

Volkshuisvestelijk kader

Plangebied Drenkeling



FM Consultants

In opdracht van
Gemeente Westvoorne

Datum: 12 juli 2016



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1
2. VOLKSHUISVESTELIJK KADER DRENKELING	2
2.1 Eigendomsverhouding (koop of huur)	2
2.2 Woonvormen en prijsklassen	2
3. DE WONINGMARKT	6
3.1 Demografische ontwikkelingen	6
3.2 Huishoudinkomens	9
3.3 Woonwensen en verhuisgedrag	10
4. KOOPWONINGEN	12
4.1 Ontwikkeling koopvoorraad (vraag)	12
4.2 Van huishoudens naar woonvormen	12
4.3 Veranderopgave koopwoningen	13
5. HUURWONINGEN	15
5.1 Veranderopgave huurwoningen	15
5.2 Verkoopprogramma	16
BIJLAGEN	17
Bijlage 1; Begrippen en definities	18
Bijlage 2; Huishoudinkomens naar eigendomsvorm	20
Bijlage 3; Het gedrag van senioren op de woningmarkt	21
Bijlage 4; Vertaling woonwensen naar woonvormen per doelgroep	23
Bijlage 5; Woningbouwprogramma	25

1. INLEIDING

De gemeente Westvoorne wil het plangebied Drenkeling in Rockanje ontwikkelen. Er ligt een stedenbouwkundige visie waarin het realiseren van woningbouw is opgenomen. In deze visie is een richting opgenomen over het aantal en het soort woningen dat kan worden gebouwd. De gemeente wil graag dat er op basis van bestaand onderzoeks- en gegevensmateriaal een onderbouwde richting wordt gegeven aan het woningbouwprogramma voor het plangebied Drenkeling.

In deze rapportage worden de volgende vragen beantwoord.

- Hoe ziet de invulling van de woningbouwafspraken met de provincie voor Westvoorne eruit?
- Hoe ontwikkelen de verschillende huishoudens zich in Rockanje in de periode 2016-2025 (uitgaande van de Primos prognose 2015) en welke woningen worden gevraagd?
- Welke woningen kun je het best realiseren in het plangebied Drenkeling uitgaande van de stedenbouwkundige visie en hoe moeten we de eerste ideeën over te realiseren woningen beoordelen?
- Hoe verhoudt de planvorming zich tot de overige woningbouwplannen in Rockanje, de plannen in de andere kernen en in de regio? Welk programma biedt de beste kansen?

Leeswijzer

We starten in hoofdstuk 2 met het volkshuisvestelijk kader voor het plangebied Drenkeling. De verantwoording voor dit kader wordt daarna in de volgende hoofdstukken uitgewerkt en toegelicht.

In hoofdstuk 3 is de samenvatting van de woningmarkt in Rockanje opgenomen. Met deze kennis is in hoofdstuk 4 de verwachte ontwikkeling van de koopvoorraad in beeld gebracht. De ontwikkeling van de huurvoorraad is omschreven in hoofdstuk 5.

Voor de rapportage zijn gegevens gebruikt uit diverse bronnen en met diverse peildata. Hierdoor kan het voorkomen dat de aantallen in verschillende tabellen van elkaar afwijken.

In bijlage 1 is een toelichting gegeven op de verschillende begrippen uit dit rapport.

2. VOLKSHUISVESTELIJK KADER DRENKELING

In deze rapportage beantwoorden we de vraag: welke volkshuisvestelijke randvoorwaarden moet de gemeente meegeven aan de ontwikkelaar(s) van het plangebied Drenkeling?

De volkshuisvestelijke kaders voor het gebied zijn gedefinieerd tot uitspraken over:

- De eigendomsverhouding (koop of huur);
- De woonvorm (eengezinswoning, appartement of nultredenwoning);
- Het prijsniveau (betaalbare, middeldure of dure huur of koop);
- De doelgroep (huishoudsamenstelling en leeftijd).

2.1 Eigendomsverhouding (koop of huur)

In de hoofdstukken 4 en 5 is de toekomstige vraag (in 2025) naar huur- en koopwoningen in Rockanje bepaald. De woningbehoefte is 100 tot 110 woningen groot. Deze woningbehoefte bestaat in eerste instantie uitsluitend uit koopwoningen. Hierbij is rekening gehouden met een vermindering van het aandeel scheefwoners in de sociale huurvoorraad.

Door de extra verkoop van woningen door het Woonbedrijf ontstaat een tekort van ca. 15 sociale huurwoningen en ca. 25 vrije sectorwoningen in Rockanje. Zie paragraaf 5.2. Met deze verkoop wordt de behoefte aan koopwoningen verminderd.

Conclusie

Binnen het plangebied Drenkeling is naast de behoefte aan koopwoningen ook behoefte aan sociale huur en vrije sector huur. De behoefte aan huurwoningen is ter compensatie van de extra verkoop door het Woonbedrijf.

2.2 Woonvormen en prijsklassen

De demografische ontwikkelingen geven een verschuiving:

- in de samenstelling van de grootte van huishoudens
- in de leeftijden van huishoudens
- in de huishoudinkomens.

In hoofdstuk 4 en 5 is deze verschuiving vanuit de woonwensen vertaald naar de gewenste toe- of afname van woonvormen en prijsklassen.

In tabel 2.1, overgenomen uit hoofdstuk 4, is het aantal extra benodigde koopwoningen naar woonvorm en prijsklasse voor het jaar 2025 inzichtelijk gemaakt. Dit is de veranderopgave voor de kern Rockanje.

Hierin is rekening gehouden met de sloop van 28 woningen in het plangebied Drenkeling.

Tabel 2.1; gewenste woningbouwopgave 2016 tot 2025 in Rockanje (veranderopgave)

Woningvoorraad	Benodigd aantal woningen 2016-2025
1. appartement of nulredenwoning met koopprijs < € 170.000	5 - 15
2. appartement of nulreden met koopprijs > € 170.000 en < € 250.000	20 - 30
3. appartement of nulredenwoning met koopprijs > € 250.000	10 - 20
4. eengezinswoning met koopprijs < € 170.000	45 - 55
5. eengezinswoning met koopprijs > € 170.000 en < € 250.000	25 - 35
6. eengezinswoning met koopprijs > € 250.000	-/- 20 - 30
Totaal	100-110

* rekenkundig is de bandbreedte 85 tot 125 woningen

Noot 1: de woningen in de prijsklasse vanaf € 170.000 kunnen ook worden vervangen door vrije kavels met een grootte behorende bij het prijsniveau van de koopwoning.

Noot 2: de woningen in de prijsklasse tot € 170.000 kunnen ook worden vervangen door sociale huurwoningen tot € 710,68; de behoefte is door extra verkoop ca. 15 woningen groot.

Noot 3: de woningen in de prijsklasse tussen € 170.000 en € 250.000 kunnen ook worden vervangen door vrije sector huurwoningen tot € 850; de behoefte is door extra verkoop ca. 25 woningen groot.

Woningbouwprogramma

Het huidige woningbouwprogramma voor Westvoorne is opgenomen in bijlage 5.

In het woningbouwprogramma zijn de volgende nieuwbouwwoningen voor de kern Rockanje opgenomen:

- 7 koopappartementen De Duindoorn; waarvan drie woningen in de prijsklasse tot € 170.000 en vier woningen tussen € 170.000 en € 250.000;
- 10 vrijstaande koopwoningen in het landelijk gebied (ruimte voor ruimte) in de prijsklasse vanaf € 250.000;
- 10 vrijstaande koopwoningen Noodrand in de prijsklasse vanaf € 250.000;
- 12 grondgebonden koopwoningen locatie Brede school; waarvan zes woningen tussen € 170.000 en € 250.000 en zes woningen vanaf € 250.000.

Daarnaast zijn in het woningbouwprogramma 50 + 50 woningen opgenomen voor het plangebied Drenkeling. Hierbij zijn geen woonvormen en/of prijsklassen benoemd.

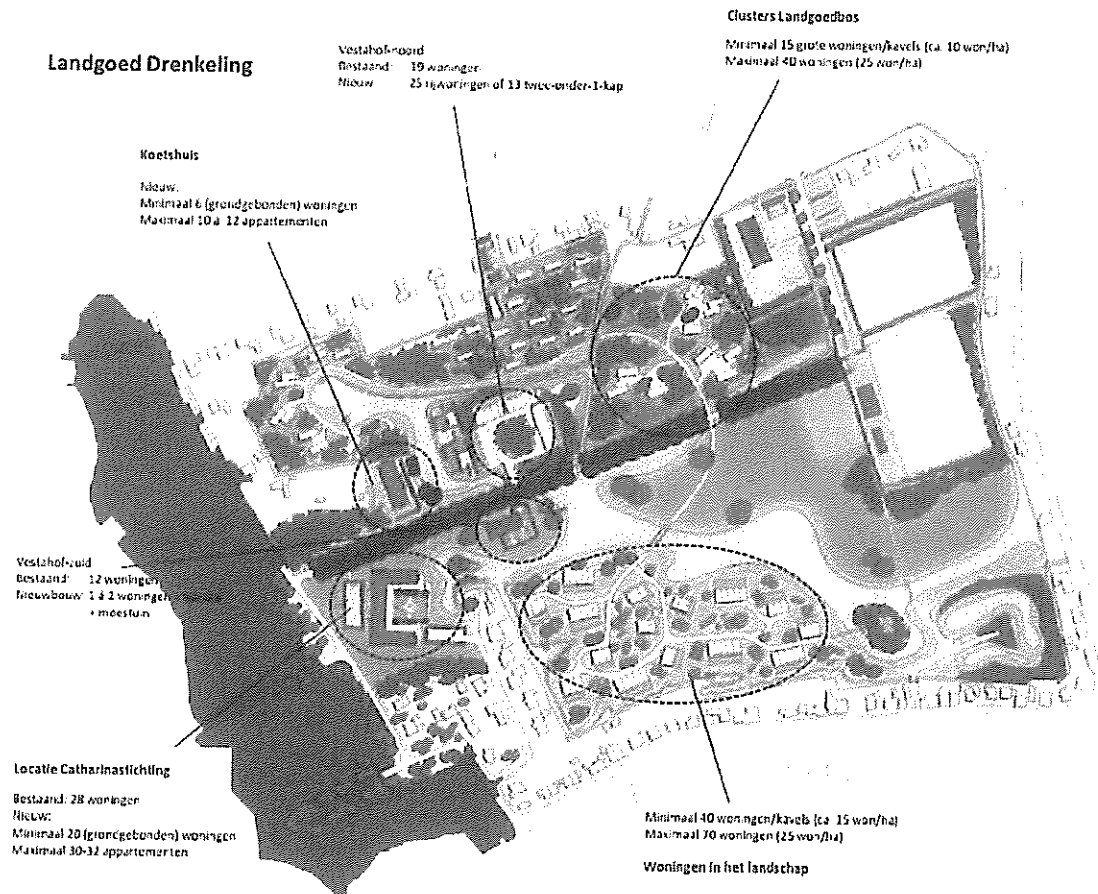
Tegenover de nieuwbouw staat de sloop van 28 grondgebonden woningen.

Programma Drenkeling

Door de gemeente is een stedenbouwkundige visie¹ voor het plangebied Drenkeling opgesteld. In de stedenbouwkundige visie is een indicatief programma opgenomen van 100 tot 175 nieuwe wooneenheden. Zie tabel 2.2 en figuur 2.1.

¹ Rapport "Stedenbouwkundige visie voor de polder Drenkeling in Rockanje" d.d. 17 augustus 2015 van Kuiper Compagnons

Figuur 2.1; Indicatie programma; bron stedenbouwkundige visie d.d. 17 augustus 2015



Noot 1: 19 woningen bestaand in Vestahof-noord moet zijn: 38 woningen bestaand

Noot 2: 12 woningen bestaand in Vestahof-zuid moet zijn: 24 woningen bestaand

Tabel 2.2; Indicatie programma; bron stedenbouwkundige visie d.d. 17 augustus 2015

Gebied	Minimaal programma	Maximaal programma
Clusters Landgoedbos	15 grote woningen of kavels	40 woningen
Vestahof-noord	13 twee onder een kap woningen	25 rijwoningen
Koetshuis	6 grondgebonden woningen	10-12 appartementen
Vestahof-zuid	1-2 woningen	1-2 woningen
Locatie Catharinastichting	20 grondgebonden woningen	30-32 appartementen
Woningen in het landschap	40 woningen of kavels	70 woningen
Totaal	Ca. 95 wooneenheden	Ca. 175 wooneenheden

Gewenst woningbouwprogramma

De gemeente wil het huidige woningbouwprogramma in de kern Rockanje en de stedenbouwkundige visie voor het plangebied Drenkeling laten aansluiten aan de gewenste veranderopgave uit tabel 2.1. Met dat uitgangspunt is in tabel 2.3 een programmavoorstel opgesteld.

Tabel 2.3; Voorstel programma Drenkeling (na sloop 28 woningen)

Gebied	Voorstel programma	Prijsklasse
Clusters Landgoedbos	15 grondgebonden woningen of kavels	€ 170.000 tot € 250.000
Vestahof-noord	20 rijwoningen	< € 170.000 of huur
Koetshuis	6 grondgebonden nultreden woningen	€ 170.000 - € 250.000
Vestahof-zuid	2 grondgebonden woningen	€ 170.000 - € 250.000
Locatie Catharinastichting	30 appartementen	Alle prijsklassen (incl. huur)
Woningen in het landschap	50 grondgebonden woningen of kavels (incl. nultredenwoningen)	Alle prijsklassen
Totaal	123 wooneenheden	

Bovenstaand programmavoorstel resulteert in een totaal aantal nieuwbouwwoningen van 162:

- 39 woningen in het dorp Rockanje volgens het bestaand woningbouwprogramma;
- 123 woningen in het plangebied Drenkeling.

Hiermee ontstaat een evenwicht tussen de gewenste veranderopgave en het nieuwbouw aanbod voor de meeste woningtypen en prijsklassen. Zie tabel 2.4.

Tabel 2.4; ontwikkeling aanbod nieuwbouwwoningen in relatie tot de vraag in 2025

Woningvoorraad	Benodigd aantal woningen 2016-2025	Plannen Rockanje	Landgoed-bos	Vestahof-noord	Koetshuis	Vestahof-zuid	Catharinastichting	Woningen in het landschap	Totaal
1. appartement of nultredenwoning met koopprijs < € 170.000	5 - 15	3					10		13
2. appartement of nultreden met koopprijs > € 170.000 en < € 250.000	20 - 30	4			6		10		20
3. appartement of nultredenwoning met koopprijs > € 250.000	10 - 20						10	10	20
4. eengezinswoning met koopprijs < € 170.000	45 - 55			20				30	50
5. eengezinswoning met koopprijs > € 170.000 en < € 250.000	25 - 35	6	15			2		10	33
6. eengezinswoning met koopprijs > € 250.000	-/- 20 - 30	26							26
Totaal	100-110*	39	15	20	6	2	30	50	162

* rekenkundig is de bandbreedte 85 tot 125 woningen

Noot 1: de woningen in de prijsklasse vanaf € 170.000 kunnen ook worden vervangen door vrije kavels met een grootte behorende bij het prijsniveau van de koopwoning.

Noot 2: de woningen in de prijsklasse tot € 170.000 kunnen ook worden vervangen door sociale huurwoningen tot € 710,68; de behoefte is door extra verkoop ca. 15 woningen groot.

Noot 3: de woningen in de prijsklasse tussen € 170.000 en € 250.000 kunnen ook worden vervangen door vrije sector huurwoningen tot € 850; de behoefte is door extra verkoop ca. 25 woningen groot.

In totaal zijn 162 nieuwbouwwoningen in het woningbouwprogramma opgenomen. Dat zijn 50 tot 60 woningen meer dan de berekende 100 tot 110 woningen vanuit de demografische ontwikkelingen. Het berekend "overschot" bestaat grotendeels uit eengezinswoningen vanaf € 250.000 (45 tot 55 woningen).

In de demografische ontwikkelingen blijkt een negatief geboorteoverschot en een positief migratiesaldo (zie grafiek 3.1 uit hoofdstuk 3). De 50 tot 60 woningen die extra gebouwd worden, moeten bovenop dit positieve migratiesaldo worden verkocht/verhuurd aan huishoudens buiten Rockanje.

3. DE WONINGMARKT

In dit hoofdstuk wordt een beeld geschetst van de demografische ontwikkeling van de bevolking en de huishoudens, de migratiestromen, de huishoudinkomens en de indicaties in de zorg.

3.1 Demografische ontwikkelingen

De gemeente Westvoorne bestaat uit de drie kernen Rockanje, Oostvoorne en Tinte. De gemeente telt in totaal 14.200 inwoners (per 1 april 2016, bron CBS).

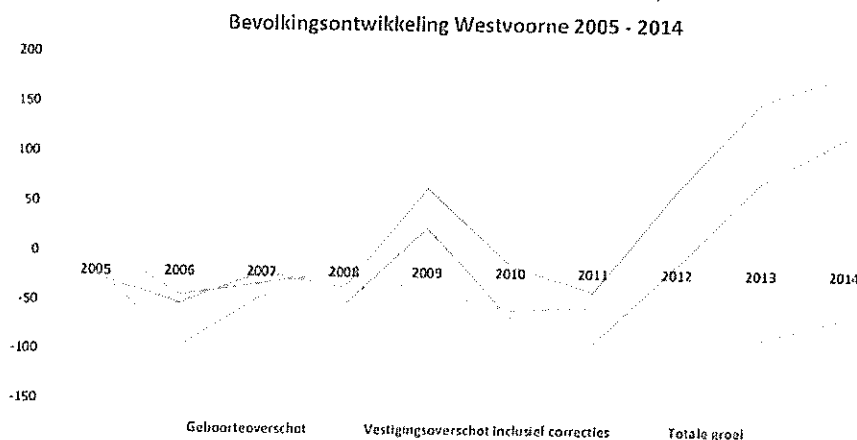
Voor het in beeld brengen van de demografische ontwikkelingen van de inwoners en huishoudens in de gemeente is de prognose van Primos 2015 aangehouden.

3.1.1 Bevolkingsontwikkeling

Historie

De afname van het aantal inwoners in de jaren tot en met 2012 werd veroorzaakt door een negatief geboortesaldo van gemiddeld 50 personen per jaar en een neutraalmigratiesaldo. In 2013 is door een hoog vestigingsoverschot het aantal inwoners met 75 personen gestegen. Deze tendens heeft zich in 2014 doorgezet met een toename van 120 personen. Zie grafiek 3.1.

Grafiek 3.1; bevolkingsontwikkeling gemeente Westvoorne, periode 2005-2014; bron CBS



Prognose 2025

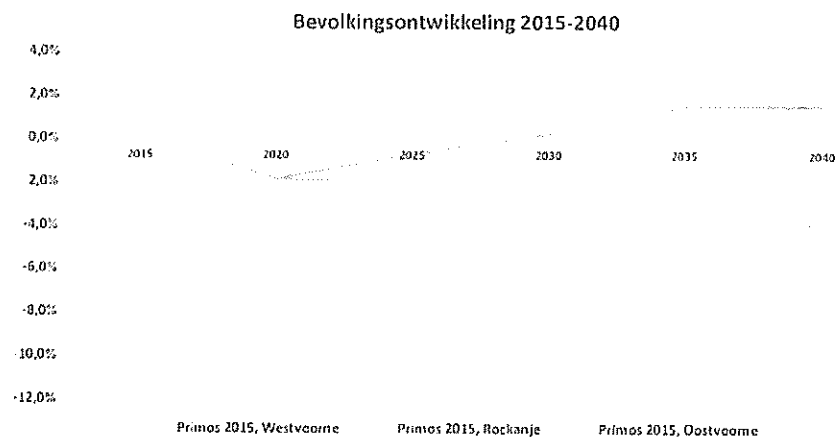
De prognose van de bevolkingsontwikkeling laat al jaren een afname zien van het aantal inwoners. Primos 2015 prognosticeert voor de gemeente Westvoorne tot 2025 een afname van bijna 300 inwoners (2,1% afname). Tot 2040 wordt een afname van het totaal inwoners geprognosticeerd van ca. 4%.

Voor Rockanje wordt tot 2025 een afname van ca. 240 inwoners voorzien (ca. 4% afname). De prognose is dat deze afname zich doorzet met ca. 11% tot 2040.

Voor Oostvoorne (incl. Tinte) wordt tot 2025 een beperkte afname geprognosticeerd en daarna een toename van in totaal 1,5%.

Zie grafiek 3.2.

Grafiek 3.2; bevolkingsontwikkeling voor de gemeente Westvoorne voor de periode 2015-2040; Primos 2015



Vergrijzing

De vergrijzing is in Rockanje in volle gang. De groep 55- tot 65-jarigen heeft zijn grootste piek inmiddels bereikt. Het aantal 55- tot 65-jarigen neemt na 2025 af en daalt dan van ca. 1.000 inwoners in 2025 naar ca. 660 inwoners in 2040.

Het aantal 65-tot 75-jarigen plussers neemt tot 2030 met ca. 15% toe en neemt daarna weer af. Het aantal 75-plussers in Rockanje verdubbelt zich tot 2030 en blijft ook in de jaren daarna toenemen.

Ontgroening

De groep 35- tot 54-jarigen neemt in absolute en relatieve zin af. Hun aandeel daalt van 29% in 2015 naar 20% in 2025 en 17% in 2040. Hun bijbehorende kinderen/jongeren (0 tot 19-jarigen) neemt in aantal tot 2025 met bijna 25% af. In de prognose blijft de daling zich tot 2040 doorzetten.

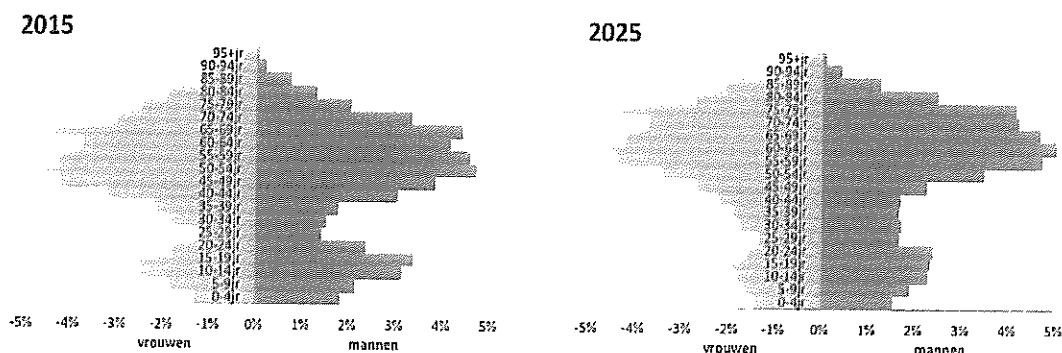
De groep 20- tot 34-jarigen blijft stabiel op een aandeel van ca. 10%. In absolute zin neemt de groep vanaf 2025 af.

Zie de tabel 3.1 en grafiek 3.3

Tabel 3.1; ontwikkeling leeftijdsopbouw Rockanje 2015-2040; bron Primos 2015

Jaar Leeftijd	2015		2020		2025		2030		2035		2040	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%	aantal	%
0-19	1.195	19%	1.031	17%	923	16%	840	15%	826	15%	772	14%
20-34	625	10%	628	10%	618	10%	550	10%	502	9%	510	9%
35-54	1.759	29%	1.437	24%	1.184	20%	1.010	18%	935	17%	913	17%
55-64	1.004	16%	1.110	18%	1.105	19%	1.002	17%	813	14%	657	12%
65-74	909	15%	986	16%	980	17%	1.054	18%	1.065	19%	967	18%
75+	639	10%	828	14%	1.084	18%	1.285	22%	1.470	26%	1.619	30%
	6.131	100%	6.020	100%	5.894	100%	5.749	100%	5.611	100%	5.438	100%

Grafiek 3.3; ontwikkeling leeftijdsopbouw Rockanje 2015 en 2025; bron Primos 2015



3.1.2 Huishoudensontwikkeling

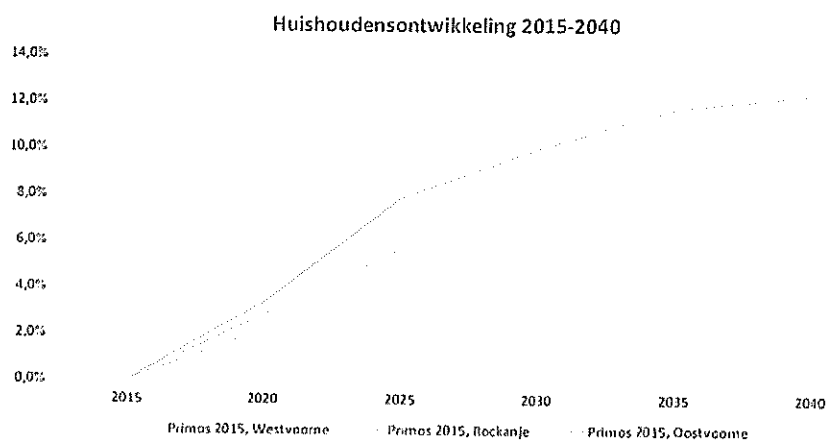
De gemeente Westvoorne heeft 6.376 huishoudens (2015). De gemiddelde huishoudgrootte is 2,21. Het aantal huishoudens in de gemeente stijgt tot 2025 met ca. 360 huishoudens (5,6%). De gemiddelde huishoudgrootte daalt daarmee tot 2,05.

Voor Rockanje (met ca. 2.800 huishoudens) wordt een toename van ca. 75 huishoudens voorzien (ca. 3%). De prognose is dat deze toename zich doorzet tot 2030. Daarna neemt het aantal huishoudens af. De gemiddelde huishoudgrootte daalt van 2,19 in 2015 naar 2,05 in 2025.

Voor Oostvoorne (incl. Tinte) is tot 2025 een toename van ca. 280 huishoudens geprognosticeerd (ca. 8%). Het aantal huishoudens blijft zich positief ontwikkelen.

Zie grafiek 3.4.

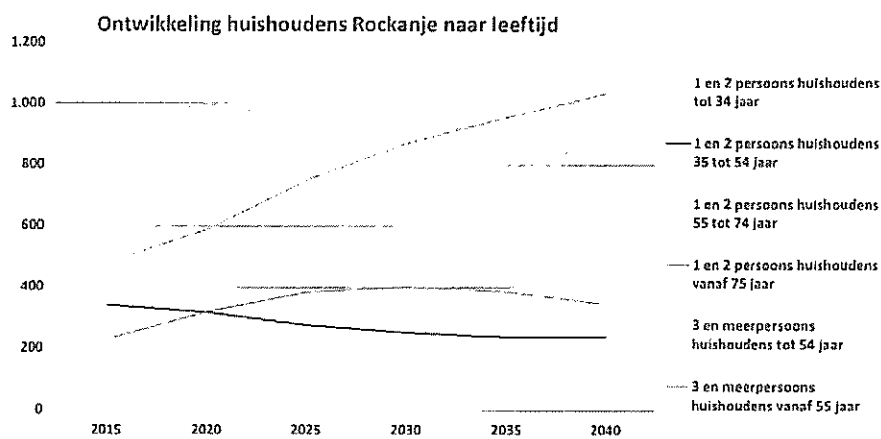
Grafiek 3.4; huishoudontwikkelingen gemeente Westvoorne voor de periode 2015-2040; bron Primos 2015



Primos2015 prognosticeert tot 2025 een afname van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar (-/- 35%) en tot 55 jaar (-/- 19%). Een absolute afname van ca. 110 huishoudens. Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar blijft ongeveer gelijk*. Het aantal 75-plus huishoudens stijgt met 67%. Een absolute toename van ca. 155 huishoudens. Het aantal drie- en meerpersoonshuishoudens tot 55 jaar daalt met ca. 35% (240 huishoudens). Daartegenover staat een groei van het aantal drie- en meerpersoonshuishoudens van 55 jaar en ouder met 67% (155 huishoudens).

Zie grafiek 3.5 en tabel 3.2.

Grafiek 3.5; huishoudontwikkelingen Rockanje, naar leeftijd voor de periode 2015-2040; bron Primos 2015



Tabel 3.2; huishoudontwikkelingen Rockanje, naar leeftijd voor de periode 2015-2035; bron Primos 2015

Rockanje	2015	%	2020	%	2025	%	2030	%	2035	%	2040	%
1 en 2 persoons huishoudens tot 34 jaar	133	0%	96	-28%	87	-35%	89	-33%	85	-35%	99	-26%
1 en 2 persoons huishoudens 35 tot 54 jaar	340	0%	317	-7%	276	-19%	252	-26%	238	-30%	237	-30%
1 en 2 persoons huishoudens 55 tot 74 jaar	941	0%	997	6%	941	0%	942	0%	893	-5%	805	-14%
1 en 2 persoons huishoudens vanaf 75 jaar	480	0%	589	23%	752	57%	870	81%	955	99%	1 034	115%
3 en meerpersoons huishoudens tot 54 jaar	680	0%	545	-20%	441	-35%	358	-47%	328	-52%	324	-52%
3 en meerpersoons huishoudens vanaf 55 jaar	229	0%	319	39%	383	67%	400	75%	384	68%	345	51%
Totaal	2.803	0,0%	2.863	2,1%	2.880	2,7%	2.911	3,9%	2.884	2,9%	2.844	1,5%

Het aandeel eenoudergezinnen stijgt van 160 huishoudens in 2015 naar 190 huishoudens in 2025.

3.2 Huishoudinkomens

Belangrijk voor het gemeentelijk woningbouwprogramma is het huishoudinkomen van de inwoners in Rockanje en Oostvoorne.

Via data van Experian² is op kernniveau inzicht verkregen in de verdeling van huishoudens naar leeftijd en inkomensgroepen. Met de gegevens is per kern bekend hoeveel huishoudens in welke inkomenscategorie vallen.

In tabel 3.3 zijn de gegevens voor Rockanje weergegeven. In bijlage 2 is de verdeling naar koop- en huurwoningen weergegeven.

Tabel 3.3; inkomen per type huishouden in Rockanje; bron Experian 2014

Rockanje	tot € 26.000	tot € 40.000	tot € 54.000	tot € 70.000	> € 70.000	Totaal
1 en 2 persoons huishoudens onder 25 jaar	16	4	4	0	2	26
1 en 2 persoons huishoudens, onder 55 jaar	122	66	99	54	153	494
3 en meerpersoons huishoudens, onder 55 jaar	22	77	55	144	362	650
3 en meerpersoons huishoudens, 55 jaar en ouder	20	67	17	34	103	241
1 en 2 persoons huishoudens, 55 t/m 64 jaar	79	38	66	49	185	417
1 en 2 persoons huishoudens, 65 t/m 74 jaar	68	107	83	94	170	522
1 en 2 persoons huishoudens, 75 jaar en ouder	172	126	60	85	121	564
Totaal	499	485	384	460	1.096	2.924

² Experian is een informatieverzamelaar en -verstrekker, die onder andere informatie verzamelt over huishoudens(samenstelling), inkomen, woongegevens etc. Experian verzamelt deze data op postcodeniveau. De data zijn ingekocht op CBS buurtniveau.

De informatie gebruiken we voor het bepalen van de woonwensen van de verschillende huishoudensgroepen (naar samenstelling, leeftijd en inkomen).

Van de huishoudens in Rockanje met een huishoudinkomen tot € 35.739 woont ruim 60% (ca. 600 huishoudens) in een huurwoning. De overige huishoudens tot € 35.739 (ca. 350 huishoudens) is in het bezit van een koopwoning.

3.3 Woonwensen en verhuisgedrag

De ontwikkeling van het aantal huishoudens en de woonwensen van deze huishoudens vertalen we in deze paragraaf naar de gewenste woonvormen. De woningvraag wordt onderverdeeld naar twee verschillende woonvormen:

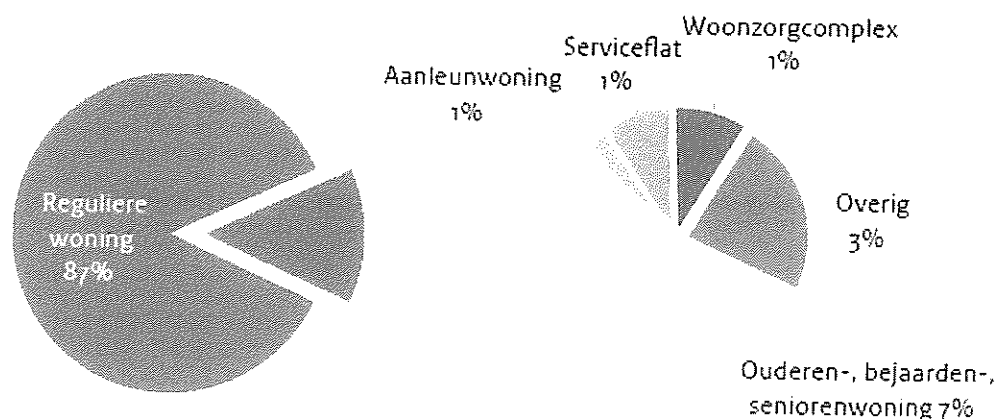
- Appartementen met en zonder lift;
- Grondgebonden woningen (eengezins- en nultreden).

Om de vertaalslag te maken van de verschillende typen huishoudens naar woonvormen is inzicht nodig in de woonwensen en het feitelijke verhuisgedrag van deze huishoudens.

Voor een beeld van de woonwensen is gebruik gemaakt van diverse bronnen (WoON, CBS, USP) en de eigen ervaringen van de gemeente Westvoorne.

Met de woonwensen alleen is men er nog niet. De woonwensen moeten nog worden vertaald naar het werkelijke woon- en verhuisgedrag. Met name voor 55-plussers geldt dat zij vaak in de eigen (eengezins)woning blijven wonen. Zie figuur 3.1 voor de daadwerkelijke woonsituatie van 55-plussers (koop en huur).

Figuur 3.1; woonsituatie huishoudens in Nederland van 55 jaar en ouder; bron CBS, peildatum 2015



Voor de groep senioren op de woningmarkt kan onderscheid gemaakt worden tussen de blijvers, de moeters en de kiezers (zie ook bijlage 3):

- De blijvers; zij zijn honkvast en blijven in hun eigen huis wonen; dit is verreweg de grootste groep;
- De kiezers; de groep 55-plussers die uit eigener beweging kiest om een laatste stap in de wooncarrière te maken; de groep is zo'n 3% tot 6% groot;
- De moeters; mensen die zolang mogelijk in hun eigen huis hebben gewoond maar daar vanwege hun gezondheid op enig moment uitmoeten.

Koopwoningen

Rekening houdend met het feitelijke verhuisgedrag is voor het bepalen van de gewenste koopvoorraad de volgende verdeling aangehouden:

- De groep een- en tweepersoonshuishoudens wenst/ woont in een appartement (5%) of in een grondgebonden woning (95%);
- De groep gezinnen wenst of woont in een eengezinswoning;
- De groep 55 tot 65-jarige wenst/woont voor 90% in de huidige eengezinswoning en voor 10% in een voor senioren gelabeld woning (grondgebonden of appartement);
- De groep 65 tot 75-jarige wenst/woont voor 85% in de huidige eengezinswoning en voor 15% in een voor senioren gelabeld woning (grondgebonden of appartement);
- De groep 75-plussers wenst/woont voor 80% in de huidige eengezinswoning en voor 20% in een voor senioren gelabeld woning (grondgebonden of appartement).

Voor de 55-plus huishoudens in een koopwoning in Rockanje, is aangehouden dat ca. 15% van deze 55-plus huishoudens in een woning woont die geschikt is voor senioren (grondgebonden nultredenwoning of appartement met lift). Dit percentage is gelijk aan het landelijke gemiddelde.

Huurwoningen

Rekening houdend met het feitelijke verhuisgedrag is voor het bepalen van de gewenste huurvoorraad de volgende verdeling aangehouden:

Rekening houdend met het feitelijke verhuisgedrag is voor het bepalen van de gewenste huurvoorraad de volgende verdeling aangehouden:

- De groep een- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar wenst/woont in een appartement (15%) of in een grondgebonden woning (85%);
- De groep gezinnen wenst of woont in een eengezinswoning;
- De groep 55 tot 65-jarige wenst/woont voor 80% in de huidige eengezinswoning en voor 20% in een voor senioren gelabeld woning (grondgebonden of appartement);
- De groep 65 tot 75-jarige wenst/woont voor 60% in de huidige eengezinswoning en voor 40% in een voor senioren gelabeld woning (grondgebonden of appartement);
- De groep 75-plussers wenst/woont voor 40% in de huidige eengezinswoning en voor 60% in een voor senioren gelabeld woning (grondgebonden of appartement).

Bovenstaande inzichten zijn gebruikt in de hoofdstukken 4 en 5 voor het bepalen van de gewenste woonvormen.

Zie ook bijlage 4.

4. KOOPWONINGEN

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de toekomstige vraag naar koopwoningen.

4.1 Ontwikkeling koopvoorraad (vraag)

De grootte van de koopvoorraad in 2025 wordt bepaald door de volgende twee ontwikkelingen in de woningmarkt.

De demografische ontwikkeling. Bij het uitgangspunt dat de gehele woningvoorraad de huishoudprognose volgt en daadwerkelijk met 3% groeit, kan ook het aantal koopwoningen in Rockanje tot 2025 met 3% toenemen. Dit zijn 60 tot 70 woningen (3% van 2.170 koopwoningen).

Verschuiving van huur naar koop. Door het terugdringen van het aandeel scheefwoners in de sociale huurvoorraad (zie hoofdstuk 5) ontstaat een extra vraag naar koopwoningen. Het aantal is 5 tot 15 koopwoningen groot.

Naast deze ontwikkelingen worden in het plangebied Drenkeling 28 woningen gesloopt. Deze woningen worden gecompenseerd door nieuwbouw.

Conclusie

De vraag naar koopwoningen is tot 2025 geprognosticeerd op 2.240 tot 2.250 koopwoningen. Een stijging van 100 tot 110 woningen:

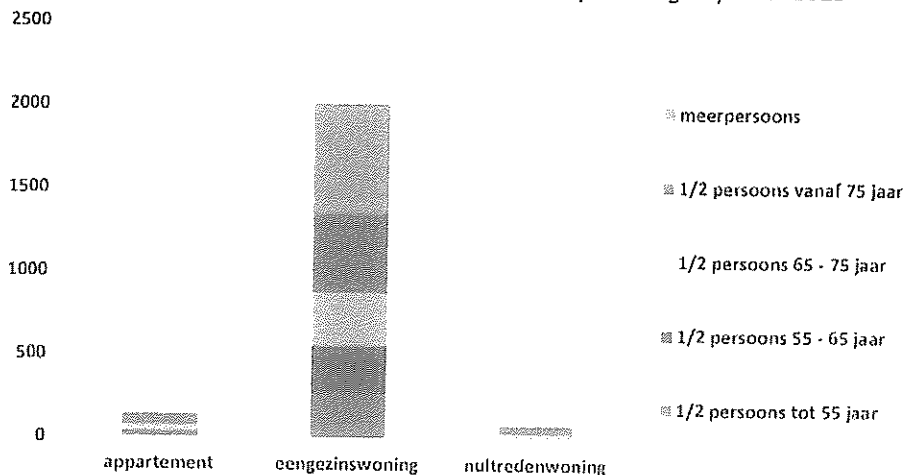
- 60 tot 70 woningen door de demografische ontwikkeling;
- 5 tot 15 woningen door verschuiving van huur naar koop (scheefwoners);
- 28 woningen door sloop en vervangende nieuwbouw.

4.2 Van huishoudens naar woonvormen

Om de vertaalslag te maken van de verschillende typen huishoudens naar woonvormen is gebruik gemaakt van het feitelijke verhuisgedrag van de huishoudens. Hierbij is gebruik gemaakt van diverse bronnen (WoON, CBS, USP). Zie ook paragraaf 3.3.

Deze inzichten zijn gebruikt voor het bepalen van de woonwensen respectievelijk de werkelijk te verwachten woonsituatie. Zie grafiek 4.1.

Grafiek 4.1; gewenste koopvoorraad naar woonvorm per doelgroep voor 2025



De vraag naar appartementen is ca. 150 woningen groot en is afkomstig van een- en tweepersoonshuishoudens van alle leeftijden, maar met name van de 55-plussers. Ook de vraag naar gezinswoningen (ca. 2.010 woningen) is afkomstig van alle doelgroepen. De vraag naar grondgebonden nultredenwoningen door 55-plussers neemt door de vergrijzing toe naar ca. 85 woningen.

Het aantal koopappartementen in Rockanje bedraagt ca. 100 appartementen. Het aantal grondgebonden nultredenwoningen is onbekend. Deze twee woonvormen zijn gedeeltelijk uitwisselbaar.

4.3 Veranderopgave koopwoningen

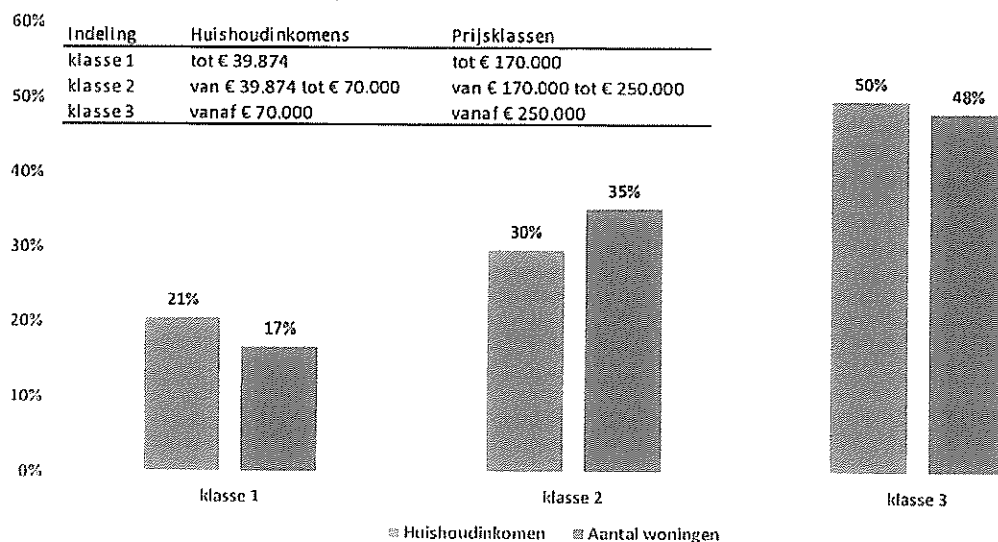
De huidige koopvoorraad in Rockanje is voor deze rapportage verdeeld in drie prijsklassen (WOZ-waarden).

Koopwoningen in de prijsklasse tot € 170.000 zijn bereikbaar voor huishoudens met een inkomen tot ca. € 40.000. In Rockanje zijn meer huishoudens met een inkomen tot € 40.000 dan woningen tot € 170.000. Een gedeelte van de huishoudens met een hoger inkomen (ca. 25%) bewoont blijkbaar een duurdere woning (door erfenis, waardestijging huidige woning, spaargeld e.d.).

Koopwoningen in de prijsklasse vanaf € 250.000 zijn bereikbaar voor huishoudens met een inkomen vanaf ca. € 70.000. In Rockanje is een evenwicht tussen deze groep huishoudens en het aantal woningen vanaf € 250.000.

Zie grafiek 4.2.

Grafiek 4.2; verhouding inkomensklasse huishoudens en prijsklassen woningen in Rockanje 2015; bron gemeente Rockanje en Experian2014



Bij de aanname dat de verhoudingen in de toekomst gelijk blijven aan de hiervoor geschetste verhoudingen in 2015 ontstaat in tabel 4.1 het beeld voor de woningbouwopgave tot 2025.

Tabel 4.1; gewenste woningbouwopgave 2016 tot 2025 in Rockanje (veranderopgave)

Woningvoorraad	Benodigd aantal woningen 2016-2025
1. appartement of nultredenwoning met koopprijs < € 170.000	5 - 15
2. appartement of nultreden met koopprijs > € 170.000 en < € 250.000	20 - 30
3. appartement of nultredenwoning met koopprijs > € 250.000	10 - 20
4. eengezinswoning met koopprijs < € 170.000	45 - 55
5. eengezinswoning met koopprijs > € 170.000 en < € 250.000	25 - 35
6. eengezinswoning met koopprijs > € 250.000	-/- 20 - 30
Totaal	100-110

* rekenkundig is de bandbreedte 85 tot 125 woningen

Conclusies prijsklassen (2025)

Vanuit de demografische ontwikkeling is een woningbehoefte voor alle woonvormen en prijsklassen geprognosticeerd. Uitzondering hierop vormen de dure eengezinswoningen (vanaf € 250.000).

5. HUURWONINGEN

In de portefeuillestrategie voor de gemeente Westvoorne heeft Woonbedrijf Westvoorne voor 2030 een beeld geschetst van de gewenste voorraad sociale huurwoningen.

In de portefeuillestrategie is de grootte van de gewenste sociale huurvoorraad verder onderbouwd naar gewenste woonvormen, naar de gewenste huurniveaus en naar de gewenste kwaliteit.

In dit hoofdstuk geven we een korte samenvatting van de conclusies uit dit rapport³.

5.1 Veranderopgave huurwoningen

In Rockanje is tot de periode 2030 een evenwicht in de vraag en het aanbod van sociale huurwoningen geprognoseerd:

- Ca. 40 woningen zijn extra nodig voor de opvang van de groei van de doelgroep (huishoudinkomen tot € 44.650);
- Ca. 40 woningen zijn minder nodig bij het terugdringen van het aandeel scheefwoners van 24% naar 15%.

Het gewenste aanbod is 375 tot 390 woningen groot.

5.1.1 Woonvorm

Nieuwbouw

Uit de portefeuillestrategie blijkt geen additionele vraag naar nieuwbouwwoningen. Alleen bij verkoop of bij verdunning (sloop/vervangende nieuwbouw) is extra nieuwbouw nodig.

Bij mogelijke nieuwbouwlocaties worden deze getoetst op:

- De geschiktheid voor woonvormen voor ouderen (appartementen met lift in het centrum of nultredenwoningen op loopafstand van het centrum).

Bestaande huurvoorraad

Voor strategische keuzes in het bestaand bezit gelden de volgende kaders:

- Waar mogelijk het aantal appartementen zonder lift verminderen ten gunste van het aantal appartementen met lift:
 - o door sloop/vervangende nieuwbouw;
 - o door plaatsing van liften;
- Waar mogelijk het aantal eengezinswoningen verminderen ten gunste van voor ouderen geschikt huisvesting:
 - o door sloop/vervangende nieuwbouw;
 - o door eengezinswoningen geschikt te maken voor ouderen door bijv. grotere doucheruimte, tweede toilet op de verdieping, drempelloos;
- Bij verkoop van woningen richten op eengezinswoningen en eventueel appartementen zonder lift.

5.1.2 Huurniveau

Nieuwbouw

Het huurniveau voor de nieuwbouw draagt bij aan de gewenste verdeling van de huurniveaus voor de gehele portefeuille: ca. 60% van de huurvoorraad heeft een huur tot € 586,68 en ca. 40% heeft een huur daarboven.

³ Rapport "Ontwikkeling sociale huurvoorraad 2015 – 2030 gemeente Westvoorne" d.d. 4 maart 2015 van FM Consultants

Bestaande huurvoorraad

Het aanbod betaalbare woningen tot € 586,68 daalt door huurharmonisatie van 75% naar 57%. Om in de toekomst passend te verhuren hebben we voldoende woningen nodig tot de huurgrens van € 586,68. Het aandeel is in de portefeuillestrategie berekend op 220 tot 230 woningen en voldoet hiermee aan de vraag.

De voorraad van € 586,68 tot € 710,78 stijgt van 22% naar 35%. Het aandeel vrije sector woningen neemt toe van 3% naar 8%.

Om voldoende sociale huurwoningen te behouden toppen we 20 tot 30 vrije sector woningen af op € 710,68. Het aantal vrije sectorwoningen reduceren we hiermee tot een minimum.

5.2 Verkoopprogramma

In 2015 heeft de gemeente besloten de verkoop van sociale huurwoningen te verhogen van de voorgestelde vijf woningen per jaar naar zestien woningen per jaar.

In de periode tot 2025 betekent dit een verdere afname van de sociale huurvoorraad met ca. 110 woningen.

Als we de verkoop van de woningen in verhouding verdelen over de twee kernen betekent dit voor Rockanje een verdere afname van ca. 40 woningen (aandeel 37% maal 110 woningen).

Voorstel: ca. 25 vrije sector woningen hiervoor inzetten zodat het effect van de verkoop op de sociale huurvoorraad beperkt is. Een alternatief is het aftoppen van de vrije sector woningen op € 710,68.

Conclusie

Door de extra verkoop ontstaat een tekort van ca. 15 sociale huurwoningen en ca. 25 vrije sector woningen in 2025.

BIJLAGEN

Bijlage 1; Begrippen en definities

Inkomensgrenzen

Tabel 1: Inkomensgrenzen huurtoeslag; peildatum: 1 januari 2016

	Alle personen < 65 jaar	Meest verdienende ≥ 65 jaar
Eenpersoons	€ 22.100	€ 22.100
Meerpersoons	€ 30.000	€ 30.050

Tabel 2: Inkomensgrenzen inkomensafhankelijke huurverhoging

Peildatum	Inkomensgrens 1	Inkomensgrens 2	Inkomensgrens 3
2016	€ 35.739	€ 39.874	€ 45.720 ⁽¹⁾

⁽¹⁾ Berekend met inflatiecijfer uit inkomensgrens 1

Tabel 3: Inkomensgrenzen modaal; peildatum: 1 januari 2016

	Modaal	Anderhalf modaal	Tweemaal modaal
2016	€ 35.739	€ 54.000	€ 70.000

Lage inkomens: huishoudens met een jaarinkomen tot € 39.874.

Middeninkomens: huishoudens met een jaarinkomen tussen € 39.784 en ca. € 70.000.

Hoge inkomens: huishoudens met een jaarinkomen vanaf € 70.000.

Huurgrenzen

Tabel 3: Huurgrenzen huurtoeslag; peildatum: 1 januari 2016

	Sociale huurvoorraad			Vrije sector
	Goedkope huur	Betaalbare huur	Middeldure huur	Dure huur
Eén- en tweepersoons-huishoudens	< € 409,92	€ 409,92 - € 586,68	€ 586,68 - € 710,68	> € 710,68
Drie- en meerpersoons-huishoudens	< € 409,92	€ 409,92 - € 628,76	€ 628,76 - € 710,68	> € 710,68

Woonvormen

Grondgebonden woningen

Dikwijls eengezinswoning genoemd:

Alle grondgebonden woningen, zoals eengezinswoningen, grondgebonden seniorenwoningen, bungalows.

Niet-grondgebonden woningen

Dikwijls appartement of meergezinswoning genoemd:

Alle niet grondgebondenwoningen, zoals portiek- en galerijwoningen, beneden- en bovenwoningen, maisonnettewoningen, duplexwoningen.

Zorg

Extramurale zorg

In een indicatiebesluit wordt aangegeven op welke zorgfunctie een cliënt aanspraak heeft. Het CIZ hanteert vijf zorgfuncties (persoonlijke verpleging, verzorging, begeleiding, behandeling en kortdurend verblijf).

Per zorgfunctie wordt aangegeven hoeveel zorg de cliënt ontvangt. Deze zorgomvang wordt weergegeven in klassen (van klasse 0 tot klasse 9).

Intramurale zorg

Als de zorgvraag van de cliënt noodzakelijkerwijs gepaard gaat met een beschermende woonomgeving, therapeutisch leefklimaat of permanent toezicht wordt intramurale zorg geïndexeerd. De indicaties zijn geformuleerd in ZorgZwaartePakketten (ZZP's) en onderverdeeld in drie sectoren:

- Verpleging en verzorging (VV);
- Gehandicaptenzorg (GZ);
- Geestelijke Gezondheidszorg (GGZ).

Bijlage 2; Huishoudinkomens naar eigendomsvorm

TOTAAL

Rockanje	tot € 26.000	tot € 40.000	tot € 54.000	tot € 70.000	> € 70.000	Totaal
1 en 2 persoons huishoudens onder 25 jaar	16	4	4	0	2	26
1 en 2 persoons huishoudens, onder 55 jaar	122	66	99	54	153	494
3 en meerpersoons huishoudens, onder 55 jaar	22	77	55	144	362	660
3 en meerpersoons huishoudens, 55 jaar en ouder	20	67	17	34	103	241
1 en 2 persoons huishoudens, 55 t/m 64 jaar	79	38	66	49	185	417
1 en 2 persoons huishoudens, 65 t/m 74 jaar	68	107	83	94	170	522
1 en 2 persoons huishoudens, 75 jaar en ouder	172	126	60	85	121	564
Totaal	499	485	384	460	1.096	2.924

Tabel: Inkomens per type huishouden; bron Experian 2014

17% 17% 13% 16% 37% 100%

KOOP

Rockanje	tot € 26.000	tot € 40.000	tot € 54.000	tot € 70.000	> € 70.000	Totaal
1 en 2 persoons huishoudens onder 25 jaar	0	1	0	0	0	1
1 en 2 persoons huishoudens, onder 55 jaar	1	42	23	44	130	240
3 en meerpersoons huishoudens, onder 55 jaar	0	60	10	133	341	544
3 en meerpersoons huishoudens, 55 jaar en ouder	0	64	10	34	93	201
1 en 2 persoons huishoudens, 55 t/m 64 jaar	0	33	36	48	170	287
1 en 2 persoons huishoudens, 65 t/m 74 jaar	3	103	46	94	157	403
1 en 2 persoons huishoudens, 75 jaar en ouder	0	81	4	85	112	282
Totaal	4	384	129	438	1.003	1.958

Tabel: Inkomens per type huishouden; bron Experian 2014

HUUR

Rockanje	tot € 26.000	tot € 40.000	tot € 54.000	tot € 70.000	> € 70.000	Totaal
1 en 2 persoons huishoudens onder 25 jaar	13	2	4	0	1	20
1 en 2 persoons huishoudens, onder 55 jaar	113	15	48	9	5	190
3 en meerpersoons huishoudens, onder 55 jaar	22	15	35	8	6	86
3 en meerpersoons huishoudens, 55 jaar en ouder	20	2	4	0	1	27
1 en 2 persoons huishoudens, 55 t/m 64 jaar	67	3	18	0	6	94
1 en 2 persoons huishoudens, 65 t/m 74 jaar	60	1	23	0	2	86
1 en 2 persoons huishoudens, 75 jaar en ouder	166	41	52	0	2	261
Totaal	461	79	184	17	23	764

Tabel: Inkomens per type huishouden; bron Experian 2014

OVERIG

Rockanje	tot € 26.000	tot € 40.000	tot € 54.000	tot € 70.000	> € 70.000	Totaal
1 en 2 persoons huishoudens onder 25 jaar	3	1	0	0	1	5
1 en 2 persoons huishoudens, onder 55 jaar	8	9	28	1	18	64
3 en meerpersoons huishoudens, onder 55 jaar	0	2	10	3	15	30
3 en meerpersoons huishoudens, 55 jaar en ouder	0	1	3	0	9	13
1 en 2 persoons huishoudens, 55 t/m 64 jaar	12	2	12	1	9	36
1 en 2 persoons huishoudens, 65 t/m 74 jaar	5	3	14	0	11	33
1 en 2 persoons huishoudens, 75 jaar en ouder	6	4	4	0	7	21
Totaal	34	22	71	5	70	202

Tabel: Inkomens per type huishouden; bron Experian 2014

Bijlage 3; Het gedrag van senioren op de woningmarkt

Bron: Vivare, Eric van Ophoven

'De' senior bestaat niet. Voor woningcorporaties zijn tenminste drie groepen senioren van belang: **de blijvers, de kiezers en de moeters**. De rol van de woningcorporatie is voor elke groep anders. En... slechts een bescheiden groep vraagt om seniorenappartementen.

Het beeld is vaak dat senioren krakkemikkig en weerloos zouden zijn. Dat iedereen vanaf 55 jaar gehuisvest dient te worden in ernstig aangepast woningen met een stoet aan zorg- en dienstverleners naast de voordeur. Dat beeld doet geen recht aan de diversiteit binnen de groep senioren. Driekwart van de groep is tussen de 55 en 75 jaar en vaak nog erg fit. Het is juist deze fitte leeftijdsgroep die de komende decennia fiks groeit. De zorg begint meestal vanaf 75 jaar en ook die grens schuift naar boven. En zelfs deze 'oude senioren' kunnen nog regelmatig goed uit de voeten.

Om een adequaat Wonen, Welzijn en Zorg beleid te maken is het van belang een juist beeld van de doelgroep te hebben. 'De' senior bestaat niet. De wensen zijn zeer divers en dat dient het aanbod van woningcorporaties ook te zijn.

Blijvers

De grootste groep senioren zijn de blijvers. Zij zijn zeer honkvast en blijven in hun eigen huis wonen. Dat wordt nog versterkt door de extramuralisering, minder mensen binnen de muren van de instellingen. Woningcorporaties hebben een duidelijke rol voor de blijvers. Het geschikt houden van de woningen van senioren (desgewenst aanpassen) is er één. Overigens regelt de groep senioren dat in toenemende mate zelf. Het blijkt dat ruim 90% van de senioren, los van de geschiktheid van de woning, erg tevreden is over de woning. Daarnaast ligt er een taak voor woningcorporaties om, vanuit hun eigen rol, mee te werken aan structuren waardoor welzijn en de zorg voor velen bereikbaar blijven, zoals woonservicegebieden. De hype om allerlei diensten aan te bieden lijkt enigszins voorbij. Klanten zaten er vaak niet op te wachten en voor die diensten waarvoor wel een markt was, bleken al snel voldoende aanbieders te zijn. Naar geborgenheid en veiligheid is altijd vraag, en dat zijn ook twee thema's waar woningcorporaties nadrukkelijk een ondersteunende rol hebben.

Het grootste deel van de senioren blijft gewoon wonen waar ze wonen, de blijvers. Ze worden 'de onbeweeglijke groep' genoemd. Waarom zijn er zoveel blijvers? Daar is veel recent onderzoek naar gedaan, onder andere door het SCP. Daaruit komt een helder beeld naar voren. De blijvers hebben veel herinneringen in de woning en de buurt. Het is er bekend en vertrouwd. Het huis en de tuin zijn naar eigen voorkeur gemaakt, dat wordt niet zomaar opgegeven. En het onderhoud? De jonge ouderen blijven lang fit, onderhoud van huis en tuin is dan ook zelden een probleem. En dan de "gedoefactor". Het zoeken van een nieuwe woning en het verhuizen leveren veel gedoe op, daar zit men niet op te wachten. Betreft het huidige huis een koophuis dan komt daarbij ook nog de rompslomp en onzekerheid van de verkoop. En lagere woonlasten liggen ook al niet in het verschiep. Vaak stijgen de woonlasten na verhuizing, woonlasten die vaak laag waren vanwege een langdurige huursituatie dan wel een (bijna) afgeloste hypotheek. Voor veel eigenaren van

huizen (met name bij 65plussers) speelt daarnaast nog iets, ze willen het huis behouden om daarmee de erfenis in stand te houden.

Kiezers

De kiezers vormen een deeltje van de snelgroeiende groep 55 tot 75 jaar. Jonge senioren, vaak nog erg fit. Een groep van zo'n 3 tot 6 % van de 55+ers die uit eigener beweging kiest om te verhuizen. Deze groep kiest er voor om een laatste stap in de wooncarrière te maken. Gemak en comfort staan daarbij voorop. Bij de kiezers is de aanwezigheid van zorg van minder belang. Gezocht wordt een ruime, luxe woning in de nabijheid van winkels en ov.

Het advies aan woningcorporaties die woningen speciaal voor senioren bouwen is dan ook: geef senioren de ruimte. De totale groep 'jonge senioren' groeit de komende 20 jaar tamelijk fors, maar dat wil nog niet zeggen dat het aantal kiezers ook groeit. Het zondermeer in groten getale op de markt brengen van seniorenappartementen (gericht op de kiezers) lijkt niet verstandig. Hier en daar zijn er lokaal kansen. Met name op lokale markten waar lange tijd niets voor senioren is gerealiseerd blijkt vaak een ophoping van kiezers te zijn ontstaan. Een rol van woningcorporaties is het om ook voor de kiezers een passend aanbod te maken. Daarbij dienen de appartementen groot te zijn (tenminste 90m²), comfortabel en goed gelegen.

Moeters

Uiteindelijk komen we dan bij de groep 'moeters' terecht. Mensen die zo lang mogelijk in het eigen huis hebben gewoond maar daar vanwege hun gezondheid op enig moment uit moeten. De groep moeters is 75plus en in de meeste gevallen zelfs 85plus en meestal alleenstaand. Na het verlaten van het eigen huis komt deze groep vaak in een verpleeghuis terecht of in een andere woonvorm waarin zorg primair is, zoals de binnenste cirkel van een woonservicegebied. Goede zorg staat voor deze groep voorop en er zijn minder uitgesproken wensen met betrekking tot de woning. Deze groep 75+ers groeit de komende decennia slechts langzaam. De rol van woningcorporaties bestaat hier uit het samen met zorginstellingen bouwen aan eigentijdse 'wonen en zorgfaciliteiten'. Kleinschalig groepswonen, clusterwonen, verpleeghuizen nieuwe stijl e.d. Hierdoor geven woningcorporaties samen met zorginstellingen een hedendaags antwoord op de vraag van mensen die sterk van zorg afhankelijk zijn.

Bijlage 4; Vertaling woonwensen naar woonvormen per doelgroep

Woonwensen huurders

1 en 2 persoons huishoudens, onder 55 jaar	
1. meergezinswoning met maximaal één slaapkamer en < € 362	5%
2. overige appartementen	10%
3. leeg	0%
4. grondgebonden woning met één of twee slaapkamers	40%
5. grondgebonden woning met drie of meer slaapkamers	45%
	100%
3 en meerpersoons huishoudens	
3. meergezinswoning met drie of meer slaapkamers	0%
5. grondgebonden woning met drie of meer slaapkamers	100%
	100%
1 en 2 persoons huishoudens, 55 t/m 65 jaar	
2. overige appartementen	0%
3. leeg	0%
4. grondgebonden woning met één of twee slaapkamers	0%
5. grondgebonden woning met drie of meer slaapkamers	80%
6. meergezinswoning, gelabeld voor senioren	15%
7. grondgebonden woning, gelabeld voor senioren	5%
	100%
1 en 2 persoons huishoudens, 65 t/m 75 jaar	
2. overige appartementen	0%
3. leeg	0%
4. grondgebonden woning met één of twee slaapkamers	0%
5. grondgebonden woning met drie of meer slaapkamers	60%
6. meergezinswoning, gelabeld voor senioren	30%
7. grondgebonden woning, gelabeld voor senioren	10%
	100%
1 en 2 persoons huishoudens, 75 jaar en ouder	
2. overige appartementen	0%
3. leeg	0%
4. grondgebonden woning met één of twee slaapkamers	0%
5. grondgebonden woning met drie of meer slaapkamers	40%
6. meergezinswoning, gelabeld voor senioren	40%
7. grondgebonden woning, gelabeld voor senioren	20%
	100%

Woonwensen kopers

Rockanje		van € 40.000 tot € 40.000	vanaf € 70.000	vanaf € 70.000
1 en 2 persoons huishoudens, onder 55 jaar				
	1. appartement met koopprijs < € 170.000	15%	0%	0%
	2. appartement met koopprijs > € 170.000 en < € 250.000	0%	5%	0%
	3. appartement met koopprijs > € 250.000	0%	0%	5%
	4. eengezinswoning met koopprijs < € 170.000	85%	0%	0%
	5. eengezinswoning met koopprijs > € 170.000 en < € 250.000	0%	95%	0%
	6. eengezinswoning met koopprijs > € 250.000	0%	0%	95%
		100%	100%	100%
3 en meerpersoons huishoudens				
	4. eengezinswoning met koopprijs < € 170.000	100%	0%	0%
	5. eengezinswoning met koopprijs > € 170.000 en < € 250.000	0%	100%	0%
	6. eengezinswoning met koopprijs > € 250.000	0%	0%	100%
		100%	100%	100%
1 en 2 persoons huishoudens, 55 t/m 64 jaar				
	4. eengezinswoning met koopprijs < € 170.000	90%	0%	0%
	5. eengezinswoning met koopprijs > € 170.000 en < € 250.000	0%	90%	0%
	6. eengezinswoning met koopprijs > € 250.000	0%	0%	90%
	7. seniorenwoning met koopprijs < € 170.000	10%	0%	0%
	8. seniorenwoning met koopprijs > € 170.000 en < € 250.000	0%	10%	0%
	9. seniorenwoning met koopprijs > € 250.000	0%	0%	10%
		100%	100%	100%
1 en 2 persoons huishoudens, 65 t/m 74 jaar				
	4. eengezinswoning met koopprijs < € 170.000	85%	0%	0%
	5. eengezinswoning met koopprijs > € 170.000 en < € 250.000	0%	85%	0%
	6. eengezinswoning met koopprijs > € 250.000	0%	0%	85%
	7. seniorenwoning met koopprijs < € 170.000	15%	0%	0%
	8. seniorenwoning met koopprijs > € 170.000 en < € 250.000	0%	15%	0%
	9. seniorenwoning met koopprijs > € 250.000	0%	0%	15%
		100%	100%	100%
1 en 2 persoons huishoudens, 75 jaar en ouder				
	4. eengezinswoning met koopprijs < € 170.000	80%	0%	0%
	5. eengezinswoning met koopprijs > € 170.000 en < € 250.000	0%	80%	0%
	6. eengezinswoning met koopprijs > € 250.000	0%	0%	80%
	7. seniorenwoning met koopprijs < € 170.000	20%	0%	0%
	8. seniorenwoning met koopprijs > € 170.000 en < € 250.000	0%	20%	0%
	9. seniorenwoning met koopprijs > € 250.000	0%	0%	20%
		100%	100%	100%

Bijlage 5; Woningbouwprogramma

Project	Aantal	Programma	Status	Prijsklasse
Voorweg, Oostvoorne	30	Tweekapper en vrijstaand; koop	Onherroepelijk bestemmingsplan; bouwvergunning ingetrokken	Vanaf € 250.000
Noordweg 27, Oostvoorne	10	Vrijstaand; koop	Onherroepelijk bestemmingsplan; In uitvoering	Vanaf € 250.000
Achter Noordweg 10, Oostvoorne	10	Vrijstaand; koop	Vastgesteld bestemmingsplan	Vanaf € 250.000
Hoofdweg, Oostvoorne	42	34 vrijstaand of tweekapper 8 rijwoningen koop	Bestemmingsplan in voorbereiding	1 ^e fase 19 woningen; 8 tussen € 170.000 en € 250.000 11 vanaf € 250.000
De Duindoorn, Rockanje	7	Koopappartementen	Onherroepelijk bestemmingsplan; In uitvoering	3 tot € 170.000 4 tussen € 170.000 en € 250.000
Ruimte voor Ruimte, landelijk gebied Rockanje	46	Vrijstaand; Koop	Deel onherroepelijk bestemmingsplan; deels gerealiseerd Deels bestemmingsplan in voorbereiding	Vanaf € 250.000
De Ruy II, Oostvoorne	27	Vrije sector huur appartementen		Huur ca. € 900 p.m.
Duinstaete, Oostvoorne	18	Exclusieve koopappartementen	Onherroepelijk bestemmingsplan + onherroepelijke bouwvergunning	Vér boven € 250.000
Drenkeling, Rockanje	50+50	Divers	Bestemmingsplan in voorbereiding	Nog niet bekend
Noodrand Rockanje	10	Vrijstaand; koop	Bestemmingsplan in voorbereiding	Vanaf € 250.000
Diverse kleinschalige locaties	30	Diverse; Koop	In voorbereiding	Vanaf € 250.000
Brede School, Rockanje	12	Koop, grondgebonden	In voorbereiding	6 tussen € 170.000 en € 250.000 6 vanaf € 250.000

