
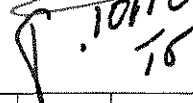



Aan burgemeester en wethouders

ingekomen:	10 DEC 2015
reg.nr.:	15.0012.220
zaaknr.:	206638

Datum: 8 december 2015
 Sector/stafafdeling: Grondgebied/VROM
 Portefeuillehouder: Wethouder Schoon
 Ontworpen door: M. Brandsma-van den Berg

par.: 
 par. sec.hfd. 

par. afd.hfd. 

medeparaaf:											
-------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Onderwerp:

Vaststelling Regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020

Gevraagde beslissing college:






1. Instemmen met de regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020.
2. De regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020 voorleggen aan de commissie grondgebied en de commissie adviseren de gemeenteraad voor te stellen de regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020, vast te stellen.

Gevraagde beslissing commissie:

1. De gemeenteraad adviseren om de regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020, vast te stellen.

Gevraagde beslissing raad:

1. De regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020, vaststellen.

	s	b	w	w	w	beslissing B & W d.d.	15 DEC 2015
akkoord:							
bespreken:							

conform afwijkend besluit aangehouden

Besluitvormingstraject

Commissie		datum:		advies
B.Z.M.	<input type="checkbox"/>			
Samenleving	<input type="checkbox"/>			
Grondgebied	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	19-01-2016	
Raad	<input checked="" type="checkbox"/>	ja	09-02-2016	
Bezw. schr.	<input type="checkbox"/>			
OR	<input type="checkbox"/>			
GO	<input type="checkbox"/>			

Samenvatting

1. Inleiding

Op 29 januari 2014 hebben de gemeenten binnen de stadsregio Rotterdam, samen met de corporaties en ontwikkelende partijen woningmarktafspraken vastgesteld voor de periode tot 2020. De stadsregio is daarbij opgedeeld in 6 sub-regio's. Voor de sub-regio Voorne-Putten geldt daarbij als bijzonderheid, dat dit woningmarktgebied ook was aangewezen als anticipeerregio, waar op termijn rekening moest worden gehouden met een stabiele bevolking of zelfs met een beperkte bevolkingsdaling, maar vooral ook met ontgroening, vergrijzing en gezinsverdunding van die bevolking. De sub regio Voorne-Putten is officieel geen anticipeerregio meer, maar bereidt zich wel voor op de veranderingen in de bevolkingssamenstelling.

Uit het onderzoek, dat in opdracht van de gemeenten op Voorne-Putten, door het bureau STEC is uitgevoerd naar de invloed van de vijf grote economische ontwikkelingen in de regio Rijnmond is bovendien naar voren gekomen, dat van deze zogenaamde "Big 5" slechts een zeer beperkte groei verwacht kan worden van de woningbehoefte op het eiland. Met het oog hierop, maar ook gezien het feit, dat de stads-regionale woningmarktafspraken vooral kwantitatief van aard zijn, hebben de gemeentebesturen van Voorne-Putten in 2014 besloten om gezamenlijk een regionale woonvisie op te stellen, waarin een kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma centraal staat, rekening houdend met de te verwachten wijzigingen in de bevolkingssamenstelling.

Na selectie van bureau Lint als ondersteuning van de werkgroep woonvisie Voorne-Putten heeft de regiegroep Voorne-Putten in november 2014 opdracht kunnen geven tot het opstellen van de regionale "Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020".

2. Beoogd effect

"Wonen" omvat meer dan de woning alleen. Gelet echter op de complexiteit van het onderwerp op zich, is er voor gekozen om in de woonvisie in te zoomen op het wonen zelf. Aangezien sprake is van een duidelijk samenhangend woningmarktgebied, staat daarbij het wonen op Voorne-Putten centraal. Het betreft een visie op het wonen in de periode 2016 - 2020, maar met een doorkijk naar 2025.

Gelet op de grote verscheidenheid in het wonen op Voorne-Putten zijn de 17 afzonderlijke kernen op het eiland uitgangspunt in de visie geweest.

De visie is tenslotte opgebouwd uit 2 delen te weten:

- Een visie op het wonen met daaruit voortvloeiend het actieprogramma
- Een bijlagenboek met de belangrijkste onderzoeken en analyses.

3. Argumenten

Ontwikkelingen

Bij de beschrijving van de te verwachten bevolkingsontwikkelingen heeft de werkgroep zich gebaseerd op de op dat moment meest actuele prognose, te weten de Primos – prognose 2014.

Bevolkingsontwikkeling

Volgens die prognose is er in de periode 2015 – 2025 op Voorne-Putten een daling te verwachten van het inwonertal met ruim 4000 inwoners (2,7%).

Deze ontwikkeling varieert nogal sterk per kern:

Zo groeit de bevolking van Oudenhorn en Vierpolders nog met ruim 10% maar daalt de bevolking van Oostvoorne en Rockanje al met 7,5%

Huishoudensgroei

Ondanks de daling van het aantal inwoners is er tot 2025 nog wel sprake van groei van het aantal huishoudens met circa 2000 (2,9%). Ook hier aanmerkelijke verschillen: In Heenvliet, Zuidland en Zwartewaal is op termijn sprake van een zekere daling van het aantal huishoudens. In Oudenhorn en Vierpolders is juist nog sprake van een aanzienlijke groei van het aantal huishoudens en wel met 50% en meer. In Oudenhorn moet dit voor een belangrijk deel toegeschreven worden aan de geplande nieuwbouwlocatie, in Vierpolders betreft het vooral gezinsverdunning.

Gezinsverdunning

Naar huishoudengrootheid nemen de één-persoonshuishoudens relatief sterk toe: van 32% in 2015 naar 38% in 2030. Alle overige huishoudens nemen licht af. In de kleinere kernen is de groei van het aantal alleenstaanden nog sterker dan in geheel Voorne-Putten: hier stijgt het aandeel van 29 naar 38%.

Ontgroening

Over het gehele eiland is sprake van een afname van het aantal kinderen en jongeren. Het aantal jongeren tot 25 jaar neemt af van 41.000 naar 36.000. Ook hier geldt in zekere zin dat, naarmate de kernen groter zijn, de ontgroening zich ook minder sterk manifesteert. In Nissewaard is het aantal kinderen en jongeren stabiel.

Vergrijzing

Het totale aantal huishoudens in de leeftijd 65-75 jaar stijgt van 11.235 naar 13.863 huishoudens in 2030. Daarboven loopt het aantal huishoudens van 75+ op van 8.140 naar 14.834 in 2030. Vergrijzing is al in sterkere mate aanwezig in alweer de kleinere kernen. Het aandeel 75+ loopt op van 15 procent in 2015 naar

27 procent in 2030. In de kernen Rockanje en Oostvoorne is een hoge mate van vergrijzing te zien, namelijk 32,7 respectievelijk 29,5 procent in 2030.

4. Draagvlak en risico's

Ambitie

De ambitie voor Voorne-Putten is in deze woonvisie eigenlijk gewoon te omschrijven als 'goed wonen voor iedereen die op Voorne-Putten woont'. Het gaat dan om de ambitie om voor alle inwoners van Voorne-Putten te kunnen voorzien in een geschikte woning - passend bij de levensfase en de wensen voor woning en woonmilieu - én een betaalbare woning, passend bij de financiële mogelijkheden en wensen. Om de ambitie te kunnen verwezenlijken is een aantal thema's omschreven. Vanuit de thema's zijn opgaven omschreven, die resulteren in een aantal acties.

De thema's in deze regionale woonvisie Voorne-Putten zijn:

1. Kwaliteit van de bestaande woningvoorraad: duurzaam en levensloopgeschikt
2. Nieuwbouw: een kwantitatief en kwalitatief regionaal woningbouwprogramma
3. Betaalbaarheid
4. Doorstroming
5. Marketing van het wonen op Voorne-Putten

1. Bestaande woningvoorraad

Belangrijkste opgave voor de komende jaren ligt in het verminderen van de mismatch tussen aanbod en vraag in de bestaande woningvoorraad. Kansen liggen er bij:

- herstructureringslocaties en
- het verbeteren van de bestaande woningvoorraad.

2. Nieuwbouw

Omdat er nog een groei is van het aantal huishoudens is naast de bestaande woningvoorraad nieuwbouw een middel om de woningvoorraad in aantal en kwaliteit aan te vullen. De nieuwbouw zal echter steeds sterker slechts een beperkt deel van de totale woningvoorraad gaan vormen. De nieuwbouw dient daarom dan ook steeds meer beschouwd te worden als aanvulling van de tekorten in de bestaande woningvoorraad.

3. Betaalbaarheid

De grootste groepen voor de komende periode zijn 1-ouder gezinnen, alleenstaanden en alleenstaande senioren. Bij deze groepen kan betaalbaarheid van het wonen een aandachtspunt zijn, waaronder voor senioren met een middeninkomen. Onderdeel van beheersbaarheid en verlaging van woonlasten is het energiezuiniger maken van de woningen. Hierbij dient wel een goede balans te zijn tussen de extra investering in duurzaamheid - met mogelijk een verhoging van de hypotheek of huur - versus de besparing op energielasten. Daarnaast zorgen passend toewijzen en huurverlagingen ook voor een betere betaalbaarheid.

4. Doorstroming

Met het bouwen van woningen waar nu een tekort aan is, kan doorstroming op gang komen. Er is echter méér voor nodig om de gewenste doorstroming te bereiken. Er zijn, naast het bouwen in de goede segmenten, diverse andere maatregelen en acties voorhanden en uit te werken zoals financiële ondersteuning (ingroei huur, verhuiskostenvergoeding), ondersteuning bij planning en uitvoering van de verhuizing en alles wat er geregeld moet worden of de doorstroommakelaar.

5. Marketing

Om het wonen op Voorne-Putten onder de aandacht te brengen is een goede promotie noodzakelijk. Het gaat dan niet alleen om mensen van buiten de regio bij wie de kwaliteit van de regio onder de aandacht gebracht wordt. Ook voor de eigen inwoners is het interessant om een breed beeld te krijgen van het wonen op Voorne-Putten. Migratiestromen laten zien dat binnen de regio, tussen kernen diverse verhuisbewegingen zijn. Ook is er een beperkte migratiestroom de regio in te zien.

5. Aanpak/uitvoering

Actieprogramma

Op basis van bovenstaande thema's is er tenslotte een actieprogramma opgesteld, waarin een aantal te starten acties worden voorgesteld voor de gezamenlijke woningmarkt op Voorne-Putten in de periode tot 2020 en daarna.

De actiepunten kunnen als volgt worden samengevat:

- het jaarlijks actualiseren van de gegevens in het bijlagenboek;
- het opstellen van een kwantitatief en kwalitatief regionaal woningbouwprogramma;
- het inventariseren van herstructureringslocaties en het onderzoeken van de financiële (compensatie-) mogelijkheden;
- het onderzoeken van de betaalbaarheid voor middeninkomens;
- het onderzoeken van doorstroommaatregelen;
- het informeren van particuliere woningeigenaren over het levensloop geschikt maken van de eigen woning;
- het onderzoeken en uitwerken van marketing van Voorne-Putten;
- het monitoren van de voortgang.

Van belang is het daarbij dat deze acties allereerst door de vier gemeenten gezamenlijk worden opgepakt, en dat de acties ook integraal worden benaderd, waardoor een mismatch tussen een bestaande woningvoorraad en een zich voortdurende ontwikkelende bevolking tot een minimum blijft beperkt.

Extern advies

Over de concept regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020 heeft overleg plaats gevonden met de provincie Zuid-Holland. De STEC groep heeft onderzoek gedaan naar de effecten van regionale economische en infrastructurele ontwikkelingen op de woningmarkt van Voorne-Putten.

Samenwerking

Met de totstandkoming van het opstellen van de regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020, zijn de woningcorporaties van Voorne-Putten betrokken. Met de woningcorporaties zijn in het afgelopen jaar 2 bijeenkomsten georganiseerd. Vervolgens is de concept regionale Woonvisie Voorne-Putten voorgedragen aan de provincie. De provincie reageerde positief op de regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020 zoals de visie u nu wordt aangeboden. De provincie gaf aan dat we regionaal op de goede weg zitten. Na vaststelling van de regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020 door de raden op Voorne-Putten, wordt de visie vastgesteld door de provincie.

Lokale Woonvisie 2013

Ten grondslag van de regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020 liggen al de lokale woonvisies van de 4 gemeenten; Brielle, Westvoorne, Hellevoetsluis en Nissewaard. In Brielle geldt de lokale 'Woonvisie 2013 Gemeente Brielle', de lokale woonvisie van Brielle sluit aan bij de regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020. Door recente wetwijzigingen en de veranderde marktwerking is een actualisering van de lokale woonvisie in 2016 wenselijk. De gemeenten Nissewaard en Westvoorne hebben recent al de lokale woonvisies geactualiseerd.

6. Communicatie

Nader te bepalen.

7. Organisatorische en /of personele aspecten

De uitwerking van het actieprogramma behoort bij de werkzaamheden van de beleidsmedewerker Wonen.

8. Juridische aspecten

In de visie ruimte en mobiliteit van de provincie Zuid-Holland is bepaald dat iedere (sub)regio een (sub)regionale woonvisie opstelt. Voor een lokale woonvisie en het maken van prestatieafspraken met de woningcorporaties is de woningwet het juridische kader. De lokale woonvisie heeft echter wel een relatie met de regionale woningmarkt en sub regionale woonvisie.

9. Kosten, baten en dekking

De regionale woonvisie Voorne-Putten 2016-2020 heeft geen directe financiële consequenties. Mogelijke financiële consequenties van het actieprogramma zullen separaat aan u worden voorgelegd.

10. Advies

U wordt geadviseerd om de regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020, voor te leggen aan de commissie grondgebied en de commissie te adviseren om de raad voor te stellen de regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020 vast te stellen.

Bijlage(n):

- Regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020
- Bijlagenboek

bijlagen meezenden