

Sector/stafafdeling: Grondgebied/RO
Portefeuillehouder: Wethouder Schoon

Ter behandeling in de vergadering van:	
de commissie	grondgebied d.d. 31 oktober 2017
de Raad	d.d. 21 november 2017

Onderwerp:

Woonvisie Brielle 2017-2022 en het onderzoek ontwikkeling woningvoorraad Brielle 2017-2030

Samenvatting

Voor het behoud van de woonkwaliteit in de gemeente Brielle vinden we het belangrijk een heldere en actuele gemeentelijke koers vast te stellen als het gaat om wonen. Dit doen we in de voorliggende woonvisie. Onze vorige woonvisie dateert uit 2013 en vraagt actualisatie. Er is de afgelopen jaren immers het nodige veranderd op de woningmarkt, mede onder invloed van de herziene Woningwet 2015. In deze woonvisie beschrijven we de ambitie voor het wonen in de gemeente tot 2022. We sluiten met onze ambitie aan op de Regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020 en spelen in op actuele trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Inspelen op actuele ontwikkelingen in de samenleving kunnen we niet alleen. We trekken in de uitvoering van het woonbeleid dan ook graag op met onze partners: corporaties, zorginstellingen, marktpartijen, bewoners(organisaties) en anderen. Om die reden is voor het opstellen van de woonvisie een proces opgezet waarin elk van deze partijen haar inbreng heeft kunnen leveren. Tijdens de raadsbijeenkomst hebben we met de gemeenteraad van gedachten gewisseld over de opzet en de inhoud van de visie. Tijdens deze bijeenkomst kwam sterk naar voren dat de ontwikkeling van de woningvoorraad van de gemeente Brielle onderzocht moest worden. Dit onderzoek is reeds uitgevoerd door FM. Consultants. In dit onderzoek staat centraal het onderzoek naar de woningvoorraad van de gemeente Brielle, eveneens is onderzocht wat de mogelijkheden kunnen zijn voor investeringen in de sociale woningvoorraad door bijvoorbeeld het Woonbedrijf Westvoorne en Ressort Wonen. Beide externe partijen willen investeren in de sociale huursector in de gemeente Brielle. Inzake dit voornemen wordt u binnenkort separaat over geïnformeerd.

Gevraagde beslissing commissie:

1. De gemeenteraad adviseren om in te stemmen met de Woonvisie Brielle 2017-2022 en met het onderzoek ontwikkeling woningvoorraad Brielle 2017-2030.

Gevraagde beslissing Raad:

1. U wordt geadviseerd om in te stemmen met de Woonvisie Brielle 2017-2022 en met het onderzoek ontwikkeling woningvoorraad Brielle 2017-2030.
-

Advies / besluit vanuit commissie *(in te vullen door griffier)*

De PvdA, D66 en VVD geven een positief advies, het CDA neemt het voorstel mee terug voor overleg en de SP geeft een negatief advies.

Onderwerp:

Woonvisie Brielle 2017-2022 en het onderzoek ontwikkeling woningvoorraad Brielle 2017-2030

1. Inleiding

Voor het behoud van de woonkwaliteit in Brielle vinden we het belangrijk een heldere en actuele gemeentelijke koers vast te stellen als het gaat om wonen. Dit doen we in de voorliggende woonvisie. Onze vorige woonvisie dateert uit 2013 en vraagt actualisatie. Er is de afgelopen jaren immers het nodige veranderd op de woningmarkt, mede onder invloed van de herziene Woningwet 2015. In deze woonvisie beschrijven we de ambitie voor het wonen in de gemeente tot 2022.

We sluiten met onze ambitie aan op de Regionale Woonvisie Voorne-Putten 2016-2020 en spelen in op actuele trends en ontwikkelingen op de woningmarkt. Inspelen op actuele ontwikkelingen in de samenleving kunnen we niet alleen. We trekken in de uitvoering van het woonbeleid dan ook graag op met onze partners: corporaties, zorginstellingen, marktpartijen, bewoners(organisaties) en anderen. Om die reden is voor het opstellen van de woonvisie een proces opgezet waarin elk van deze partijen haar inbreng heeft kunnen leveren. Tijdens de raadsbijeenkomst hebben we met de gemeenteraad van gedachten gewisseld over de opzet en de inhoud van de visie. Tijdens deze bijeenkomst kwam sterk naar voren dat de ontwikkeling van de woningvoorraad van de gemeente Brielle onderzocht moest worden.

Dit onderzoek is reeds uitgevoerd door FM. Consultants. In dit onderzoek staat centraal het onderzoek naar de woningvoorraad van de gemeente Brielle, eveneens is onderzocht wat de mogelijkheden kunnen zijn voor investeringen in de sociale woningvoorraad door bijvoorbeeld het Woonbedrijf Westvoorne en Ressort Wonen. Beide externe partijen willen investeren in de sociale huursector in de gemeente Brielle. Over dit voornemen wordt u binnenkort separaat geïnformeerd.

2. Beoogd effect

De gemeente Brielle is een aantrekkelijke plek om te wonen. Om deze aantrekkelijkheid te behouden zijn we tot de conclusie gekomen dat we ons de komende jaren moeten inzetten op de vijf pijlers van woonbeleid:

1. Aantrekkelijke woongemeente Brielle;
2. Kwantitatieve groei van de woningvoorraad;
3. Een goed functionerende woningmarkt;

4. Betaalbaarheid en beschikbaarheid;
5. Wonen met zorg en welzijn.

3. Ambities

De visie van de gemeente Brielle voor het inzetten van de vijf pijlers van het woonbeleid leiden tot het volgende:

Aantrekkelijke woongemeente Brielle

We zetten in op het behoud en waar mogelijk versterken van de woonaantrekkelijkheid van de gemeente Brielle, waarbij we de woonbehoeften van onze lokale bevolking bedienen. Maar ook benutten we onze onderscheidende positie binnen de regio om huishoudens van buiten de gemeente aan te trekken.

Kwantitatieve groei van de woningvoorraad

We streven naar een woningaanbod dat in kwantitatieve zin aansluit op de behoeften van (toekomstige) inwoners van onze gemeente. Het uitgangspunt is dat we minimaal de aantallen uit de Regionale Woonvisie Voorne-Putten realiseren. Daarnaast zien we voor onszelf een rol weggelegd in het accommoderen van een deel van de regionale verstedelijkingsopgave, die leidt tot een 'plus' op de huidige prognose.

Goed functionerende woningmarkt

We streven naar een divers woningaanbod dat aansluit bij de woonwensen van verschillende doelgroepen in de gemeente, waaronder de groeiende groep kleine en oudere huishoudens. Deels door nieuwbouw, maar in de meeste gevallen binnen de bestaande voorraad. Ook streven we naar kwaliteitsverbetering, onder andere door verdere verduurzaming van de woningvoorraad.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Woningzoekenden met een lager inkomen kunnen in de gemeente een redelijke termijn een passende woning vinden. Dit vraagt voldoende beschikbaarheid van woningen in de sociale huursector. Voor huishoudens met een middeninkomen bieden we passend woningaanbod in de goedkope koopsector en de vrije huursector.

Wonen met zorg

Ouderen kunnen oud worden in hun eigen vertrouwde omgeving als zij dit wensen. Voor ouderen die willen verhuizen zijn voldoende geschikte woningen beschikbaar. Voor zorgdoelgroepen, zoals mensen met een verstandelijke beperking of met een psychiatrische aandoening hebben we eveneens een passend woonaanbod.

4. Strategie en uitvoering

Om uitvoering te geven aan de bovenstaande ambities ondernemen we, in samenwerking met onze partners en bewoners, de volgende acties:

Aantrekkelijke woongemeente Brielle:

- Opstellen van een Binnenstadvisie voor Brielle;
- Uitvoering geven aan de Visie Leefbaarheid Zwartewaal 2030 en de Leefbaarheidsagenda Zwartewaal;

- Aandacht houden voor de kwaliteit van de wijken Ruggie, Zuurland en delen van Meeuwenoord en de kern Vierpolders;
- Realisatie van een gedifferentieerd woningaanbod en heterogene wijken (met een gemixt woningaanbod en een gemengde bevolkingssamenstelling);
- Aansluiten op de regionale marketingstrategie Voorne-Putten en van daaruit deelnemen aan de Woonbeurs Rotterdam om het wonen in Brielle en op Voorne-Putten te promoten;
- Prestatieafspraken maken met de corporaties en huurdersorganisaties over leefbaarheid en bijbehorende inzet van middelen en over huurdersparticipatie bij nieuwe ontwikkelingen.

Kwantitatieve groei van de woningvoorraad:

- Afstemming van nieuwbouwplannen in regionaal verband met regiogemeenten op Voorne-Putten;
- Afstemming van de bijdrage van de gemeente Brielle aan de verstedelijkingsopgave MRDH. Dit doen we met gemeenten binnen de SvWrR (Samenwerkingsverband Wonen regio Rotterdam)/ Metropoolregio Rotterdam Den Haag (MRDH) en de provincie;
- Met partners realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit bij de woningbehoefte van onze inwoners en voor huishoudens van buiten de gemeente.

Goed functionerende woningmarkt:

- Ontwikkeling van woningaanbod dat aansluit op de behoeften van verschillende doelgroepen binnen onze gemeente;
- Afstemming van nieuwbouwplannen in regionaal verband met regiogemeenten op Voorne-Putten en in de regio Rotterdam en toetsen van nieuwe bouwplannen aan het kwalitatieve toetsingskader en de WMA (WoningMarktAfspraken);
- Stimuleren van bewustwording rond woningverduurzaming onder inwoners, onder andere door de informatievoorziening te verbeteren en door het verkennen van beschikbare instrumenten;
- Initiatieven voor kleinschalige vernieuwende woonconcepten waar mogelijk faciliteren, op voorwaarde dat het initiatief ligt bij lokale partijen en dat ze kwalitatief ruimtelijk aansluiten bij de gemeente;
- Prestatieafspraken maken met de corporaties en huurdersorganisaties over woningaanbod in de sociale huursector en kwaliteit en verduurzaming van het woningbezit.

Betaalbaarheid en beschikbaarheid:

- Prestatieafspraken maken met de corporaties en huurdersorganisaties over:
 - Beschikbaarheid van sociale huurwoningen;
 - Nieuwbouw;
 - Doorstroming en terugdringen goedkope scheefheid;
 - Verkoop en liberalisatie van woningen en investeren verkoopopbrengsten;
 - Passend toewijzen;
 - Huurprijsontwikkeling;

- Huisvesten van vergunninghouders en realiseren van de taakstelling;
- Vroegsignalering en bestrijden van schuldenproblematiek;
- Monitoring (van beschikbaarheid, slaagkansen, gevolgen passend toewijzen, etc.);
- In gesprek gaan met externe partners over eventuele plannen en investeringsbereidheid in de sociale huursector in de gemeente Brielle;
- Planvorming voor nieuwbouw van goedkope koopwoningen, realisatie door marktpartijen;
- Passende schuldhulpverlening bieden aan huishoudens met schuldenproblematiek;
- Verkennen van de mogelijkheden om koopstarters te ondersteunen, bijvoorbeeld door inzet van de starterslening.

Wonen met zorg:

- Nieuwbouwlocaties die aantrekkelijk zijn voor de doelgroep ouderen reserveren we voor de toevoeging van geschikte woningen, in het bijzonder in en rond het centrum van Brielle;
- Ouderen informeren we actief over (preventieve) woningaanpassingen, mogelijkheden voor zorg aan huis en mogelijkheden voor een verhuizing. Dit bij voorkeur in samenwerking met ouderenorganisaties, de corporaties, zorginstellingen en andere partijen;
- We verkennen welke gemeentelijke instrumenten beschikbaar zijn om langer zelfstandig wonen mogelijk te maken, bijvoorbeeld de inzet van een verhuiscoach of de blijverslening;
- De vraag van zorgdoelgroepen en gevolgen van het scheiden van wonen en zorg brengen we in beeld en monitoren we, bij voorkeur in samenwerking met de corporaties, zorginstellingen en andere maatschappelijke partners;
- Kleinschalige (woon-zorg)initiatieven ondersteunen we waar mogelijk;
- Wmo-maatwerkvoorzieningen stellen we beschikbaar voor hen die onvoldoende draagkrachtig zijn om woningaanpassingen zelf te realiseren, conform het Beleidsplan Wmo 2014-2017;
- Prestatieafspraken maken met de corporaties en huurdersorganisaties over het aanbod geschikte woningen, woningaanpassingen binnen de sociale huursector en woonaanbod voor zorgdoelgroepen.

5. Communicatie

Nadat de Woonvisie Brielle 2017-2022 door de gemeenteraad is vast gesteld, wordt de vaststelling gepubliceerd op de gemeentelijke pagina van het Briels Nieuwsland en op de website van de gemeente Brielle.

Bijlage(n):

- Woonvisie Brielle 2017-2022;
- Uitvoeringsagenda bij de Woonvisie Brielle 2017-2022;
- Ontwikkeling woningvoorraad Brielle 2017-2030.

bijlagen meezenden