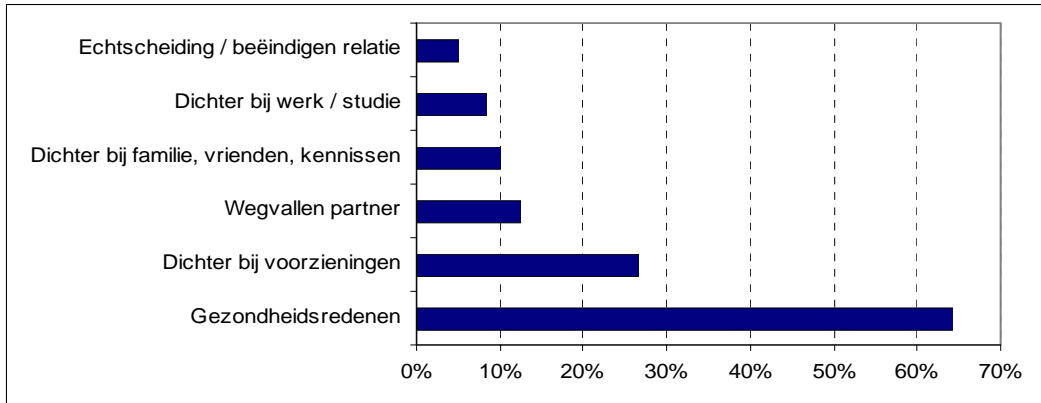


Bron: woonwensenquête Companen, 2008.



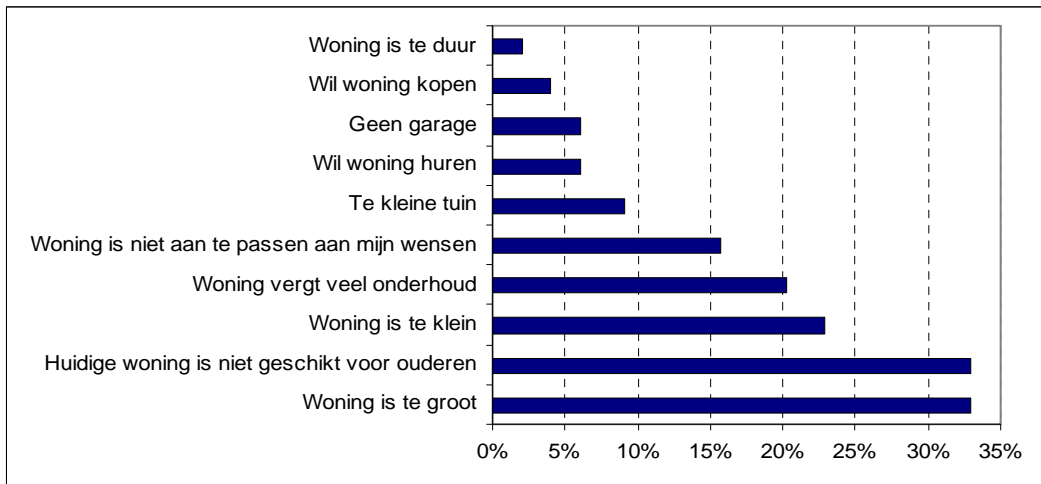
## Verhuisredenen

Figuur 4.2: Gemeente Brielle. Persoonlijke verhuisredenen



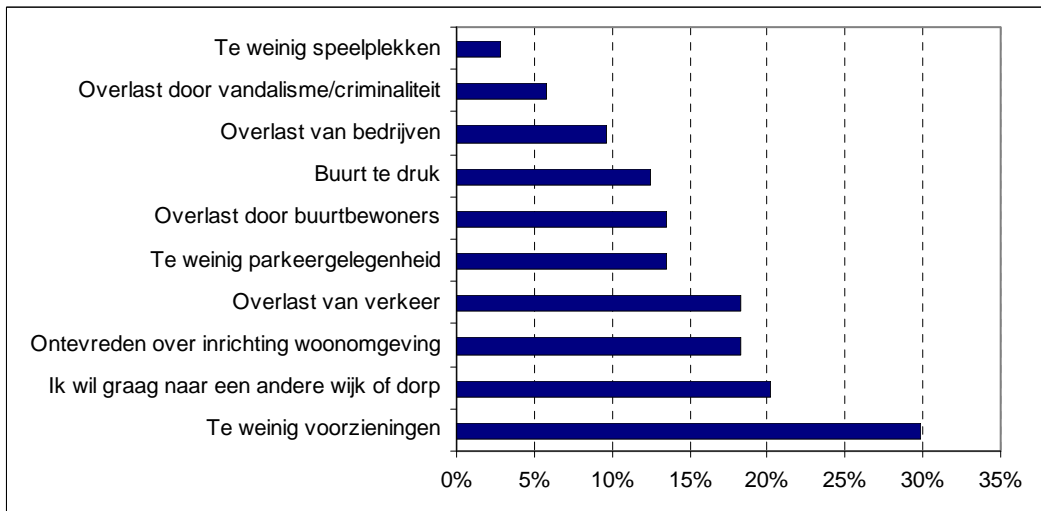
Bron: woonwensenquête Companen, 2008.

Figuur 4.3: Gemeente Brielle: Verhuisredenen met betrekking tot de woning



Bron: woonwensenquête Companen, 2008.

Figuur 4.2: Gemeente Brielle: Verhuisredenen met betrekking tot de woonomgeving



Bron: woonwensenquête Companen, 2008.

- De vier belangrijkste verhuisredenen (gezondheid, te grote woning, geen geschikte woning en te weinig voorzieningen) hangen waarschijnlijk samen met de wens van senioren.

#### 4.2 Kernbinding

De binding aan de gemeente en de eigen kern is doorgaans groot. Men wil vaak binnen de gemeente verhuizen.

Tabel 4.1: Gemeente Brielle: Binding aan de gemeente (alle verhuiscandidategen)

	Huishoudens tot 55 jaar					Huishoudens vanaf 55 jaar				
	Brielle	Vierpolders	Zwartewaal	buiten gemeente	totaal	Brielle	Vierpolders	Zwartewaal	buiten de gemeente	totaal
Brielle	89%	1%	0%	10%	100%	86%	1%	1%	12%	100%
Vierpolders	19%	44%	0%	38%	100%	65%	20%	0%	15%	100%
Zwartewaal	14%	0%	79%	7%	100%	33%	0%	24%	43%	100%
Gemeente Brielle	72%	6%	9%	13%	100%	74%	4%	5%	17%	100%

Bron: woonwensenquête Companen, 2008.

- Van alle verhuiscandidategen wil ca. 85% binnen de eigen gemeente verhuizen, ca. 15% wil naar een andere gemeente.
- In de kernen Brielle en Zwartewaal zijn jonge huishoudens relatief sterk gebonden aan hun woonplaats.

In Brielle zijn de 55-plussers sterk aan de kern gebonden. In Zwartewaal willen veel senioren bij verhuizing naar Brielle of buiten de gemeente. In Vierpolders is de binding aan de kern relatief beperkt. Hier willen jongeren verhuizen naar een andere gemeente. Senioren in Vierpolders willen vaak naar Brielle (waarschijnlijk in verband met de daar aanwezige voorzieningen).

Ook voor starters is de gebondenheid aan de woonplaats in beeld gebracht.

Tabel 5.2: Gemeente Brielle. Binding aan de gemeente, starters

Waar wil je het liefste wonen?	
Brielle	52%
Vierpolders	3%
Zwartewaal	3%
Andere gemeente	28%
Geen voorkeur	14%
Totaal	100%

Bron: woonwensenquête Companen, 2008.

- De binding van verhuiscandidategen starters met de gemeente Brielle is minder sterk dan die van verhuiscandidategen zelfstandige huishoudens.
- Van de starters wil ruim de helft in Brielle wonen. Slechts een klein deel kiest voor de kleinere kernen Vierpolders en Zwartewaal.

### 4.3 Woonwensen van verschillende doelgroepen

De vraag op de woningmarkt wordt uitgeoefend door huishoudens en hun specifieke wensen. Binnen dit onderzoek onderscheiden we drie doelgroepen: doorstromers tot 55 jaar, doorstromers vanaf 55 jaar en starters. In deze paragraaf geven we per doelgroep een beschrijving van de huidige en gewenste woonsituatie van verhuisgeneigde huishoudens.

#### Woonwensen starters

Een starter is een huishouden dat nog niet beschikt over zelfstandige woonruimte en derhalve nog bij ouders, op kamers of in een onzelfstandige wooneenheid woont. Hij of zij is doorgaans tussen de 18 en 34 jaar en wil binnen vijf jaar verhuizen naar een zelfstandige woning.

Tabel 4.3: Gemeente Brielle. Profiel starters

Huishoudenskenmerken	
Leeftijd hoofdbewoner	
Tot 25 jaar	57%
25 tot 30 jaar	32%
30 jaar en ouder	11%
Inkomen*	
< € 1.125	44%
€ 1.125 tot 1.425	19%
€ 1.425 tot 1.750	16%
> € 1.750	21%

Bron: woonwensenenquête Companen, 2008.

Het grootste deel van de starters is jonger dan 30 jaar en heeft een inkomen onder de € 1.750.

Tabel 4.4: Gemeente Brielle. Woonwensen starters

	Gewenste woonsituatie
<b>Huur</b>	56%
Tot € 345	32%
€ 345 - € 490	44%
€ 490 - € 525	16%
€ 525 - € 620	3%
Meer dan € 620	5%
<b>Koop</b>	44%
Tot € 150.000	42%
€ 150.000 tot € 200.000	35%
€ 200.000 tot € 250.000	15%
€ 250.000 tot € 300.000	8%
Meer dan € 300.000	0%
<b>Woningtype</b>	
Rij- of hoekwoning	64%
2^1 kap / vrijstaand	2%
Appartement	28%
Nultredenwoning	0%
Overig	6%
<b>Aantal kamers</b>	
1 of 2 kamers	19%
3 kamers	53%
4 kamers	25%

	Gewenste woonsituatie
5 kamers	3%
<b>Belangstelling nieuwbouwwoning</b>	
Nieuwbouw	12%
Bestaande bouw	22%
Geen voorkeur	66%

Bron: woonwensenenquête Companen, 2008

- Het merendeel van de starters wil een huurwoning gaan bewonen.
- De starters die willen gaan huren richten zich voornamelijk op een huurwoning onder de € 525 en starters, die willen gaan kopen, kopen een woning onder de € 200.000.
- Wanneer de keuze valt op de huursector willen starters vooral een appartement, terwijl in de koopsector de rijenwoning gewild is.
- Slechts een klein deel van de starters heeft de voorkeur voor een nieuwbouwwoning. Een ruime meerderheid heeft geen voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw.

### Woonwensen doorstromers tot 55 jaar (incl. gezinnen)

Deze doelgroep bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens en huishoudens met kinderen.

Tabel 4.5: Gemeente Brielle: Profiel doorstromers tot 55 jaar

	Inkomen > €1.600
Leeftijd hoofdbewoner	
< 25 jaar	2%
25 - 44 jaar	54%
45 - 54 jaar	44%
Inkomen*	
< € 1.125	3%
€ 1.125 tot € 1.750	15%
€ 1.750 tot € 2.500	26%
> € 2.500	56%

Bron: woonwensenenquête Companen, 2008.

- De meeste doorstromers tot 55 jaar hebben een netto maandinkomen boven de € 1.750 of zelfs boven de € 2.500.

Tabel 4.6: Gemeente Brielle. Woonwensen doorstromers tot 55 jaar (inclusief gezinnen)

	Huidige woonsituatie	Gewenste woonsituatie
<b>Huur</b>	<b>27%</b>	<b>14%</b>
Tot € 345	17%	10%
€ 345 - € 490	50%	44%
€ 490 - € 525	17%	13%
€ 525 - € 620	3%	10%
Meer dan € 620	13%	23%
<b>Koop</b>	<b>73%</b>	<b>86%</b>
Tot € 200.000	13%	12%
€ 200.000 tot € 250.000	25%	20%
€ 250.000 tot € 300.000	14%	13%
€ 300.000 tot € 400.000	26%	33%
meer dan € 400.000	22%	22%
<b>Woningtype</b>		

	Huidige woonsituatie	Gewenste woonsituatie
Rij- of hoekwoning	56%	28%
2^1 kap / vrijstaand	30%	46%
Appartement	4%	6%
Nultredenwoning	1%	2%
Overig	9%	18%
<b>Aantal kamers</b>		
1 of 2 kamers	5%	-
3 kamers	11%	24%
4 kamers	30%	34%
5 kamers	40%	31%
meer dan 5 kamers	14%	11%
<b>Belangstelling nieuwbouwwoning</b>		
Nieuwbouw	-	23%
Bestaande bouw	-	17%
Geen voorkeur	-	60%

Bron: woonwensenenquête Companen, 2008.

- Ongeveer driekwart van de doorstromers onder de 55 jaar kiest een koopwoning.
- We zien een beperkte wens om solocarrière te maken. Men woont nu vaak in een rijwoning. De behoefte richt zich op tweekappers. En ook in de prijsstelling zien we een (weliswaar beperkte) verschuiving naar duurdere huur- en koopwoningen. Opvallend is dan ook dat bijna een kwart kiest voor duurdere huur (boven € 620).
- Van de kopende huishoudens wenst iets meer dan de helft een koopwoning in de duurdere prijsklasse (vanaf € 300.000 ).
- Bijna de helft van de potentiële kopers wenst een twee onder een kap woning of een vrijstaande woning. Potentiële huurders wensen een rijwoning.
- Een ruime meerderheid van doorstromers tot 55 jaar heeft geen voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw.

### Woonwensen senioren

Senioren zijn één- en tweepersoonshuishoudens vanaf 55 jaar.

Tabel 4.7: Gemeente Brielle. Profiel senioren

	Inkomen > €1.600
Leeftijd hoofdbewoner	
55 - 64 jaar	48%
65 - 75 jaar	35%
75+	17%
Inkomen*	
< 1.125	9%
1.125 tot 1.750	24%
1.750 tot 2.500	31%
> 2.500	36%

Bron: woonwensenenquête Companen, 2008.

- Ruim een derde van de senioren heeft een inkomen boven de € 2.500.

Tabel 4.8: Gemeente Brielle. Woonwensen senioren

	Huidige woonsituatie	Gewenste woonsituatie
<b>Huur</b>	<b>29%</b>	<b>66%</b>

Tot € 345	5%	11%
€ 345 - 490	59%	33%
€ 490 - 525	22%	25%
€ 525 - 620	10%	15%
Meer dan € 620	5%	16%
<b>Koop</b>	<b>71%</b>	<b>34%</b>
Tot € 200.000	22%	9%
€ 200.000 tot 250.000	26%	18%
€ 250.000 tot 300.000	14%	28%
€ 300.000 tot 400.000	18%	35%
meer dan € 400.000	20%	10%
<b>Woningtype</b>		
Rij- of hoekwoning	54%	6%
2^1 kap / vrijstaand	28%	9%
Appartement (met lift)	8%	43%
Grondgebonden nultredenwoning	1%	31%
Overig	9%	9%
<b>Aantal kamers</b>		
1 of 2 kamers	7%	1%
3 kamers	10%	64%
4 kamers	28%	28%
5 kamers	46%	6%
<b>Belangstelling nieuwbouwwoning</b>		
Nieuwbouw	-	37%
Bestaande bouw	-	7%
Geen voorkeur	-	56%

Bron: woonwensenenquête Companen, 2008.

- Driekwart van de senioren woont nu in een koopwoning. Bij het gros daarvan zien we een gewenste verschuiving naar de huursector.
- Tweederde van de verhuisgeneigde die willen huren, wil tot € 525 aan huur besteden.
- Potentiële kopers wensen een woning vanaf € 250.000 tot € 400.000.
- De meest gewenste woningtypen voor senioren zijn appartementen (met lift) en grondgebonden nultredenwoningen.
- Liefst 37% heeft belangstelling voor nieuwbouw. Ervaring leert dat de wensen nauw passen. Voldoet het niet 100% dan verhuizen senioren niet. Hun huidige woning biedt dan genoeg kwaliteit.

#### 4.4 Uitwisselbaarheid van huren en kopen

Van toepassing voor de mensen die op zoek zijn naar een huurwoning:

Tabel 4.9: Gemeente Brielle. Inschrijving als woningzoekende bij een corporatie

Ingeschreven als woningzoekende bij een corporatie	
Ja	40%
Nee	60%
Totaal	100%

Bron: woonwensenenquête Companen, 2008.

Tabel 4.10: Gemeente Brielle. Reactie op een huurwoning

Reactie op een huurwoning in het afgelopen jaar	
Ja	5%
Nee	95%
Totaal	100%

Bron: woonwensenenquête Companen, 2008.

- Van de verhuisgeneigden staat 40% ingeschreven bij een woningcorporatie, slechts 5% daarvan heeft in het afgelopen jaar een reactie gegeven op een huurwoning.

### Tussenvormen van huur en koop

Er bestaan mogelijkheden waarbij de voordelen van huren (minder onderhoud en beperkte financiële risico's) en kopen (vermogensopbouw en mogelijkheden om de woning naar wens aan te passen) worden gecombineerd. In de enquête is aan verhuisgeneigden gevraagd of zij belangstelling hebben voor dergelijke constructies.

Tabel 4.11: Gemeente Brielle. Belangstelling van verhuisgeneigden in de mogelijkheid om te kopen met korting (onder voorwaarden)

	huur	koop	totaal
Ja	23%	16%	18%
Nee	54%	58%	57%
Misschien	23%	26%	25%
Totaal	100%	100%	100%

Bron: woonwensenenquête Companen, 2008

- In de huursector heeft 46% ja/misschien belangstelling in het kopen van een woning met korting onder voorwaarden. In de koopsector is dit nog altijd 42%

### Verkoop van huurwoningen

Tabel 4.12: Gemeente Brielle. Interesse om de huidige huurwoning te kopen

Ja, zeker	29%
Ja, misschien	20%
Nee	51%
Totaal	100%

Bron: woonwensenenquête Companen, 2008

Tabel 4.13: Gemeente Brielle. Bedrag dat mensen over hebben voor het kopen van de huidige huurwoning

Tot 150.000	40%
150.000 tot 200.000	40%
200.000 tot 250.000	8%
250.000 tot 300.000	4%
Meer dan 300.000	8%
Totaal	100%

Bron: woonwensenenquête Companen, 2008

- Ongeveer de helft van de huurders heeft ja/misschien interesse om de huurwoning die zij nu bewonen te kopen. Dit aandeel is hoog te noemen, omdat ervaring leert dat bij aanbiedingen maximaal 15% daadwerkelijk de woning koopt. Van hen wenst de meerderheid niet meer dan 200.000 voor de woning te betalen.

#### 4.5 Substitutiegedrag

Wat doen de verschillende groepen op de woningmarkt als er geen woning beschikbaar komt die voldoet aan de gestelde eisen?

Tabel 4.14: Gemeente Brielle: Substitutiegedrag

	Doorstromers < 55 jaar	Doorstromers > 55 jaar	Totaal
Niet verhuizen	71%	58%	65%
Ga in een andere gemeente wonen	10%	12%	11%
Een ander woningtype met dezelfde prijs / huur	8%	10%	9%
Anders	3%	7%	5%
Ga in een andere wijk wonen binnen de gewenste gemeente	2%	4%	3%
Een ander woningtype, eventueel met een hogere prijs / huur	3%	2%	3%
Hetzelfde woningtype tegen een hogere prijs / huur	1%	2%	2%
Kopen in plaats van huren	1%	2%	2%
Huren in plaats van kopen	1%	1%	1%

Bron: woonwensenquête Companen, 2008.

- De respondenten zijn bij aanbod, dat niet aansluit bij de vraag over het algemeen geneigd niet te verhuizen. Zij blijven vaak in hun huidige woning wonen.
- Andere alternatieven die zij mogelijk overwegen zijn: in een andere gemeente gaan wonen of een ander woningtype zoeken met dezelfde prijs / huur.

#### 4.6 De opgave

In deze paragraaf worden de fricties tussen vraag en aanbod op woningmarkt van de gemeente Brielle in beeld gebracht. Deze fricties baseren we op 'vraag- en aanbodprofielen' van de drie genoemde doelgroepen. We confronteren daartoe de vragers met het vrijkomende aanbod bij doorstroming van deze vragers.

Het vrijkomend aanbod en de vraag is voor de volgende doelgroepen in beeld gebracht:

- *Doorstromers tot en vanaf 55 jaar*: dit zijn huishoudens die aangeven binnen de gemeente te willen verhuizen. Vraag en aanbod van deze groep komt per saldo dus op '0' uit.
- *Starters*: deze nieuw te vormen huishoudens in Brielle wonen momenteel nog onzelfstandig in de gemeente.
- *Vertrekkers*: dit zijn huishoudens die aangeven uit de gemeente te willen gaan verhuizen. Zij laten daarbij dus een woning achter.
- *Vestigers*: dit zijn huishoudens die vanuit een andere gemeente in Brielle gaan wonen. Bij migratiesaldo = 0 is het aantal vestigers gelijk aan het berekende aantal vertrekkers.
- *Finishers*: dit zijn huishoudens die door verhuizing naar een verpleeg- of verzorgingshuis, of door sterfte een zelfstandige woning vrijmaken.

Bij deze benadering is bij de leefstijlen van 55 jaar of ouder het generatie-effect toegepast. Uit de beschrijvingen van leefstijlen blijkt namelijk dat de seniorenleefstijlen zeer kritisch zijn bij het verwezenlijken van hun vraag en vaak verwachten tot op hoge leeftijd in hun huidige woning te kunnen blijven wonen. Daarom hebben we de verhuisgeneigdheid bij die leefstijlen met 50% getemperd.



**Kanttekeningen bij de interpretatie van de uitkomsten:**

- De weergegeven saldi dienen te worden gezien als theoretische woningtekorten en -overschotten. Een woningoverschot in een bepaald woningsegment behoeft in de praktijk niet te betekenen dat deze woningen leegstaan. Er wordt echter wel een risicosegment gesignaleerd.
- Over het algemeen is het niet raadzaam om in segmenten met overschotten of een evenwichtssituatie nieuwbouw te plegen, zonder dat aanvullend een haalbaarheidsonderzoek wordt uitgevoerd.
- De vraag-aanbodanalyse is gebaseerd op de geuite woonwensen. Die woonwens wil men het liefst realiseren, maar in de praktijk is dit niet altijd mogelijk en wijkt men uit naar een second-best-oplossing. Dit substitutiegedrag is niet in de analyse opgenomen.

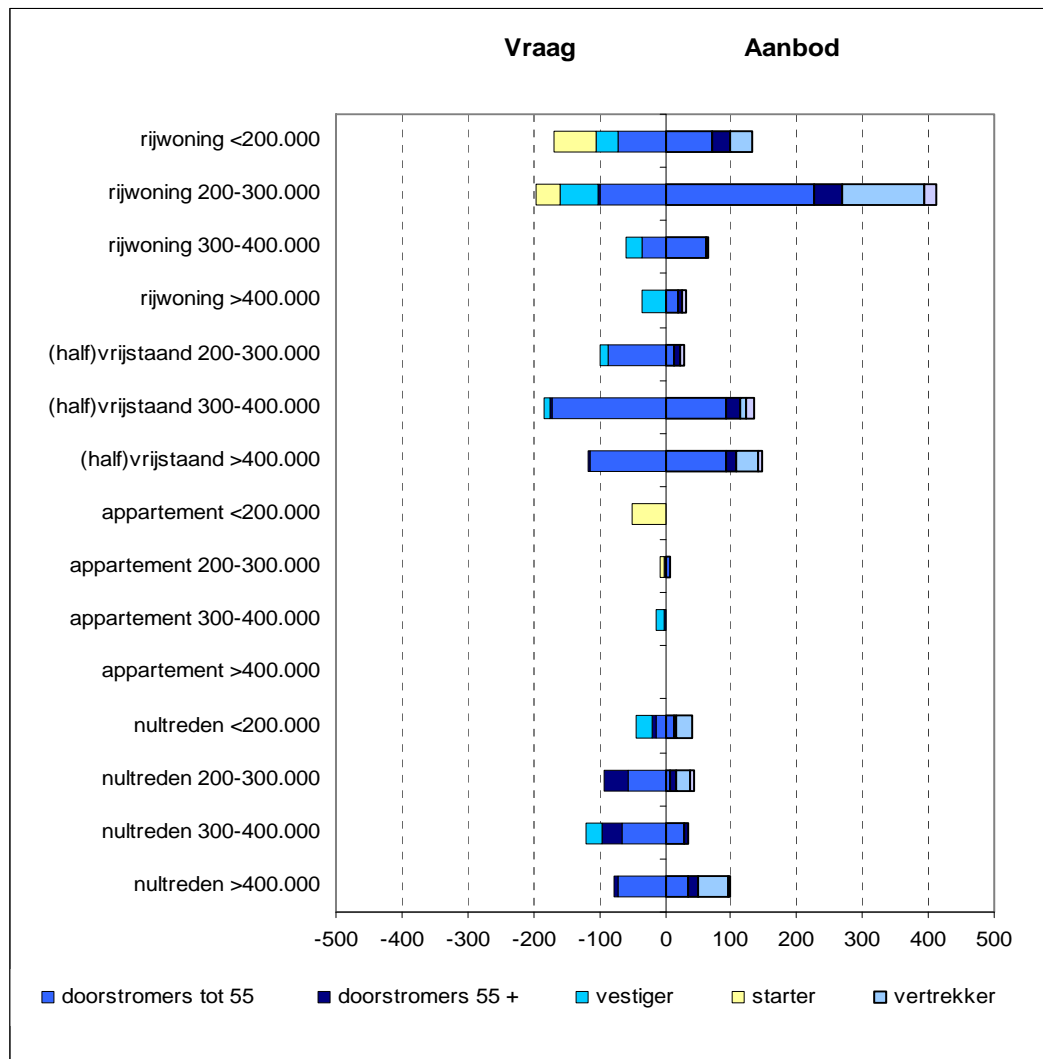
**Vraag- en aanbodbalans**

De volgende figuur geeft de vraag (links van de y-as) en het aanbod (rechts van de y-as) van de verschillende doelgroepen weer. De beweging op de woningmarkt wordt hiermee in beeld gebracht. Naar welke woning verhuist men, en welke woning laat men daarbij achter.

- We gaan uit van de volgende toevoegingen:
  - saldo koopwoningen is 80 woningen (vraag min aanbod)
  - saldo huurwoningen is 95 woningen (vraag min aanbod)
  - totaal saldo 175 woningen

**Ontwikkelingen op de koopmarkt**

Tabel 4.15: Gemeente Brielle. Vraag en aanbod op de koopwoningmarkt in de gemeente Brielle (woningtypen naar prijzen)

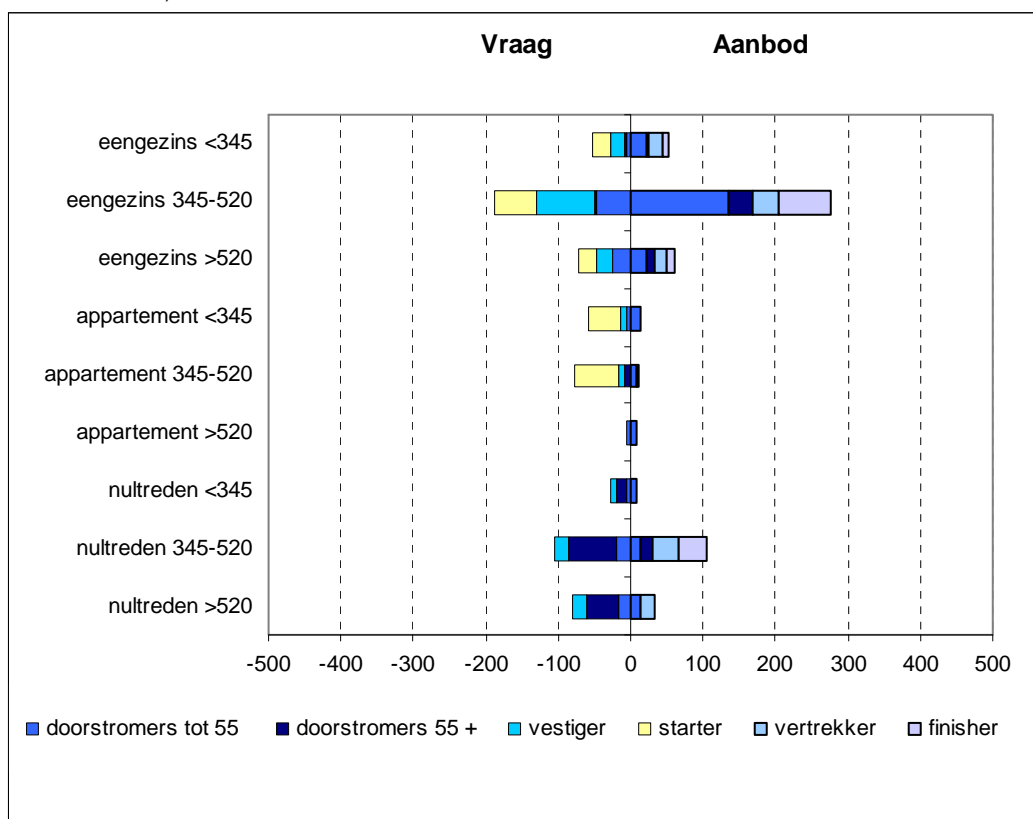


Bron: woonwensenquête Companen, 2008.

- Er komen door doorstroming vooral rijenwoningen tussen de € 200.000 en € 300.000 vrij. Vooral doorstromers tot 55 jaar laten een dergelijke woning achter.
- De vraag naar (half)vrijstaande woningen is vooral afkomstig van doorstromers tot 55 jaar.
- Bij volledige doorstroming is er veel vraag naar nultredenwoningen. Deze vraag komt vooral van de doelgroepen doorstromers tot 55 jaar en vertrekkers.
- De doelgroep starters richt zich vooral op het lagere segment. We zien ze terug bij rijwoningen tot € 200.000 en appartementen tot € 200.000.

## Ontwikkelingen op de huurmarkt

Tabel 4.16: Gemeente Brielle: Vraag en aanbod op de huurwoningmarkt in de gemeente Brielle (woningtypen in €)

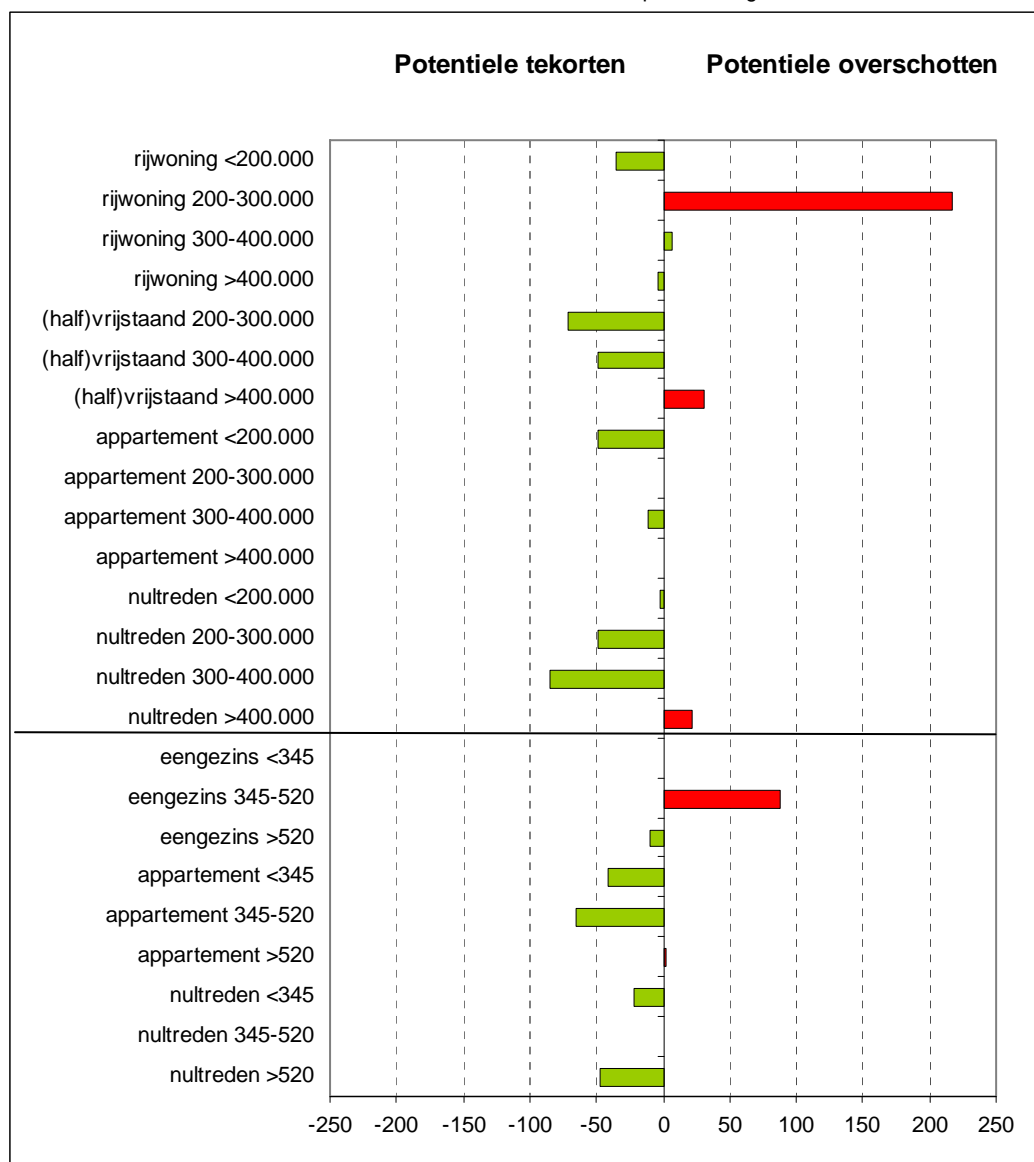


Bron: woonwensenenquête Companen, 2008.

- Als er een optimale doorstroming is, komen de komende jaren vooral eengezinswoningen tussen €345 - €520 vrij. Ook nultreden woningen in deze prijsklasse worden veel aangeboden.
- De starters richten zich vooral op woningen tot € 520 (appartementen en eengezinswoningen) .
- De vraag naar nultredenwoningen komt vooral van 55-plussers. Er is redelijk wat aanbod bij doorstroming in dit woningtype tot € 520. Boven de € 520 is er nauwelijks aanbod.

## Potentiële tekorten en overschotten

Tabel 4.17: Gemeente Brielle: Potentiële tekorten en overschotten op de woningmarkt



Bron: woonwensenenquête Companen, 2008.

- Er is sprake van tekorten in de koopsector bij vrijwel alle woningtypen, met name de duurdere klassen. Uitzondering is een klein potentieel overschot voor de categorie half vrijstaande woningen en de categorie nultredenwoningen beide boven €400.000.
- Wat er uitspringt is een overschot voor de rijwoningen in de prijsklasse €200.000 - €300.000. Daar is sprake van een groot potentieel overschot van ruim 200 woningen.
- In de huursector is sprake van een veranderende vraag. Van eengezinswoningen onder de €520 (traditionele rij,-hoek en tussenwoning) naar duurdere meergezins- en nultredenwoningen. Er is een overschot van circa 180 eengezinshuurwoningen onder de €520.
- De opgave in de huursector is bovenal een transformatieopgave, meer dan een groeiopgave: van eengezinswoningen naar een meer gedifferentieerd aanbod, met een hoge kwaliteit.

## Bijlage: vraagprofielen naar kern

### Brielle (plaats)

Tabel 5.1. Gemeente Brielle. Inkomen verhuisgeneigden kern Brielle

Inkomen*	%
< € 1.125	7%
€ 1.125 tot € 1.750	22%
€ 1.750 tot € 2.500	25%
> € 2.500	46%

Bron: woonwensenenquête Companen, 2008.

Tabel 5.2. Gemeente Brielle. Woonwensen huishoudens kern Brielle

	Huidige woonsituatie	Gewenste woonsituatie
<b>Huur</b>	<b>37%</b>	<b>40%</b>
Tot € 345	9%	11%
€ 345 - € 490	55%	38%
€ 490 - € 525	23%	19%
€ 525 - € 620	5%	15%
Meer dan € 620	9%	18%
<b>Koop</b>	<b>63%</b>	<b>60%</b>
Tot € 200.000	11%	10%
€ 200.000 tot € 250.000	25%	16%
€ 250.000 tot € 300.000	13%	19%
€ 300.000 tot € 400.000	27%	36%
meer dan € 400.000	24%	19%
<b>Woningtype</b>		
Rij- of hoekwoning	56%	22%
2^1 kap / vrijstaand	24%	30%
Appartement (met lift)	9%	26%
Grondgebonden nultredenwoning	1%	15%
Overig	10%	7%
<b>Aantal kamers</b>		
1 of 2 kamers	8%	0%
3 kamers	14%	44%
4 kamers	25%	29%
5 kamers	43%	20%
Meer dan 5 kamers	10%	7%
<b>Belangstelling nieuwbouwwoning</b>		
Nieuwbouw		32%
Bestaande bouw		14%
Geen voorkeur		54%

Bron: woonwensenenquête Companen, 2008.

## Vierpolders

Tabel 5.3. Gemeente Brielle. Inkomen verhuisgeneigden kern Vierpolders

Inkomen*	%
< € 1.125	6%
€ 1.125 tot € 1.750	15%
€ 1.750 tot € 2.500	32%
> € 2.500	47%

Bron: woonwensenquête Companen, 2008.

Tabel 5.4. Gemeente Brielle. Woonwensen huishoudens kern Vierpolders

	Huidige woonsituatie	Gewenste woonsituatie
<b>Huur</b>	<b>7%</b>	<b>31%</b>
Tot € 345	34%	14%
€ 345 - € 490	33%	29%
€ 490 - € 525	0%	21%
€ 525 - € 620	0%	0%
Meer dan € 620	33%	36%
<b>Koop</b>	<b>93%</b>	<b>69%</b>
Tot € 200.000	29%	13%
€ 200.000 tot € 250.000	20%	16%
€ 250.000 tot € 300.000	9%	19%
€ 300.000 tot € 400.000	13%	26%
meer dan € 400.000	29%	26%
<b>Woningtype</b>		
Rij- of hoekwoning	39%	11%
2^1 kap / vrijstaand	54%	39%
Appartement (met lift)	0%	26%
Grondgebonden nultredenwoning	2%	16%
Overig	5%	8%
<b>Aantal kamers</b>		
1 of 2 kamers	5%	2%
3 kamers	5%	32%
4 kamers	32%	43%
5 kamers	40%	14%
Meer dan 5 kamers	18%	9%
<b>Belangstelling nieuwbouwwoning</b>		
Nieuwbouw		27%
Bestaande bouw		11%
Geen voorkeur		62%

Bron: woonwensenquête Companen, 2008.

## Zwartewaal

Tabel 5.5. Gemeente Brielle. Inkomens verhuigeneigden kern Zwartewaal

Inkomen*	%
< € 1.125	4%
€ 1.125 tot € 1.750	19%
€ 1.750 tot € 2.500	27%
> € 2.500	50%

Bron: woonwensenenquête Companen, 2008.

Tabel 5.6. Gemeente Brielle. Woonwensen huishoudens kern Zwartewaal

	Huidige woonsituatie	Gewenste woonsituatie
<b>Huur</b>	<b>11%</b>	<b>27%</b>
Tot € 345	25%	7%
€ 345 - € 490	75%	27%
€ 490 - € 525	0%	12%
€ 525 - € 620	0%	27%
Meer dan € 620	0%	27%
<b>Koop</b>	<b>89%</b>	<b>73%</b>
Tot € 200.000	13%	11%
€ 200.000 tot € 250.000	44%	29%
€ 250.000 tot € 300.000	13%	14%
€ 300.000 tot € 400.000	17%	35%
meer dan € 400.000	13%	11%
<b>Woningtype</b>		
Rij- of hoekwoning	67%	15%
2^1 kap / vrijstaand	30%	32%
Appartement (met lift)	0%	29%
Grondgebonden nultredenwoning	0%	21%
Overig	3%	3%
<b>Aantal kamers</b>		
1 of 2 kamers	3%	3%
3 kamers	8%	41%
4 kamers	30%	37%
5 kamers	43%	16%
Meer dan 5 kamers	16%	3%
<b>Belangstelling nieuwbouwwoning</b>		
Nieuwbouw		33%
Bestaande bouw		11%
Geen voorkeur		56%





## **Bijlage 4 Woningbouwprogramma tot 2020**

## Woningbouwprogramma

	locatie	Prog.start	Prog.gereed	Aantal won	Stavaza 12-6-2009
1	Haven Moerman	2010	2012	70	Bouwvergunning
2	Scharloo	2010	2011	6	Bouwvergunning
3	Zuurlandsedijk	2009	2010	12	Bouwvergunning
4	Oude Goote	2015	2020	500	Bestemmingsplan onherroepelijk
5	Locatie Rabobank	2009	2013	76	Bestemmingsplan wordt opgegesteld
6	Reede vervanging scholen	2009	2010	84	Bestemmingsplan wordt opgesteld
7	Port Brielle	2009	2010	134	Bouwvergunning
8	Coppelstockstraat	2008	2009	26	Bouwvergunning
9	Scheepswerf v.d.Torre	2008	2009	8	Bouwvergunning
10	Plantage	2009	2011	91	Bouwvergunning
11	Ommeloop	2008	2011	200	Bouwvergunning
12	Slagveld Honda	2008	2009	13	Bouwvergunning
13	Nieuwland-Oost	2008	2010	520	Bouwvergunning
14	A.Botylweg	2008	2008	12	Gereed
15	Watertoren	2010	2011	2	Schetsplan
16	School Vierpolders	2011	2012	15	Schetsplan
17	Reede (zorg gebouw)	2011	2012	26	Schetsplan
18	Meeuwenoord	2010	2014	400	
19	Haven Tromp	2010	2012	80	
20	Van Sleenstraat scholen	2011	2013	70	
21	Jan Matthijssenlaan	2011	2013	80	
22	De Rik Waterschapshuis	2014	2015	40	
23	Middelweg Vierpolders	2012	2014	50	
24	Lijnbaanweg Zwartewaal	2010	2013	75	
25	Vierpolders schoollocatie			38	
26	Ruimte voor ruimte			49	
	Woningbouwprogramma			2677	