

2025



VISIE OP
WONEN EN LEVEN
IN WEST-BRABANT
EN THOLEN

2025

Visie op wonen en leven in West-Brabant en Tholen

Visie op Wonen en Leven in West Brabant en Tholen 2025

Deel 1: De Visie

In opdracht van
directeurenoverleg woningcorporaties



Henriëtte Rombouts

Ilse Giesbers

Juli 2009



RIGO Research en Advies BV
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: P10050

Inhoudsopgave

VOORWOORD		I
1	INLEIDING	1
1.1	KORTE SCHETS VAN REGIO EN BELANGEN	1
1.2	OPBOUW WOONVISIE IN TWEE DELEN	2
1.3	AANPAK EN DRAAGVLAK	2
2	ONDERZOEK EN ANALYSE IN HET ‘KORT’	5
2.1	VERLEDEN EN HEDEN	5
2.2	HET NU: DISCREPANTIES OP DE WONINGMARKT ANNO 2008	8
2.3	ANDERE ONTWIKKELINGEN: NU EN STRAKS	10
2.4	INVLOEDEN VAN BUITEN DE REGIO	15
2.5	WONINGBEHOEFTE IN DE TOEKOMST	18
3	CONCLUSIES EN KEUZES	25
3.1	ONTWIKKELING VAN BEVOLKING EN WONINGMARKT	25
3.2	REGIONAAL DENKEN EN HANDELEN	28
3.3	WONINGVOORRAAD: KWANTITEIT EN KWALITEIT	29
3.4	LEEFBAARHEID	35
4	INZET IN KERNEN EN WIJKEN	41
4.1	ANALYSE (KARAKTERISERING (STRATEGIE (ACTIES	41
4.2	GEMEENTE STEENBERGEN	43
4.3	GEMEENTE WOENSDRECHT	47
4.4	GEMEENTE THOLEN	52
4.5	GEMEENTE BERGEN OP ZOOM	61

Voorwoord

Wij, directeur-bestuurders van vijf corporaties in West-Brabant en Tholen, hebben het afgelopen jaar gewerkt aan een **regionale visie** op wonen en leven. We hebben een *regionale* visie gemaakt omdat we beter inzicht wilden krijgen in de ontwikkelingen van en op onze regionaal functionerende woningmarkt, om zo een stevige basis neer te leggen voor gezamenlijke en individuele beleids- en investeringsbeslissingen. We hebben de ontwikkeling van een regionale visie *samen* willen doen omdat we allen opereren in deze regionale woningmarkt en omdat samenwerking over corporatie- en gemeentegrenzen het mogelijk maakt om kansen te exploreren en te pakken, en uitdagingen – mogelijk zelfs bedreigingen – duurzaam en succesvol tegemoet te treden. *Grenzen* van woningmarkten worden echter niet bepaald achter bureaus of in de gemeenteraad: de woonconsumenten – inwoners, oud- en nieuwkomers – bepalen die grenzen. En die grenzen zijn niet hard. Uit onze analyses van het gedrag van de woonconsumenten blijkt dat alhoewel de relaties met bijvoorbeeld Roosendaal legio zijn, en er natuurlijk mensen zijn die van en naar Roosendaal verhuizen, de substantiële beweging op de woningmarkt plaatsvindt tussen en in Tholen, Bergen op Zoom, Steenbergen en Woensdrecht.

Onze visie op de ontwikkelingen van de woningmarkt op middellange en lange termijn is gebaseerd op een gedegen analyse van de huidige regionale en lokale situaties en de te verwachten trends. De visie biedt enerzijds een helikopterview over de regio, en anderzijds wordt juist ook recht gedaan aan de ‘couleur locale’ – nu en in de toekomst – van de gemeenten en de verschillende kernen en wijken binnen de gemeenten.

Door het formuleren van een gezamenlijke visie en daaraan gekoppelde beleidsstrategieën, en dit niet op lokaal maar juist op regionaal niveau te doen, hopen we een grotere invloed uit te kunnen oefenen op de diverse bestuurlijke agenda's. En daarmee ook op de regionale woningmarktontwikkelingen. Leidend, mede de agenda bepalend, en initiërend dus, in plaats van wellicht meer traditioneel voor corporaties afwachtend, volgend en reagerend.

Aanleiding voor ons initiatief is mede de politiek-bestuurlijke setting in de regio: in onze ogen wordt te weinig vanuit het regionaal perspectief volkshuisvestings- en wonenbeleid gevoerd. De huidige gemeentelijke agenda's lijken vooral bepaald te worden door directe belangen van gemeenten, en de eigen lokale woningmarktbelangen. De woningmarkt is (minstens) regionaal, onze regio houdt niet op bij gemeente en/of provinciegrenzen. De provincies kijken wel over gemeentegrenzen heen, maar zoomen niet specifiek in op de woningmarkten zoals onze inwoners die beleven.

Deze visie gaat over meer dan alleen de woningvoorraad en woningbehoefte, het is ook een visie op de te verwachten sociaal-maatschappelijke en economische ontwikkelingen. En het is zoals gezegd niet alleen een regionale visie, maar ook

een lokale: de visie is vertaald naar de kernen. Leefbare kernen, buurten, dorpen, steden en regio nu en in de toekomst is ons streven.

Onderhavig document is een dynamisch document: het gaat er vooral om dat trends herkend en erkend worden en dat op basis daarvan wij graag het gesprek willen voeren met onze gemeenten, de provincie en het Rijk, en met onze partners uit het maatschappelijk middenveld en onze bewoners. Om afspraken met elkaar te maken over verstandig beleid en gewenste interventies.

Evert-Jan van Exter,
Soomland Wonen

Jaap Kloet,
Castria Wonen

Ton Ringersma,
Wonen West Brabant

Noud Smulders,
Woningstichting Dinteloord

Henk de Wolf,
Woningstichting Woensdrecht

1

Inleiding

1.1 Korte schets van regio en belangen

Ligging en oriëntatie



Figuur 1-1: Overzichtskaart van de onderzoeksregio (Bron: Google maps)

Vanuit de lucht is al te zien dat de regio divers en mooi is: heuvels en zandgrond in het zuiden rond Woensdrecht, plat, recht en klei bij Steenbergen en Tholen. Bergen op Zoom is dé stad van de regio. Plattelandskernen en meer stedelijke kernen wisselen elkaar af. Behalve in ruimtelijke verschijningsvormen zijn er ook verschillen in leef- en woonkwaliteit. Enkele kernen kampen met leefbaarheidsproblemen, bijvoorbeeld teruglopend voorzieningenaanbod, terwijl andere kernen (op)bloeien en zeer levendig zijn. Door de natuurlijke diversiteit biedt de regio ook verschillende recreatiemogelijkheden: watersport bij Bergen op Zoom en Tholen, fietsen en wandelen rond Woensdrecht ('bakermat' van de wielrensport).

In de regio wonen zo'n 135.000 mensen, waarvan er 65.000 in Bergen op Zoom wonen, iets meer dan 21.000 in Woensdrecht, in Steenberghe rond de 23.000 en in Tholen 25.000.

Deze mensen vormen met elkaar zo'n 57.000 huishoudens, die ook ongeveer in een gelijk aantal woningen wonen.

Het bezit van de vijf corporaties is ook in verschillende mate verdeeld over de kernen: van concentratie in een gemeente tot verspreid over meerdere gemeenten. Woningstichting Woensdrecht heeft vooral bezit in de kernen Woensdrecht en Hoogerheide van de gemeente Woensdrecht, het sociale bezit in de kernen Putte, Ossendrecht en Huybergen is vooral van Wonen West Brabant. Woonstichting Dinteloord heeft tot nu toe alleen bezit in Dinteloord. Castria Wonen is de corporatie van de gemeente Tholen met bezit in vrijwel alle Tholense kernen, en met bezit in Halsteren en Lepelstraat (buurten/kernen van Bergen op Zoom), Soomland Wonen concentreert zich op Bergen op Zoom. Wonen West Brabant heeft bezit in alle gemeenten – en vele kernen binnen die gemeenten – behalve in Tholen.

1.2 Opbouw Woonvisie in Twee Delen

Deze woonvisie bestaat uit twee delen. Om met het laatste deel te beginnen: dit is het onderzoeksrapport, hier staat de uitgebreide analyse, onderzoek en bevindingen in.

Deel 1 is de eigenlijke visie. Het begint met een blik op de belangrijkste onderzoeks- en analyseresultaten (hoofdstuk 2), waarbij via scenario's ingezoomd wordt op de te verwachten (en plausibele) woning- en bevolkingsontwikkelingen. De visie is op deze analyse en bevindingen gebouwd. In hoofdstuk 3 worden beleidsconclusies getrokken, die vervolgens vertaald zijn in beleidskeuzes: wat vinden wij vijf corporaties dat er moet gebeuren? Welke ontwikkelingen zien we en hoe willen en kunnen we daarop reageren? Waar, maar ook in wat willen we wel of niet investeren? Waar zijn we op aanspreekbaar?

De laatste maar zeker niet onbelangrijkste stap, integendeel, van deel 1 is de vertaling van beleidsconclusies en –keuzes naar de kernen toe (hoofdstuk 4): we hebben vier strategieën geformuleerd op basis waarvan we onze inspanningen in de kernen en buurten van de regio, zowel voor de korte als de middellange en lange termijn, uitgewerkt hebben.

1.3 Aanpak en draagvlak

Eerst intern

Het eerste deel van het proces van het maken van een woonvisie heeft zich bewust binnen corporatiekamers afgespeeld: het is immers op zich al bijzonder dat vijf corporaties een regionale woonvisie willen maken, iets wat over het algemeen of liever vrijwel altijd op initiatief van het openbaar bestuur lijkt te gebeuren. Bovendien komt met de regionale invalshoek ook een bepaalde manier van kijken mee –

namelijk 1 gezamenlijke blik, alsof er niet vijf maar één corporatie is - die mogelijk tot een confrontatie met de eigen belangen kan leiden. Dit is spannend. Daarom de keuze om de discussies eerst tussen de directeuren te laten plaatsvinden, en vervolgens de bevindingen en beleidsconclusies en –keuzes voor te leggen en te toetsen aan de meningen van de commissarissen van de corporaties.

Toen extern

Daarna zijn de resultaten ook extern voorgelegd: eerst op ambtelijk niveau aan de gemeenten, de provincie, en het Ministerie van VROM. Dit is gebeurd in een tweetal bijeenkomsten: een eerste eind januari 2009 over de onderzoeksresultaten, en een tweede een aantal maanden later over de visie (met de beleidsconclusies, keuzes en vertaling naar kernen). Vervolgens hebben ook de bestuurders de onderzoeksresultaten en de gemaakte keuzes voorgelegd gekregen. Op een werkconferentie waarbij de belangrijkste partners op het gebied van volkshuisvesting en wonen uitgenodigd zijn wordt onze visie maatschappelijk getoetst.

Status Visie

In de inleiding is al gezegd dat dit document een dynamisch document is, het is niet bedoeld als rigide kader waar geen veranderingen in mogelijk zijn. Flexibiliteit is juist één van de wezenlijke factoren in de benadering die wij voorstaan. Dat wil niet zeggen dat deze visie voor ons vrijblijvend is, integendeel: wij verbinden ons aan hetgeen in de visie gezegd wordt, aan de uitgangspunten, conclusies en de beleidskeuzes die daaruit voortvloeien. Flexibiliteit en dynamiek vereist echter ook open staan voor al dan niet voorziene ontwikkelingen. En indien dat verstandig is het bijstellen van keuzes en doelen. Daarom zullen we ook jaarlijks de visie evalueren en gezamenlijk de geformuleerde keuzes en acties kritisch onder de loep houden.

2

Onderzoek en analyse in het ‘kort’

2.1 Verleden en heden

Samenvatting:

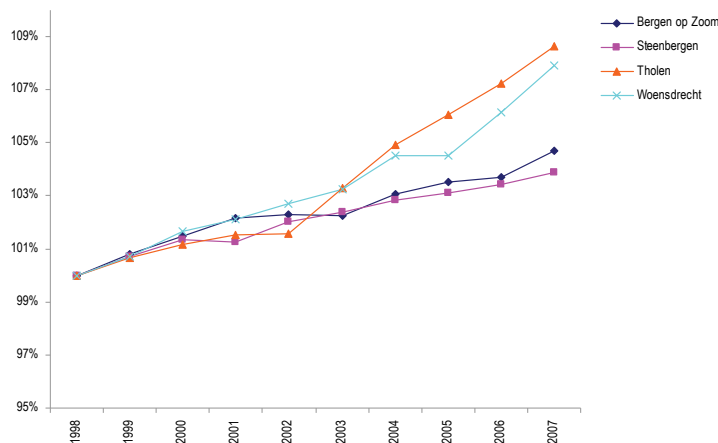
- Toename van ca 3.000 woningen in de periode 2002-2008
- Toename huishoudens is in lijn met de toename van de woningvoorraad, met uitzondering van de gemeente Woensdrecht, daar nemen de huishoudens af in de periode 2002-2005. Ten opzichte van 2002 is het niveau van 2008 echter ook in Woensdrecht hoger
- Er is in deze periode sprake van een toename van 0,5% van het aantal inwoners in de regio. Waarbij opvalt dat het aantal inwoners in Bergen op Zoom en Steenbergen is afgenomen, en in Tholen fors toegenomen is.
- Migratiesaldo op regionaal niveau is vrijwel nul (-28 in 2002-2008). Het saldo van Bergen op Zoom en Steenbergen is negatief, van Tholen en Woensdrecht positief.
- Bereikbare huur in alle gemeenten groter of gelijk aan de omvang van de primaire doelgroep
- 20% van de bereikbare huur wordt bewoond door huishoudens met een inkomen dat hoger is dan €33.000,- (prijsspeil 2006)
- De primaire en secundaire doelgroep (BBSH) zal in de toekomst toenemen door vergrijzing en recessie. Deels zijn dit mensen die al een woning hebben (ouderen) en dus niet per definitie aanspraak zullen willen/gaan maken op een sociale huurwoning.

2.1.1 De woningvoorraad

In de periode 1998 tot 2008 zijn in totaal ruim 3.000 woningen toegevoegd aan de voorraad in de vier gemeenten, een groei van circa 5,7%. De gemeente Tholen is

het hardst gegroeid met ca. 8,6%, gevolgd door Woensdrecht met 7,9%. Met name in de periode vanaf 2002 is de voorraad in Tholen relatief sterk toegenomen. De grootste toename was in Bergen op Zoom, gevolgd door de gemeente Tholen.

figuur 2-1 Ontwikkeling van de woningvoorraad (indexcijfers t.o.v. 1998)



Bron: CBS

tabel 2-1 Gehanteerde prijsgrenzen koop- en huursector

Koopwoning (peiljaar 2006)	tot 170.000	= goedkoop
	van 170.000 tot 240.000	= betaalbaar
	van 240.000 tot 400.000	= middelduur
	meer dan 400.000	= duur
Sociale huurwoning (prijspeil 2007/2008)	< 343	} = bereikbaar
	343 – 527	
	527 - 622	
	>622	= duur

De volgende tabel geeft een overzicht van de woningvoorraad naar type en prijs in de verschillende gemeenten en in de regio als geheel. De gemeente Bergen op Zoom heeft een relatief groot aandeel huurwoningen in de voorraad, gevolgd door de gemeente Steenbergen. De gemeente Steenbergen en Woensdrecht vallen op door het relatief grote aandeel dure koopwoningen. In Tholen staan relatief de meeste goedkope eengezinskoopwoningen.

tabel 2-2 Samenstelling woningvoorraad, 2008

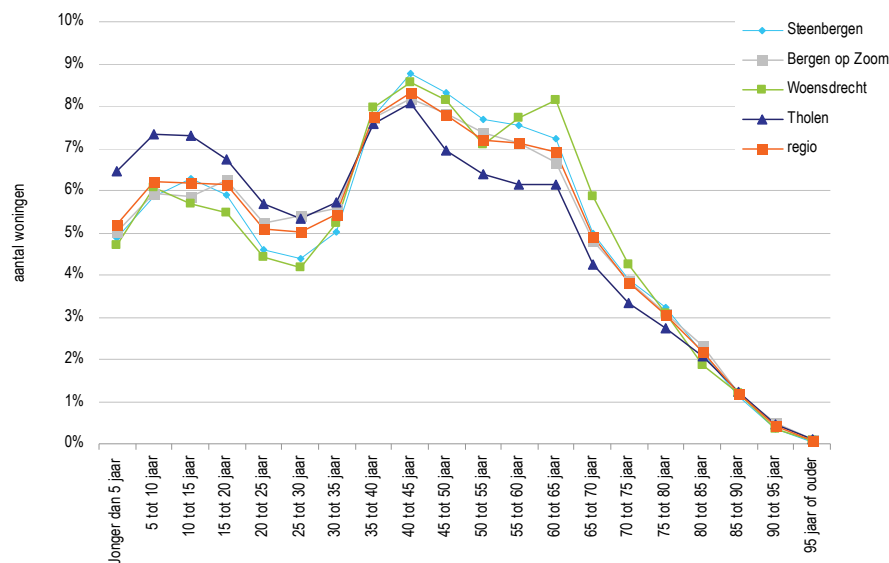
			Bergen op Zoom	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	regio
sociale huur	eengezins	bereikbaar	15%	24%	21%	16%	18%
		Duur	0%	0%	0%	0%	0%
	meergezins	bereikbaar	18%	2%	4%	3%	10%
		Duur	0%	0%	0%	0%	0%
totaal sociale huur			33%	26%	25%	19%	28%
huur overig			12%	9%	3%	7%	9%
totaal huur			45%	34%	28%	26%	37%
koop	eengezins	goedkoop	10%	7%	18%	9%	11%
		betalbaar	17%	17%	22%	15%	18%
		middelduur	17%	24%	21%	29%	21%
		Duur	6%	17%	8%	19%	10%
	meergezins	goedkoop	2%	1%	0%	1%	1%
		betalbaar	1%	1%	1%	0%	1%
		middel(duur)	2%	1%	1%	1%	1%
		totaal koop			55%	66%	72%
totaal			100%	100%	100%	100%	100%

Bron: SBS, SYSwov, corporaties, WoON 2006

2.1.2 De bevolkingssamenstelling

De leeftijdsopbouw wijkt met name in Tholen af van de leeftijdsopbouw in de gehele onderzoeksregio. Met name jonge kinderen tot 15 jaar zijn in Tholen oververtegenwoordigd, en huishoudens tussen de 45 en 65 jaar juist ondervertegenwoordigd. Opvallend in Woensdrecht is het relatief grote aandeel 60-65-jarigen.

figuur 2-2 Leeftijdsopbouw in de vier gemeenten, 2008



Bron: CBS

2.1.3 Verhuisbewegingen

De regio heeft in de periode 2002 tot 2008 te maken gehad met een negatief migratiesaldo van 191 personen. De regio verliest met name inwoners uit Bergen op Zoom en in mindere mate Woensdrecht, terwijl de gemeenten Steenbergen en Tholen juist personen van buiten de regio aantrekken.

tabel 2-3 Migratiesaldi tussen de verschillende gemeenten in de regio, 2002-2008

	Gevestigd					
	Bergen op Zoom	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	overig Nederland	totaal
vertrokken						
Bergen op Zoom	23.178	-230	72	285	811	938
Steenbergen	230	5.011	21	27	-57	221
Tholen	-72	-21	6.473	54	-562	-601
Woensdrecht	-285	-27	-54	4.544	-1	-367
overig Nederland	-811	57	562	1	x	-191
totaal	-938	-221	601	367	191	0

Bron: CBS

Tabel 3-4 Bewoning kernvoorraad regio, 2008

	bereikbare huursector	dure huursector	koop
doelgroep	49%	23%	15%
lagere middengroep	29%	28%	18%
hogere middengroep	11%	17%	16%
hogere inkomens	11%	32%	51%
totaal	100%	100%	100%

Bron: Woon 2006, bewerking RIGO

2.2 Het NU: discrepanties op de woningmarkt anno 2008

Samenvatting¹:

- Huidige mismatch is zowel kwantitatief als kwalitatief
- Behoeftte is ca. 1500 woningen groter dan de huidige voorraad
- Er is behoefte aan meer middeldure- en dure eengezinskoopwoningen
- Er is behoefte aan meer bereikbare huur- en koopappartementen, voor jongeren en ouderen
- Op regionaal niveau te veel goedkope en betaalbare koop- en eengezinshuurwoningen

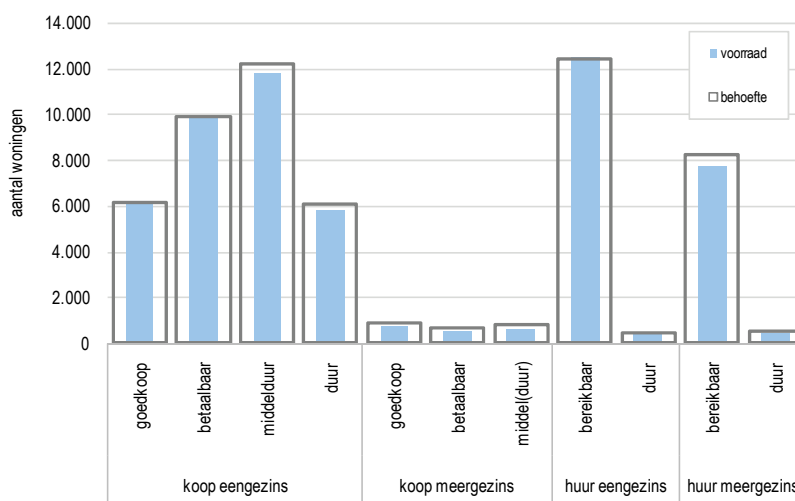
voetnoot

¹ De discrepanties anno 2008 zijn berekend aan de hand van het WoON 2006, voorafgaand aan de crisis.

Als we de verhouding tussen de woningbehoefte (vraag van doorstromers, starters, semistarters en woningverlaters + de niet-verhuizers) en de woningvoorraad nemen, dan ontstaat een beeld van de huidige discrepanties op de markt. Deze discrepanties zijn bepaald door de bestaande voorraad te vergelijken met de 'ideale voorraad'. De ideale voorraad is gecorrigeerd voor de woonwensen van starters, semistarters, doorstromers en woningverlaters. Het aantal semistarters en woningverlaters is in de praktijk vaak groter dan wat mensen in een enquête aangeven (bijna niemand ziet aankomen over twee jaar te gaan scheiden) en het aantal doorstromers kleiner (veel mensen willen wel iets anders, maar zetten toch geen concrete stappen). De berekening heeft daarmee een zeker theoretisch gehalte. Het wil niet zeggen dat je plussen gelijk moet bijbouwen en de minnen moet slopen. Uitgangspunt is dat iedereen naar wens woont en dus iedereen z'n woonwens kan en zal realiseren. Opstellen van een bouwprogramma blijft maatwerk waarbij lokale kennis van de woningmarkt onmisbaar is. Lokale specialisten kunnen beoordelen welke woningen in hun gemeente het wel of niet goed doen op de markt. Deze discrepanties zijn dan ook puur bedoeld om richting te geven aan het bouwprogramma.

Anno 2008 is de behoefte in de hele regio 1.550 woningen groter dan de voorraad. Er is met name meer behoefte aan middeldure en dure eengezinskoopwoningen en bereikbare meergezinshuurwoningen dan er in de voorraad aanwezig zijn. Deze laatste vraag is met name van ouderen en jongeren afkomstig. Echter niet alle jongeren zullen in de regio deze woning zoeken, maar meer in de grote steden. De werkelijke behoefte zal daarom wat lager liggen. Daarnaast is er behoefte aan gestapelde koopappartementen in elke prijscategorie.

figuur 2-3 Huidige discrepanties in figuur, 2008



Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

tabel 2-5 Huidige discrepanties in aantallen, 2008²

		voorraad	behoefte	verschil
koop eengezins	goedkoop	6.200	6.125	-50
	betalbaar	9.925	9.875	-50
	middelduur	11.750	12.200	450
	duur	5.775	6.050	275
koop meergezins	goedkoop	775	925	150
	betalbaar	525	650	125
	middel(duur)	650	825	175
huur eengezins	bereikbaar	12.475	12.400	-75
	duur	500	475	-25
huur meergezins	bereikbaar	7.725	8.250	525
	duur	450	500	50
		56.725	58.275	1.550

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

2.3 Andere ontwikkelingen: nu en straks

Samenvatting:

- Relatief hoog aandeel van industrie- en nijverheidssector in de regio (t.o.v. Nederland)
- Steenbergen en Tholen relatief hoog aandeel landbouw
- Commerciële dienstverlening minder aandeel dan Nederlands gemiddelde
- Minder netto arbeidsparticipatie, minder uitkeringsgerechtigden t.o.v. Nederland
- Transformatie van industriële naar zakelijke dienstverlening beoogd: Maintenance Valley, AFC
- Minder banengroei verwacht dan in Zuid-Holland en oostelijk Brabant, meer verwacht dan in Zeeland
- De regio heeft relatief grote groep laagopgeleiden en een relatief kleine groep hoogopgeleiden t.o.v. Nederlands gemiddelde.
- Maar aandeel huishoudens met een laag inkomen is iets lager dan Nederlands gemiddelde
- Behalve in Steenbergen, ligt het aantal huishoudens met een hoog inkomen onder het Nederlands gemiddelde
- Voortgezet onderwijs: ROC in Bergen op Zoom

voetnoot

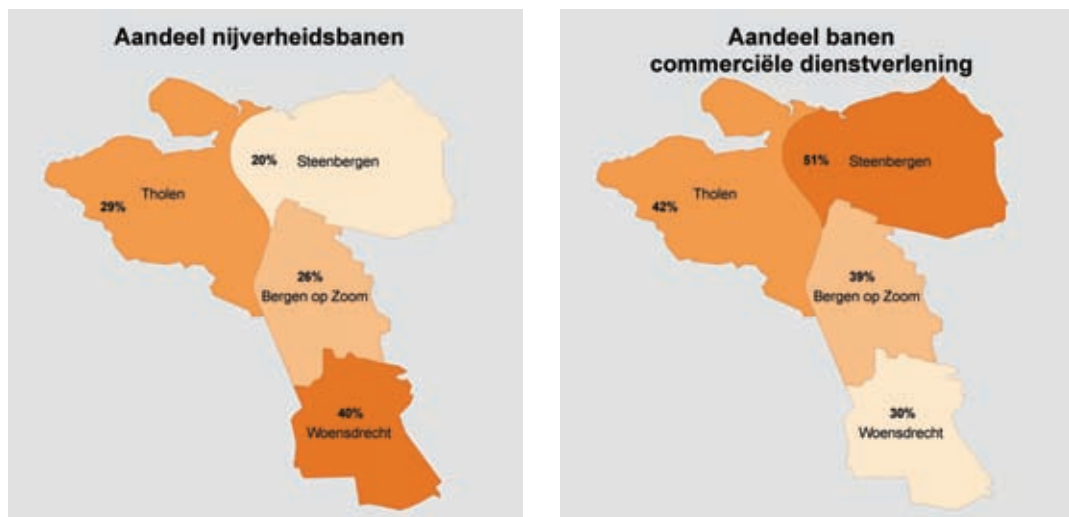
² Alle cijfers zijn afgerond op 25-tallen. Door afronding kunnen de totalen afwijken van de optelsom in de tabel.

- Behoeftte aan basisschoolplaatsen gaat afnemen doordat er minder kinderen komen in de toekomst (vergrijzing en ontgroening)
- Toenemende vraag naar aanpasbare woningen en dienstverlening/zorg aan huis door toenemende vergrijzing en extramuralisering
- Aanwezigheid en bereikbaarheid van voorzieningen (zeker in de meer perifere kernen) wordt vaker precair
- In Bergen op Zoom vooral opgave voor verzorgd en beschermd wonen; in Steenbergen en Woensdrecht nog te weinig geschikte woningen voor combinaties met zorg en welzijn; Tholen is jonge gemeente, vergrijzing stuk minder

2.3.1

Werkgelegenheid

Van oudsher is een groot deel van de beroepsbevolking in de regio werkzaam in de industrie/nijverheidssector. Vooral in Woensdrecht is het aandeel nijverheidsbanen hoog. Landelijk ligt het aandeel nijverheidsbanen een stuk lager (18%).



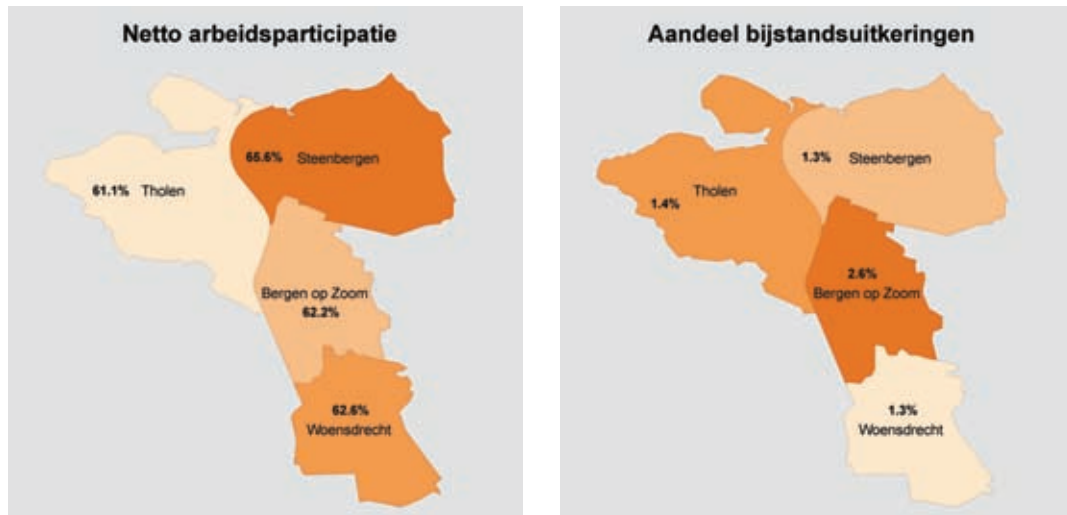
Op Steenbergen na ligt het aandeel banen in de commerciële sector in de regio juist lager dan landelijk (49%). In Woensdrecht is dit percentage slechts 30%, maar ook in Bergen op Zoom is het aandeel commerciële banen relatief laag (39%).

Het aandeel landbouwbanen ligt in Nederland gemiddeld op 1%. Ook in de regio is het aandeel niet erg hoog, maar Steenbergen (8%) en Tholen (5%) kennen toch nog wel een aanzienlijk deel landbouwbanen. Op Bergen op Zoom na ligt het aandeel banen in de niet-commerciële dienstverlening in de regio lager dan gemiddeld in Nederland.

Naast de verdeling van de werkgelegenheid kijken we ook naar de (netto) arbeidsparticipatie en het aandeel bijstandsuitkeringen in de regio.

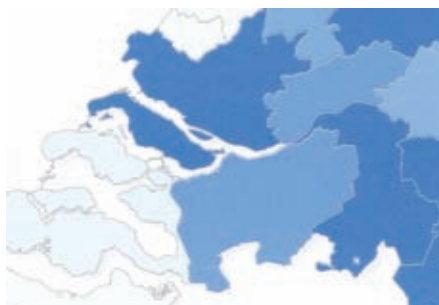
Behalve in Steenbergen ligt de arbeidsparticipatie in de regio wat lager dan gemiddeld in Nederland (64%). Toch uit zich dit niet in een hoger percentage bijstands-

uitkeringen: het aandeel uitkeringen ligt in de regio lager dan gemiddeld in het land (3%).



Het versterken van de economie is een belangrijk thema in de regio (en de omliggende gebieden). Daarbij speelt de transformatie van industriële werkgelegenheid naar zakelijke dienstverlening. De ruimtelijke positie tussen de twee havenmetro-polen Rotterdam en Antwerpen en de in de planning staande veranderingen in infrastructuur (A4-corridor) bieden kansen voor het gebied. Om de werkgelegenheid te bevorderen wordt in de gemeente Woensdrecht gewerkt aan het realiseren van Maintenance Valley. Ook het Agro Food Cluster (AFC) in Steenbergen wordt als kansrijk voor de bedrijvigheid en werkgelegenheid in de regio gezien en kan een positieve impuls geven aan de leefbaarheid in de omliggende dorpskernen.

Op basis van CPB-scenario's hebben Atlas voor gemeenten en RIGO diverse toekomstverkenningen voor Nederland in 2015 gemaakt. De volgende figuur toont de absolute toename van het aantal banen tussen 2005 en 2015 in de onderzoeksregio en omliggende gebieden. In de donkergekleurde regio's neemt het totale aantal banen tot 2015 het meest toe, in de lichtgekleurde regio's het minst.



Figuur 2-4: Toename werkgelegenheid 2005-2015 (Bron: Atlas voor gemeenten, 2006)

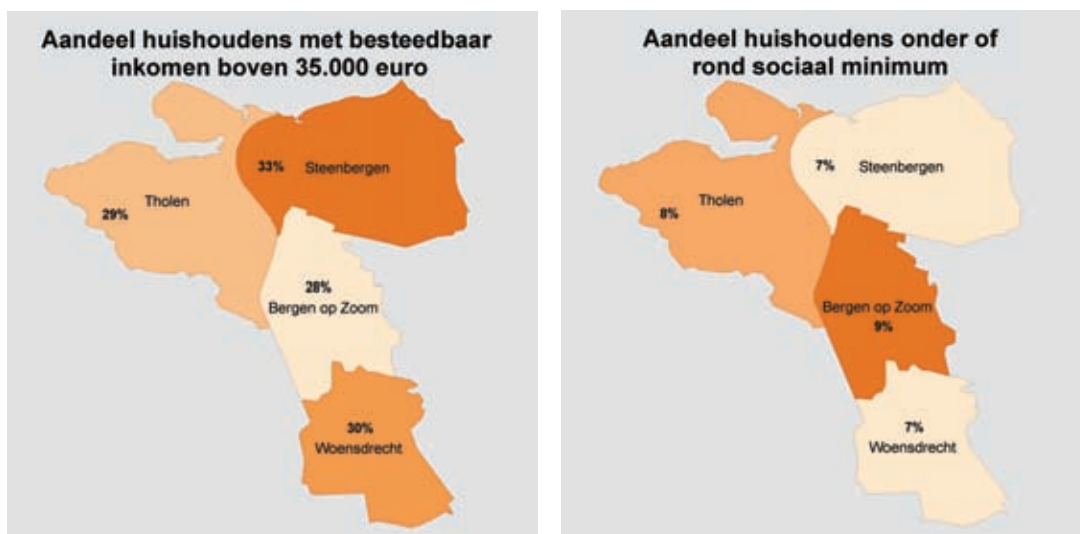
Voor de regio zien we een gemiddelde toename van het aantal banen. Vergelijken met omliggende regio's zal het aantal banen vooral toenemen in de oostelijke kant

van West-Brabant en delen van Zuid-Holland. In Zeeland zien we dat het totale aantal banen tot 2015 het minst groeit.

2.3.2 Inkomens en opleidingsniveau

Het opleidingsniveau binnen de regio laat een gevarieerd beeld zien. Vergelijken met de andere drie gemeenten kent Bergen op Zoom relatief weinig laagopgeleiden en relatief veel hoogopgeleiden. Kijken we echter naar de landelijke cijfers dan kent zelfs Bergen op Zoom een hoger aandeel lager opgeleiden (28% ten opzichte van 24% landelijk) en een lager aandeel hoger opgeleiden (24% ten opzichte van 31% landelijk). De regio heeft dus een relatief grote groep laagopgeleiden en een relatief kleine groep hoogopgeleiden.

Ondanks het relatief hoge aandeel laagopgeleiden in de regio is het aandeel huishoudens met een laag inkomen vergelijkbaar, zelfs iets lager dan Nederland gemiddeld. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen varieert van 7% in de gemeenten Steenbergen en Woensdrecht tot 9% in Bergen op Zoom. Landelijk is het aandeel lage inkomens 9,7%. Het aandeel huishoudens met een hoog inkomen (meer dan €35.000 bruto) ligt landelijk op 30%. Alleen de gemeente Steenbergen heeft een groter aandeel huishoudens met een hoog inkomen (33%). Woensdrecht komt overeen met landelijk en Tholen en Bergen op Zoom kennen wat minder hogere inkomensgroepen dan landelijk.

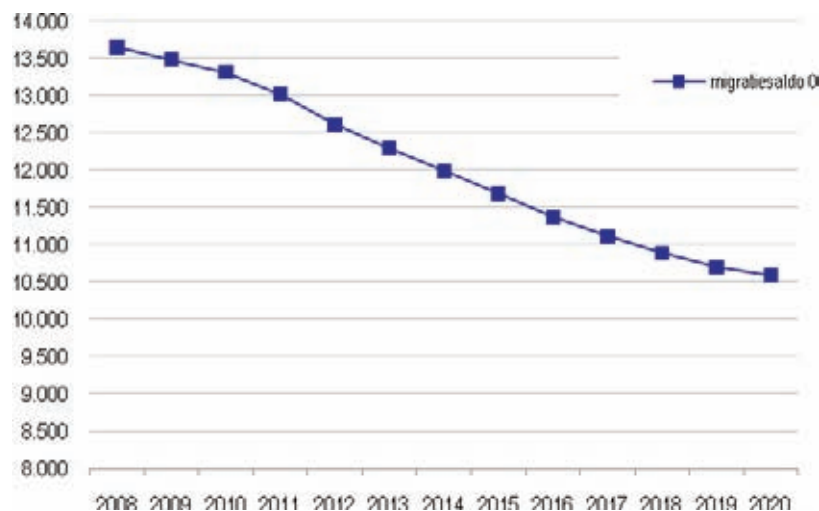


2.3.3 Onderwijs en voorzieningen

In de onderzoeksregio is op het ROC in Bergen op Zoom na, geen mogelijkheid voor het volgen van middelbaar of hoger onderwijs (MBO, HBO of Universiteit). Een deel van de jongeren vertrekt na de middelbare school uit de regio om elders te studeren.

Het aantal kinderen in de regio neemt af, waardoor ook de behoefte aan basisscholen af zal nemen. De volgende figuur laat de behoefte aan basisschoolplaatsen in de regio zien tot 2020.³

figuur 2-5 Behoefte aan basisschoolplaatsen in de vier gemeenten gezamenlijk, 2008-2020



Bron
: RIGO

Zorg en welzijn

Door toenemende vergrijzing en extramuralisering zal de groeiende groep ouderen in de regio langer zelfstandig (thuis) blijven wonen. De vraag naar aanpasbare woningen en dienstverlening/zorg aan huis zal daarmee in de toekomst toenemen. Ook de aanwezigheid en bereikbaarheid van voorzieningen (zeker in de meer perifere kernen) is een punt van aandacht. Het zorg dragen voor geschikte woningen is reeds onderdeel van het strategisch voorraadbeleid van de corporaties in de regio. In hoeverre corporaties een rol kunnen en willen spelen in het (behoud) dan wel ontwikkelen van voorzieningen is een punt van aandacht.

In de voortgangsrapportage van de provincie Brabant (2007) zijn voor de gemeenten Bergen op Zoom, Woensdrecht en Steenbergen gegevens opgenomen over plancapaciteit en opgaven voor wonen met zorg en welzijn. Deze gegevens geven

voetnoot

³ Om de voorzieningenbehoefte te ramen van het aantal benodigde basisschoolplaatsen is gebruik gemaakt van standaardkengetallen. Om de kengetallen te bepalen zijn relevante literatuur en eerdere onderzoeken naar voorzieningenbehoefte geraadpleegd. Vervolgens is op basis van de bevolkingsprognoses bepaald hoeveel plaatsen er in 2020 nodig zijn, op regionaal niveau. Voor de behoefte aan plaatsen in basisscholen gaan we ervan uit dat 97% van de kinderen van het reguliere basisonderwijs gebruik maakt. Het is op dit moment onbekend wat het huidige aanbod is in de regio. Door deze twee cijfers met elkaar te confronteren kan er iets gezegd worden over eventuele tekorten of overschotten van scholen.

enig zicht op toekomstige trends in de gemeenten. De aan de trends gerelateerde opgave verdient echter actualisatie en verdere verdieping. Dat is al in gang gezet, helaas is bij het ter perse gaan van deze visie de verdiepingsslag nog niet gereed. Dat wil overigens niet zeggen dat er hier niets over trends gezegd kan worden. Op basis van de te verwachten bevolkingsontwikkeling (vergrijzing en ontgroening) mag zonder twijfel verondersteld worden dat het beroep dat inwoners gaan doen op zorg en welzijnsvoorzieningen behoorlijk zal gaan toenemen. De provincie Brabant heeft een paar jaar geleden (dd 2006) de daaraan gerelateerde bouwopgave in kaart gebracht.

Volgens de provinciale voortgangsrapportage ligt in Bergen op Zoom vooral een opgave bij verzorgd en beschermd wonen. De precieze omvang is niet duidelijk aangezien hier niet bekend is hoeveel van de te bouwen nultredenwoningen onder beschermd of verzorgd vallen.

Volgens de voortgangsrapportage zijn er in Steenbergen en Woensdrecht nog onvoldoende geschikte woningen voor zorg en welzijn in de plannen opgenomen. Dit geldt in Steenbergen ook voor beschermd wonen.

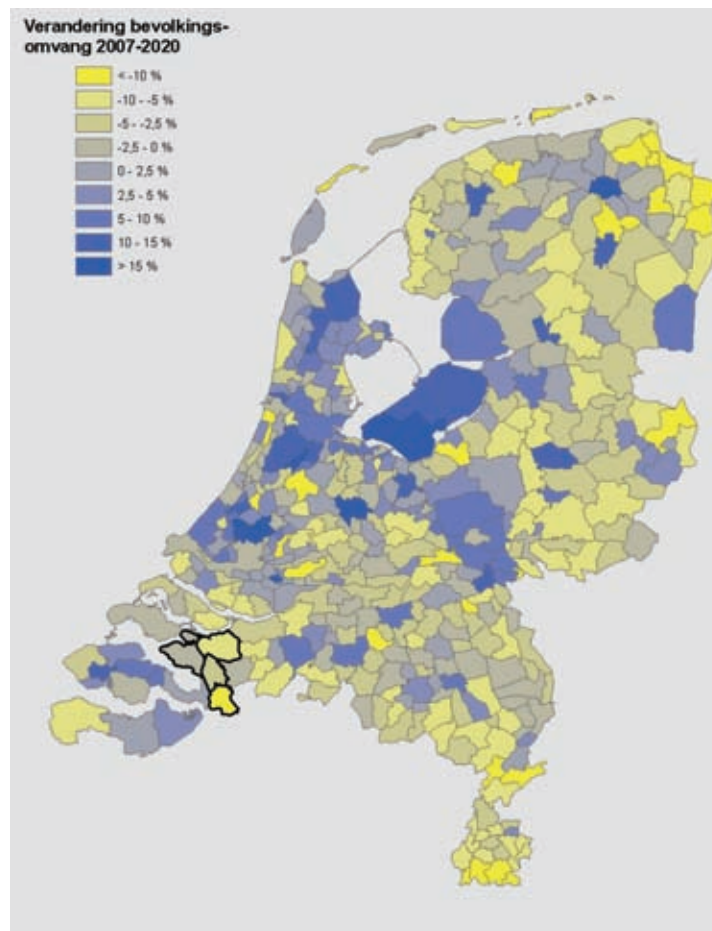
De eerste resultaten van de verdiepingsslag laten eenzelfde beeld zien. Ook voor de gemeente Tholen geldt dat de vraag naar zorg en de gerelateerde huisvestingsvraag toe zal gaan nemen, echter gezien de jonge bevolking van de gemeente zal dit relatief kleiner zijn dan in de andere gemeenten. Overigens kan dit beeld voor de individuele kernen van Tholen heel verschillend zijn, in hoofdstuk 5 zal dit ook naar voren komen.

2.4 Invloeden van buiten de regio

2.4.1 Huishoudenontwikkeling buiten de regio

Zoals uit onderstaande figuur is op te maken, hebben niet alleen de gemeenten in de onderzoeksregio te maken met een krimpende bevolkingsomvang, maar ook de gemeenten daaromheen. Op meer rekenen dan de autonome behoefte (= migratiesaldo nul) brengt dan ook risico's met zich mee. Tenslotte vist iedereen in dezelfde vijver met jonge huishoudens.

figuur 2-6 CBS-huishoudensprognose in de omliggende gemeenten, 2007-2020



Bron: CBS, bewerking RIGO

2.4.2 Omliggende Woningmarkten

Kijken we naar omliggende woningmarkten dan zien we dat de regio wordt omringd door de relatief 'sterkere' woningmarkt van de oostelijke kant van de regio West-Brabant (Breda e.o.). In het onderzoek 'Krimp in West-Brabant' (Gerrichhausen en Partners, 2008) is hier nader naar gekeken. De regio rond Breda kent een toename van het aantal huishoudens, maar heeft ook een zich verder ontwikkelende werkgelegenheid, voorzieningenniveau en meer economische diversificatie. De regio Bergen op Zoom/Rosendaal wordt als een veel minder sterk gebied aangeduid. Het rapport constateert in de omgeving Bergen op Zoom een grote hoeveelheid nieuwbouwprojecten in de pijplijn. Bepaalde wijken in Rosendaal en Bergen op Zoom en de meer perifere kernen in Steenbergen en Tholen worden als kwetsbaar omschreven (deels vanwege moeilijke afzetbaarheid van delen van de bestaande voorraad en deels vanwege achteruitgang van het voorzieningenniveau).

Ook in de notitie 'Toekomst stedelijke vernieuwing Bergen op Zoom en Rosendaal' (RIGO 2006) wordt gewezen op de omvangrijke en ambitieuze nieuwbouwprojecten die in deze beide steden in voorbereiding of in uitvoering zijn. Uit onderzoek

dat RIGO in 2009 uitgevoerd heeft in opdracht van de gemeente Bergen op Zoom blijkt dat in een gebied dat loopt van Bergen Op Zoom, Steenbergen tot en met Zierikzee en Vlissingen in totaal zo'n 7.000 woningen in zogenaamde 'waterwijken' gepland zijn (tot ongeveer 2025).

Aan de westkant grenst de onderzoeksregio aan de provincie Zeeland. Zeeland zal de komende jaren te maken krijgen met grote veranderingen in de samenstelling van de bevolking. Hoewel pas na 2025 echt een bevolkingsdaling wordt voorzien, zijn er nu al gemeenten en regio's waar krimp voorkomt. Vergeleken met de provincie Zeeland is de gemeente Tholen juist een sterke gemeente waar het gaat om groei van de bevolking (deels door een geboorteoverschot en deels door vestiging van buiten). Later in de visie gaan we dieper in op het thema krimp.

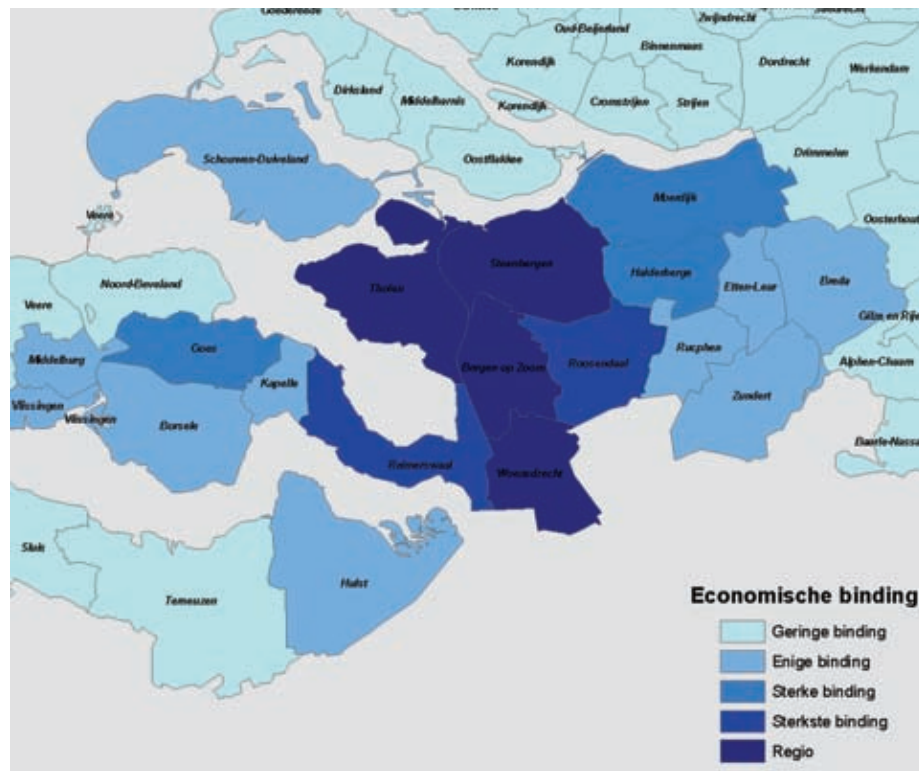
2.4.3

Pendel

Op basis van CBS-enquêtes is goed in beeld te brengen hoeveel mensen er in de ene gemeente wonen en in de andere gemeente werken. De pendelstromen zeggen iets over de economische afhankelijkheid van de ene met de andere gemeente. Het gaat hierbij om inkomende pendel voor een geselecteerde gemeente uit een andere gemeente als percentage van de totale potentiële beroepsbevolking.

De score die uit de indicator volgt, geeft weer hoe groot de relatieve band tussen iedere willekeurige Nederlandse gemeente en de vier gemeenten gezamenlijk is. Hoe hoger de score, hoe sterker de band tussen de willekeurige gemeente en de regio. Er blijkt met name een sterke binding te zijn met gemeenten aan de oostkant van de regio, zoals Roosendaal, Halderberge en Moerdijk. Deze gemeenten zijn relatief vaak georiënteerd op de regio.

figuur 2-7 Pendel



Bron: CBS, bewerking RIGO

2.5 Woningbehoefte in De Toekomst

Samenvatting:

- Ontgroening + Vergrijzing = Krimp

Kwantitatief tot 2020

- Ondanks afname inwoners wel toename aantal huishoudens
- Huishoudentoe name van ca 3.250, met name oudere huishoudens
- Halverwege jaren '20 ook krimp aantal huishoudens
- Totale behoefte aan zo'n 4.700 toegevoegde woningen
- Relatief grootste toename in Tholen, absoluut in Bergen op Zoom
- In elke gemeente woningen toevoegen, maar behoefte aan uitbreiding vlakt af

Kwalitatief tot 2020:

- Meest behoefte aan (middel)dure koopwoningen
- Dit is een vraag naar meer kwaliteit!
- Daarnaast behoefte aan betaalbare huurappartementen

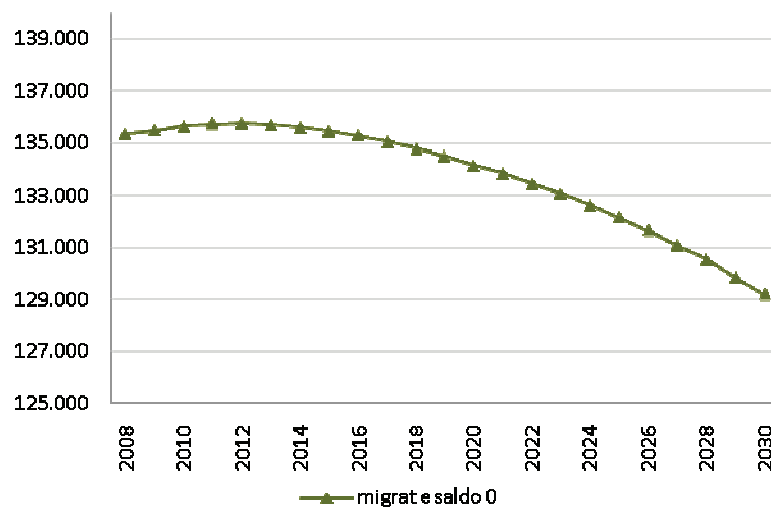
- Maar het lijkt niet verstandig om deze veel toe te voegen (i.v.m. vraag naar kwaliteit, ze staan er al, en na 2020 daling huishoudens waardoor de markt verruimt en kleine (en dus betaalbare) woningen niet meer gewild zijn)
- Behoeftte aan elk segment, behalve aan eengezinshuurwoningen.

Om plausibele uitspraken te kunnen doen over de toekomstige ontwikkelingen in inwonertallen, huishoudens en daarmee woningbehoefte worden scenario-metho- dieken ingezet. In deel 2 van de woonvisie wordt uitgebreid op de verschillende scenario's ingegaan en ook beargumenteerd waarom we ervoor gekozen hebben om het zogenaamde scenario 'migratiesaldo nul' verder uit te werken. In dit scena- rio wordt rekening gehouden met de natuurlijke bevolkingsontwikkeling (geboorte en sterfte) plus dat de migratie in evenwicht is. De belangrijkste redenen om te kiezen voor migratiesaldo nul is dat dit scenario aansluit bij de uitgangspunten in de nota Ruimte (minVROM), aansluit bij het provinciaals beleid dat uitgaat van meer aandacht voor het stedelijk gebied, en – niet onbelangrijk - dat het migratie- saldo op regioniveau al in evenwicht is. Overigens is migratiesaldo nul een ambiti- eus scenario: zouden het beleid en de woningproductie die de gemeenten in de afgelopen jaren gevoerd hebben voortgezet worden, dan valt het saldo lager uit. Zeker voor bijvoorbeeld gemeenten als Bergen op Zoom en Steenbergen waar min- der gebouwd is dan men van plan was.

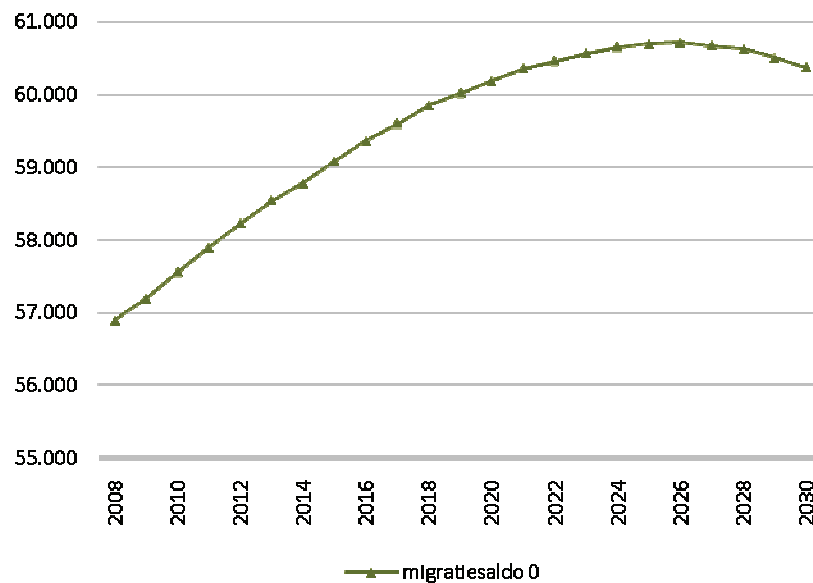
Krimp komt: vergrijzing en ontgroening

De belangrijkste bevindingen van het doorrekenen van migratiesaldo nul kunnen samengevat worden in drie woorden: Krimp, Vergrijzing, Ontgroening. De regio gaat met een krimpende bevolking geconfronteerd worden (overigens volgt deze conclusie ook uit andere scenario's).

Ontwikkeling inwoners



Ontwikkeling Huishoudens



Eerst zal het inwoneraantal minder gaan worden, op regionaal niveau is dit al vanaf 2012/13 waarneembaar. Halverwege de jaren '20 zullen ook de aantallen huishoudens gaan afnemen. Dat beide trends uit elkaar liggen komt onder andere door individualisering (zorgt voor een toenemend aantal alleenstaanden in verschillende leeftijdsklassen), langer zelfstandig blijven wonen, echtscheiding en extramuralisering zorgen er allemaal voor dat huishoudenaantal hetzelfde blijft of zelfs toe kan nemen zonder dat het met het inwonertal ook gebeurt.

De verschillen tussen de gemeenten zijn overigens groot. Met name Woensdrecht – waar de bevolking ouder is dan in de andere gemeenten - zal snel te maken krijgen met een afnemend bevolkingsaantal, en ook wat sneller dan de andere gemeenten met afnemende huishoudens. In Bergen op Zoom gaat de bevolking begin twintiger jaren krimpen en volgen de huishoudens eind twintiger jaren. Steenbergen zit tussen beide in.

Tholen is de grote uitzondering: deze gemeente kent in het recente verleden en de komende jaren nog steeds een forse groei van huishoudens, en heeft een aanzienlijk jongere bevolking dan de andere gemeenten (onder meer omdat de afgelopen jaren veel gebouwd is). Rond 2030 stabiliseert de groei.

De ontwikkeling van de (zelfstandige) huishoudens hangt rechtstreeks samen met het aantal woningen dat nodig is om iedereen een dak boven het hoofd te bieden (kwantiteit), en het liefst een huis onder dat dak dat voldoet aan de wens (kwaliteit).

De ontwikkeling van het aantal inwoners hangt vooral samen met het draagvlak voor vele voorzieningen, zowel commercieel als sociaal-maatschappelijk. Bij een krimpende bevolking neemt dit af, bij een bevolking waar meer oudere en minder jongere mensen deel van gaan uitmaken dan nu het geval is zal de inhoud van het aanbod bovendien ook moeten wijzigen.

Tot **2020** ziet de **huishoudenontwikkeling** in de regio er als volgt uit:

- Groei van het aantal huishoudens met circa 3.275
- Toename van huishoudens in alle gemeenten
- Forse afname van de leeftijdsgroep tussen 35 en 45 jaar (dus minder kinderen)
- Forse toename van de leeftijdsgroep boven de 65 jaar
- In Woensdrecht: met name toename 80+

De verwachte economische ontwikkeling is een factor van belang bij het doen van prognoses. Zoals bekend leven we in tijden van recessie, zo niet depressie. Bij de eerste doorrekeningen van de scenario's leek het voorzichtig scenario van het CPB nog aan de veilige kant (dat gaat uit van een langetermijngroei van 0,45%), enkele maanden later was dit veilige scenario opeens zeer optimistisch. Daarom zijn ook negatievere scenario's doorgerekend. In deel 2 van de woonvisie wordt hier uitgebreider op ingegaan. Voor deze plek is het van belang te weten dat in het zogenaamde ZWC (zwaar weer crisis) scenario gerekend is met een langetermijn negatieve groei van 3-4% van de economie.

tabel 2-8 Woningbehoefte 2020, regio

			behoefte 2020		verschil 2020	
			zwc	voorzichtig	zwc	voorzichtig
huur eengezins	bereikbaar	12.475	11.875	11.525	-600	-950
	duur	500	425	425	-50	-75
huur meergezins	bereikbaar	7.725	8.675	8.525	950	800
	duur	450	575	625	125	150
koop eengezins	goedkoop	6.200	6.800	6.525	600	325
	betaalbaar	9.925	10.775	10.500	850	575
	middelduur	11.750	13.075	13.200	1.300	1.425
	duur	5.775	6.050	6.850	275	1.075
koop meergezins	goedkoop	775	1.150	1.125	375	350
	betaalbaar	525	850	850	350	325
	middel(duur)	650	1.250	1.325	625	675
56.725			61.500	61.475	4.800	4.700

De beide scenario's verschillen van elkaar, maar wat opvalt is dat de trend die uit de scenario's blijkt wel hetzelfde beeld te zien geven. De totale behoefte bij de crisisscenario's wijkt in beperkte mate af van de totale behoefte volgens de eerdere positievere scenario's. Het gaat bij prognoses als deze vooral om het in beeld krijgen van ontwikkelingsrichtingen en -trends: welke woningen krijgen het straks lastiger in de markt en waar ligt juist een opgave. De cijfers zijn dan ook niet zo maar te vertalen in een bouwprogramma. Daarvoor is ook inzicht nodig in de mogelijkheden en de visie van de gemeenten.

Wat zijn dan die trends die we uit deze prognoses af kunnen leiden?

Hoewel we nog steeds overschotten aantreffen in de eengezinshuursector, worden de overschotten minder bij een verslechterde economie. Als de hier veronderstelde daling van de koopkracht bij bijvoorbeeld het zwarecrisisscenario werkelijkheid wordt, verdwijnen de forse overschotten tot 2015 snel uit de boeken. Gekeken naar de periode tot 2020 is er in alle scenario's wel duidelijk sprake van een overschot aan eengezinshuur. Daarbij geldt wel dat deze overschotten groter zijn bij een betere economische situatie.

Als de economie weer aantrekt en het sentiment op de markt verandert, dan zal de behoefte aan eengezinshuurwoningen weer afnemen ten faveure van de koopsector. De behoefte zal zich dan, conform de trend uit het verleden, steeds vaker in de, met name dure, koopsector manifesteren.

Voor de huurappartementen geldt dat er een toename van de behoefte verwacht mag worden, in het bereikbare segment. Opvallend is dat de behoefte hoger ligt volgens een scenario waarbij de koopkracht op nul wordt gezet dan in een tijd van zware crisis. Dit geldt over de gehele periode tot 2020.

Grootste opgave ligt zowel volgens het 'voorzichtige' als het zwaarweerscenario's in de eengezinskoop, vooral in het middeldure en dure segment. In een verslechterde economische situatie is de behoefte aan dergelijke woningen wel aanzienlijk lager dan in economisch gunstigere tijden. Er blijkt met name een verschuiving van de dure eengezinskoopwoningen naar de goedkope en betaalbare eengezinskoopwoningen of naar de (duurdere) eengezinshuurwoningen.

De vraag naar koopappartementen is relatief beperkt. Het aanbod is echter nog kleiner waardoor er wel degelijk een opgave ligt in dit segment. De behoefte aan gestapelde koopwoningen lijkt niet erg gevoelig voor de economische situatie. De behoefte varieert niet sterk tussen de verschillende scenario's.

Confrontatie van behoefte met plannen

De volgende stap in de analyse is het leggen van de behoeftedoorrekening naast de bekende gemeentelijke plannen voor het bouwen van woningen en de provinciale prognoses. Voor deze confrontatie zijn we uitgegaan van de behoefteberekening op basis van het voorzichtige CPB-scenario.

De autonome groei in de regio tot 2020 bedraagt bij migratiesaldo nul 3.275 huishoudens. Er zullen dus minimaal 3.275 woningen bij moeten komen om deze aanwas te accommoderen. De grootste absolute toename zit vooral in Bergen op Zoom en bij de oudere huishoudens tussen de 65 en 80 jaar, terwijl de jongere en middelbare huishoudens tussen de 30 en 50 jaar juist afnemen. De *maximale* autonome behoefte tot 2020 bedraagt 4.675 woningen. Hierbij zijn ook alle verhuiswensen gehonoreerd en zijn in 2020 geen woningzoekenden meer over. In vergelijking met de bestaande plannen, blijkt Bergen op Zoom over meer dan voldoende harde plancapaciteit te beschikken om de autonome groei op te kunnen vangen. Ook de gemeente Steenbergen beschikt over voldoende woningbouwplannen (weliswaar voornamelijk zacht). Tholen beschikt over voldoende woningbouwplannen om de behoefte op te vangen. Voor Tholen geldt ook dat dit wel afhankelijk is van welk

deel van deze plannen hard is. De gemeente Woensdrecht beschikt over voldoende plannen om de behoefte op te vangen. Het aantal harde plannen ligt net onder de totale behoefte. Inmiddels geven de laatste provinciecijfers voor Woensdrecht aan: 1.083 woningen in de periode 2002-2015, 606 woningen in de periode 2008-2015 waarvan 440 hard (inclusief de extra afspraken i.v.m. de toename van de werkgelegenheid).

tabel 2-9 Confrontatie behoefte vs. plannen

	Bergen op Zoom	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	regio
hh toename tot 2008-2020	1.625	400	975	250	3.250
behoefte 2008-2020	2.150	700	1.325	525	4.700
hh toename provinciale prognose 2008-2020	3.035	515	975	120	4.645
			(RIGO prognose)		
aantal te bouwen woningen volgens prov. prognose 2005 (2008-2017)	2.860	830		490	4.180
totale capaciteit 2008-2017	5.064	1.081		729	6.874
harde capaciteit 2008-2017	4.127	196		314	4.637
	(2008 - 2018)	(2008-2014)	(2008 - 2017)	(2008-2015/2020)	
gemeentelijke plannen	2.840	1.002	1.602	984	6.428
sloop	-450	-100		- 144	-694

Onlangs heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkingsprognose geactualiseerd. Als vanzelfsprekend komt deze prognose op andere aantallen dan de door RIGO uitgevoerde prognoses (en de prognoses van het CBS/RPB en Primos). Deze verschillen worden in een notitie/bijlage bij deel 2 toegelicht en betreffen met name een verschil in aannames die voor een groot deel samenhangen met geformuleerde ambities.

In de verdere uitwerking van het woningbouwprogramma voor de regio, de gemeenten en de kernen is het van belang gezamenlijk te formuleren welke ambities en aannames haalbaar kunnen zijn voor de regio.

3

Conclusies en keuzes

Op basis van het onderzoek en de analyses kunnen we beleidsconclusies trekken over de te verwachte ontwikkelingen op en rond de woningmarkt. Vragen als ‘wat zien we op dit beleidsveld gebeuren?’ ‘Waar ligt de opgave?’ ‘Wat zijn adequate reacties?’ Voor diverse beleidsvelden zijn vervolgens keuzes gemaakt ten aanzien van onze inzet: Waar zijn wij corporaties op aanspreekbaar door onze stakeholders? Waar vinden we dat we idealiter een bijdrage aan leveren, en is dat ook haalbaar?

3.1 Ontwikkeling van bevolking en woningmarkt

Beleidsconclusie: ontwikkeling bevolking laat zien dat er meer ouderen, en minder gezinnen en kinderen komen in de regio; vergrijzing en ontgroening

De belangrijkste conclusie ten aanzien van de toekomstige samenstelling van de bevolking is dat ten opzichte van de huidige situatie ouderen een aanzienlijk prominenter plaats in gaan nemen. Daarnaast komen er minder gezinnen en minder kinderen.

Nu is het al zo dat gemeten in saldo niet veel mensen van buiten de regio zich in de regio gaan vestigen, het is niet waarschijnlijk dat dat in de toekomst wel gaat gebeuren. Immers, een brede rand van omliggende woningmarkten waar nieuwe vestigers het meest uit vandaan blijken te komen, heeft ook te maken met een teruglopende bevolking. Daarnaast is de verwachting niet dat de werkgelegenheid in de regio explosief zal gaan groeien, wel zijn er ontwikkelingen als Maintenance Valley en het AFC, maar zeker de laatste is in grote mate afhankelijk van de macro-economische ontwikkeling.

Dit betekent dat het verstandig is om in te zetten op het behouden van de huidige inwoners, voorkomen dat deze wegtrekken, o.a. door het zorg dragen voor goede woningen en een mooie woonomgeving.

Door de economische crisis zullen meer mensen tot de primaire doelgroep gaan behoren, en meer mensen uit de primaire doelgroep op een sociale huurwoning aangewezen blijven/worden. Uit de behoefteramingen en de verschillende scena-

rio's die daaronder liggen komt dit naar voren, de mate waarin is afhankelijk van diepte en duur van de economische crisis.

Voor de kwalitatieve invulling van een nieuwbouwprogramma betekenen deze ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling dat we de volgende keuzes willen maken en voorstellen aan de gemeenten:

- geen extra toevoegingen van bereikbare eengezinshuurwoningen
- wel toevoegen van middeldure (koop)gezinswoningen
- toevoeging van appartementen
- toevoegen kleinschalige woonzorgvoorzieningen
- aandacht voor de onderkant van de woningmarkt/woonladder⁴

Vanuit de taakopvatting van corporaties betekent dit dat wij expliciet aanspreekbaar zijn op het goed huisvesten van de volgende doelgroepen:

- primaire doelgroep en de mensen met een inkomen tot anderhalf keer modaal
- senioren, speciaal degenen die zorg met wonen combineren
- onderkant van de woningmarkt

Beleidsconclusie: krimp komt

Zoals we gezien hebben is er vanaf midden twintiger jaren overal sprake van een krimpende bevolking en krimpende huishoudenaantallen. Het tempo waarin dat gebeurt verschilt per gemeente, en binnen de gemeenten zijn er ook – soms grote – verschillen tussen de kernen. De woningmarkt is qua stuurbaarheid vergelijkbaar met een mammoettanker, wil je de koers veranderen dan zul je ver van te voren aan het stuur moeten draaien. Wat dan wel en niet verstandig is om te gaan doen hoeft niet allemaal nieuw bedacht te worden, door te leren van andere gebieden (in binnen- en buitenland) waar men al te maken heeft met krimp kunnen negatieve gevolgen beperkt of zelfs gekeerd worden, en kunnen kansen – want ook krimp is niet alleen negatief - beter benut worden.

De belangrijkste aanbevelingen gebaseerd op ervaringen van anderen⁵ zijn:

- Noodzaak regionale sturing

voetnoot

⁴ Dak- en thuislozen, verslaafden, slachtoffers huiselijk geweld, psychiatrische patienten, mindervaliden.

⁵ 'Krimp als Kans', Gerrichhauzen en partners, 2007; Krimp in West-Brabant?, Gerrichhauzen en partners 2008; 'Waar komen groei en krimp vandaan?', Andre Buijs, 2009; 'Krimp, een groeiende opgave', Aedes, 2008; 'Bevolkingsdaling. Gevolgen voor bestuur en financiën', Raad voor het openbaar bestuur, raad voor de financiële verhoudingen, 2008; Structurele bevolkingsdaling. Een urgent nieuwe invalshoek voor beleidsmakers', W.Derks e.a., 2006; vergelijkend onderzoek naar ervaringen met krimp in Parkstad Limburg, oost-Groningen, noordoost Duitsland, Groot-Brittannië, 2008; beleidsdocumenten Parkstad Limburg.

- Onderken het probleem, onderschat het probleem niet, zo vergroot je je sturingsruimte
- Stop niet met bouwen!
- Volg ontwikkelingen op de woningmarkt nauwgezet
- Hou ontwikkelperspectief voor ogen
- Door bevolkingsafname wordt investering in vernieuwing juist belangrijker
- Rommel en slooplocaties altijd opruimen
- Benut de kunst van het weghalen
- Chirurgisch maatwerk, zowel bij bouwen, vernieuwen en weghalen
- Niet te snel
- Flexibel woningbouwprogramma
- Zorg dat de kwaliteit van de bestaande voorraad hoog is, zet in op verbetering
- Kwaliteit wint altijd
- Heb oog voor niches; denk buiten bestaande kaders
- Benoem identiteitsdragers van de regio (onderscheidend vermogen) en bouw deze uit

Tot slot: heb oog voor de kansen die krimp meebrengt en benut deze. Kansen, voordelen van krimp kunnen zijn: verdunning, vergroening, minder druk op schaarse goederen, meer fysieke ruimte voor nieuwbouw, (meer ruimte voor) andere economische perspectieven, ruimte voor het uitbouwen van identiteitsdragers.

De keuze die wij – liefst samen met de gemeenten - willen maken is dat we onderkennen dat we in een regio werkzaam zijn en leven die te maken gaat krijgen met krimp, dat we kansen willen grijpen en negatieve ontwikkelingen zo goed als we kunnen willen keren/ombuigen/aan willen pakken. Dat betekent dat we de lessen van anderen ter harte nemen.

Op een verantwoorde manier de komende krimp tegemoet treden en leren van anderen brengen we in de volgende beleidsconclusies in praktijk. Om met de laatste te beginnen:

Beleidsconclusie: identiteitsdragers regio benoemen en uitbouwen

Bij het zoeken naar identiteitsdragers is het van belang dat deze aansluiten bij het karakter van de regio en de gemeenten binnen de regio, en bij de ontwikkelingen en trends die we in de regio maar ook daarbuiten waarnemen en/of verwachten.

In dit document noemen we er een aantal waarvan wij denken dat ze verder uitgewerkt/benut kunnen worden. Hoe we dat precies willen doen en welke rol wij als corporaties daarin kunnen en willen spelen is een vervolgstap van deze visie. Voor nu is het belangrijkste dat wij dit onderwerp willen agenderen bij onze partners als gemeenten en provincie, maar ook maatschappelijk, voor het in de nabije toekomst te ontwikkelen toekomstig regionaal beleid.

Volgens ons kan dit deel van de regio West-Brabant zich meer dan nu (al) het geval is onderscheiden op:

- intensieve en extensieve recreatie (heuvels en water, fietsen, wandelen en watersport; Woensdrecht en Tholen)
- cultuur en kunst (m.n. Bergen op Zoom)
- Agri- & Maintenance bedrijvigheid
- Focus op ouderen (zowel in toekomstige kwaliteit woningen, als in zorgarrangementen en woonomgeving)
- Wonen op twee locaties: weliswaar (nog) nichetrend, maar onderscheidend zijn in niches levert misschien niet op macroniveau maar wel op meso- en microniveau interessante resultaten (en aantallen) op .

3.2 Regionaal denken en handelen

Beleidsconclusie: regionaal beleid en regionaal woningbouwprogramma noodzakelijk

Regionaal denken, regionaal beleid maken, regionaal beslissen, is pure noodzaak. Niet alleen omdat de woningmarkt sowieso regionaal werkt, en niet lokaal, maar ook omdat we ervan overtuigd zijn dat we alleen op regionale schaal met elkaar de uitdagingen die de toekomstige ontwikkelingen in de bevolking en op de woningmarkt ons stelt, adequaat tegemoet kunnen treden.

Woningbouwplannen zijn idealiter complementair aan en versterken elkaar en zijn niet-concurrerend, ook over gemeentegrenzen heen. Want woningzoekenden laten zich daardoor ook niet door beperken. Het gezamenlijk belang van een toekomstbestendige en levendige regio staat voorop. Inzetten op slechts de eigen belangen van een gemeente en ontwikkelingen in de regio en daaromheen niet meenemen of niet willen zien, levert wellicht voor de korte termijn winst op, maar niet voor de lange termijn.

Een ambitieus doch realistisch scenario is inzetten op een woningbouwprogramma dat ondersteunend is aan het in stand houden van een migratiesaldo van nul, ook op de langere termijn. Het regionale belang is gelijk aan inzetten op migratiesaldo nul.

Dit is niet alleen een oproep aan gemeenten om samen (!) regionaal beleid te ontwikkelen voor de woningmarkt en gezamenlijk een regionaal woningbouwprogramma te gaan maken (en zich daaraan te houden). Het is ook heel helder een keuze van en opdracht aan onszelf: ook wij corporaties moeten over de grenzen

van ons eigen bezit en onze eigen kortetermijnbelangen heen kijken. Doen we dat niet dan zullen de gemeenschappen waar wij bezit hebben individueel en de regio in zijn geheel onaantrekkelijker worden, en zullen ongewenste trends als krimpende bevolking en woningmarkt versterkt en versneld worden, met alle gevolgen van dien.

Daarom gaan ook wij voor onze specifieke opgave uit van een gezamenlijk regionaal bouwprogramma. En zijn onze keuzes waar we wel en waar we niet investeren op elkaar afgestemd en gewogen op het regionaal belang en de regionale woningmarkt(ontwikkelingen). Hetzelfde geldt voor de segmenten waarin we woningen bouwen.

Dit kan ertoe leiden dat in de ene gemeente sprake is van een grote opgave en in de andere van een aanzienlijk kleinere, en dat aan de ene corporatie een grote en aan de andere een kleinere investering gevraagd wordt. Inzicht krijgen in de investeringsopgave – zowel op gezamenlijk als op individueel niveau - is nodig om de vraag te kunnen beantwoorden of we als corporaties gezamenlijk de opgave kunnen dragen en om aan te kunnen geven waar en bij wie mogelijk pijn/frictie zit.

Regionalisering van winst en verlies binnen onze sector, het eerlijk verdelen van pijn, verevenen is het principe.

Dat dit nadere uitwerking behoeft spreekt voor zichzelf, maar het uitgangspunt staat wat ons betreft.

Verevening van winst en verlies tussen de gemeenten binnen de regio kan ook voor de overheid een belangrijke stap zijn (incentive) in het uitvoeren van een gezamenlijk regionaal woningbouwprogramma.

3.3

Woningvoorraad: kwantiteit en kwaliteit

Beleidsconclusie: blijven bouwen

Uit de doorrekening van de scenario's rond woningbehoefte komt naar voren dat in de regio tot 2020 behoefte is aan globaal 4700 extra woningen. Echter dit cijfer is inclusief de huidige discrepantie, dat wil zeggen dat wanneer er inderdaad 4700 woningen bijgebouwd worden in de regio, er geen spanning meer is op de woningmarkt. En dat is geen gezonde situatie: er hoeft dan nog maar heel weinig te gebeuren en woningen staan leeg. Dat is onwenselijk, een zekere spanning op de woningmarkt is nodig.

Daarom kiezen wij ervoor een veilige ondergrens aan te houden voor de aantallen bij te bouwen woningen: namelijk ervan uit te gaan dat er minimaal zo'n 3250 woningen in de regio bijgebouwd kunnen worden zonder dat de woningmarkt te ontspannen wordt, en afhankelijk van de werkelijke ontwikkelingen op de woningmarkt in te spelen op mogelijke extra/aantrekkende vraag door woningen bij te bouwen (maatwerk, dit vereist flexibel omgaan met het woningbouwprogramma).

Woningbouwprogramma tot 2020: 3250 woningen, extra productie afhankelijk van de ontwikkelingen op de markt

In deel 2 van deze woonvisie wordt uitgebreid ingegaan op de woningbehoefte op regionaal niveau maar ook op gemeentelijk niveau. Ook in het vorige hoofdstuk is de verdeling al langsgesproken bij de confrontatie met de gemeentelijke plannen. Hier alleen de verdeling over de verschillende kernen, uitgaande van een productie van 3250 woningen tot 2020.

Totaal '20	BoZ	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	Regio
	1625	400	975	250	3250

De corporaties willen in verschillende segmenten van de productie een flink aandeel voor hun rekening nemen:

Segment	Aandeel corporaties in de productie
Huur	
Bereikbaar (tot 632,-) ⁶	100%
Middelduur (tot ong 900,-)	70%
Koop	
Goedkoop (tot 170.000,-)	50%
Betaalbaar (tot 240.000,-)	35%

Beleidsconclusie: gemeentelijke en provinciale ambities/plannen gaan uit van te hoge productiecijfers, gevaar van (te) ontspannen woningmarkt

Zoals eerder uit de confrontatie tussen de woningbehoefte en de productieplannen al bleek, liggen zowel de ambities van de individuele gemeenten als die van de provincie aanzienlijk hoger dan wat wij verstandig achten. Wij pleiten er dan ook voor om prudent met de productie om te gaan en deze in het licht van onze bevindingen naar beneden bij te stellen. Daarnaast pleiten wij ervoor om kritisch naar de kwaliteit en gelijkvormigheid van de plannen te kijken. In onze regio, en het dichtbij zijnde Vlissingen en Zierikzee staan voor de komende twintig jaar maar liefst zo'n 7000 woningen in waterwijken op het programma. Allemaal gericht op dezelfde doelgroepen, die vooral van buiten deze regio's moeten komen. Niet erg realistisch vrezten wij.

Ambitie op aantallen bijstellen naar beneden.

Woningbouwplannen ook kwalitatief kritisch bezien, en niet bang zijn ze te herzien: woningbouwplannen behoren complementair aan elkaar te zijn en niet concurrerend, ook over gemeentegrenzen heen.

Beleidsconclusie: sociale woningen bouwen in een regionaal programma

Op basis van de hierboven geformuleerde principes kunnen we inzicht krijgen in wat het minimale aandeel van de corporaties in de productie tot 2020 zal zijn. Minimaal omdat enerzijds gunstige marktontwikkelingen ertoe kunnen leiden dat het programma naar boven wordt bijgesteld. Anderzijds omdat ongunstige economische en marktontwikkelingen ertoe kunnen bijdragen dat de primaire doelgroep toeneemt en er niet voldoende sociale (huur)woningen zijn om aan de vraag te voldoen.

Maar: let op! Dit is niet meer en minder dan een indicatie van de investeringsopgave, het is geen wet van Meden en Perzen. Flexibiliteit en niet te snel zaken vastleggen zijn belangrijke lessen van krimpgebieden elders. Het geeft de globale opgave weer, in een globale verdeling, en daarmee kan globaal de investeringslast berekend worden. Om zo beter inzicht te krijgen in de vraag: kunnen we als corporaties gezamenlijk de gevraagde investering waarmaken, kunnen de corporaties ieder voor zich dat?

De bekende herstructureringsopgave zit overigens verwerkt in dit programma. Dus als er meer gesloopt gaat worden wordt de nieuwbouwopgave groter. Als er meer woningen verkocht gaan worden dan gedacht in een bepaald segment, wordt de bouwopgave voor dat segment navenant minder.

Opgave corporaties in een voorzichtig economisch scenario

			Bergen op Zoom	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	Regio
Opgave corporaties	koop	goedkoop	0	50	100	25	175
	eengezins	betalbaar	100	50	125	25	300
	koop	goedkoop	125	25	25	25	200
	meergezins	betalbaar	125	25	25	0	175
	huur	bereikbaar	-350	-150	-50	-100	-650
	eengezins	duur	-25	0	0	0	-25
	huur	bereikbaar	225	100	125	75	525
	meergezins	duur	50	0	0	0	50
			250	100	350	50	750

Wanneer de woningmarkt zich dusdanig ontwikkelt dat ook aan de invulling van de behoefte tegemoetgekomen kan worden, verandert de investeringsopgave van de corporaties ook. Hetzelfde geldt wanneer we te optimistisch zijn in de verwachting dat op de lange termijn sprake zal zijn van een economische groei van 0.45%.

Als de verschillende economische scenario's afgezet worden tegen de twee verschillende woningbouwprogramma's (migratiesaldo nul; migratiesaldo nul + discrepantie) wordt de bandbreedte van de opgave voor de corporaties helder:

Bandbreedte opgave corporaties bij 2 economische scenario's

Economische groei	BoZ	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	Totale productie
0,45%	250	100	350	50	≈ 3300
-3 à -4%	500	175	475	125	
0,45%	300	150	475	100	≈ 4700
-3 à -4%	700	275	675	250	

Hoe de opgave verdeeld gaat worden over de corporaties is de volgende stap, die wordt hier nu niet gezet, maar in 2009 willen we hier verder mee gaan.

Beleidsconclusie: kwaliteit wint altijd

Dit is misschien wel de belangrijkste les voor corporaties en andere bouwers: woningen moeten goed zijn en van hoge kwaliteit. Genoegen nemen met minder kwaliteit kan risicoloos in gebieden waar de woningmarkt zeer gespannen is en blijft. Maar in gebieden waar de woningmarkt zich ontspant blijft alleen de goede woning gewild. Dit geldt zowel voor nieuwe als voor bestaande woningen.

De kwaliteit van de woonomgeving, direct om het huis heen maar ook breder de buurt, is zoals blijkt uit onderzoek direct van invloed op de kwaliteitsbeleving van woonconsumenten. Wij vragen onze gemeenten dan ook om in te zetten op een woonomgeving met hoge kwaliteit. Indien dat binnen onze mogelijkheden ligt willen wij daar graag aan bijdragen.

De keuzes die wij willen maken ten aanzien van onze bijdrage aan de woonkwaliteit zijn de volgende:

Inzet bestaande voorraad:

Kwaliteitsverbetering en differentiatie bestaande voorraad

Energiekwaliteit bestaande voorraad: opwaarderen energielabels

Inzet nieuwbouw:

100% nultreden

>145 kwaliteitspunten

Flexibele indelingen

>100m²

De consequentie van het kiezen voor kwaliteit in de nieuwbouw is dat wij geen woningen meer bouwen waarbij de prijs gedrukt wordt door in te leveren op het kwaliteitsniveau. Ofwel: aparte woningen voor starters -goedkoop met lage(re) kwaliteit – worden door ons niet meer gebouwd. We willen wel meer starters huisvesten, we zien daar volop mogelijkheden toe in de bestaande voorraad, bijvoorbeeld

beeld door omzetting van huur naar koop in de minder gewilde segmenten van de huurmarkt.

Geen starterswoningen meer bouwen, wel meer starters huisvesten

Beleidsconclusie: flexibiliteit is noodzaak

Zowel in het omgaan met woningbouwprogramma's, in het makkelijk (en op termijn) om kunnen zetten van segmenten, en in de bestaande voorraad naar gebruik en naar eigendomssituatie.

Woningbouwprogramma's moeten geen wetten van Meden en Perzen zijn. De huidige economische situatie dwingt dat al af: wat een jaar geleden nog goed afzetbare (duurdere koop)woningen waren, kunnen nu niet aan de straatstenen gesleten worden. Leek het alsof het aantal mensen die een beroep (willen) kunnen doen op een sociale huurwoning stabiel in een neergaande lijn zit, het is nu niet ondenkbaar dat meer mensen minder inkomen gaan krijgen.

Dit geldt voor de programma's, maar ook als woningen al gebouwd zijn: met name de flexibilisering van de eigendomssituatie kan soelaas bieden in het op gang houden/krijgen van de productie. Nu meer woningen bouwen in het bereikbare huursegment, later als de markt weer aantrekt deze woningen verkopen in een duurdere categorie. Dat schept ook garanties voor de kwaliteit: de onrendabele top die er altijd is bij het bouwen van bereikbare woningen (en zeker die met goede kwaliteit en genoeg ruimte) wordt kleiner wanneer er op termijn perspectief is op het gedeeltelijk terugverdienen door bijvoorbeeld verkoop.

Ook flexibiliteit in de bestaande voorraad is belangrijk om op een goede manier op een veranderende woningmarkt in te spelen: wisseling tussen eigendomsvormen, openstaan voor andere vormen van eigendom (goed voorbeeld is Te Woon). Flexibiliteit in functiewisseling hoort hier ook bij, van wonen naar werk naar recreëren. Het openstellen van de woningmarkt door beknellende regelgeving op te ruimen voor mensen die niet meer willen voldoen aan de traditionele manieren van wonen. Waarom niet wonen op twee hoofdadressen (één bij het werk in de Randstad, het andere in de rust en ruimte in Woensdrecht of Halsteren bijvoorbeeld). Openstaan voor het beëindigen van de functie wonen, en de ruimte teruggeven ten behoeve van meer kwalitatief goede openbare ruimte kan daar ook bij horen (slopen).

Graag maken wij met gemeenten en het Rijk afspraken over de volgende inzet:

Flexibiliteit binnen en tussen woningbouwprogramma's, binnen en tussen gemeenten en (bouwende) partijen, binnen en tussen segmenten.

Flexibiliteit in eigendomsvormen, zowel in de nieuw- als in de oudbouw, nu maar ook op termijn.

Flexibiliteit in (huur)contracten onderzoeken: short stay, tijdelijke huisvesting (seizoens)arbeiders.

Flexibiliteit in regelgeving: makkelijke wisseling van functie en gebruik, beperkende regels ten aanzien van woonadres e.d. opruimen.

Flexibiliteit in gebruik: wonen, werken, recreëren, woonomgeving, groen.

Beleidsconclusie: vinger aan de pols houden om maatwerk te kunnen leveren en flexibiliteit in het programma te bevorderen

Frequent en regelmatig monitoren van de voortgang van de productie, wat er precies gebouwd wordt, welke ontwikkelingen op de woningmarkt plaatsvinden – dus niet alleen de nieuwbouwafzet, maar juist ook inzicht in de bestaande koop- en huurwoningenmarkt - is essentieel voor het vergroten van de sturingsruimte op de woningmarkt. Monitor en analyse moeten niet alleen gebeuren op gemeentelijk en regionaal niveau, maar ook op lagere en hogere schaalniveaus. Alleen zo kan het benodigde maatwerk geleverd worden.

Daarnaast is het voor de afzet van nieuwbouw en voor de verhuurbaarheid en verkoopbaarheid van de bestaande voorraad van belang om inzicht te houden en te vergroten in de behoefte van mensen, dat er ook met regelmaat een woonwensen-onderzoek uitgevoerd wordt.

Frequent en regelmatig monitoren van de gehele woningmarkt en alle ontwikkelingen (minimaal eens per jaar).

Afzetbaarheid en verhuurbaarheid per kwartaal monitoren.

Frequent en regelmatig woonwensen van (huidige) inwoners onderzoeken.

Frequent en regelmatig leefbaarheid (individuele) kernen en buurten in de gaten houden.

Op verschillende schaalniveaus (buurt, kern, gemeente, regio, bovenregionaal) de onderzoeken uitvoeren.

Kleinschaliger en preciezer kijken.

3.4 Leefbaarheid

Beleidsconclusie: een aantrekkelijke kwaliteit van de woonomgeving in buurten waar mensen prettig samen leven is noodzakelijk voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de regio in zijn geheel.

Inzetten op leefbaarheid zowel op sociaal als op fysiek vlak dus. Het primaat van leefbaarheidsbeleid en inspanningen op dit gebied ligt in eerste instantie bij de lokale overheden. De gemeenten vervullen ook de regiefunctie op dit vlak.

De mate waarin de corporaties betrokken zijn bij en investeren in leefbaarheid van kernen en buurten is afhankelijk van onder andere onze inschatting van de levensvatbaarheid van kernen en van (de omvang van) het bezit wat we al dan niet in een kern hebben.

In het volgende hoofdstuk van deze woonvisie zijn de beleidsconclusies en de keuzes die we maken vertaald op kernniveau. Daar wordt dan ook duidelijk welke prestaties we precies op het vlak van sociale leefbaarheid in kernen ambiëren.

Op sociaal vlak kiezen we voor de volgende principes bij het afwegen van onze inzet en investeringen:

Inzet corporaties is aanvullend op gemeentelijk en/of particulier initiatief.
Wij zijn primair faciliterend, maar indien nodig initiërend.
Corporaties zorgen voor de hardware (gebouwen), niet voor de software (exploitatie, personeel). Wel bijvoorbeeld buurtconciërges en huismeesters, geen jongerenwerkers en exploitatiekosten welzijnsinstellingen.

Uit deze principes volgt dat wij een grotere rol voor onszelf zien in het investeren en bijdragen aan de leefbaarheid vanuit de fysieke hoek. Ook hier geldt dat de verantwoordelijkheid voor de openbare ruimte in eerste en laatste instantie ligt bij de lokale overheid. Gemeenten zijn de leidende partij bij aanleg en onderhoud van grijs (stoep, straat) en groen. Wij zijn direct aanspreekbaar op de staat en uitstraling van ons bezit. Onze inzet op fysiek vlak is:

Multifunctionele en flexibele voorzieningen bouwen (en/of het bouwen faciliteren).
De uitstraling van ons bezit is goed en aantrekkelijk: geen slecht onderhouden corporatiewoningen.
Investeren in maatschappelijk vastgoed.
Ondersteuning van particuliere leefbaarheidinitiatieven in overweging nemen, en af laten hangen van de aard en onze beoordeling van het betreffende initiatief.
Ondersteuning van leefbaarheidinitiatieven is altijd materiaal van aard: dus bijvoorbeeld wel de aanschaf van een buurtbus ondersteunen, maar niet het salaris van de chauffeur betalen.

Beleidsconclusie: door de veranderende bevolkingssamenstelling verandert de vraag en het gebruik van maatschappelijk vastgoed

- De kinderopvang zal te maken gaan krijgen met een afnemende vraag.
- Scholen krijgen te maken met een afnemende vraag.
- Sport: verschuiving van buiten naar binnensporten, (sport)complexen zullen vaker 24-uursgebruik voor verschillende sporten en andere activiteiten moeten.

ten bieden om rendabel te kunnen zijn. Er zal minder samen gesport maar meer samen gerecreëerd gaan worden.

- Zorg: het beroep op zware zorg wordt groter, mensen blijven langer thuis wonen ook wanneer ze (zware) zorg nodig hebben. Daarmee wordt de afhankelijkheid van nabijheid van zorgvoorzieningen en –verleners voor meer mensen groter. De vraag naar kleinere eenheden – niet intramuraal maar meer dan extramuraal - waar wonen en (zware) zorg gecombineerd kunnen worden, wordt groter. Internet en domotica gaan een belangrijke rol krijgen in het combineren van (lang zelfstandig) wonen en (toereikende) zorg.
- De rol van welzijn wordt belangrijker, mensen leven langer, en meer alleen. Krijgen wijk en kerncentra een belangrijkere sociale functie?
- De rol van mantelzorgers en vrijwilligers wordt belangrijker, maar hun aantal wordt minder. Participatie in de maatschappij verandert, mix van vitale ouderen en zorgbehoevende ouderen.
- Vraag naar en aanbod van cultuurvoorzieningen zal specifiek worden: wensen ouderen, maar juist ook aantrekkelijke voorzieningen voor jongeren (vasthouden), bijvoorbeeld poppodium
- Voor jongeren van 12-18 jaar is er in de kernen afzonderlijk, en in de regio in het algemeen te weinig te doen. Het is belangrijk dat deze groep zoveel mogelijk goede redenen heeft om in de regio te willen blijven wonen, daarnaast leidt verveling vaak tot het uithalen van nare dingen. Wat weer van invloed is op de leefbaarheid van kernen en buurten. Investeren in voorzieningen voor jongeren is belangrijk en blijft belangrijk.

Ten aanzien van de kwantiteit en kwaliteit van maatschappelijke voorzieningen zien wij voor de corporaties een belangrijke rol weggelegd, vooral op het vlak van (realisatie) van maatschappelijk vastgoed. Een rol die wij ook willen nemen (voor zover binnen onze mogelijkheden liggend, maar dit geldt voor elk van onze inzetten en ambities). De afweging wat waar, wie en hoe willen we ten principale altijd maken samen met gemeenten en met andere (direct) betrokken partijen als zorg- en welzijnsinstellingen, bewoners, scholen, bibliotheken, wijk- en dorpsraden. Onze inzet is in principe altijd aanvullend op – en in samenwerking met - de overheid en/of particulier initiatief. En het spreekt vanzelf dat niet elke vraag gehonoreerd kan worden, draagvlak voor de betreffende voorziening is cruciaal.

Een ander uitgangspunt voor maatschappelijke voorzieningen dat wij hanteren is dat ze multifunctioneel moeten zijn, en bij wijze van spreken 24 uur per dag 7 dagen per week gebruik moeten kunnen worden (247).

Samenvattend zijn wij voor wat betreft maatschappelijke voorzieningen aanspreekbaar op:

Afweging en uitvoering samen met gemeenten + andere partijen.
 Investeren en inzet aanvullend op overheids- en/of particulier initiatief.
 Ontwikkelen en bouwen van multifunctionele accommodaties (MFA) 247.

Beheren van MFA's indien nodig.
 Realiseren van seniorenontmoetingsplekken.
 Niet elke vraag honoreren: draagvlak is cruciaal.
 Domotica.
 Inzet buurtconciërges.
 Voorzieningen voor jongeren.

Beleidsconclusie: commerciële voorzieningen zijn belangrijk voor leefbare en aantrekkelijke kernen en buurten.

De winkel voor de dagelijkse boodschappen, een drogist, de huisarts, een apotheek. Allemaal voorzieningen die mede bepalend zijn in de beleving van mensen of het ergens fijn of minder fijn wonen is. In meerdere kernen in de regio zijn dit soort voorzieningen nu al niet meer aanwezig of is het draagvlak kwetsbaar. Omdat ook corporaties belang hebben bij het voorzieningenniveau van kernen (immers mede bepalend voor de leefbaarheid en voor de waarde van ons vastgoed) gebeurt het nu ook al incidenteel dat wij een commerciële voorziening ondersteunen. In een aantal kernen, met name in de gemeente Tholen, doen wij dit overigens structureel en is het een regulier instrument van Castria Wonen. Voor de toekomst voorzien we dat meer voorzieningen in meer kernen het moeilijk(er) gaan krijgen. En ook op dit vlak zijn we in principe aanspreekbaar op het geven van ondersteuning. Dat kan in de vorm van vastgoedontwikkeling, beheren, het opzetten/faciliteren van boodschappendiensten, een winkel voor dagelijkse boodschappen in een zorgcentrum of buurthuis, het ontwikkelen en beheren van een HOED (huisartsen en andere eerstelijnszorg onder één dak). Ook het hanteren van sociale huurprijzen is eventueel een mogelijkheid. Overigens verwachten we wel aanvullende inspanningen van gemeenten bijvoorbeeld in de vorm van sociale grondprijzen bij nieuwbouw, als mede-investeerder, of investeringen t.b.v. de exploitatie van de voorzieningen. En ook hier geldt: draagvlak is cruciaal. Een buurtwinkel in stand houden met maatschappelijk geld (of dat nu van de gemeente of de corporatie vandaan komt) terwijl alle burgers bij de supermarkt tien kilometer verderop hun boodschappen doen ligt niet in rede. Concrete vertaling van de mogelijke inzet komt in het volgende hoofdstuk waarin we ingaan op de ontwikkeling van en inzet in kernen en buurten.

We constateren dat onze inspanningen nu te vaak incidenteel en ad hoc zijn en dat wij als corporaties behoefte hebben aan meer inzicht in verschillende concepten en aan een helder afwegingskader voor mogelijke investeringen. In 2009 gaan we beide gezamenlijk ontwikkelen.

Samenvattend, de keuzes die wij (mogelijk willen) maken ten behoeve van commerciële functies in kernen zijn:

Inzet mogelijk ten behoeve van functies die relevant zijn voor kwaliteit van wonen en leven in kernen, waar de leefbaarheid onder druk staat (komt te staan).

Van incidentele inspanningen nu naar meer, en gezamenlijke, en afgewogen inspanningen straks.

Gezamenlijk ontwikkelen en uitvoeren van concepten (in 2009).

Gemeenten leveren aanvullende inspanningen.

Beleidsconclusie: extra opgave tijdelijke huisvesting?

Tot slot van dit hoofdstuk, een beetje een vreemde eend in de bijt, namelijk een beleidsconclusie die eerst en vooral gebaseerd is op de actuele situatie, en waarvan het niet helder is of dit vraagstuk ook op de langere termijn blijft spelen. Maar nu is het zeer pregnant aanwezig met name in de gemeente Steenbergen, en wordt ook een beroep op corporaties gedaan om mee te denken en het leveren van inspanningen om het probleem van de huisvesting van de zogenaamde MOE-landers te lijf te gaan.

De opgave is in principe van tijdelijke aard, het gaat over de huisvesting van arbeiders afkomstig uit Midden- en Oost-Europa (MOE). Maar mogelijk heeft deze tijdelijke opgave wel een langdurig karakter. Al is het niet ondenkbaar dat de economische crisis ook direct gevolgen heeft op de vraag naar dit soort arbeidskrachten; is er nog wel werk?

De corporaties willen meedenken en meewerken aan fatsoenlijke huisvesting, ook voor deze meestal tijdelijke arbeidskrachten en hun gezinnen. Maar de eerste verantwoordelijkheid ligt bij de werkgevers van deze mensen, zij zijn de probleemeigenaar. Mogelijke oplossingen kunnen gevonden worden in de bestaande voorraad: de woningmarkt ontspant zich immers, in een aantal kernen van de gemeente Steenbergen is dat nu ook al het geval. Daarnaast zullen we samen met de gemeenten en de werkgevers moeten zoeken naar creatieve oplossingen, bijvoorbeeld op het gebied van huurcontracten à la short stay, of alternatieve vormen van (tijdelijke) huisvesting. Deze opgave concentreert zich nu in bepaalde gebieden, en bij één corporatie. Maar ook hier geldt: de corporaties zien ook deze opgave als een gezamenlijke waar de gebundelde expertise en inzet belangrijk is voor de aanpak ervan.

Werkgevers zijn probleemeigenaar.

Huurcontracten worden gesloten met werkgevers.

Oplossingen zoeken in ontspanning woningmarkt, in de bestaande voorraad.

Creatieve oplossingen gezocht (huurcontracten, short stay, best practices elders, alternatieve vormen van huisvesting?).

4

Inzet in Kernen en Wijken

4.1 Analyse → karakterisering → strategie → acties

De beleidsconclusies en de daaraan gerelateerde keuzes van hoofdstuk 4 zijn algemeen van aard, nu is het tijd ze concreet te vertalen naar kernen en in het geval van de gemeente Bergen op Zoom naar buurten.

Bij de bepaling van de inzet per kern hebben we gekeken naar diverse criteria:

- Omvang van de bevolking en huishoudens.
- Verwachte ontwikkeling bevolking en huishoudens.
- Omvang corporatiebezit in kern.
- Perspectief van de kern.
- Aanwezigheid van en draagvlak voor voorzieningen.

In de bijlage zijn deze criteria nader uitgewerkt. Elke kern is op basis hiervan, aangevuld met andere voorhanden zijnde gegevens, gekarakteriseerd en er is een sterkte-zwakte-kansen-bedreigingenanalyse gemaakt. Vervolgens hebben de corporaties samen een handelingsstrategieën benoemd voor de kernen (en buurten).

Daarna zijn per kern acties benoemd die nodig zijn voor de uitvoering van de strategie, en toegespitst zijn op de betreffende kern (maatwerk). De acties gaan specifiek over inzet en handelen van corporaties. Wat moeten wij doen?

Strategie bepalen

Twee vragen die vooraf gaan aan het bepalen van een strategie zijn:

1. Is verandering van de huidige situatie nodig?
2. Worden vervolgens substantiële investeringen voorzien?

Zowel het beantwoorden met ja als met nee van vraag 1 kan leiden tot het positief of negatief beantwoorden van de tweede vraag. Verandering van de huidige situatie kan niet gewenst zijn, bijvoorbeeld omdat het huidige kwaliteitsniveau van de kern goed is. De vraag die daarop volgt is of ingeschat wordt dat behoud van dit

niveau vanzelf gaat – dus zonder substantiële investeringen - of dat behoud van het huidige niveau alleen kan wanneer dit extra ondersteund wordt.

Wordt de eerste vraag met ‘nee’ beantwoord, dan zijn er ook twee mogelijkheden: we vinden dat het kwaliteitsniveau in de kern versterkt moet worden, of het perspectief van de kern is dusdanig of de belangen van de corporaties zijn zo klein dat (al dan niet extra) investeringen niet verstandig en/of wenselijk zijn.

Vier strategieën

We onderscheiden vier alternatieve strategieën: *consolideren*, *versterken*, *conserveren* en *loslaten*.

Bij de eerste twee strategieën (*consolideren* en *versterken*) horen substantiële investeringen. Bij *conserveren* en *loslaten* is dat niet het geval, al kan bij *conserveren* wel worden geïnvesteerd om zaken in stand te kunnen houden. *Consolideren* en *conserveren* zijn strategieën die in beginsel geen verandering in de kern beogen; het gaat om het in stand houden van de kern. Soms zijn daar substantiële investeringen voor nodig (*consolideren*), soms alleen inspanningen die in de rede liggen bij wat we noemen het ‘goed huisvaderschap’ (*conserveren*). Bij *versterken* en *loslaten* ligt een beoogde verandering wel in de aard van de strategie. In figuurvorm:

Consolideren	Versterken	<i>substantieel investeren</i>
Conserveren	Loslaten	
<i>instandhouding beoogd</i>		<i>niet substantieel investeren</i>
<i>verandering beoogd</i>		

De cijfers in de figuur hebben betrekking op de mate van investeringen. Bij de strategie *versterken* wordt het meest geïnvesteerd; bij *loslaten* het minste.

Definities:

Versterken = Verandering (verbetering) van huidige kwaliteitsniveau is gewenst, dit kan alleen met substantiële investeringen.

Consolideren = behoud van huidige kwaliteitsniveau is gewenst, daarvoor is substantiële investering nodig.

Conserveren = behoud van huidige kwaliteit is gewenst, hiervoor zijn geen substantiële investeringen nodig.

Loslaten = perspectief van kwaliteitsbehoud is laag en/of te weinig corporatiebezit in de kern, investeringen in deze kern worden afgebouwd.

4.2 Gemeente Steenbergen

De gemeente Steenbergen bestaat uit zes kernen: Steenbergen, Welberg, Dinteoord, Kruisland, Nieuw-Vossemeer en De Heen. In totaal wonen in de gemeente zo'n 23.000 inwoners.

Steenbergen

Steenbergen is met ruim 11.000 inwoners de grootste kern van de gemeente. Wonen West Brabant bezit ongeveer 1.200 van de in totaal bijna 1.800 huurwoningen. De stad heeft een behoorlijk voorzieningenapparaat en heeft een A-status als zorgzone. De kwaliteit van de woningvoorraad is redelijk. De verhuurbaarheid is goed, al moet worden opgemerkt dat Steenbergen een sterke eigen woningmarkt heeft. Er is maar beperkt potentie om mensen van buiten te trekken, zo is de indruk.

Sterk	Zwak
• veel en gevarieerde voorzieningen • woningvoorraad goed verhuurbaar • redelijke differentiatie woningvoorraad • A-status als zorgzone	• weinig economische dragers
Kans	Bedreiging
• aansluiting A4 • aquaduct (bereikbaar voor scheepvaart)	• afname winkelbestand • leegstand winkelpanden • onderhoudsniveau particuliere woningen • visie gemeente op gronduitgifte

Voorgestelde strategie: **versterken**, want Steenbergen heeft als centrumkern van de gemeente veel potentie, die moet worden benut. Voor de gemeente als geheel is het benutten van deze potentie waarschijnlijk noodzakelijk om het scenario-nul haalbaar te houden.

Actiepunten
• door selectief verkoopbeleid differentiatie in de wijk laten toenemen • waar mogelijk woningkwaliteit eigen en corporatiebezit verhogen • vernieuwing algemene ouderenvoorziening Onze Stede (i.s.m. Tante Louise) • extra aandacht voor leefbaarheid, zowel fysiek als sociaal • versterken van de politieke relatie • versterken economische dragers

Welberg

Welberg is met ruim 1.100 inwoners na De Heen de kleinste kern van de gemeente. Wonen West Brabant bezit er iets meer dan 100 woningen. De kern is officieel een wijk van de stad Steenbergen, maar door de bewoners van zowel Welberg als Steenbergen wordt dit niet zo ervaren: Welberg is een hechte gemeenschap. Welberg wordt door de N259 gescheiden van Steenbergen. Als de A4 is doorgetrokken vervalt naar waarschijnlijkheid de N259. Het ligt in de verwachting dat deze kunstmatige grens dan kan verdwijnen. De nabijheid van Steenbergen heeft tot gevolg dat er beperkte voorzieningen of winkels zijn in Welberg.

Sterk	Zwak
• hechte en actieve gemeenschap • goede verhuurbaarheid door grote kernbinding • landelijk karakter	• gesloten gemeenschap • grote kernbinding • zeer beperkt winkelaanbod • verouderde voorzieningen (scouting, gemeenschapshuis) • nabijheid Steenbergen stimuleert terugloop voorzieningen
Kans	Bedreiging
• N259 vervalt als A4 is doorgetrokken	• opvatting bevolking over zelfstandige kern

Voorgestelde strategie: **conserveren**, want de toekomst van Welberg ligt in aansluiting bij Steenbergen en niet als een zelfstandige kern.

Actiepunten
• waar mogelijk stimuleren van aansluiting bij Steenbergen • DOP geeft richting voor handelen

Dinteloord

Dinteloord heeft ruim 5.500 inwoners en is na Steenbergen de grootste kern in de gemeente. Woningstichting Dinteloord bezit ongeveer 800 woningen. In vergelijking tot de andere kernen staan in Dinteloord weinig koopwoningen: ruim 1.300 (van de ruim 2.300 woningen). Ondanks de beperkte variatie in de woningvoorraad is de verhuurbaarheid goed. Het voorzieningenniveau is goed. Dinteloord heeft daarmee duidelijk een regionale functie. Dinteloord trekt meer mensen uit andere regio's dan de andere kernen van de gemeente.

Sterk	Zwak
• hoog voorzieningenniveau	• grote voorraad sociale huur

• gebruik voorzieningen door bewoners andere kernen (Fijnaart, Heijningen) • nabij Rotterdam • sterk verenigingsleven • verbindingen openbaar vervoer • open gemeenschap • 3 jachthavens • A-status als zorgzone	• eenzijdige woningvoorraad (veel eengezins rijtjeswoningen)
Kans	Bedreiging
• glastuinbouw (werkgelegenheid) • agro foodcluster (AFC) (werkgelegenheid) • mogelijkheden voor starters in bestaande voorraad • inbreidingmogelijkheden • aansluiting A4	• opvolging middenstand moeilijk • stagnerende koopmarkt

Voorgestelde strategie: **consolideren**, want de bestaande kwaliteiten moeten blijven bestaan. De regiofunctie is voor de gemeente van groot belang. Er is voldoende potentie om die te behouden, maar dan moet wel geïnvesteerd worden.

Actiepunten
• door nieuwbouw meer variatie in de woningvoorraad aanbrengen • kwaliteitsslag bestaande voorraad • met multifunctioneel centrum (MFC) goede, moderne en passende woonmilieus voor ouderen creëren • Te Woon inzetten om opbouw woningvoorraad te wijzigen • kansen creëren voor middenstand (zowel middenstanders die pand willen verkopen als startende ondernemers)

Kruisland

Kruisland heeft ruim 2.300 inwoners en is van de kernen in Steenbergen het meest op Roosendaal georiënteerd. Wonen West Brabant heeft ongeveer 100 woningen in Kruisland. De bewoners van Kruisland zijn op zichzelf gericht. Dit is te zien in het verenigingsleven en de kernbinding, maar ook in het feit dat de gemeenschap een gesloten karakter heeft. Door de nabijheid van Roosendaal zijn er in Kruisland nauwelijks voorzieningen of winkels.

Sterk	Zwak
• sterk verenigingsleven • goede verhuurbaarheid, weinig mutaties	• nauwelijks voorzieningen • gesloten gemeenschap • kwaliteitvraag ouderenwoningen

• veel koopwoningen • kernbinding	
Kans	Bedreiging
• nabij Roosendaal	• sterke vergrijzing

Voorgestelde strategie: **conserveren**, want de kern wordt op zichzelf levensvatbaar geacht, maar tegelijkertijd is er niet de wens er 'meer' van te maken. Dit zou waarschijnlijk onevenredig veel inspanningen vragen, waaraan wellicht niet eens behoefte bestaat.

Actiepunten
• kwaliteitsslag ouderenwoningen

Nieuw-Vossemeer

Nieuw-Vossemeer heeft ruim 2.300 inwoners en is dus qua omvang vergelijkbaar met Kruisland. Wonen West Brabant bezit er ongeveer 200 woningen. Nieuw-Vossemeer heeft, voor de gemeente, omvangrijke recreatievoorzieningen. Deze worden ook voor bewoning door arbeidsmigranten gebruikt. De gemeenschap in Nieuw-Vossemeer is relatief gesloten; bewoners lijken bovendien een passieve houding te hebben. De woningmarkt en voorzieningen zijn ontspannen, maar een neerwaartse spiraal dreigt.

Sterk	Zwak
• beperkt maar stabiel voorzieningen-niveau • recreatievoorzieningen (camping en recreatiewoningen) • landelijke karakter • aanwezigheid verzorginghuis	• gesloten gemeenschap • geïsoleerde ligging • woningvoorraad eenzijdig en verouderd
Kans	Bedreiging
• aansluiting A4 • impuls door nieuwbouw seniorenwoningen Tante Louise • jachthaven	• passieve houding inwoners • ontspannen woningmarkt • overcapaciteit bouwplannen • sterke vergrijzing • terugloop voorzieningen op termijn

Voorgestelde strategie: **consolideren**, want de kern wordt levensvatbaar geacht met voldoende toekomstkansen. Dit betekent fors investeren, want een neerwaartse spiraal dreigt.

Actiepunten

- nieuwbouw seniorenwoningen i.s.m. Tante Louise
- selectief verkoopbeleid
- kansen jachthaven met gemeente bespreken

De Heen

De Heen is de kleinste kern van de gemeente met bijna 600 inwoners. De gevolgen van de processen van ontgroening en vergrijzing zijn in deze kern het sterkst; voor leegstaande woningen worden met moeite nieuwe bewoners gevonden. De Heen heeft nauwelijks voorzieningen. De gemeenschap wordt getypeerd als gesloten en passief.

Sterk	Zwak
• landelijk karakter	• gesloten, passieve gemeenschap • nauwelijks voorzieningen
Kans	Bedreiging
	• sterke vergrijzing

Voorgestelde strategie: **loslaten**, want de kern wordt te klein geacht om op een verantwoorde manier aanwezig te blijven voor de corporaties. De neerwaartse spiraal is niet om te buigen, is de verwachting.

Actiepunten

- geen investeringen
- actief verkopen doorzetten

4.3

Gemeente Woensdrecht

De gemeente Woensdrecht bestaat uit vijf kernen: Woensdrecht, Hoogerheide, Huybergen, Putte en Ossendrecht. De kracht van de gemeente ligt in de relatief hoge werkgelegenheid. Defensie is een belangrijke rwerkgever die zorgt voor veel banen voor mensen uit de wijde omgeving van Woensdrecht. In de nabije toekomst zal Maintenance Valley zich naar verwachting hier vestigen wat zo'n 2300 nieuwe arbeidsplaatsen betekent. In de nieuwbouwwijk de Hoef in Hoogerheide worden tot en met 2010 veel nieuwe woningen gerealiseerd. Er zijn basisscholen in de gemeente en twee middelbare scholen.

Woensdrecht

Woensdrecht ligt in een bijzondere woonomgeving. Het 'kasteel'dorp ligt op de steilrand van de Brabantse Wal. Het is echter een dorp zonder voorzieningen. Er wonen ruim 1400 mensen in zo'n 565 woningen. Een kwart van de woningen is een huurwoning, Woningstichting Woensdrecht en Wonen West Brabant hebben deze in bezit. Gezien de vergrijzende bevolking in deze kern is het ontbreken van voorzieningen in het dorp zelf voor veel mensen (op termijn) een probleem. Woensdrecht moet het vooral van natuurlijke aanwas uit de eigen kern hebben. Dorps, weinig voorzieningen, hechte gemeenschap, relatief hoge afhankelijkheid van kern Hoogerheide voor voorzieningen

Sterk	Zwak
• gewaardeerde woonomgeving • ligging • sportvoorzieningen • aanwezigheid basisonderwijs	• OV-verbindingen • ontbreken 1- lijnszorg (huisarts e.d.) • ontbreken basisvoorzieningen (o.a. supermarkt, bank, postkantoor) • ouderenhuisvesting
Kans	Bedreiging
• hechte gemeenschap (draagvlak voor initiatieven) • mogelijkheden voor herstructurering	• vergrijzing • beperkte inbreidingsmogelijkheden

Strategie: **Consolideren**, want door vergrijzing en weinig voorzieningen maar de toch nabije ligging van Hoogerheide wordt het moeilijk om het huidige kwaliteitsniveau te behouden. Gezien de hechtheid van de gemeenschap, de omvang van de bevolking en het sociaal bezit is behoud van het kwaliteitsniveau wel wenselijk, dit vraagt om extra investeringen.

Actiepunten
• behoud van beeldbepalend gebouwen • bereikbaarheid naar centrumvoorziening (kern Hoogerheide) verbeteren • woningbestand verder uitbreiden met uitsluitend nultredenwoningen • verder ontwikkelen woonservicezone • ontwikkeling kleinschalige woonzorgvoorziening

Hoogerheide

Hoogerheide is de grootste kern van de gemeente Woensdrecht, er wonen ruim 8200 mensen. Het voorzieningenniveau van deze centrumkern is relatief hoog. 35% van de ruim 3530 woningen is een huurwoning. Het sociaal bezit is grotendeels in handen van Woningstichting Woensdrecht.

Sterk	Zwak
• (bovenlokale) voorzieningen • Omvang/inwoneraantal • Werkgelegenheid • Aangewezen als centrumkern	• Ontbreken voorzieningen voor jongeren 12-18 jaar • Inrichting voorzieningen/infrastructuur niet afgestemd op oudere doelgroepen • Deel bebouwing relatief ver van voorzieningen (>500m)
Kans	Bedreiging
• Stijgende vraag naar woningen, m.n. van ouderen • Geschikt voor woonservicezone • Aanleg randweg en wijziging status N289 biedt mogelijkheden woningbouw/herinrichting	• vergrijzing • verkeersdrukte • beperkte ruimte voor woningbouw • doorstroming als nieuwbouw achterwege blijft • verdwijnen voortgezet onderwijs

Strategie: **Versterken** want het (woning)aanbod moet aangepast worden aan veranderende vraag, in voorzieningenniveau is een kwaliteitsslag nodig.

Actiepunten
• kwaliteitsniveau woningen verhogen • i.s.m. zorgpartijen voorzieningenaanbod uitbreiden • i.s.m. gemeente evaluatie haltes OV • doorzetten selectief verkoopbeleid • beperkte herstructurering sociale voorraad • uitbreiding woningbestand met nadruk op nultredenwoningen • ontwikkeling woonservicezone inclusief kleinschalige woonzorgvoorziening

Putte

Putte ligt op de grens met België (en behoort tot maar liefst drie gemeenten, Woensdrecht en twee in België), er zijn voldoende voorzieningen, maar een zwakke uitstraling. Er wonen ruim 3800 mensen, in 1550 woningen. Bijna een kwart van de woningen is corporatiebezit, met name van Wonen West Brabant.

Sterk	Zwak
• voorzieningenniveau (winkels, medisch, zorg/welzijn) • ligging • zondagopening • levendigheid	• leegstand bedrijfsruimten • verpaupering winkels/woningen • onderhoud openbare voorzieningen (trottoirs, groen) • uitstraling
Kans	Bedreiging
• mogelijkheid ontwikkelen 'dorpshart' samen met Belgisch Putte • dagtoerisme/recreatie • herontwikkeling winkelgebied	• parkeerproblematiek • afname uitstraling • verpaupering

Strategie: **Versterken**, momenteel pakt niemand herstructurering op en dat is wel nodig, er wonen teveel mensen – en (omvang) sociaal bezit is te belangrijk voor inwoners - om leefbaarheid verder te laten verslechteren. Inspanningen zullen niet zozeer op woningen gericht moeten zijn, maar op uitstraling voorzieningen. Daarom ligt eerst en vooral het initiatief bij de gemeente. Mocht de gemeente deze bal niet oppakken, dan kan onze strategie veranderen van versterken naar **loslaten**.

Actiepunten
• Herstructurering winkelgebied initiëren, opdat onder leiding van de gemeente(n) een kwaliteitsslag gemaakt kan gaan worden • Ontwikkeling kleinschalige woonzorgvoorziening • Ontwikkelen woonservicezone • Uitbreiden woningbestand met nadruk op nultredenwoningen

Huijbergen

Huijbergen is een kern die zeer in trek is om te wonen, het is er mooi, groen, en chique. Een associatie die Huijbergen oproept is 'het Wassenaar van het Zuiden'. Er wonen 2200 mensen in 830 woningen waarvan bijna 160 in de huursector.

Sterk	Zwak
- Kwaliteit woonomgeving - Ligging - Niveau zorgvoorzieningen - Historische kern/gebouwen	- Algemeen voorzieningenaanbod is beperkt (1 supermarkt) - Weinig differentiatie in woningaanbod - Verbinden naar centrumkern (Hoogerheide)
Kans	Bedreiging
- Verder ontwikkelen dagrecreatie - Verzorgd wonen/wonen voor ouderen in centrum kern - Hoog kwaliteitsniveau woningaanbod	- Verdwijnen supermarkt - Teruglopen voorzieningenniveau

Strategie: **conserveren**, inspelen op kwaliteitsvraag

Actiepunten
- Inspelen op kwaliteitsvraag indien kans zich voordoet - Ontwikkeling woonservicezone

Ossendrecht

Ossendrecht heeft evenals Putte een hechte gesloten gemeenschap. Ook Ossendrecht vergrijst en jongeren trekken weg, het voorzieningenniveau neemt af. Ossendrecht is een kern van waaivormige linten die samenkomen in het centrum van het dorp. Er wonen zo'n 5250 mensen, er staan bijna 2200 woningen, waarvan er 436 tot het huursegment behoren, 260 behoren er tot sociaal bezit (na uitvoering van het verkoopprogramma resteren 225 sociale huurwoningen).

Sterk	Zwak
- Gezien omvang kern nog vrij goede winkelveorzieningen - Verenigingsleven - Horeca	Voorzieningen voor jongeren ontbreken

• Ligging ten opzichte van Antwerpen • Kwaliteit 1: lijnszorg • Welzijn/zorgniveau • Bedrijventerrein • Multifunctionele accommodatie	• Redelijk gesloten gemeenschap • Eenzijdige bevolkingsopbouw (vergrijzing)
Kans	Bedreiging
• Aantrekkelijk maken voor 'import' bewoners (hoe?) • Tijdelijke huisvesting contractors en seizoensarbeiders • Hechte lokaal gebonden gemeenschap, draagvlak verenigingen en voorzieningen	• Vergrijzing • Onderhoud eigen woningbezit • Parkeerproblematiek centrum • Gesloten gemeenschap

Strategie: **conserveren**

Actiepunten
• Toevoegingen woningstichting Woensdrecht • Uitbreiden woningbezit met nadruk op nultredenwoningen • Ontwikkeling woonservicezone met behoud of versterking van voorzieningenniveau

4.4 Gemeente Tholen

De gemeente Tholen bestaat uit acht kernen. Door de gemeente wordt onderscheid gemaakt naar het stadje Tholen, drie ontwikkelingskernen en vier woonkernen.

Ontwikkelingskernen zijn: Sint-Maartensdijk, Sint-Annaland en Sint Philipsland (bij deze laatste kern liggen twee zeer kleine dorpjes Anna Jacobapolder en De Sluis)

Woonkernen zijn: Poortvliet, Scherpenisse, Stavenisse en Oud-Vossemeer

Tholen

De kern Tholen is de belangrijkste kern met een open gemeenschap in de gemeente Tholen, zowel naar voorzieningenniveau als naar inwoners. De kleine stad Tholen ligt mooi en heeft een aantrekkelijke historische kern. De leefbaarheid van Tho-

len wordt door de inwoners goed gewaardeerd. Het leeuwendeel van de nieuwbouwproductie van de gemeente vindt plaats in Tholen-stad. Er wonen 7330 mensen, en er staan 2770 woningen waarvan 942 in de huursector. Castria Wonen is eigenaar van (vrijwel) alle sociale huurwoningen.

Sterk	Zwak
• Ligging • Historische kern • Groene omgeving (buiten stad) • Evenwichtig woningbestand • Sportvoorzieningen • Onderwijsvoorzieningen	• Horeca • Detailhandelsvoorzieningen (niet optimaal benut, • Spreiding waardoor 'loop' ontbreekt) • Speelvoorzieningen • (Parkeren in het centrum) • Verkeersveiligheid bij scholen
Kans	Bedreiging
• Plan noord • Extra detailhandel • Parkeeroplossing • Koppeling stad – haven • Zelfstandige ouderenwoningen aansluiten op voorzieningen van intramurale instelling • Ruimte voor bedrijven	• Verzadiging in het dure woningmarktsegment

Strategie: **conserveren**, omdat de kern zelf voldoende potentie heeft.

Actiepunten
• Woningbestand uitbreiden (mogelijkheden voor corporatie meer dan voldoende aanwezig door afgesloten convenant tussen Gemeente Tholen, Castria wonen en Bouwfonds) • Wonen en zorg uitbreiden met woonzorgcomplex met zorginstellingen SVRZ/Siloah/Emergis • Leefbaarheid behouden, geen extra activiteiten corporatie

Sint-Maartensdijk

Dit is een ontwikkelingskern met een open gemeenschap, maar de kern kent ook problemen (zie swot). Er wonen ruim 3.650 mensen, in 1.575 woningen waarvan er 662 behoren tot de huursector.

Sterk	Zwak
• Cultuurhistorie (beschermde dorpsgezicht) • Groene omgeving, natuur • Woonzorgcomplex met 76 appartementen en • Voorzieningen • (Zwembad)	• Veel sociale woningbouw • Weinig sociale cohesie
Kans	Bedreiging
• Ontwikkeling aan zuidkant van dorp recreatie samen met een binnenzwembad, bouw nieuw sportvoorzieningen	• Leegstandproblemen • Sterke afname aantal voorzieningen

Strategie: **Versterken**, omdat deze kern door historische oorzaak nog te veel sociaal bezit heeft. Tevens zijn het gemeentehuis en een VMBO-school eind 2007 verplaatst naar de kern Tholen waardoor de kern is verzwakt (en RABO, CWI, CIZ).

Actiepunten
• Woningbestand beperkt uitbreiden. Vooral richten op inbreidingslocaties. Op initiatief van Castria een plan van aanpak maken voor het herstructureren van een wijk met 350 woningen. Nauwe betrokkenheid (regie ruimte) van gemeente Tholen is noodzakelijk • Kern mist een totaal (brede) dorpsvisie • Vertrek gemeentehuis, VMBO-school, Rabobank (hoofdvestiging), CWI, CIZ hebben een grote impact op de leefbaarheid van de kern. Transformatie van de sociale woningbouw is in 1965 al in gang gezet, nu bestaat de woningvoorraad nog uit 40% sociale woningbouw (was 55% in 1995)

Sint Annaland

Ontwikkelingskern met een redelijk open en sterke gemeenschapszin, sterk verenigingsleven, zie ook swot. De kern heeft 3.560 inwoners met 1360 woningen, waarvan 27 % tot de huursector behoort.

Sterk	Zwak
• Saamhorigheid en bloeiend verenigingsleven • Haven • Aantrekkelijk voor jonge huishoudens • Relatief veel voorzieningen (detailhandel, scholen, horeca, museum) • Ondernemersklimaat • Zorgvoorzieningen met grote reikwijdte	• Jeugdoverlast (kleine groep maar hardnekkig) • Af en toe lage woningkwaliteit
Kans	Bedreiging
• Ontwikkeling havengebied (woningen, bedrijven) • Uitbreiding zorgcentrum De Schutse met zelfstandig wonen met zorg	• Vasthouden voorzieningenniveau • Toekomstig tekort wonen met zorg

Strategie: **conserveren**, omdat de kern nog veel eigen potentie heeft, er wordt geen teruggang van huidig kwaliteitsniveau kern verwacht.

Actiepunten
• Woningbestand (beperkt) uitbreiden • Woonservicecentrum bouwen op basis van initiatief tussen SVRZ (zorginstelling) en Castria Wonen

Sint-Philipsland

Ontwikkelingskern met een redelijk gesloten gemeenschap, zie ook swot. Sint-Philipsland ligt samen met Anna Jacobapolder en Sluis op een apart eiland. Tezamen wonen er zo'n 2500 mensen. De twee laatste kernen zijn erg klein. De woningen in Anna Jacobapolder en Sluis zijn slecht verkoopbaar. Er zijn in alle drie de kernen weinig sociale huurwoningen.

Sterk	Zwak
• Florerend verenigingsleven • Diverse bevolkingsopbouw • Gunstige ligging • Mooie omgeving • Scholen • Hoogwaardige nieuwbouw in Graefnisse • Nieuw dorps huis in Anna-Jacobapolder	• Lage woonkwaliteit Stationsstraat en Emmastraat, gecombineerd met sociale problematiek (vnl particulier bezit) • Weinig sociale woningbouw • Beperkt openbaar vervoer Anna-Jacobapolder en Sluis (slechts buurtbus)
Kans	Bedreiging
• Ontwikkeling jachthaven Sint-Philipsland • Sint-Philipsland: Wonen met zorg: mogelijk opwaarderen naar volwaardig woonzorgcomplex in de toekomst	• Slechte verkoopbaarheid woningen Anna-Jacobapolder en Sluis

Strategie St Phillipsland: **conserveren**, omdat er op dit moment in relatie tot de grootte van de kern voldoende kwaliteitsniveau is.

Strategie Sluis en Anna-Jacobapolder: **loslaten**. Deze subkernen worden door de corporatie niet meer extra ondersteund. Op termijn zal Castria hier geen vastgoed meer in eigendom hebben

Actiepunten
• Woningbestand zeer beperkt uitbreiden, sociaal woningbestand vergroten in St. Phillipsland • Castria heeft er een woonservicecentrum en zij realiseert er een klein nieuw senioren appartementen gebouw. • Afname corporatie-bezit in Sluis en Anna-Jacobapolder

Poortvliet

Dit is een woonkern met een redelijk gesloten gemeenschap, er wonen 1730 mensen, er staan 680 woningen, waarvan er 185 tot de huursector behoren.

Sterk	Zwak
• Rust • Werkgelegenheid (o.a. verpakkingindustrie) • Gunstige ligging • Sociale binding • Autoluw	• Gebrek aan voorzieningen • Slechte staat van veel (vooral particuliere) woningen • Overlast bedrijvigheid
Kans	Bedreiging
• Poorthoven: nu ouderenwoningen met gemeenschapsruimte, later mogelijk meer en voorzieningen • Herstructurering entree van het dorp (i.c.m. overlastveroorzakende bedrijven) • Voldoende ruimte voor bedrijven	• Afname van voorzieningen

Strategie: **conserveren**, omdat er op dit moment in relatie tot de grootte van de kern (nog) voldoende kwaliteitsniveau is. Alertheid is geboden voor de ontwikkeling van het voorzieningenniveau.

Actiepunten
• Woningbestand zeer beperkt uitbreiden en sociaal woningbestand beperkt transformeren • Door Castria huisartsenpraktijk in bestaand woonservice-centrum “de Poorthove” maken en centrum beperkt uitbreiden met woningen. Gebied waar deel van “oudere” senioren-woningen staat herstructureren. • Er zijn zorgen over het voortbestaan van de enige supermarkt

Scherpenisse

Woonkern met een redelijk gesloten gemeenschap, zie ook swot. Scherpenisse ligt vlak bij het grotere Sint-Maartensdijk en de mensen maken dan ook gebruik van de voorzieningen daar. Er wonen 1.780 mensen, in 675 woningen, waarvan 170 in de (vaak particuliere) huursector.

Sterk	Zwak
• Fraai centrum • Saamhorigheid • Langeweg: hoge kwaliteit woningen • Basisscholen • Horeca met regiofunctie • Landschappelijke ligging	• Lage kwaliteit veel woningen, overwegend in particulier bezit • Samenstelling woningvoorraad onevenwichtig (tussen 1980 en 2000 geen nieuwbouw) • Weinig winkelveorzieningen
Kans	Bedreiging
• 20 Wonen-welzijn-zorg woningen en een wijksteunpunt: stevige basisvoorziening • Voldoende woningbouwcapaciteit	• Vasthouden voorzieningenniveau (m.n. horeca) • Weinig invloed op kwaliteit particulier woningbezit

Strategie: **consolideren**, omdat op dit moment in relatie tot de grootte de kern een kwaliteitsniveau heeft dat bedrijfseconomisch gezien realistisch is. Beperkte extra investeringen zijn nodig om op enige wijze voorzieningen te ondersteunen.

Actiepunten
• Woningbestand zeer beperkt uitbreiden en sociaal woningbestand beperkt transformeren • Door Castria ontwikkelen van een huisartsenpraktijk en winkel (tje) (exploitatie via zorginstelling Zuid Wester) en dorps huis nieuwe stijl (met multifunctionele gymzaal) in nieuw te bouwen woonservice-centrum maken met 18 woningen. Participanten zijn gemeente Tholen, SVRZ en huisarts. Gebied waar deel van "oudere" seniorenwoningen staan herstructureren • Laatste supermarkt heeft kern verlaten, er is nog een filiaal van een bakker. Boodschappen voor de dagelijkse levensbehoeften is in dit dorp niet meer mogelijk. Dit heeft bijzondere aandacht nodig, vooral voor de daar wonende senioren

Stavenisse

Woonkern met een gesloten gemeenschap waarvan een groot deel reformatorisch, zie ook swot. De kern heeft 1630 inwoners, 605 woningen, waarvan 145 in de huursector.

Sterk	Zwak
• Rust • Haven • Recreatie (w.o. campings en bungalowpark) • Sterke sociale cohesie • Hoog niveau mantelzorg • Dagelijkse voorzieningen	• Erg afgelegen • Slecht bereikbaar met openbaar vervoer
Kans	Bedreiging
• Versterking van recreatie (m.n. campings) • Vergroten afmeercapaciteit haven	• Vertrek van jongeren als gevolg van gebrek aan werk • Moeilijke verkoopbaarheid bestaande en nieuwe woningen (mede door vorige punt) • Woningkwaliteit: wordt nu nog niet als probleem ervaren, maar kan dit wel worden

Strategie: **conserveren**, omdat op dit moment in relatie tot de grootte van de kern er (nog) voldoende kwaliteitsniveau is. Alertheid is geboden voor de ontwikkeling van het voorzieningen niveau.

Actiepunten
• Woningbestand zeer beperkt uitbreiden en sociaal woningbestand beperkt transformeren • door Castria is al eerder een huisartsenpraktijk en “pin-automaat” gerealiseerd in een aangekochte bestaande Rabobank. Gelegen naast het woonservicecentrum “Elenahof” • Opvallend sterke supermarkt

Oud Vossemeer

Woonkern met een open en actieve gemeenschap, waarvan een groot deel met katholieke achtergrond, zie ook swot. Er wonen 2760 mensen, in 1060 woningen waarvan er 265 tot de huursector behoren.

Sterk	Zwak
• Gunstige ligging • Rijk verenigingsleven • Scholen (basisonderwijs) • Dagopvang voor gehandicapten met regionale functie • Redelijk voorzieningenniveau (supermarkt, drogist, fietsenmakers)	• Rommelige ruimtelijke structuur, daardoor verkeersonveilig • Matige kwaliteit woningen in het centrum • Overlast door jongeren • Overlastveroorzakende bedrijvigheid (aannemer) • Geen recreatieve sector
Kans	Bedreiging
• Nieuw dorps huis met wijksteunpunt en appartementen. Basis voor voorzieningen • Mogelijkheid tot hoogwaardige nieuwbouw	

Strategie: **conserveren**, omdat op dit moment in relatie tot de grootte van de kern er (nog) voldoende kwaliteitsniveau is. Alertheid is geboden voor de ontwikkeling van het voorzieningenniveau.

Actiepunten
• Woningbestand zeer beperkt uitbreiden en sociaal woningbestand beperkt transformeren • Door Castria is recent een woonservicecentrum gerealiseerd en is in eigendom van de gemeente Tholen een nieuw dorps huis nieuwe stijl verkregen

4.5 Gemeente Bergen op Zoom

Algemeen

De gemeente Bergen op Zoom bestaat uit tien kernen verdeeld in wijken en dorpen. Bergen op Zoom is de kerngemeente in het meest westelijke deel van Brabant, en ook voor Tholen is het de meest dichtstbijzijnde 'grote stad'. Roosendaal is tegelijkertijd complementaire 'zusterstad' met wie veel samengewerkt wordt al is er ook bij tijd en wijle sprake van onderlinge concurrentie. Qua inwonertal zijn beide steden vergelijkbaar: er wonen zo'n 60.000 mensen. Bergen op Zoom heeft door haar ligging tussen Rotterdam en Antwerpen zowel op het gebied van wonen als op het gebied van economische ontwikkeling een overloopfunctie. Toekomstige gemeentelijke ontwikkelingen zijn gericht op het versterken van deze positie. Door de historisch relatief sterke aanwezigheid van industriële activiteiten is Bergen gevoelig voor de al jaren teruglopende werkgelegenheid in deze sector. Het gemeentelijk beleid is erop gericht om meer dienstverlenende activiteiten aan te trekken. In dit kader wordt het ontbreken van een onderwijsinstelling op HBO-niveau als een groot gemis ervaren.

Sterk		Zwak	
• Voldoende locaties centrum • Recreatie, kunst en cultuur • Deconcentratie intensieve zorg		• Geen voldoende keuze/focus op profiel • Projectbenadering, geen integrale visie stadsbreed • Te weinig aansluiting van oostelijk deel op centrum • Positie meubelboulevard t.o.v. Bergse Haven	
Kans		Bedreiging	
• Opleiding HBO+ • Ontwikkeling locaties centrum		• Bestuurlijke continuïteit • Concentratie sociaal in aantal wijken • Welzijnssector versplinterd georganiseerd • Gezinnen en hoogopgeleiden trekken weg	

Actiepunten

- Het stimuleren van het maken van een integrale stadsvisie waardoor meer samenhang ontstaat tussen de diverse wijken en hun aanpak

Centrum

In het centrum van Bergen op Zoom wonen bijna 8.000 mensen in ruim 4.000 woningen. Er wonen relatief veel ouderen en weinig jongeren en gezinnen met kinderen. Er staan in totaal circa 450 huurwoningen van Wonen West Brabant en 750 huurwoningen van Soomland.

Sterk	Zwak
• Ligging • Historische kern • Diversiteit winkels, diensten, horeca, cultuur, voorzieningen • Onderwijsvoorzieningen • Hoge huurderstevredenheid • Populair onder jongeren en ouderen	• Onvoldoende keuze/focus op profiel • Veiligheid/overlast (monitor) • Huisvesting daklozen/groepen • Parkeren in openbare ruimte • Tekort aan peuterspeelzalen
Kans	Bedreiging
• Herontwikkeling ABG/Catharina • Pleinenplan/spoorzone • Havenkwartier water/versterken kunst/cultuur specifiek jongeren • Koppeling stad aan haven	• Station/spoorzone • Leegstand boven winkels • Kantoren (verouderd) • Afzet duurdere koop • Overlast drugshandel • Overlast jongeren • Verdwijnen supermarkt Lindebaan

Strategie: **versterken**, omdat er gezien het regionale belang van blijvende aantrekkelijkheid van deze kern toevoeging van extra kwaliteit gewenst is

Actiepunten

- In Havenkwartier woningbestand uitbreiden met meergezins en/of nul-tredenwoningen
- Herontwikkeling wonen en zorg ABG-terrein en Catharinaplein. Upgrading pleinengebied in Noordoostelijk deel door herinrichting openbare ruimte

- Ontwikkeling poppodium
- Uitbreiden met woonzorgcomplex met zorginstellingen
- Leefbaarheid versterken, tegengaan drugsoverlast

Bergse Plaat

Bergse Plaat is een nieuwbouwwijk liggend tussen de Binnenschelde en het Markiezaatsmeer. Er wonen bijna 8.000 mensen in ruim 3.000 woningen. Er is relatief weinig corporatiebezit, Soomland heeft circa 250 woningen, Wonen West Brabant de overige sociale huurwoningen.

Sterk	Zwak
• Voorzieningen (inclusief school, winkels etc.) • Veiligheid • Ruime, groene wijk • Ligging aan water • Actieve wijkcommissie • Kwaliteit woningen	• Zorgvoorzieningen • Eenzijdige bevolkingsopbouw (gezinnen) • Weinig goedkope koop • Geen voorzieningen oudere jeugd • Geen recreatieve sector
Kans	Bedreiging
• Verzilting Zoommeer	• Overlast boulevard (jeugd en drugs)

Strategie: **conserveren**, dit is een nieuwe wijk in Bergen op Zoom met een breed voorzieningenniveau en hoge sociaal-economische status. Het aanwezige vastgoed heeft een hoge kwaliteit. Extra ingrepen zijn niet nodig en worden niet voorzien.

Actiepunten

- Ontwikkeling zorgvastgoed
- Handhaving ten aanzien van orde en veiligheid wordt belangrijk(er)

Noord

Deze wijk bestaat uit de buurten Noordgeest, Tuinwijk en Meilust. Meilust is een rijkere buurt met weinig sociale woningbouw. In totaal wonen in Noord bijna 12.000 mensen in ruim 4.500 woningen. Wonen West Brabant bezit hier circa 1.400 sociale huurwoningen, Soomland bijna 450.

Sterk	Zwak
• Beperkte afstand centrum • Veel grondgebonden wonen • Diversiteit aan schoolvoorzieningen • Verhouding koop/huur	• Stedenbouwkundige structuur Noordgeest (bloemkoolwijk) • Onveiligheid in Noordgeest • Ongesaneerde woonwagenvormen • Voorzieningenniveau winkels • Spreiding zorg welzijn • Sterke vergrijzing, nauwelijks woonvormen voor ouderen, weinig nultredenwoningen
Kans	Bedreiging
• Noordgeest toekomstige ISV-wijk • Ontwikkeling centrale dienstzone	• Leegloop (m.u.v. Meilust) naar kwalitatief betere wijken • Verplaatsing lage inkomensgroepen uit Oost • Sterke vergrijzing, forse ontgroening

Strategie: **versterken**, omdat er een reëel risico bestaat dat door de wijkaanpak elders met name Noordgeest lijdt onder het waterbedeffect. Inspanningen zullen zich vooral moeten richten op woonvormen voor ouderen en voorzieningen.

Actiepunten
• Herstructurering wijk Noordgeest • Realiseren woonvormen gericht op ouderen • Totaalvisie (breed) op ontwikkeling(sperspectief) Noordgeest maken • Investeren in voorzieningen in Tuinwijk en Noordgeest om leefbaarheid te versterken

Gageldonk West

In Gageldonk West wonen ongeveer 5.200 mensen in bijna 2.500 woningen. Wonen West Brabant bezit hier bijna 1.200 huurwoningen, en Soomland circa 300. De sociaal-economische structuur van Gageldonk West is mede achteruitgegaan door herstructurering elders (waterbedeffect).

Sterk	Zwak
• Ligging ten opzichte van centrum en uitvalswegen • Stedenbouwkundige structuur • Sociale cohesie op straatniveau	• Sociaal-economische structuur, grootste achterstandswijk van Bergen op Zoom • Lage woningkwaliteit • Illegale bewoning • Onveiligheid door drugsoverlast, hangjongeren, verkeersoverlast • Sociale cohesie wijkbreed • Verenigingsleven • Verouderde voorzieningen • Nauwelijks woonvormen voor (allochtone) ouderen
Kans	Bedreiging
• Lopende herstructurering • Sloop/nieuwbouw woningen • Potentieel ondernemersklimaat	• Verdergaande achteruitgang als gevolg van crisis

Strategie: **versterken**, vastgelegd in wijkvisie stedelijke vernieuwing

Actiepunten
• Sloop/nieuwbouw 400 woningen • Meer evenwichtige verhouding tussen koop en huur • Woonservicecentrum bouwen in centrumgebied • Diversiteit aan programma's gericht op welzijn en leefbaarheid

Gageldonk Oost en Lage Meren

In Gageldonk Oost wonen rond de 4.000 mensen in zo'n 1.500 woningen, Wonen West Brabant bezit hier de sociale huurwoningen. Lage Meren is voornamelijk een industriegebied.

Sterk	Zwak
• Ruimte	• Massaliteit en kwaliteit flats

• Ligging bij de uitvalswegen • Relatief hoge sociaal-economische status	Heiningen/Groeshof/Bunthof • Eenzijdige samenstelling? • Last van fijnstof door ligging aan de snelweg
Kans	Bedreiging

Strategie: **conserveren**, de kwaliteit in deze buurten is goed, naar tevredenheid, de wijk heeft voldoende eigen potentie om de huidige kwaliteit op eigen kracht te kunnen behouden, er zijn geen additionele investeringen nodig bovenop de normale.

Actiepunten
• Handhaving orde en netheid m.n. in de omgeving Heiningen flats

Warande Oost en West

In deze buurten wonen circa 5.100 mensen in 3.000 woningen. Wonen West Brabant bezit de meeste sociale huurwoningen, Soomland 250.

Sterk	Zwak
• Zorg, welzijn, voorzieningen, winkels, sport, bibliotheek • Ruim opgezette wijk • Gunstige ligging t.o.v. uitvalswegen • Ontwikkeling Cort Heiligerskazerne	• Concentratie van ouderen en lagere inkomens • Integratie oud-jong/allochtoon-autochtoon • Kwaliteit sociale huurwoningen (technisch + woonkwaliteit) • Parkeeroverlast door ziekenhuis
Kans	Bedreiging
• Herontwikkeling Warandeflat	• Achteruitgang leefbaarheid

Strategie: **conserveren**, met de bijna afgeronde herstructurering is een slag gemaakt naar verhoging van het kwaliteitsniveau van de wijk, dit is nu op niveau, verwachting is dat de wijk voldoende weerbaar is om niveau te behouden. Wel is blijvende alertheid op niveau van leefbaarheid belangrijk.

Actiepunten
• Geen

Halsteren

De kern Halsteren ligt aan Bergen op Zoom vast, het heeft een sterk dorpse uitstraling. Hierdoor en door de nieuwbouwwijk De Schans heeft Halsteren een sterke aantrekkingskracht gehad op gezinnen uit Bergen op Zoom en omgeving. In totaal wonen in Halsteren zo'n 12.500 mensen in 4.540 woningen, waarvan 1.450 huurwoningen. Castria bezit hier 1158 sociale huurwoningen.

Sterk		Zwak	
• Aantrekkelijk centrum • Saamhorigheid, dorpscultuur • Goed voorzieningenniveau • Veiligheid • Aanwezigheid hoogwaardig bedrijventerrein • Een meer landschappelijke ligging		• Zorgvoorzieningen • Vergrijzing • Geen afspiegeling samenleving • Oude bedrijventerreinen • Ontbreken winkelvoorziening voor De Schans • Eenzijdige opbouw koopwijk De Schans	
Kans		Bedreiging	
• Hergebruik oude bedrijventerrein • Herontwikkeling Elisabeth • Herontwikkeling Vogelenzang/centrum • Herontwikkeling Zuneha		• Eenzijdige opbouw bevolking • Beek: dreigend 'zwakke' wijk • Ontbreken brede integrale visie op ontwikkeling kern	

Strategie: **conserveren**, woonkwaliteit en leefbaarheid is in orde, in de toekomst worden hier geen extra inspanningen voor voorzien. Investerings met name gericht op zorgvoorzieningen.

Actiepunten
• Woningbestand zeer beperkt uitbreiden • Aanpak huurwoningen De Beek • Voorzieningszone in De Schans

Lepelstraat

Lepelstraat is een authentiek dorp, er wonen 2.000 inwoners in ongeveer 800 woningen, waarvan Castria Wonen er 246 bezit.

Sterk	Zwak
• Dorpse karakter • Aantrekkelijk prijs-kwaliteits-niveau woningen • Actief verenigingsleven (muziek, sport) • Sterke sociale cohesie	• Teveel grondgebonden huur sociaal • Eigen woningmarkt (moeilijk binnenkomen) • Afname voorzieningen • Te weinig ouderen woningen
Kans	Bedreiging
• Vervanging woningen → hogere kwaliteit • MFA inclusief zorg + welzijn • Dorpsservicecentrum • Herontwikkeling schoollocatie	• Sterke vergrijzing • Leegloop school • Leegstand woningen • Verkoop sociaal loopt niet voldoende

Strategie: **conserveren**, huidig kwaliteitsniveau behouden, dit vergt geen extra investeringen bovenop de reguliere investeringen. Investerings zijn gericht op het handhaven van het voorzieningenniveau en huisvesting van ouderen.

Actiepunten
• Inzet op behoud van voorzieningen

Nieuw Borgvliet/Langeweg/De Markiezen

In deze buurten wonen bijna 4.000 mensen in 1.500 woningen. Het aanwezige corporatiebezit is vooral in handen van Wonen West Brabant. Soomland heeft hier minder dan 50 woningen. De Markiezen is een uitbreidingswijk waar nog gebouwd moet worden.

Sterk	Zwak
• ISV in uitvoering • Wijkverbondenheid bewoners	• Nauwelijks woonvormen voor ouderen • Geen voorzieningen voor dagelijkse levensbehoefte
Kans	Bedreiging

Strategie: **Consolideren** gezien de potentie van dit gebied, maar alertheid is geboden op het gebied van leefbaarheid

Actiepunten

- Benodigde ingrepen zullen vooral liggen op sociaal maatschappelijk terrein en leefbaarheid

Fort-Zeekant/Het Glacis + deel De Markiezen

Er wonen in deze wijken bijna 6.000 mensen in ruim 2.000 woningen. Het aanwezige corporatiebezit is vooral in handen van Wonen West Brabant. Soomland heeft hier ruim 80 woningen. De Markiezen is de uitbreidingswijk die hier gebouwd zal worden.

Sterk	Zwak
• ISV in uitvoering • Wijkverbondenheid bewoners	• Nauwelijks woonvormen voor ouderen • Geen voorzieningen voor dagelijkse levensbehoefte • Overlast, vernielingen, drugs, zwervers
Kans	Bedreiging
• Scheldeflat	

Strategie: Conserveren, het is al een ISV wijk, veel ingrepen zijn al uitgevoerd c.q. in uitvoering, er is voldoende potentie in het licht wat er al gepland staat.

Actiepunten

- Differentiatie in de wijk: vermindering van eenzijdige typologie woningen en opbouw bevolking
- Ontwikkeling zorgvastgoed

Visie op Wonen en Leven In West Brabant en Tholen 2025

Deel II: onderzoeksrapport

Ilse Giesbers
Henriette Rombouts

Juli 2009



RIGO Research en Advies BV
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 10050

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
2	EEN KORTE TYPERING PER GEMEENTE	3
2.1	BERGEN OP ZOOM	5
2.2	STEENBERGEN	12
2.3	THOLEN	18
2.4	WOENSDRECHT	24
3	DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	31
3.1	BERGEN OP ZOOM	33
3.2	STEENBERGEN	38
3.3	THOLEN	42
3.4	WOENSDRECHT	47
4	WONINGBEHOEFTE TOT 2020	51
4.1	BERGEN OP ZOOM	53
4.2	STEENBERGEN	55
4.3	THOLEN	56
4.4	WOENSDRECHT	57
4.5	KWALITATIEVE BEHOEFTE, KORT SAMENGEVAT	58
5	CONCLUSIES PER GEMEENTE	59
5.1	BERGEN OP ZOOM	59
5.2	STEENBERGEN	60
5.3	THOLEN	61
5.4	WOENSDRECHT	62

6	DE REGIO IN ZIJN GEHEEL	65
6.1	DE WONINGVOORRAAD	65
6.2	DE BEVOLKINGSSAMENSTELLING	67
6.3	VERHUISBEWEGINGEN	67
6.4	DISCREPANTIES 2008	68
6.5	DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN	69
6.6	DE WONINGBEHOEFTE TOT 2020	72
6.7	INKOMENSGROEPEN 2015-2020	80
6.8	INVLOEDEN VAN BUITEN DE REGIO	81
7	CONCLUSIES OVER DE HELE REGIO	83
8	BIJLAGE	87
8.1	BEGRIPPEN	87
8.2	NOTITIE: WONINGBEHOEFTE IN DE ONDERZOEKSREGIO WEST BRABANT 2015 EN 2020 VOLGENS DRIE ECONOMISCHE (CRISIS) SCENARIO'S	90
8.3	DE NIEUWE PROVINCIALE PROGNOSE	99
8.4	CRITERIA KERNEN	101
8.5	VERANTWOORDING SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD	102
8.6	METHODE GEBRUIK WOON 2006	105

1

Inleiding

Voor u ligt de rapportage waarin van diverse kanten de woningvoorraad in de onderzoeksregio in West Brabant wordt belicht. Deze onderzoeksregio bestaat uit een verzameling van lokale gemeentelijke woningmarkten met elk een eigen karakter, te weten Bergen op Zoom, Steenbergen, Tholen en Woensdrecht. In de beleidsambities dient straks recht te worden gedaan aan deze lokale markten, maar vooral ook regionale afstemming plaats te vinden.

Voor een belangrijk deel bestaat het onderhavige onderzoek uit het kijken naar de toekomst op zowel gemeente- als regioniveau. Echter om de ontwikkelingen in de toekomst op de woningmarkt beter te kunnen begrijpen is het noodzakelijk om ook naar het heden en het recente verleden te kijken. Immers de huidige vijftigers zijn de ouderen van de toekomst en de kinderen van nu zijn de starters van straks. Dit document geeft inzicht in de ontwikkelingen op de woningmarkt in het recente verleden, het heden en de toekomst. De volgende vragen staan in het rapport centraal: wat is het beeld van de recente en actuele woningmarkt in de regio en de vier gemeenten; wat is de woningbehoefte op korte en middellange termijn, en hoe ziet deze woningbehoefte er kwalitatief uit?

Leeswijzer

Om bovenstaande vragen te kunnen beantwoorden, wordt in de rapportage een aantal onderdelen uitgewerkt. De rapportage is thematisch opgebouwd. Dat wil zeggen dat in de eerste hoofdstukken per thema de verschillende gemeenten worden beschreven. Er is bewust voor deze opbouw gekozen, omdat het uitgangspunt van dit onderzoek is te kijken naar de woningmarkt op regionaal niveau.

In hoofdstuk 2 wordt de huidige woningmarkt geschetst voor elke afzonderlijke gemeente. Wat zijn de belangrijkste ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van wonen? Hoe zien de inwonerssamenstelling en de huidige voorraad er nu uit? Hoofdstuk 3 behandelt de toekomstige demografische ontwikkelingen op het niveau van de gemeenten volgens verschillende componenten (natuurlijke

aanwas, migratie doorgetrokken, migratie in evenwicht) en patronen van huishoudensvorming. Op basis van deze componenten ontstaat een onderbouwde prognose met als uitkomst het toekomstige aantal inwoners en huishoudens naar leeftijd en samenstelling in de verschillende gemeenten. Het vierde hoofdstuk 'De ideale woningvoorraad' bouwt voort op de prognose. In dit hoofdstuk gaat het niet alleen om de aantallen huishoudens richting 2015 en 2020 die een woning behoeven, maar ook om het type woningen dat bij deze bevolkingsontwikkelingen past, rekening houdend met woonwensen. Uitkomst is een cijfermatige analyse op gemeenteniveau, waarin de woningbehoefte naar kwaliteiten uiteen wordt gezet. Hoofdstuk 5 bevat een kort overzicht van de belangrijkste conclusies per gemeente. In hoofdstuk 6 worden de diverse uitkomsten bij elkaar genomen. Dit hoofdstuk laat op regioniveau zien hoe groot de woningbehoefte is in aantallen en in kwaliteiten. Afgesloten wordt met een samenvattende conclusie.

Alle cijfers zijn afgerond op 25-tallen. Door afronding kunnen de totalen afwijken van de optelsom in de tabel.

2

Een korte typering per gemeente

In dit hoofdstuk komt per gemeente een aantal thema's aan bod. Ten eerste wordt een beeld geschetst van het recente verleden. Gekeken wordt naar de ontwikkelingen van de woningvoorraad, het aantal inwoners en het aantal huishoudens. Vervolgens wordt ingezoomd op de verhuisbewegingen, zowel de migratiepatronen als de dagelijkse pendelstromen. Na een blik op het verleden ook een blik op het heden. Hoe zien de woningvoorraad en de bevolkingssamenstelling er nu uit, wat zijn de huidige woonwensen en waar zitten de discrepanties in de woningmarkt. Hieronder eerst een korte leeswijzer over woonwensen en de huidige discrepanties.

Woonwensen

Bij de analyses over woonwensen wordt gekeken naar de zogenoemde 'vragers in de markt'. Dit zijn de doorstromers, semi-starters en starters die binnen twee jaar willen verhuizen en al minstens een halfjaar actief bezig zijn om een andere woning te vinden. Doorstromers hebben al een woning, maar willen liever een andere woning. Semi-starters laten geen woning vrij achter. In de meest voorkomende gevallen gaat het hierbij om (echt)scheiding. Starters zijn huishoudens die willen toetreden tot de woningmarkt en nu nog thuis wonen of onzelfstandig wonen.¹

Let wel: dit is een momentopname. Van belang is dat de uitkomsten afkomstig zijn uit de periode voorafgaand aan de echte kredietcrisis, namelijk het WoON 2006. Het sentiment op de markt ligt in de huidige crisistijd anders. De uitkomsten omtrent woonwensen (met name de wensen naar duurdere koopwoningen) en huidige fricties, methode beschreven in de volgende paragraaf, moeten om deze reden met enige voorzichtigheid worden bekeken. De berekeningen richting 2020, waarbij ook demografische ontwikkelingen mee worden genomen, zijn robuuster.

voetnoot

¹ Het is bij de woonwensen niet mogelijk rekening te houden met de gemeente waarin ze zich willen vestigen.

Discrepanties

Als we de verhouding tussen de woningbehoefte (vraag van doorstromers, starters, semi-starters en woningverlaters + de niet-verhuizers) en de woningvoorraad nemen, dan ontstaat een beeld van de huidige discrepanties op de markt. Deze discrepanties zijn bepaald door de bestaande voorraad te vergelijken met de 'ideale voorraad'. De ideale voorraad is gecorrigeerd voor de woonwensen van starters, semi-starters, doorstromers en woningverlaters. Het aantal semi-starters en woningverlaters is in de praktijk vaak groter dan wat mensen in een enquête aangeven (bijna niemand ziet aankomen over twee jaar te gaan scheiden) en het aantal doorstromers kleiner (veel mensen willen wel iets anders, maar zetten toch geen concrete stappen). De berekening heeft daarmee een zeker theoretisch gehalte. Het wil niet zeggen dat je plussen gelijk moet bijbouwen en de minnen moet slopen. Uitgangspunt is dat iedereen naar wens woont en dus iedereen z'n woonwens kan en zal realiseren. Opstellen van een bouwprogramma blijft maatwerk waarbij lokale kennis van de woningmarkt onmisbaar is. Lokale specialisten kunnen beoordelen welke woningen in hun gemeente het wel of niet goed doen op de markt. Deze discrepanties zijn dan ook puur bedoeld om richting te geven.

In de analyses over woonwensen en discrepanties is de categorie overige huur op basis van het WoON² verdeeld over de sociale huur. Er wordt dan alleen nog gesproken over huur, en niet meer over sociale huur en overige huur. Reden hiervoor is dat er bij woonwensen door woningzoekenden niet wordt aangegeven of er naar een sociale of een particuliere huurwoning verhuisd wil worden, enkel huur of koop. Het onderscheid sociale huur en particuliere huur is dan niet meer van belang.

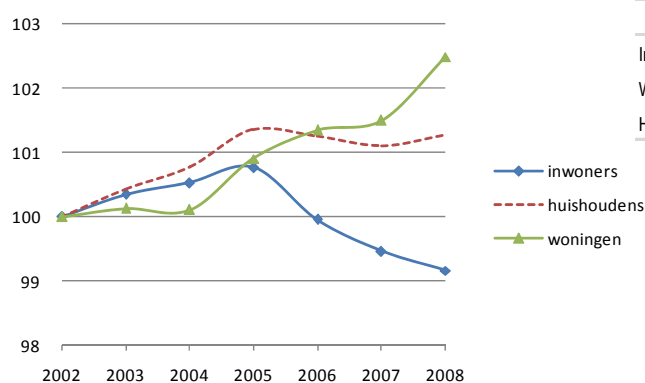
voetnoot

² WoON Nederland is een driejaarlijks woononderzoek, uitgevoerd door het Ministerie van VROM. Dit landelijk onderzoek geeft informatie over onder meer de woningmarkt, de woonsituatie en de woonwensen van huishoudens in Nederland.

2.1 Bergen op Zoom

Op 1 januari 2002 bedroeg het aantal woningen in Bergen op Zoom volgens het CBS 27.734 en per 1 januari 2008 28.425. In deze periode is de woningvoorraad toegenomen met 691 woningen, een groei van circa 2,5%. Dit betekent ca. 115 woningen per jaar. Met name in 2004, 2005 en 2007 is de voorraad het meest gegroeid. Ook in 2006 is gebouwd, maar door een grote hoeveelheid sloop in de voorraad is de nettotoename in dat jaar lager dan in de jaren daaromheen. Ondanks de groei van de woningvoorraad heeft Bergen op Zoom te maken met een krimpende bevolkingsomvang sinds 2005. Deze is wel in 2007 (het jaar van relatief veel nieuwbouw) minder groot, maar toch is er nog sprake van een afname. Dit is een ontwikkeling die zich ook in andere gemeenten in Nederland voordoet en die te maken heeft met kleiner worden van huishoudens.

figuur 2-1 Ontwikkeling 2002-2008 (2002=100)



Bergen op Zoom 1-1-2008	
Inwoners	65.250
Woningen	28.425
Huishoudens	28.500

Bron: CBS

Verhuizingen

Het migratiesaldo in Bergen op Zoom is sinds 2003 negatief. Zelfs in de periode van relatief veel toevoeging aan de woningvoorraad. In figuur 2-2 zijn de vestiging, vertrek en het binnenlands migratiesaldo weergegeven naar leeftijd. Hiermee krijgen we een beeld van de mensen die vertrekken uit Bergen op Zoom en de mensen die zich er vestigen. Met name jongeren tussen de 15 en 25 jaar laten een negatief migratiesaldo zien. Dit zijn de jongeren die vanwege studie of werk Bergen op Zoom (tijdelijk) verlaten en zich doorgaans vestigen in een grotere stad met meer mogelijkheden op dat gebied. Overigens zijn er ook mensen uit deze leeftijdsgroep die juist komen wonen in Bergen op Zoom, het aantal vertrekkers was in deze periode echter groter. Het grootste aantal vestigers en bovendien ook degenen met het meest positieve saldo, zijn de 30- tot 40-jarigen. Dit zijn mensen in de (startende) gezinsfase. Toch zijn er nog altijd meer vertrekkers dan vestigers van huishoudens in deze fase. Dat verklaart ook het negatieve saldo van de allerjongste leeftijds-

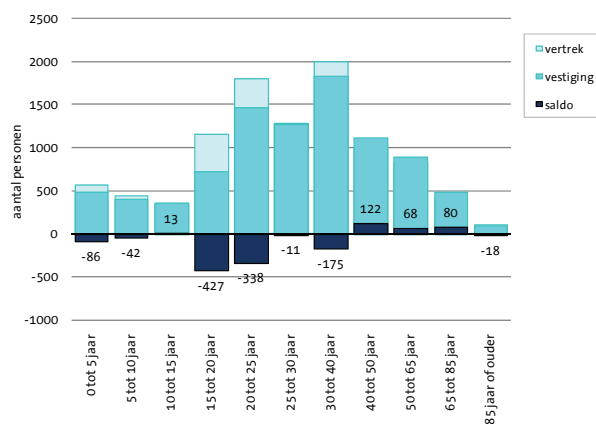
groepen, dit zijn de jonge kinderen van de dertigers. Een klein positief saldo zien we vooral bij de oudere huishoudens van 40 jaar en ouder.

tabel 2-1 Verhuiskbewegingen, binnenlands

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	totaal
binnengemeentelijke verhuizingen	4.948	4.435	4.731	4.789	4.275		23.178
binnenlands migratiesaldo	11	-83	-89	-294	-359	-124	-938

Bron: CBS

figuur 2-3 Vestiging, vertrek en binnenlands migratiesaldo van de gemeente Bergen op Zoom, gemiddeld per jaar in de periode 2002-2006



Bron: CBS

De meeste mensen vertrekken naar een gemeente buiten de onderzoeksregio. Er vertrekken meer mensen dan er vanuit overig Nederland zich vestigen. Het saldo is elk jaar negatief. Kijken we naar de verhuizingen binnen de onderzoeksregio, dan zien we dat er vooral een negatief migratiesaldo is met Woensdrecht en dan met name in de periode waarin in Woensdrecht veel is gebouwd. Ook vertrekken er meer mensen naar Tholen dan zich er vanuit Tholen in Bergen op Zoom vestigen. Opvallend is het sterke positieve saldo met Steenbergen. Kennelijk verhuizen er meer mensen vanuit Steenbergen naar Bergen op Zoom dan andersom.

tabel 2-2 Verhuiskbewegingen tussen gemeenten, migratiesaldo Bergen op Zoom

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	totaal
Steenbergen	30	46	71	-17	24	76	230
Tholen	21	-45	-32	-1	-28	13	-72
Woensdrecht	8	25	-34	-33	-132	-119	-285
Overig Nederland	-48	-109	-94	-243	-223	-94	-811
	11	-83	-89	-294	-359	-124	-938

Bron: CBS

Woonwerkpendel

Meer dan de helft van de werkende personen in Bergen op Zoom heeft zijn hoofd-baan in de eigen gemeente (15.400). In totaal komen 13.600 mensen van buiten de gemeente werken in Bergen op Zoom. Ten opzichte van 12.600 personen die wonen in Bergen op Zoom en elders werken. In totaal zijn er anno 2005 volgens het CBS ca 29.400 banen in Bergen op Zoom. De Kamer van Koophandel geeft aan dat er anno 2007 ca. 31.821 banen zijn in de gemeente. Waarschijnlijk is dit een definitiekwestie. Hier is echter niet goed de vinger op te leggen.

tabel 2-3 Woon/werk pendel, 30 september 2005 (hoofdbanen)

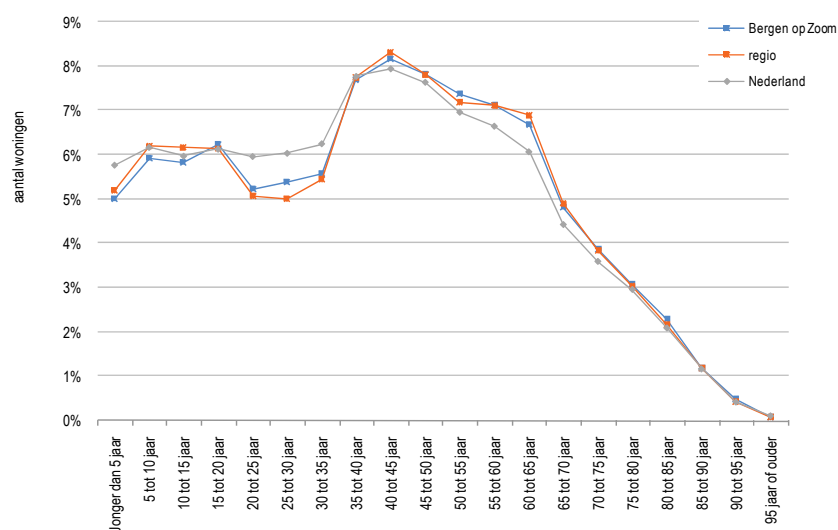
Werkregio	Woongemeente							
	Steenbergen		Woensdrecht		Bergen op Zoom		Tholen	
Bergen op Zoom	1.600	16%	2.100	25%	15.400	55%	1.800	18%
Steenbergen	2.900	29%	100	1%	600	2%	300	3%
Tholen	200	2%	100	1%	600	2%	3.700	37%
Woensdrecht	200	2%	3.000	35%	1.200	4%	100	1%
Overig Nederland	5.200	51%	3.200	38%	10.200	36%	4.000	40%
	10.100	100%	8.500	100%	28.000	100%	9.900	100%

Bron: CBS

Inwoners en woningen anno 2008

Zoals eerder beschreven heeft Bergen op Zoom te maken met een negatief migratiesaldo met name onder jongeren. Huishoudens van 40+ vestigen zich wat vaker dan er vertrekken. Vergelijken we de gemeente Bergen op Zoom met de regio dan zien we dat Bergen op Zoom, ondanks het negatieve saldo onder jongeren, relatief meer jongeren in de gemeente heeft wonen dan de regio.

figuur 2-4 Bevolkingsopbouw 1-1-2008



Bron: CBS

Met behulp van het WoON kan inzicht worden verkregen in de woningvoorraad naar prijs en woningtype en in de woonsituatie van de huishoudens. Op basis van gegevens van het CBS, van de corporaties, het WoON 2006 en Syswov is een overzicht van de woningvoorraad samengesteld. Een uitgebreide verantwoording van de aantallen is in de bijlage weergegeven.

tabel 2-4 Gehanteerde prijsgrenzen koop- en huursector (definities)

Koopwoning (peiljaar 2006)	tot 170.000	= goedkoop
	van 170.000 tot 240.000	= betaalbaar
	van 240.000 tot 400.000	= middelduur
	meer dan 400.000	= duur
Sociale huurwoning (prijspeil 2007/2008)	< 343	} = bereikbaar
	343 – 527	
	527 - 622	
	>622	= duur

De woningvoorraad in Bergen op Zoom bestaat voor iets meer dan de helft uit koopwoningen. Dit zijn met name eengezinskoopwoningen, verdeeld over de verschillende prijsklassen. Alleen de echt dure woningen van boven de vier ton komen relatief weinig voor. Daarnaast heeft de gemeente circa 9.400 corporatiewoningen, allemaal met een prijsklasse onder de liberalisatiegrens. Naast deze corporatiewoningen zijn er ook nog naar schatting ruim 3.000 overige huurwoningen van andere instellingen of particuliere huurders.

tabel 2-5 Indicatie van de woningvoorraad, 1-1-2008

			abs.	%
sociale huur	eengezins	bereikbaar	4.250	15%
		duur	-	0%
	meergezins	bereikbaar	5.150	18%
		duur	-	0%
totaal sociale huur			9.400	33%
huur overig			3.375	12%
totaal huur			12.775	45%
koop	eengezins	goedkoop	2.950	10%
		betaalbaar	4.800	17%
		middelduur	4.825	17%
		duur	1.625	6%
	meergezins	goedkoop	650	2%
		betaalbaar	375	1%
		middelduur/duur	425	2%
totaal koop			15.650	55%
totaal			28.425	100%

Bron: CBS, SYSwov, corporaties, WoON

Wie woont waar?

In principe is de bereikbare huur bestemd voor de lagere inkomensgroepen. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven welke huishoudens in de bereikbare huurwoningen zijn gehuisvest. Circa 49% van deze huurwoningen wordt bewoond door de doelgroep en 29% door de lagere middengroep. Een deel van deze woningvoorraad wordt bewoond door de hogere inkomensgroepen. De totale doelgroep (huishoudens die aanspraak kunnen maken op huurtoeslag) bestaat uit ca. 8.250 huishoudens. De bereikbare huurvoorraad bestaat uit naar schatting ca. 12.075 woningen in Bergen op Zoom.

tabel 2-6 Bezetting van de huurvoorraad (sociaal + particulier), 2008³

	bereikbare huursector	dure huursector	koop
doelgroep	49%	18%	14%
lagere middengroep	29%	29%	15%
hogere middengroep	12%	20%	16%
hogere inkomens	10%	32%	55%
totaal	100%	100%	100%

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

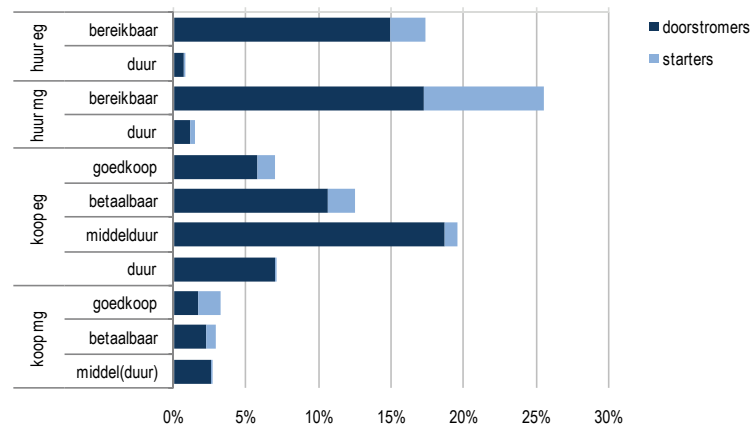
Woonwensen en discrepanties

In Bergen op Zoom willen anno 2008 circa 4.150 huishoudens op redelijk korte termijn verhuizen. In totaal zijn er ca. 725 starters en 3.450 doorstromers en semi-starters in de gemeente die op korte termijn op zoek zijn naar een woning. Gekeken naar hun woonwensen vallen drie segmenten gelijk in het oog. Er is met name vraag naar bereikbare huurwoningen, zowel eengezins als meergezins en er is relatief veel vraag naar koopwoningen in de prijsklasse 240.000 tot 400.000 euro. Deze laatste vraag is vooral afkomstig van de doorstromers tussen de 25 en 45 jaar. De eengezinshuurwoningen met name door jonge gezinnen en de gestapelde huurwoningen vooral door ouderen en jongeren tot 25 jaar. Een groot deel van de jongeren zal de woonwens echter liever buiten de gemeente willen vervullen i.v.m. werk of studie.

voetnoot

³ Voor de definities van de inkomensgroepen zie bijlage

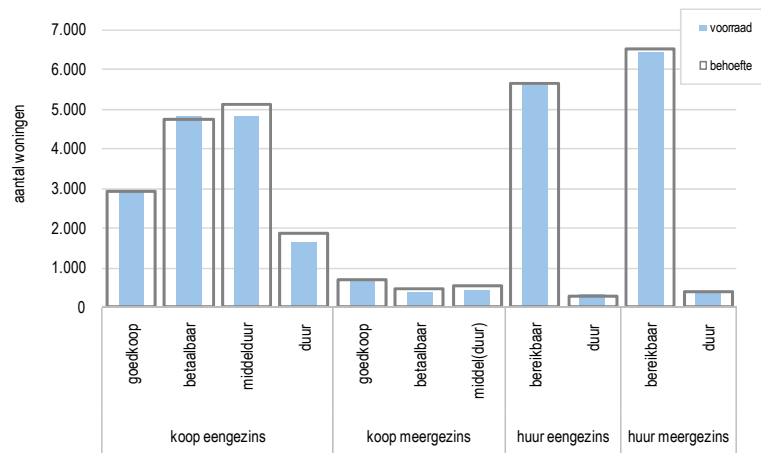
figuur 2-5 Woonwensen starters, doorstromers, 2008



Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

Anno 2008 is de behoefte in de gemeente Bergen op Zoom 625 woningen groter dan de voorraad. Eengezinsrijwoningen in de huursector lijken er voldoende te staan, evenals de goedkope en betaalbare rijtjeskoopwoningen. Grootste tekort is bij de eengezinskoopwoningen, met name in de middeldure en dure prijssegmenten.

figuur 2-6 Huidige discrepanties in figuur, 2008



Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

tabel 2-7 Huidige discrepanties in aantallen, 2008

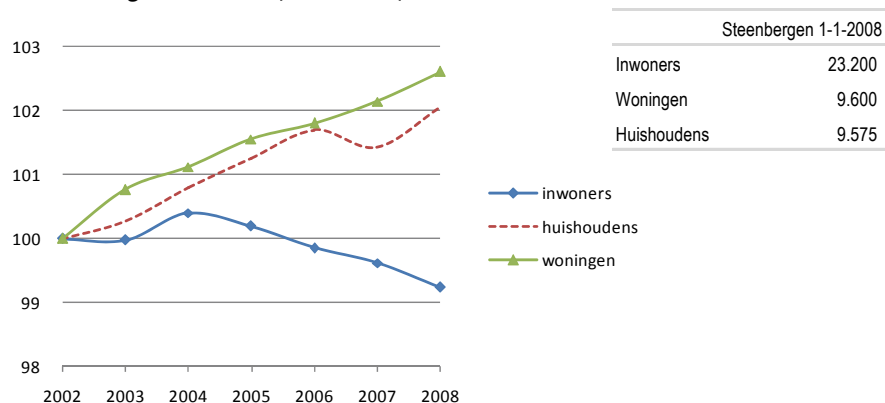
		voorraad	behoefte	verschil
koop eengezins	goedkoop	2.950	2.925	-50
	betalbaar	4.800	4.750	-50
	middelduur	4.825	5.125	300
	duur	1.625	1.850	200
koop meergezins	goedkoop	650	675	25
	betalbaar	375	425	75
	middel(duur)	425	525	75
huur eengezins	bereikbaar	5.650	5.650	0
	duur	300	275	-25
huur meergezins	bereikbaar	6.425	6.500	75
	duur	400	400	0
		28.425	29.050	625

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

2.2 Steenberg

In de periode 2002 tot 2008 is de woningvoorraad in de gemeente Steenberg met 2,6% gestegen, absoluut 244 woningen. Per jaar zijn dit ca. 40 woningen. Het aantal woningen heeft een vrij constante groei gekend sinds 2002. Ondanks de groei van de woningvoorraad is het aantal inwoners, door het kleiner worden van huishoudens, sinds 2004 gedaald.

figuur 2-7 Ontwikkeling 2002-2008 (2002=100)



Bron: CBS

Verhuizingen

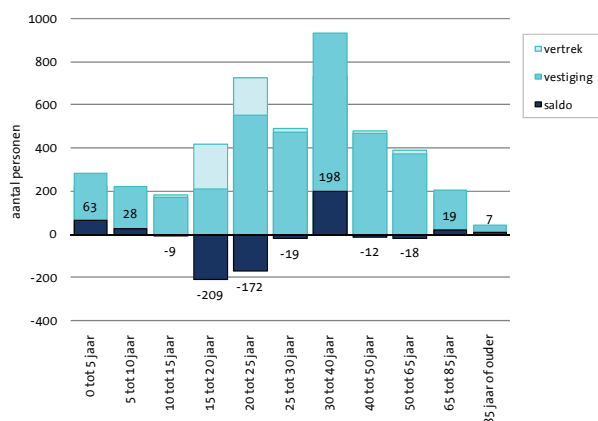
Het migratiesaldo is in Steenberg sinds 2004 negatief. Het zijn met name de jongeren tussen de 15 en 25 jaar die uit de gemeente wegtrekken om elders te gaan studeren of werken. Het is juist de groep 30- tot 40-jarigen die zich relatief vaak in de gemeente Steenberg vestigt. Het saldo is in deze groep sterk positief. Dit zorgt ook voor het positieve saldo bij de kinderen tot 10 jaar. Het zijn de jonge gezinnen die zich in de gemeente beduidend meer vestigen dan er vertrekken, in tegenstelling tot de jongeren. Dit heeft er o.a. voor gezorgd dat het aantal huishoudens de afgelopen jaren nog toenam. Het saldo onder ouderen is klein en redelijk in evenwicht. Het is dan ook bekend dat ouderen wat honkvaster zijn dan de jongere leeftijdsgroepen.

tabel 2-8 Verhuisbewegingen, binnenlands

tabel 2-9	2002	2003	2004	2005	2006	2007	totaal
binnengemeentelijke verhuizingen	980	1.033	962	1.105	931	-	5.011
binnenlands migratiesaldo	14	78	-93	-59	-64	-97	-221

Bron: CBS

figuur 2-8 Vestiging, vertrek en binnenlands migratiesaldo van de gemeente Steenbergen, gemiddeld per jaar in de periode 2002-2006



Bron: CBS

In totaal zijn er in de periode 2002-2007 meer mensen vanuit buiten de onderzoeksregio in de gemeente komen wonen dan er naar elders zijn verhuisd. De aanwas van jonge gezinnen van buiten de regio is groter dan het vertrek van jongeren. De gemeente heeft een negatief migratiesaldo met vooral de gemeente Bergen op Zoom. Deels zullen dit de jongeren zijn die naar Bergen op Zoom verhuizen. Het vertrek naar Bergen op Zoom is aanzienlijk groter dan de vestiging vanuit die gemeente. Met Tholen en Woensdrecht is het saldo slechts licht negatief.

tabel 2-10 Verhuisbewegingen tussen gemeenten, migratiesaldo Steenbergen

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	totaal
Bergen op Zoom	-30	-46	-71	17	-24	-76	-230
Tholen	7	22	-7	-5	-61	23	-21
Woensdrecht	8	1	-7	-14	0	-15	-27
overig Nederland	29	101	-8	-57	21	-29	57
totaal	14	78	-93	-59	-64	-97	-221

Bron: CBS

Woonwerkpendel

Naast verhuizingen vindt er ook een dagelijkse pendel plaats, zoals het woon/werkverkeer. Van het aantal werkende personen werkt de helft buiten de onderzoeksregio. Bijna eenderde werkt binnen de gemeente en 16% werkt in Bergen op Zoom. In totaal komen 2.400 mensen van buiten de gemeente in Steenbergen werken. Ten opzichte van 7.200 die wonen in Steenbergen en elders werken. De gemeente is meer een woon- dan een werkgemeente. Het totale aantal banen anno 2005 bedraagt volgens het CBS ca. 5000. Volgens de KvK bedraagt de werkgelegenheid ca. 6.638 banen anno 2007. Dit zijn er meer dan volgens het CBS. Waarschijnlijk zijn afwijkende definities hier de verklaring voor. Dit is echter niet exact te achterhalen.

tabel 2-11 Woon/werk pendel, 30 september 2005 (hoofdbanen)

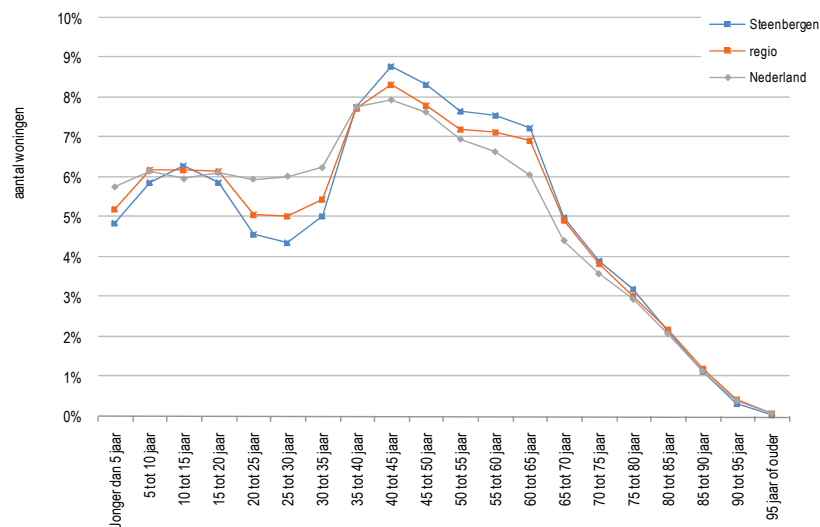
werkregio	woongemeente							
	Steenbergen		Woensdrecht		Bergen op Zoom		Tholen	
Bergen op Zoom	1.600	16%	2.100	25%	15.400	55%	1.800	18%
Steenbergen	2.900	29%	100	1%	600	2%	300	3%
Tholen	200	2%	100	1%	600	2%	3.700	37%
Woensdrecht	200	2%	3.000	35%	1.200	4%	100	1%
overig Nederland	5.200	51%	3.200	38%	10.200	36%	4.000	40%
	10.100	100%	8.500	100%	28.000	100%	9.900	100%

Bron: CBS

Inwoners en woningen anno 2008

Het aantal jongeren ligt lager in de gemeente dan in de regio. Uiteraard te verklaren omdat Bergen op Zoom deel uit maakt van de regio en juist relatief veel jongeren in de gemeente heeft wonen. Het aantal inwoners tussen de 40 en 65 jaar ligt juist hoger.

figuur 2-9 Bevolkingsopbouw 1-1-2008



Bron: CBS

Met behulp van verschillende bronnen is een overzicht van de huidige woningvoorraad in de gemeente Steenbergen gemaakt. Het overzicht is gemaakt aan de hand van het CBS, de corporaties, het WoON 2006 en het Syswov. Een uitgebreide verantwoording van de totstandkoming van de voorraad staat in de bijlage weergegeven.

tabel 2-12 Gehanteerde prijsgrenzen koop- en huursector

Koopwoning (peiljaar 2006)	tot 170.000	= goedkoop
	van 170.000 tot 240.000	= betaalbaar
	van 240.000 tot 400.000	= middelduur
	meer dan 400.000	= duur
Sociale huurwoning (prijsspeil 2007/2008)	< 343	} = bereikbaar
	343 – 527	
	527 - 622	
	>622	= duur

De woningvoorraad in de gemeente Steenbergen bestaat voor tweederde uit koopwoningen. Dit zijn met name eengezinswoningen boven de 170.000 euro. Binnen de sociale huursector bestaat de voorraad met name uit eengezinshuurwoningen tot de liberalisatiegrens. De categorie huur overig (particuliere huur of andere instellingen) maakt 9% van de voorraad uit.

tabel 2-13 Indicatie van de woningvoorraad, 1-1-2008

			abs.	%
sociale huur	eengezins	bereikbaar	2.275	24%
		duur	25	0%
	meergezins	bereikbaar	175	2%
		duur	-	0%
totaal sociale huur			2.450	26%
huur overig			825	9%
totaal huur			3.275	34%
koop	eengezins	goedkoop	650	7%
		betaalbaar	1.600	17%
		middelduur	2.275	24%
		duur	1.625	17%
	meergezins	goedkoop	50	1%
		betaalbaar	50	1%
		middel(duur)	75	1%
totaal koop			6.325	66%
totaal			9.600	100%

Bron: CBS, SYSwov, corporaties, WoON

Wie woont waar?

De bereikbare huur is in principe bestemd voor de lagere inkomensgroepen⁴. De volgende tabel geeft aan hoe de bereikbare huur, maar ook de dure huur en de koopsector wordt bewoond. Circa 47% van de bereikbare huur wordt bewoond door de doelgroep en 31% door de lagere middengroep. De koopsector wordt voor

voetnoot

⁴ Voor de definities van de inkomensgroepen zie bijlage

15% bewoond door de doelgroep. Hoogstwaarschijnlijk zijn dit met name de ouderen die door het inkomen tot de doelgroep behoren. De totale doelgroep bestaat uit 2.450 huishoudens. Het totale aantal bereikbare huurwoningen bedraagt naar schatting 3.150 woningen.

tabel 2-14 Bezetting van de huurvoorraad (sociaal + particulier), 2008

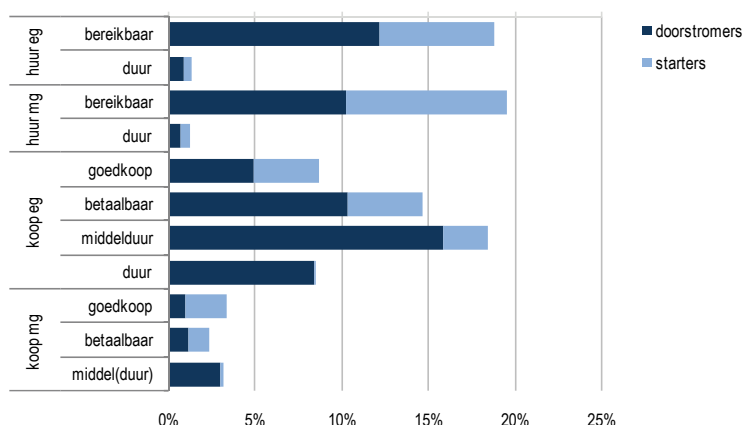
	bereikbare huursector	dure huursector	koop
doelgroep	47%	36%	15%
lagere middengroep	31%	24%	19%
hogere middengroep	10%	8%	16%
hogere inkomens	12%	33%	50%
totaal	100%	100%	100%

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

Woonwensen en discrepanties

In Steenbergen willen anno 2008 circa 1.125 huishoudens op redelijk korte termijn verhuizen. In totaal zijn er ca. 350 starters en 775 doorstromers en semi-starters in de gemeente die op korte termijn op zoek zijn naar een woning. Gekeken naar hun woonwensen springt een aantal segmenten gelijk in het oog. Er is met name vraag naar bereikbare huurwoningen, zowel eengezins als meergezins. Deze vraag is relatief vaak afkomstig van starters, maar ook doorstromers zijn nog op zoek naar een dergelijke woning. Voor de gestapelde huurwoningen, geldt dat deze vraag met name afkomstig is van jongeren en in iets mindere mate van de oudere huishoudens. Waarschijnlijk wil echter een groot deel van de jonge starters de gemeente verlaten en ligt de daadwerkelijke behoefte dus iets lager. Daarnaast bestaan de woonwensen vooral uit de eengezinskoopwoningen in elke prijscategorie. Het vaakst willen de huishoudens met een verhuishwens wonen in een woning tussen de 240.000 en 400.000 euro.

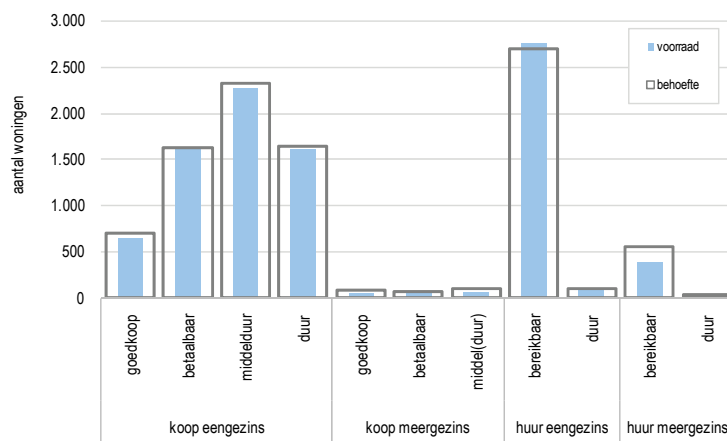
figuur 2-10 Woonwensen starters, doorstromers, 2008



Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

Anno 2008 is de behoefte in de gemeente Steenbergen 300 woningen groter dan de voorraad. Eengezinswoningen in de huursector lijken er voldoende te staan. Grootste tekort ontstaat bij de bereikbare gestapelde huurwoningen. Dit zijn echter voor een deel starters die hun woonwens buiten de gemeente willen vervullen. De rest van de vraag is afkomstig van ouderen. Bekend is echter dat ze wel een kwalitatief goede woning zoeken met genoeg ruimte en in het bijzijn van voorzieningen. In tegenstelling tot Bergen op Zoom, waar voldoende goedkope en betaalbare eengezinswoningen lijken te staan, is in de gemeente Steenbergen nog wel meer behoefte aan dergelijke woningen dan de voorraad biedt.

figuur 2-11 Huidige discrepanties in figuur, 2008



Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

tabel 2-15 Huidige discrepanties in aantallen, 2008

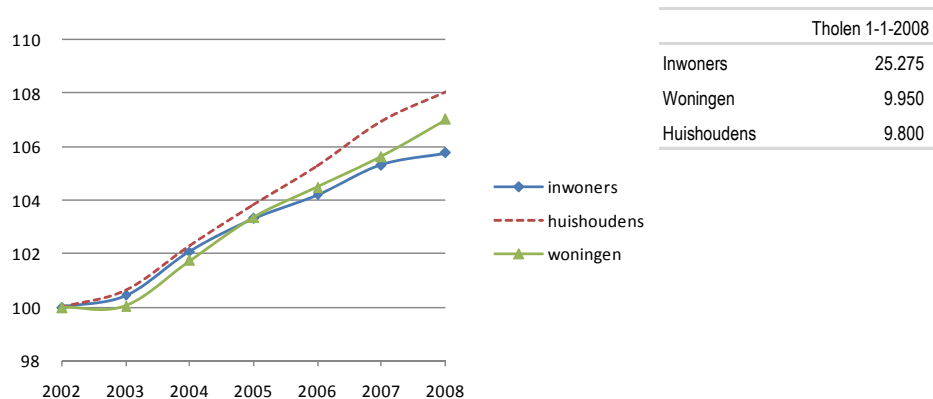
		voorraad	behoefte	verschil
koop eengezins	goedkoop	650	700	50
	betaalbaar	1.600	1.625	25
	middelduur	2.275	2.300	50
	duur	1.600	1.625	25
koop meergezins	goedkoop	50	75	25
	betaalbaar	50	75	25
	middel(duur)	75	100	25
huur eengezins	bereikbaar	2.750	2.700	-50
	duur	100	100	0
huur meergezins	bereikbaar	400	550	150
	duur	25	50	25
		9.575	9.875	300

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

2.3 Tholen

Op 1 januari 2002 bedroeg volgens het CBS het woningaantal 9.298 woningen. Op 1 januari 2008 was dit 9.946. Een toename van 653 woningen, circa 7%. Per jaar betekende dit ongeveer 109 toevoegingen aan de voorraad. Vanaf 2003 is de gemeente flink gaan bouwen. Tholen heeft dan ook nog niet te maken gehad met een krimpende bevolking. Zowel het aantal inwoners als het aantal huishoudens is sinds 2002 jaarlijks gestegen.

figuur 2-12 Ontwikkeling 2002-2008 (2002=100)



Bron: CBS

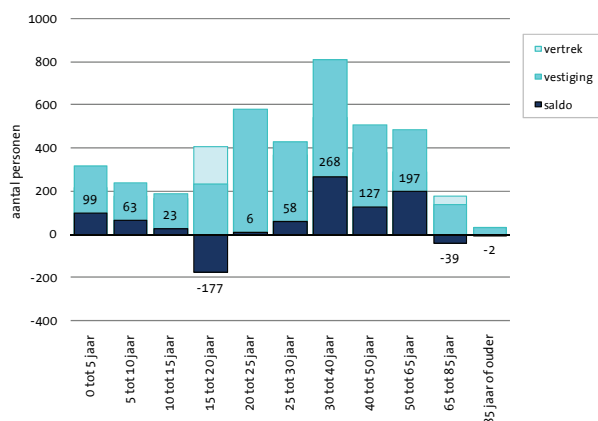
Het migratiesaldo in Tholen is sinds 2003 positief geweest, met uitzondering van 2007. Hoewel in 2007 vergelijkbaar gebouwd is als in de jaren daarvoor is het migratiesaldo toch negatief. Wat hiervoor de verklaring is, is onduidelijk. Er is één leeftijdsgroep waar de gemeente Tholen duidelijk een negatief migratiesaldo heeft, namelijk de groep tussen de 15 en 20 jaar. Dit zijn jongeren die elders gaan studeren en daarom (tijdelijk) de gemeente gaan verlaten. Opvallend is ook het negatieve migratiesaldo van 65+ers. Dit kan een indicatie zijn dat ouderen met een specifieke verhuishoofwens niet allemaal terecht kunnen binnen de gemeente. Jonge huishoudens tussen de 30 en 40 jaar vestigen zich het meest in de gemeente.

tabel 2-16 Verhuisbewegingen, binnenlands

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	totaal
binnengemeentelijke verhuizingen	1.215	1.215	1.334	1.358	1.351		6.473
binnenlands migratiesaldo	-6	250	120	68	191	-22	601

Bron: CBS

figuur 2-13 Vestiging, vertrek en binnenlands migratiesaldo van de gemeente Woensdrecht, gemiddeld per jaar in de periode 2002-2006



Bron CBS

De gemeente Tholen heeft met de gemeente Steenbergen en Bergen op Zoom een positief saldo. Dit betekent dat er meer mensen vanuit deze gemeenten naar Tholen verhuizen dan andersom. Dit geldt ook voor de gemeente buiten de onderzoeksregio. Alleen Woensdrecht zorgt voor meer vertrek uit Tholen dan er zich vestigen vanuit Woensdrecht. Dit is sinds 2003 al een zichtbare beweging.

tabel 2-17 Verhuisbewegingen tussen gemeenten, migratiesaldo Tholen

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	totaal
Steenbergen	-7	-22	7	5	61	-23	21
Bergen op Zoom	-21	45	32	1	28	-13	72
Woensdrecht	2	-3	-16	-7	-8	-22	-54
overig Nederland	20	230	97	69	110	36	562
	-6	250	120	68	191	-22	601

Bron: CBS

Woonwerkpendel

Van de werkzame personen wonend in Tholen werkt 37% in de eigen gemeente. Daarnaast is 40% werkzaam in een gemeente buiten de onderzoeksregio en 18% in Bergen op Zoom. In totaal komen 1.600 personen van buiten de gemeente in Tholen werken. Ten opzichte van 6.200 personen die in Tholen wonen en elders werken. Net als Steenbergen is de gemeente Tholen een echte woongemeente. Volgens het CBS zijn er anno 2005 ca. 5.300 banen van werknemers. De Kamer van Koophandel geeft aan dat er 8.156 banen zijn anno 2007. Het is niet duidelijk waar dit verschil vandaan komt.

tabel 2-18 Woon/werk pendel, 30 september 2005 (hoofdbanen)

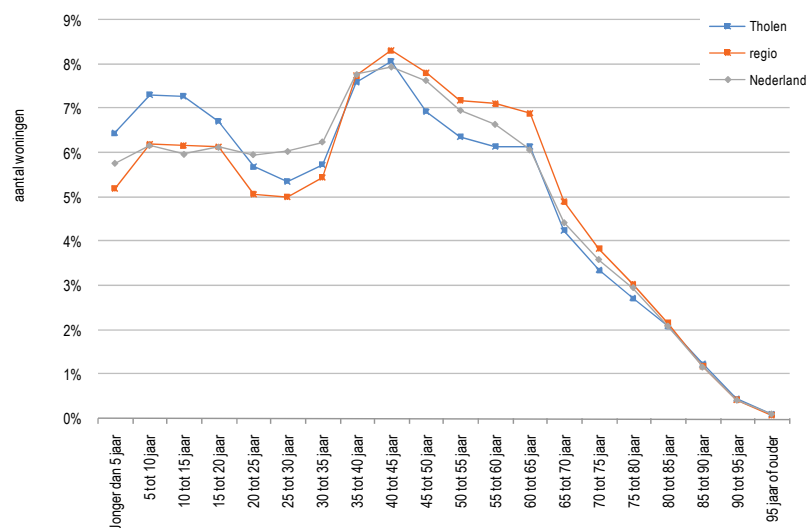
werkregio	woongemeente							
	Steenbergen		Woensdrecht		Bergen op Zoom		Tholen	
Bergen op Zoom	1.600	16%	2.100	25%	15.400	55%	1.800	18%
Steenbergen	2.900	29%	100	1%	600	2%	300	3%
Tholen	200	2%	100	1%	600	2%	3.700	37%
Woensdrecht	200	2%	3.000	35%	1.200	4%	100	1%
overig Nederland	5.200	51%	3.200	38%	10.200	36%	4.000	40%
	10.100	100%	8.500	100%	28.000	100%	9.900	100%

Bron: CBS

Inwoners en woningen anno 2008

De gemeente Tholen valt binnen de regio op door het grote aandeel jonge gezinnen en kleine kinderen en juist een kleiner aandeel ouderen. De nieuwbouw van de afgelopen jaren heeft veel jonge huishoudens aangetrokken.

figuur 2-14 Bevolkingsopbouw 1-1-2008



Bron: CBS

Met behulp van verschillende bronnen is een overzicht van de huidige woningvoorraad in de gemeente Tholen gemaakt. Het overzicht is gemaakt aan de hand van het CBS, de corporaties, het WoON 2006 en het Syswov. Een uitgebreide verantwoording van de totstandkoming van de voorraad staat in de bijlage weergegeven. Hierna de prijsgrenzen die zijn gehanteerd.

tabel 2-19 Gehanteerde prijsgrenzen koop- en huursector

Koopwoning (peiljaar 2006)	tot 170.000	= goedkoop
	van 170.000 tot 240.000	= betaalbaar
	van 240.000 tot 400.000	= middelduur
	meer dan 400.000	= duur
Sociale huurwoning (prijsspeil 2007/2008)	< 343	} = bereikbaar
	343 – 527	
	527 - 622	
	>622	= duur

Net als Woensdrecht bestaat de gemeente Tholen voor driekwart uit koopwoningen, vooral van het type eengezins. De prijzen van deze woningen liggen redelijk verdeeld in de eerste drie prijscategorieën. De duurdere woningen boven de 400.000 komen relatief weinig voor. De gemeente heeft geen corporatiewoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

tabel 2-20 Indicatie van de woningvoorraad, 1-1-2008

			abs.	%
sociale huur	eengezins	bereikbaar	2.100	21%
		duur	-	0%
	meergezins	bereikbaar	425	4%
		duur	-	0%
totaal sociale huur			2.525	25%
huur overig			300	3%
totaal huur			2.825	28%
koop	eengezins	goedkoop	1.825	18%
		betaalbaar	2.225	22%
		middelduur	2.125	21%
		duur	825	8%
	meergezins	goedkoop	25	0%
		betaalbaar	50	1%
		middel(duur)	50	1%
		totaal koop		
totaal			9.950	100%

Bron: CBS, SYSwov, corporaties, WoON 2006

Wie woont waar?

De bereikbare huur is in principe bestemd voor de lagere inkomensgroepen⁵. Onderstaande tabel geeft aan hoe de bereikbare huur, maar ook de dure huur en de koopsector wordt bewoond. Ca. 50% van de bereikbare huur wordt bewoond door

voetnoot

⁵ Voor de definities van de inkomensgroepen zie bijlage

de doelgroep en 29% door de lagere middengroep. De koopsector wordt voor 17% bewoond door de doelgroep. Hoogstwaarschijnlijk zijn dit met name de ouderen die door het inkomen tot de doelgroep behoren. In totaal zijn er ca. 2.775 woningen met een huurwoning tot de liberalisatiegrens en zijn er 2.600 huishoudens die behoren tot de doelgroep.

tabel 2-21 Bezetting van de huurvoorraad (sociaal + particulier), 2008

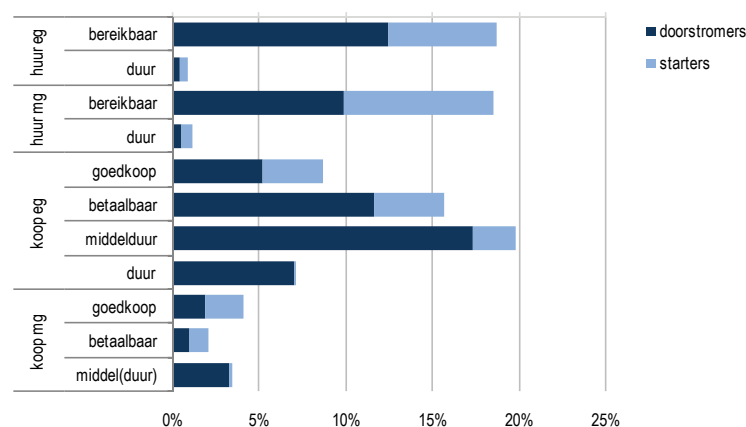
	bereikbare huursector	dure huursector	koop
doelgroep	50%	32%	17%
lagere middengroep	29%	26%	20%
hogere middengroep	10%	8%	17%
hogere inkomens	11%	34%	46%
totaal	100%	100%	100%

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

Woonwensen en discrepanties

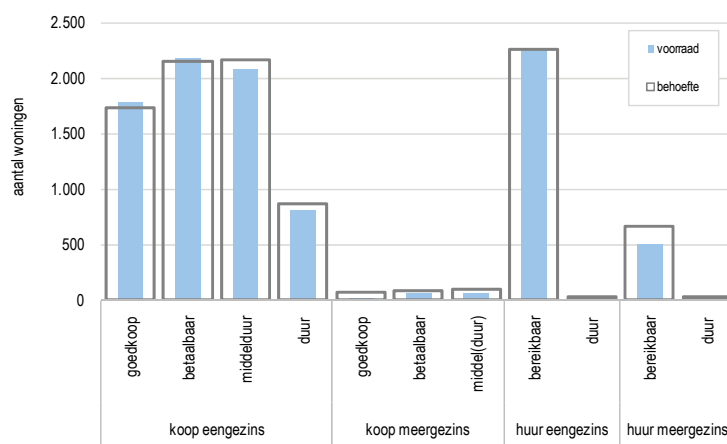
In de gemeente Tholen willen anno 2008 circa 1.200 huishoudens op redelijk korte termijn verhuizen. In totaal zijn er ca. 350 starters en 850 doorstromers en semi-starters in de gemeente die op korte termijn op zoek zijn naar een woning. Er is hierbij geen rekening gehouden met de gemeente waarin ze zich willen vestigen. De meeste vraag gaat uit naar een middeldure koopwoning van het type eengezins. Deze vraag komt met name vanuit de doorstromers die op zoek zijn naar een kwalitatief betere woning. Vanuit de starters is er relatief veel vraag naar een huurwoning tot de liberalisatiegrens.

figuur 2-15 Woonwensen starters, doorstromers, 2008



Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

Anno 2008 is de behoefte in de gemeente Tholen 325 woningen groter dan de voorraad. Er is met name meer behoefte aan middeldure eengezinskoopwoningen en bereikbare gestapelde huurwoningen dan er in de voorraad aanwezig zijn. Net als in Bergen op Zoom lijken er voldoende goedkope en betaalbare huurwoningen te staan.

figuur 2-16 Huidige discrepanties in figuur, 2008

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

tabel 2-22 Huidige discrepanties in aantallen, 2008

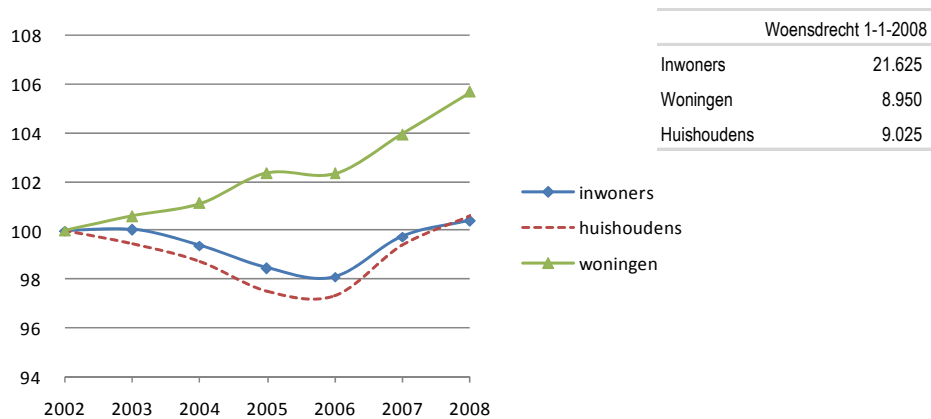
		voorraad	behoefte	verschil
koop eengezins	goedkoop	1.800	1.725	-75
	betaalbaar	2.175	2.150	-25
	middelduur	2.075	2.175	100
	duur	825	875	50
koop meergezins	goedkoop	25	75	50
	betaalbaar	50	75	25
	middel(duur)	50	100	25
	duur	0	0	0
huur eengezins	goedkoop	0	0	0
	betaalbaar	0	0	0
	middelduur	0	0	0
	duur	0	0	0
huur meergezins	goedkoop	0	0	0
	betaalbaar	500	650	150
	middelduur	0	0	0
	duur	-	25	25
		9.800	10.100	325

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

2.4 Woensdrecht

Op 1 januari 2002 bedroeg volgens het CBS het aantal woningen in de gemeente Woensdrecht 8.468 en per 1 januari 2008 8.949. In de periode 2002-2008 is de woningvoorraad toegenomen met in totaal 481 woningen, een groei van circa 5,7%. Te verklaren door de grote nieuwbouwopgave in Woensdrecht vanaf 2004, met een dip in 2005. De nieuwbouw is vervolgens sinds 2006 weer flink gestegen. De jaren daarvoor was het aantal toegevoegde woningen aanzienlijk minder. In deze periode had Woensdrecht dan ook te maken met een krimpende bevolkingsomvang en een negatief migratiesaldo. Dit gold niet voor de periode vanaf 2006. In deze periode nam het aantal inwoners weer toe.

figuur 2-17 Ontwikkeling 2002-2008 (2002=100)



Bron: CBS

Het migratiesaldo is positief in het jaar van veel nieuwbouw. In 2006 en 2007 is het plan De Hoef gerealiseerd. Een plan van 390 woningen, dat vooral tot stand gekomen is voor de nieuwe vestigers (vanuit de toename van de werkgelegenheid). Duidelijk is dat de nieuwbouw vooral mensen van buiten de regio heeft aangetrokken. Het migratiesaldo met de omliggende gemeenten uit de onderzoeksregio is positief vanaf 2004. In 2006 en 2007 zijn met name mensen uit Bergen op Zoom of van buiten de regio naar Woensdrecht gekomen. Vanuit Steenbergen en Tholen is er weinig tot geen extra aanwas geweest.

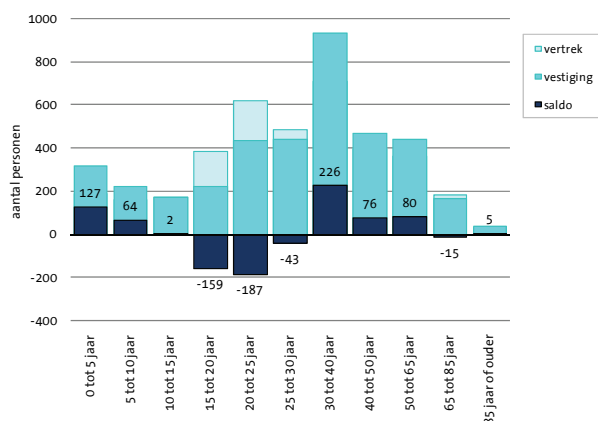
Het blijken vooral huishoudens tussen de 30 en 40 jaar te zijn die zich aanzienlijk meer in de gemeente hebben gevestigd dan vertrokken zijn. Jongeren verlaten juist relatief vaak de gemeente.

tabel 2-23 Verhuisbewegingen, binnenlands

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	totaal
binnengemeentelijke verhuizingen	941	891	817	931	964		4.544
binnenlands migratiesaldo	-109	-65	46	-15	319	191	367

Bron: CBS

figuur 2-18 Vestiging, vertrek en binnenlands migratiesaldo van de gemeente Woensdrecht, gemiddeld per jaar in de periode 2002-2006



Bron: CBS

tabel 2-24 Verhuisbewegingen tussen gemeenten, migratiesaldo Woensdrecht

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	totaal
Steenbergen	-8	-1	7	14	0	15	27
Tholen	-2	3	16	7	8	22	54
Bergen op Zoom	-8	-25	34	33	132	119	285
overig Nederland	-91	-42	-11	-69	179	35	1
	-109	-65	46	-15	319	191	367

Bron: CBS

Woonwerkpendel

Van het aantal werkende personen werkt 35% binnen de gemeente. Daarnaast werkt 25% in Bergen op Zoom. In totaal komen 3.000 mensen van buiten de gemeente in Woensdrecht werken. Ten opzichte van 5.500 die in Woensdrecht wonen en elders werken. Het aantal banen bedraagt in 2005 volgens het CBS 6.100. De Kamer van Koophandel geeft aan dat er anno 2007 ca. 9.773 banen zijn. Dit aantal ligt een stuk hoger dan van het CBS. Het is onduidelijk waar deze verschillen precies vandaan komen.

tabel 2-25 Woon-werkpendel, 30 september 2005 (hoofdbanen)

werkregio	woongemeente							
	Steenbergen		Woensdrecht		Bergen op Zoom		Tholen	
Bergen op Zoom	1.600	16%	2.100	25%	15.400	55%	1.800	18%
Steenbergen	2.900	29%	100	1%	600	2%	300	3%
Tholen	200	2%	100	1%	600	2%	3.700	37%
Woensdrecht	200	2%	3.000	35%	1.200	4%	100	1%
overig Nederland	5.200	51%	3.200	38%	10.200	36%	4.000	40%
	10.100	100%	8.500	100%	28.000	100%	9.900	100%

Bron: CBS

Inwoners en woningen anno 2008

Opvallend in de gemeente Woensdrecht is het relatief hoge aandeel inwoners van 55 jaar en ouder. Daarnaast is het aandeel jongere inwoners (tussen de 10 en 35 jaar) aanzienlijk lager.

figuur 2-19 Bevolkingsopbouw 1-1-2008



Bron: CBS

Met behulp van verschillende bronnen is een overzicht van de huidige woningvoorraad in de gemeente Woensdrecht gemaakt. Het overzicht is gemaakt aan de hand van het CBS, de corporaties, het WoON 2006 en het Syswov. Een uitgebreide verantwoording van de totstandkoming van de voorraad staat in de bijlage weergegeven. Hieronder de prijsgrenzen die zijn gehanteerd.

tabel 2-26 Gehanteerde prijsgrenzen koop- en huursector

Koopwoning (peiljaar 2006)	tot 170.000	= goedkoop
	van 170.000 tot 240.000	= betaalbaar
	van 240.000 tot 400.000	= middelduur
	meer dan 400.000	= duur
Sociale huurwoning (prijspeil 2007/2008)	< 343	} = bereikbaar
	343 – 527	
	527 - 622	
	>622	= duur

De woningvoorraad in de gemeente Woensdrecht bestaat voor driekwart uit koopwoningen, met name in de prijsklasse tussen de 240.000 en 400.000 euro. Woningen beneden de 170.000 euro staan er relatief weinig. De sociale huursector bestaat vrijwel alleen uit eengezinswoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens. Maar er staat ook een aantal gestapelde huurwoningen met een huurprijs boven de 622 euro in de gemeente Woensdrecht. Daarnaast bestaat ongeveer 7% van de woningvoorraad uit huurwoningen van overige instellingen of particuliere verhuurders.

tabel 2-27 Indicatie van de woningvoorraad, 1-1-2008

			abs.	%
sociale huur	eengezins	bereikbaar	1.450	16%
		duur	-	0%
	meergezins	bereikbaar	225	3%
		duur	25	0%
totaal sociale huur			1.700	19%
huur overig			600	7%
totaal huur			2.300	26%
koop	eengezins	goedkoop	800	9%
		betaalbaar	1.350	15%
		middelduur	2.600	29%
		duur	1.725	19%
	meergezins	goedkoop	75	1%
		betaalbaar	50	0%
		middel(duur)	75	1%
totaal koop			6.650	74%
totaal			8.950	100%

Bron: CBS, SYSwov, corporaties, WoON 2006

Wie woont waar?

De bereikbare huur is in principe bestemd voor de lagere inkomensgroepen⁶. Onderstaande tabel geeft aan hoe de bereikbare huur, maar ook de dure huur en de koopsector wordt bewoond. Ca. 49% van de bereikbare huur wordt bewoond door de doelgroep en 31% door de lagere middengroep. De koopsector wordt voor 15% bewoond door de doelgroep. In totaal zijn er ca. 2.200 woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en zijn er 2.175 huishoudens die behoren tot de doelgroep.

tabel 2-28 Bezetting van de huurvoorraad (sociaal + particulier), 2008

	bereikbare huursector	dure huursector	koop
doelgroep	49%	36%	15%
lagere middengroep	31%	29%	20%
hogere middengroep	10%	7%	16%
hogere inkomens	10%	27%	48%
totaal	100%	100%	100%

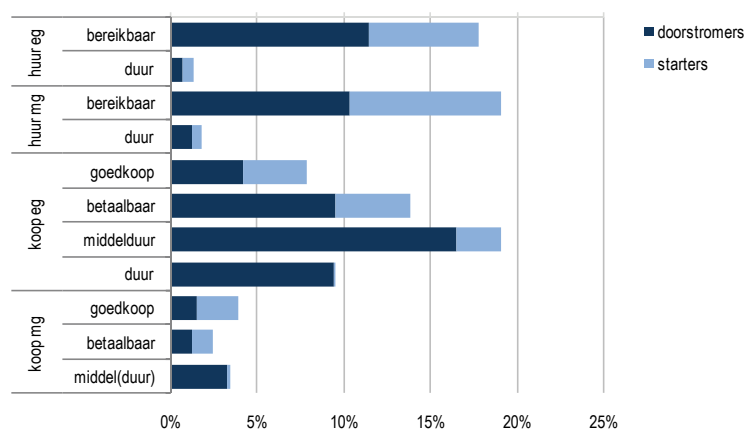
Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

Woonwensen en discrepanties

In de gemeente Woensdrecht willen anno 2008 circa 1.025 huishoudens op redelijk korte termijn verhuizen. In totaal zijn er ca. 325 starters en 700 doorstromers en semi-starters in de gemeente die op korte termijn op zoek zijn naar een woning. De meeste vraag gaat uit naar bereikbare huurwoningen van het type eengezins en meergezins en naar de duurdere eengezinskoopwoningen. De eerste vraag komt relatief vaak van starters vandaan, terwijl de eengezinskoopwoningen logischerwijs vaker van de doorstromers vandaan komen. Het vaakst willen de huishoudens met een verhuishwens wonen in een woning tussen de 240.000 en 400.000 euro. De vraag naar gestapelde huurwoningen komt met name van de jongeren. Deze verhuishwens zal echter relatief vaak buiten de gemeente gerealiseerd worden, omdat deze jongeren de gemeente willen verlaten vanwege studie of werk.

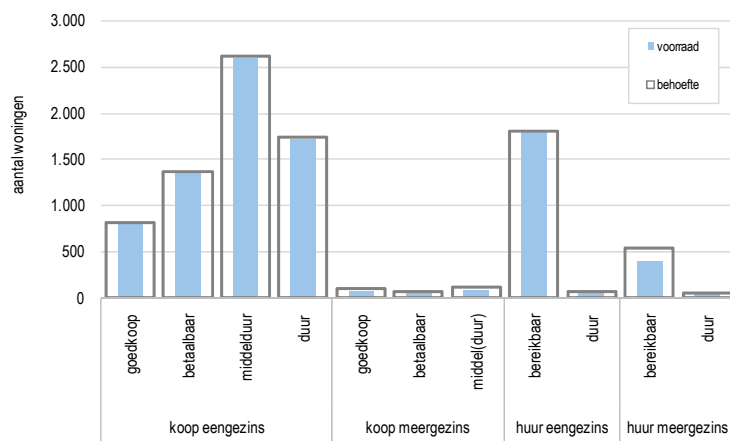
voetnoot

⁶ Voor de definities van de inkomensgroepen zie bijlage

figuur 2-20 Woonwensen starters, doorstromers, 2008

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

Anno 2008 is de behoefte in de gemeente Woensdrecht 275 woningen groter dan de voorraad. Er is het meeste behoefte aan middeldure eengezinskoopwoningen, maar aangezien deze er ook veel zijn in de gemeente is de behoefte niet groter dan de huidige voorraad. Grootste verschil zien we bij de gestapelde bereikbare huurwoningen en de koopappartementen. Zoals gezegd is deze vraag met name afkomstig van starters en ouderen.

figuur 2-21 Huidige discrepanties in figuur, 2008

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

tabel 2-29 Huidige discrepanties in aantallen, 2008

		voorraad	behoefte	verschil
koop eengezins	goedkoop	800	800	0
	betalbaar	1.350	1.375	25
	middelduur	2.600	2.600	0
	duur	1.725	1.725	0
koop meergezins	goedkoop	75	100	25
	betalbaar	50	75	25
	middel(duur)	75	100	25
huur eengezins	bereikbaar	1.800	1.800	0
	duur	50	50	0
huur meergezins	bereikbaar	400	525	150
	duur	50	50	25
		8.950	9.225	275

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

3

Demografische ontwikkelingen

In dit hoofdstuk worden per gemeente de toekomstige bevolkingsontwikkelingen op korte (2015) en (middel)lange (2020) termijn geschetst. We doen dit aan de hand van demografische prognoses door RIGO opgesteld. We doorlopen hierbij de diverse componenten die de woningbehoefte van de onderzoeksregio in West Brabant – en haar gemeenten – beïnvloeden. De componenten maken duidelijk welke uitgangspunten welke effecten hebben op bevolkingsontwikkelingen.

De diverse componenten die de toekomstige bevolkingsopbouw bepalen zijn:

1. Natuurlijke ontwikkelingen geboorte en sterfte;
2. Migratiepatronen: vestiging en vertrek;
3. Huishoudensvorming: individualisering en extramuralisering.

Ook in dit hoofdstuk worden de uitkomsten per gemeente getoond. In hoofdstuk zes worden de uitkomsten samengevoegd en wordt duidelijk wat het voor de regio betekent.

Waarom een RIGO-prognose?

Vaak zijn prognosemodellen deels een black box: er komt wat uit, maar niemand weet precies waarom. De belangrijkste onzekerheid zit (demografisch gezien) in de migratie. De oplevering van een enkel nieuwbouwcomplex kan nieuwe migratiestromen genereren, waardoor de prognose niet bewaarheid wordt. In prognoses worden daarom verschillende uitgangspunten gebruikt omtrent de natuurlijke aanwas, migratie, nieuwbouw etc. Deze aannamen bepalen in belangrijke mate de uitkomsten. Om hier greep op te krijgen heeft RIGO een eigen prognose ontwikkeld waarbij de uitgangspunten omtrent migratie glashelder zijn. Er worden drie varianten gehanteerd.

Natuurlijke ontwikkelingen

Bij natuurlijke ontwikkelingen gaat het om processen van geboorte, sterfte en het ouder worden van mensen. Er zijn verschillende zaken van invloed op deze proces-

sen, zoals economische ontwikkeling (in perioden van economische groei worden meer kinderen geboren) en het klimaat (hete zomers en koude winters zorgen voor meer sterftegevallen onder ouderen).

Deze onzekerheden ten spijt, is en blijft de natuurlijke ontwikkeling met relatief grote zekerheid te voorspellen. We beginnen onze analyse dan ook met het analyseren van de ontwikkelingen die voortkomen uit de natuurlijke ontwikkelingen (geboorte en sterfte). Hierbij gaan we uit van de puur theoretische veronderstelling dat niemand over de gemeentegrenzen verhuist. De regio (en haar gemeenten) worden als het ware als eiland beschouwd waar niemand op of af kan. We noemen deze variant voor het gemak de 'eilandvariant'.

Migratietrend

Het beeld zoals hiervoor geschetst gaat alleen uit van geboorte en sterfte en laat migratie buiten beschouwing. In de volgende variant wordt ook de migratie meegenomen bij de prognoses. Gebaseerd op de periode 2002 t/m 2006. Migratiepatronen worden door veel verschillende elementen – waaronder het bouwprogramma – bepaald en zijn om deze reden veel moeilijker te voorspellen dan de natuurlijke ontwikkelingen. In dit onderzoek wordt allereerst bekeken hoe de bevolking zich ontwikkelt indien de migratietrend van 2002 tot en met 2006 doorzet. Deze trendvariant is te zien als een soort van verkenning van wat er zou gebeuren bij onveranderd beleid van de afgelopen 5 jaar. Nieuwbouw en sloop zorgen immers voor verhuisbewegingen.

Migratiesaldo 0

In de laatste variant wordt de bevolkingsontwikkeling naast geboorte en sterfte ook bepaald door migratie, in de periode 2002 t/m 2006. Anders dan bij de migratietrend wordt bij deze variant het migratiesaldo op 0 gezet. Het saldo van vestiging en vertrek is, zoals de naam van deze prognose aangeeft, op nul gesteld. Via deze methodiek wordt in de bevolkingsontwikkeling rekening gehouden met selectieve migratiestromen, zoals bijvoorbeeld studenten die naar de stad trekken. Kortom: de bevolkingsontwikkeling in een gemeente wordt bepaald door geboorte en sterfte en het saldo van vestiging en vertrek uitgesplitst naar leeftijd. De kenmerken van vestigers en vertrekkers is tenslotte mede bepalend voor de bevolkingsontwikkeling. Belangrijk uitgangspunt voor deze prognose is de Nota Ruimte. Woningbouw in landelijke gemeenten wordt begrensd door het migratiesaldonulbeleid. Landelijke gemeenten krijgen de mogelijkheid *“om zoveel woningen te kunnen laten bouwen als overeenkomt met hun natuurlijke bevolkingaanwas, gedefinieerd als het aantal woningen dat nodig is wanneer het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld”*.

PRIMOS en CBS-prognose

Om bovenstaande prognoses in perspectief te plaatsen worden de gegevens ook weergegeven volgens de CBS-prognose 2007 en de Primos-prognose 2007. Primos houdt rekening met de natuurlijke bevolkingsontwikkeling (door geboorte en sterfte), de buitenlandse en binnenlandse migratie. Bij de binnenlandse migratie wordt

rekening gehouden met zowel structurele ontwikkelingen (in de werkgelegenheidsontwikkeling) als met het woningbouwbeleid en daardoor veroorzaakte migratiestromen. Hoe het woningbouwbeleid er in de prognose uit ziet in vergelijking met bijvoorbeeld de nieuwbouw van de afgelopen jaren (de migratietrendvariant) is niet bekend. De Primos-prognose is gebaseerd op de meest actuele cijfers van het CBS. De voornaamste redenen dat deze prognoses van elkaar kunnen afwijken zijn de actualiteit van de gebruikte gegevens (m.n. woningbouwplanning) en de manier van prognosticeren.

Individualisering en extramuralisering

Voor de woningmarkt is de ontwikkeling van het aantal huishoudens veel spreken-der dan het aantal inwoners. Elk huishouden heeft immers een woonruimte nodig en dat geldt niet voor elke inwoner. De verhouding tussen het aantal huishoudens en het aantal inwoners (zogenoemde headshiprates) ligt bij ouderen hoger dan bij jongeren. Het CBS houdt bij zijn prognose rekening met individualisering en extramuralisering. De individualisering zorgt voor een toenemend aantal alleenstaanden in verschillende leeftijdsklassen. De extramuralisering zorgt ervoor dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen (en dus langer een zelfstandig huishouden vormen). Voor de berekening van huishoudens is het aantal huishoudens richting de toekomst berekend door rekening te houden met enkel de extramuralisering, aangezien de individualisering vooral van toepassing is in de grote steden, zoals studentensteden waar jongeren eerder een zelfstandig huishouden vormen.

Een keuze maken

In dit hoofdstuk worden alle prognoses afzonderlijk beschreven en getoond. Om straks de woningbehoefte te bepalen is het noodzakelijk een variant te kiezen die het beste aansluit bij de ambities van beleidsmakers en herkenbaar is. In overleg is besloten uit te gaan van de variant 'migratiesaldo 0'. Deze variant wordt ook als uitgangssituatie genomen in de Nota Ruimte. Dit betekent dat voor iedere gemeente geschetst wordt wat te doen om de autonome (geboorte, sterfte, migratiesaldo in evenwicht) bevolkingsgroei op te vangen. Dit betekent wel dat in de ene gemeente meer inspanning verricht dient te worden dan in de andere gemeente. Voor de gemeente Bergen op Zoom betekent dit extra inspanning in vergelijking met de periode 2002-2006. In 2007 heeft de gemeente al een forse inspanning gedaan.

Dit scenario sluit aan bij het ruimtelijke beleid dat de provincie voert. De provincie geeft de voorkeur aan woningbouw in het stedelijk gebied (= Bergen op Zoom en Roosendaal).

3.1 Bergen op Zoom

Het aantal personen zal in Bergen op Zoom volgens alle varianten afnemen. Met name wanneer het negatieve migratiesaldo van de afgelopen jaren wordt doorgetrokken neemt het aantal inwoners in de periode 2008-2020 sterk af. Indien het negatieve saldo wordt omgezet in een saldo dat in evenwicht is, neemt het aantal

personen met circa 350 af. Om dit scenario eventueel te willen/kunnen verwezenlijken, betekent het een omslag voor Bergen op Zoom waarin aanzienlijk meer gebouwd zal moeten worden dan in de periode 2002 t/m 2006. Na 2020 zal de krimp zich nog verder doorzetten.

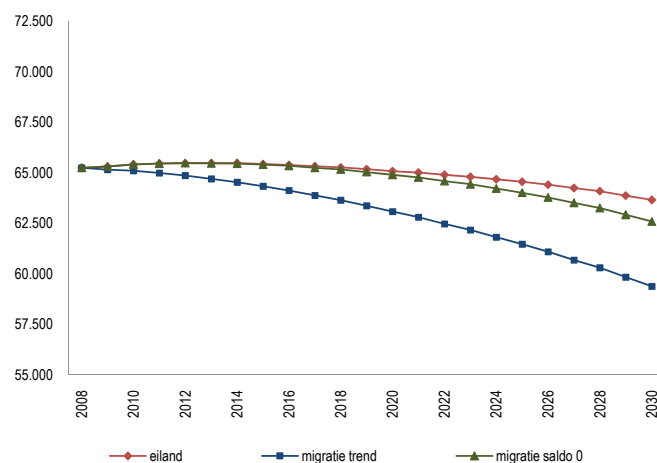
tabel 3-1 Bevolkingsprognose volgens de verschillende varianten

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Eiland	65.250	65.425	65.075	175	-175
Migratie trend	65.250	64.325	63.075	-925	-2.175
Migratie saldo 0	65.250	65.400	64.900	150	-350
		2015	2020	2008-2015	2008-2020
CBS (2007)	65.200*	64.125	63.650	-1.075	-1.550
Primos (2006)	65.775**	63.650	63.550	-2.125	-2.225

* CBS prognosecijfer 2008 **PRIMOS cijfer uitgangsjaar 2006

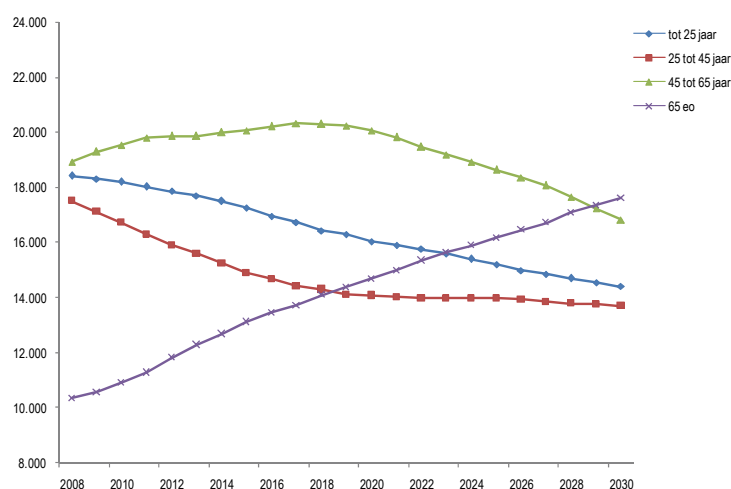
Bron: RIGO

figuur 3-1 Bevolkingsontwikkelingen 2008-2030 volgens de drie varianten



Bron: RIGO

Basis voor het in stand kunnen houden van je voorzieningenpakket is de ontwikkeling van het aantal inwoners naar leeftijd. Volgens het migratiesaldo-nulscenario zal het aantal ouderen van 65 jaar en ouder flink toenemen. In tegenstelling tot de jongeren tot 25 jaar die in aantal zullen afnemen tot in ieder geval 2030. De groep 45 tot 65 jaar neemt in eerste instantie nog toe, maar zal vanaf eind jaren 20 ook gaan dalen.

figuur 3-2 Inwoners, migratiesaldo 0

Bron: RIGO

De woningbehoefte

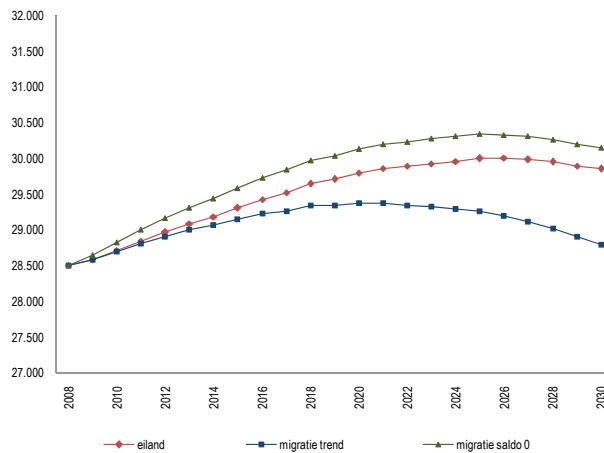
Hoewel het aantal inwoners zal gaan dalen, betekent dit nog niet dat ook het aantal huishoudens zal afnemen. Het aantal huishoudens zal toenemen met 1.250 indien enkel rekening wordt gehouden met geboorte en sterfte. Zodra ook de migratie van de afgelopen jaren wordt doorgetrokken, zal het aantal huishoudens door het negatieve migratiesaldo minder sterk stijgen, namelijk met 875. De grootste toename zien we bij het migratiesaldo-nulscenario, waarbij het negatieve saldo wordt omgezet in een migratiesaldo dat in evenwicht is. Hoewel het aantal huishoudens in 2020 in alle drie de scenario's hoger is dan in 2008, gaat de huishoudensomvang toch dalen. Deze daling vindt volgens het eiland en saldo nulscenario plaats halverwege de jaren 20. Bij het migratie-trendscenario vindt deze daling al eerder plaats.

tabel 3-2 Huishoudensontwikkeling volgens de verschillende varianten

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Eiland	28.500	29.300	29.750	800	1.250
Migratie trend	28.500	29.150	29.375	650	875
Migratie saldo 0	28.500	29.575	30.125	1.075	1.625
		2015	2020	2008-2015	2008-2020
CBS (2007)	28.600	29.300	29.900	700	1.300
Primos (2006)	28.500	29.375	30.150	875	1.675

* CBS prognosecijfer 2008 **PRIMOS cijfer uitgangsjaar 2006

Bron: RIGO

figuur 3-3 Huishoudensontwikkelingen 2008-2030 volgens de drie varianten

Bron: RIGO

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van het aantal huishoudens weer per leeftijd voor het migratiesaldo-nulscenario. Deze ontwikkelingen vormen de input voor de kwalitatieve woningbehoefte welke in het volgende hoofdstuk wordt weergegeven. Het aantal huishoudens zal met ca. 1.600 toenemen. Met name de jonge en middelbare huishoudens zullen in aantal afnemen, terwijl de oudere huishoudens in aantal zullen groeien. Deze ontwikkelingen in de verschillende leeftijdsgroepen zijn bepalend voor de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte.

figuur 3-4 Huishoudens naar leeftijd, migratiesaldo 0

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020	% 2008-2020
15-19 jaar	225	200	200	-25	-25	-14%
20-24 jaar	800	875	800	75	0	-1%
25-29 jaar	1.700	1.675	1.800	-25	75	5%
30-34 jaar	1.925	1.850	1.850	-75	-75	-4%
35-39 jaar	2.725	1.850	1.875	-875	-850	-31%
40-44 jaar	3.050	2.600	1.975	-450	-1.075	-35%
45-49 jaar	2.975	3.150	2.675	175	-300	-10%
50-54 jaar	2.775	3.075	3.125	300	350	12%
55-59 jaar	2.700	2.825	3.050	125	375	14%
60-64 jaar	2.650	2.725	2.900	75	250	10%
65-69 jaar	1.925	2.825	2.725	900	800	42%
70-74 jaar	1.700	2.100	2.825	400	1.150	68%
75-79 jaar	1.450	1.600	1.925	175	475	33%
80-84 jaar	1.100	1.175	1.275	75	175	16%
85-89 jaar	550	725	775	175	200	36%
90-94 jaar	200	275	325	75	125	66%
95 jaar of ouder	25	25	-	-25	-25	-58%
	28.500	29.575	30.125	1.075	1.625	6%

Bron: RIGO

Woningbouwplannen

In de periode tot 2018 zijn volgens de gemeente circa 2.840 woningen nieuw gepland in de gemeente Bergen op Zoom en worden er ca. 450 woningen gesloopt. In de periode na 2018 zijn nog eens 2.700 woningen gepland in Bergse Haven BoZ West. Volgens de provinciale prognose 2005 zijn er nog 2.860 te bouwen woningen in de periode 2008 t/m 2017. Verder beschikt Bergen op Zoom over een plancapaciteit van 5.064 woningen, waarvan 4.127 hard. Bergen op Zoom beschikt daarmee tot 2015 over meer 'harde' plancapaciteit dan noodzakelijk. Vergeleken met de verschillende prognoses (850 bij migratietrend, 1.250 bij eiland en 1.600 bij migratie 0) lijkt Bergen op Zoom over voldoende plannen te beschikken om de behoefte uit de prognoses op te vangen.

tabel 3-3 Woningbouwplannen gemeente Bergen op Zoom

Bergen op Zoom	tot 2010	tot 2015	tot 2018	tot 2024	sloop
Markiezaten BoZ Zuid		1.600			
De Schans Halsteren	300				
Bergse Haven BoiZ West				2.700	
Groene Gordijn BoZ Oost		300			
Nieuw Borgvliet BoZ Zuid		190			
Gageldonk West BoZ Oost			450		450
Totaal	300	2.090	450	2.700	450

tabel 3-4 Woningbouwplannen uit de voortgangsrapportage van de provincie 2007

Gemeenten	Totaal volgens uitwerkingsplan 2002-2020	2005-2010	2010-2015	Aantal te bouwen woningen vol- gens provinciale prognose 2005 ⁷ in de periode 2008 t/m 2017	Totale capaciteit in plannen (waarvan hard) in de periode 2008 t/m 2017
Bergen op Zoom + Roosendaal	9.400 (dit getal is inclusief Roosen- daal)	-	-		
Bergen op Zoom	-	-	-	2.860	5.064 (4.127)

De afspraken hebben voor Bergen op Zoom geresulteerd in een planningsopgave van ca. 4.700 woningen 2002-2015

voetnoot

- ⁷ Gedeputeerde Staten stellen periodiek een bevolkings- en woningbehoefteprognose vast, op grond waarvan zij per gemeente een indicatie geven van het aantal te bouwen woningen.

3.2 Steenberg

Wanneer enkel rekening wordt gehouden met geboorte en sterfte zal het aantal inwoners in de gemeente Steenberg, net als in de gemeente Bergen op Zoom, afnemen tot 2020, met ca. 400 personen. Wanneer de recente migratiebewegingen (2002-2006) worden doorgetrokken naar de toekomst (saldo -25 per jaar) neemt het aantal inwoners nog sterker af, namelijk met 1.025 personen. De variant waarin de negatieve tendens van de afgelopen jaren wordt omgezet naar een saldo dat in evenwicht is, zorgt voor een afname van het aantal inwoners van 500 personen.

In het figuur onder de tabel is te zien dat de afname van de bevolking na 2020 nog verder zal doorzetten.

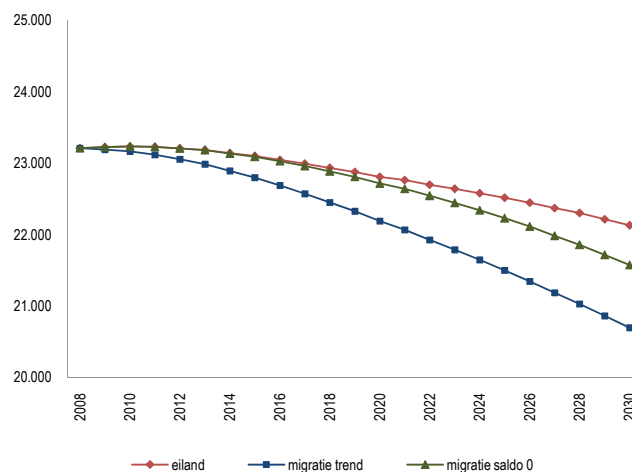
tabel 3-5 Bevolkingsprognose volgens de verschillende varianten

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Eiland	23.200	23.100	22.800	-100	-400
Migratie trend	23.200	22.800	22.200	-400	-1.025
Migratie saldo 0	23.200	23.100	22.725	-125	-500
		2015	2020	2008-2015	2008-2020
CBS (2007)	22.950*	22.100	21.800	-850	-1.150
Primos (2006)	23.350**	22.150	21.850	-1.225	-1.525

* CBS prognosecijfer 2008 **PRIMOS cijfer uitgangsjaar 2006

Bron: RIGO

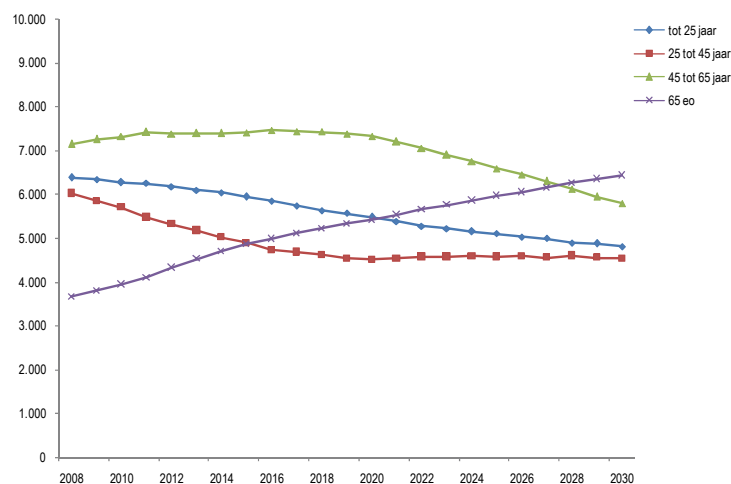
figuur 3-5 Bevolkingsontwikkelingen 2008-2030 volgens de drie varianten



Bron: RIGO

Volgens het migratiesaldo-nulscenario zal het aantal ouderen van 65 jaar en ouder flink toenemen. In tegenstelling tot de jongeren tot 25 jaar die in aantal zullen afnemen tot in ieder geval 2030. Deze ontwikkelingen zijn van invloed op je voorzieningenpakket in de gemeente. Het aantal benodigde basisschoolplaatsen zal afnemen, terwijl er naar voorzieningen voor ouderen juist meer vraag zal zijn.

figuur 3-6 Inwoners, migratiesaldo 0



Bron: RIGO

De woningbehoefte

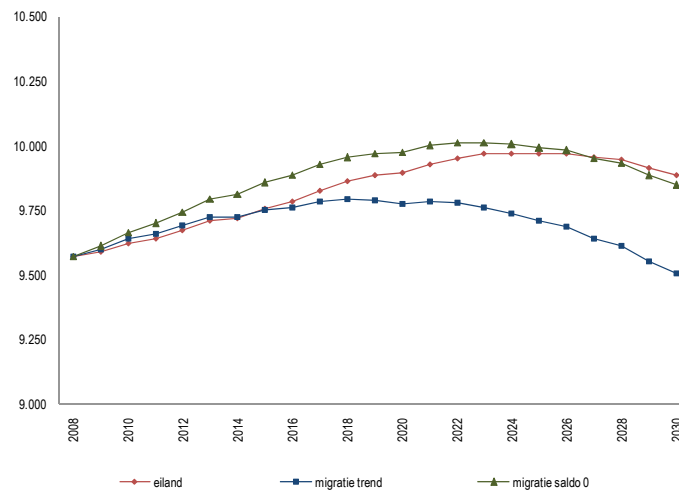
De afname van de bevolking betekent nog niet dat ook het aantal huishoudens af zal nemen. In alle varianten zal het aantal huishoudens toenemen, variërend van 200 tot 400 huishoudens in de periode 2008-2020. Toch zal Steenbergse te maken krijgen met daling van het aantal huishoudens. Deze afname zal het eerste optreden bij het trendscenario en als laatste bij het eilandscenario.

tabel 3-6 Huishoudensontwikkeling volgens de drie varianten

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Eiland	9.575	9.750	9.900	175	325
Migratie trend	9.575	9.750	9.775	175	200
Migratie saldo 0	9.575	9.850	9.975	275	400
		2015	2020	2008-2015	2008-2020
CBS (2007)	9.600	9.900	10.000	300	400
Primos (2006)	9.525	9.425	9.575	-125	25

* CBS prognosecijfer 2008 **PRIMOS cijfer uitgangsjaar 2006

Bron: RIGO

figuur 3-7 Huishoudensontwikkelingen 2008-2030 volgens de drie varianten

Bron: RIGO

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van het aantal huishoudens weer per leeftijd voor het migratiesaldo-nulscenario. Deze gegevens vormen de input voor de kwalitatieve woningbehoefte welke in het volgende hoofdstuk wordt weergegeven. De grootste absolute toename zien we bij de leeftijdsgroep 65 tot 80 jaar, terwijl de huishoudens tussen de 30 en 50 jaar in afnemen. Deze ontwikkelingen zijn bepalend voor de woningbehoefte in kwalitatieve zin.

figuur 3-8 Huishoudens naar leeftijd, migratiesaldo 0

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020	% 2008-2020
15-19 jaar	25	25	25	0	0	-11%
20-24 jaar	150	150	150	25	0	7%
25-29 jaar	425	425	475	0	50	12%
30-34 jaar	575	525	525	-50	-50	-9%
35-39 jaar	950	600	600	-350	-350	-36%
40-44 jaar	1.100	875	625	-200	-475	-43%
45-49 jaar	1.075	1.100	925	25	-150	-14%
50-54 jaar	1.000	1.100	1.100	100	100	11%
55-59 jaar	1.000	1.025	1.075	50	100	10%
60-64 jaar	975	950	1.025	-25	50	6%
65-69 jaar	700	1.050	975	350	275	39%
70-74 jaar	600	775	1.025	200	450	75%
75-79 jaar	525	550	700	25	200	37%
80-84 jaar	350	425	425	75	75	20%
85-89 jaar	150	200	225	50	100	61%
90-94 jaar	25	50	75	25	25	138%
95 jaar of ouder	-	-	-	0	0	-68%
	9.575	9.850	9.975	275	400	4%

Bron: RIGO

3.2.1 Woningbouwplannen

Onderstaand overzicht geeft het aantal op stapel staande woningbouwplannen in de gemeente Steenbergen weer. In de periode 2008 t/m 2014 zijn dit 1.002 woningen nieuw gebouwd en ca. 70 tot 105 gesloopt. De prognosevarianten gaan uit van zo'n 200 tot 400 benodigde extra woningen tot 2020. Dit aantal ligt lager dan de op stapel staande nieuwbouwplannen volgens de gemeente. De provincie gaat in de voortgangsrapportage 2007 uit van een totale capaciteit van 1.081 woningen, waarvan 196 harde plannen. Verder zijn er volgens de provinciale prognose 2005 in de periode 2008 t/m 2017 nog 830 te bouwen woningen. De behoefte vanuit de prognoses is kleiner dan de woningbouwplannen van de gemeente, en kleiner dan de nu beschikbare harde capaciteit in Steenbergen.

tabel 3-7 Woningbouwplannen gemeente Steenbergen

Steenbergen	2008t/m2010	2011t/m2014	Verwachte sloop per jaar
Steenbergen kern	240	367	10 a 15
Dinteloord	38	145	10 a 15
Kruisland	29	12	10 a 15
Nieuw Vossemeer	46	26	10 a 15
Welberg	35	50	10 a 15
De Heen	-	14	10 a 15
Totaal	388	614	70 a 105

tabel 3-8 Woningbouwplannen uit de voortgangsrapportage van de provincie 2007

	totaal volgens uitwerkingsplan 2002-2015	2005-2010	2010-2015	aantal te bouwen woningen vol- gens provinciale prognose 2005 ⁸ in de periode 2008 t/m 2017	Totale capaciteit in plannen (waarvan hard)
Steenbergen	530	195	175	830	1.081 (196)

Op basis van een afspraak over extra woningen als gevolg van de aanwezigheid van grote werkgevers is door de provincie ingestemd met een groter woningbouwprogramma, zoals hierboven weergegeven. Hiermee is rekening gehouden in het uitwerkingsplan, maar niet in de prognose.

voetnoot

⁸ Gedeputeerde Staten stellen periodiek een bevolkings- en woningbehoefteprognose vast, op grond waarvan zij per gemeente een indicatie geven van het aantal te bouwen woningen.

3.3 Tholen

Tholen is de enige gemeente in de onderzoeksregio die in alle drie de prognosevarianten te maken krijgt met een toename van het inwoneraantal. Deze is uiteraard het sterkst wanneer het positieve migratiesaldo van de afgelopen jaren (en dus ook de nieuwbouw) wordt doorgetrokken richting de toekomst. Het aantal inwoners zal dan stijgen met 1.775 personen. Alleen bij het migratie saldo 0 zal het aantal inwoners op den duur gaan dalen door minder aanwas van jonge gezinnen dan in de afgelopen jaren. In deze variant wordt het positieve saldo omgezet in een saldo dat in evenwicht is en er aanzienlijk minder wordt gebouwd.

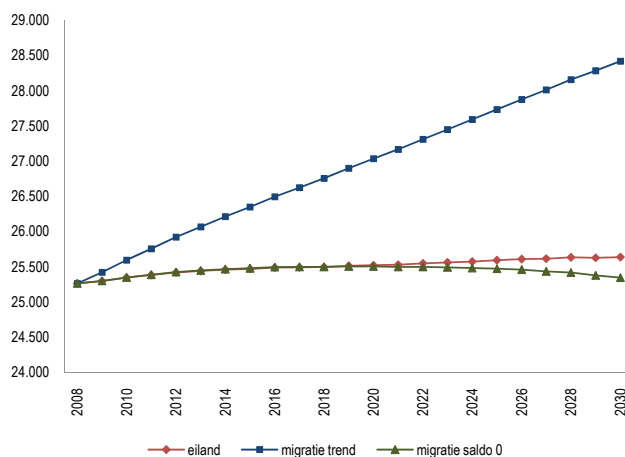
tabel 3-9 Bevolkingsprognose volgens de verschillende varianten

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Eiland	25.275	25.475	25.525	200	250
Migratie trend	25.275	26.350	27.025	1.075	1.775
Migratie saldo 0	25.275	25.475	25.500	225	250
		2015	2020	2008-2015	2008-2020
CBS (2007)	25.000*	25.125	25.125	125	125
Primos (2006)	24.900**	26.425	27.275	1.525	2.375

* CBS prognosecijfer 2008 **PRIMOS cijfer uitgangsjaar 2006

Bron: RIGO

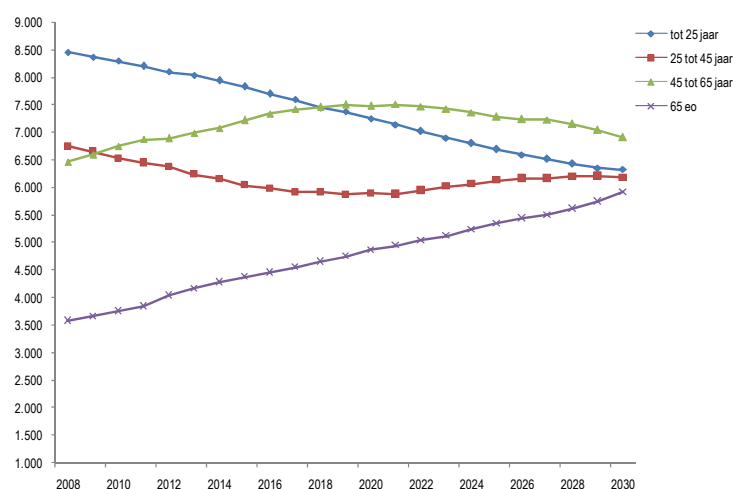
figuur 3-9 Bevolkingsontwikkelingen 2008-2030 volgens de drie varianten



Bron: RIGO

De ontwikkeling van het aantal inwoners naar verschillende leeftijdsgroepen is van belang voor het in stand kunnen houden van je voorzieningen. Volgens het migratiesaldo 0 scenario zal het aantal ouderen van 65 jaar en ouder flink toenemen. Het aantal jongeren tot 25 jaar neemt met dezelfde trend af. De 25- tot 45-jarigen zullen eerst afnemen, maar vanaf 2020 weer licht groeien. Het omgekeerde geldt voor de categorie 45 tot 65 jaar.

figuur 3-10 Inwoners, migratiesaldo 0



Bron: RIGO

De woningbehoefte

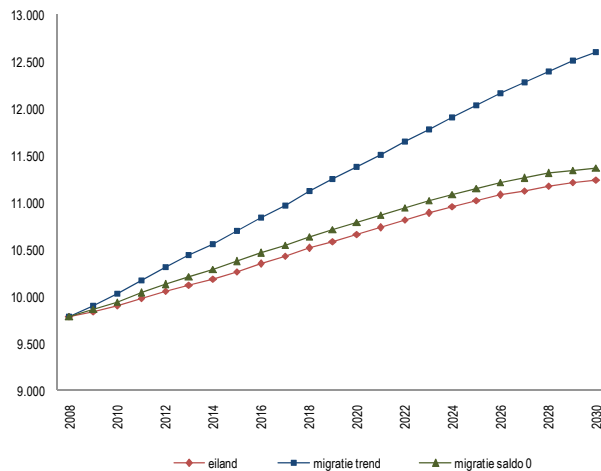
Niet alleen het aantal personen, ook het aantal huishoudens neemt toe in elk scenario. Volgens het eilandscenario neemt het aantal huishoudens tot 2020 toe met 875, volgens migratiesaldo 0 met 1.000 huishoudens en volgens de migratie-trendvariant met 1.600 huishoudens. De stijging zet na 2020 door. Een daling van het aantal huishoudens zal zich bij alle varianten in Tholen nog niet voordoen.

tabel 3-10 Huishoudensontwikkeling volgens verschillende varianten

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Eiland	9.800	10.275	10.675	475	875
Migratie trend	9.800	10.700	11.375	900	1.600
Migratie saldo 0	9.800	10.375	10.800	575	1.000
	2015	2020	2008-2015	2008-2020	
CBS (2007)	9.700	10.100	10.400	400	700
Primos (2006)	9.550	10.475	11.000	925	1.475

* CBS prognosecijfer 2008 **PRIMOS cijfer uitgangsjahr 2006

Bron: RIGO

figuur 3-11 Huishoudensontwikkelingen 2008-2030 volgens de drie varianten

Bron: RIGO

Onderstaande tabel geeft de ontwikkeling van het aantal huishoudens weer per leeftijd voor het migratiesaldo-nulscenario. Deze gegevens vormen de input voor de kwalitatieve woningbehoefte welke in het volgende hoofdstuk wordt weergegeven. Ook in Tholen zullen de echte oudere huishoudens toenemen, maar minder dan in de overige gemeenten. Een grote toename zit ook in de huishoudens tussen de 50 en 60 jaar. Dit zijn de jonge huishoudens van nu die zich recent in de gemeente hebben gevestigd. Het aantal huishoudens tussen de 35 en 45 jaar zal ook in Tholen in omvang afnemen door de kleinere aanwas van jonge gezinnen.

figuur 3-12 Huishoudens naar leeftijd, migratiesaldo 0

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020	% 2008-2020
15-19 jaar	25	25	25	0	0	-4%
20-24 jaar	250	275	300	25	25	11%
25-29 jaar	600	625	675	25	75	13%
30-34 jaar	725	725	725	-25	0	0%
35-39 jaar	975	725	750	-250	-225	-23%
40-44 jaar	1.100	975	800	-125	-325	-29%
45-49 jaar	975	1.125	1.000	150	25	3%
50-54 jaar	900	1.075	1.150	175	250	28%
55-59 jaar	850	950	1.050	75	200	24%
60-64 jaar	925	925	1.000	25	75	9%
65-69 jaar	650	950	950	300	300	45%
70-74 jaar	575	725	925	150	350	62%
75-79 jaar	500	525	625	25	150	29%
80-84 jaar	400	400	400	0	25	5%
85-89 jaar	225	250	275	0	25	12%
90-94 jaar	75	125	125	50	25	41%
95 jaar of ouder	-	-	-	0	0	-13%
	9.800	10.375	10.800	575	1.000	10%

Bron: RIGO

46 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

STA Poststraat	D	1	U	70		7	8	8	10	10	10	7	10			70
STA Julianastraat	D	1	I	7		7										7
Diverse losse woningen	D	5	I	10	7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	10
POO Lageweg	D	5	H	13							13					13
POO Poorthove II	D	5	I	8		8										8
POO Deestraat	D	5	I	52				5	5		14	14	14			52
Diverse losse woningen	D	5	I	7	5		1	1	1	1	1	1	1			7
																-
SCH Molenweg	D	1	I	5		5										5
SCH La-ban/Deurloostraat	D	4	I	24			24									24
SCH Uitbreiding kern	D	4	U	21				5	5	5	5	5				21
Diverse losse woningen	D	5	I	6	4		1	1	1	1	1	1				6
																-
PHI Havengebied	D	1	I	8		8										8
PHI Graefnisse	D	1	U	35		8	5	5	5	5	7					35
Diverse losse woningen	D	5	I	10	8		1	1	1	1	1	1	1	1	2	10
20																
Totaal gemeente				2.158	157	148	136	155	140	125	5	199	214	137	143	1.602

3.4 Woensdrecht

Wanneer we voor Woensdrecht enkel uitgaan van geboorte en sterfte en de migratie van de afgelopen jaren (en dus ook de nieuwbouw) buiten beschouwing laten, zal het aantal inwoners in Woensdrecht dalen met ca. 450 personen. Ook indien de migratie van de afgelopen jaren wordt doorgezet neemt, ondanks de nieuwbouw in 2006 en 2007, het aantal inwoners af. Bekend is dat de gemeente Woensdrecht relatief veel ouderen in de gemeenten heeft. Dit zorgt voor een dalend aantal inwoners, welke niet voldoende wordt opgevangen door de nieuwbouw. Het CBS en PRIMOS gaan uit van een nog veel grotere afname. In deze prognoses is vermoedelijk het COA meegenomen. Dit is het asielzoekerscentrum dat is verdwenen in 2005. Bij doortrekken van de prognoses naar 2030 blijkt dat de dalende bevolkingsomvang zich zal voortzetten tot in ieder geval 2030. Bij het scenario waar de nieuwbouw uit 2006 is meegenomen zal de daling iets langer op zich laten wachten dan de overige scenario's.

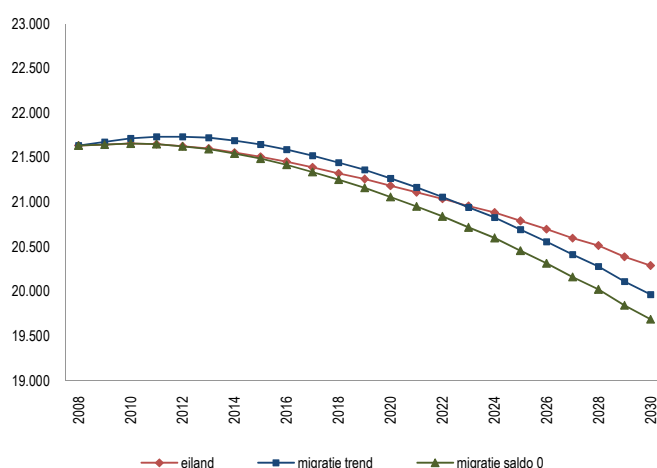
tabel 3-12 Bevolkingsprognose volgens de verschillende varianten

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Eiland	21.625	21.500	21.175	-125	-450
Migratie trend	21.625	21.650	21.275	0	-375
Migratie saldo 0	21.625	21.500	21.050	-150	-575
		2015	2020	2008-2015	2008-2020
CBS (2007)	21.075*	20.050	19.350	-1.025	-1.725
Primos (2006)	21.150**	19.125	17.875	-2.000	-3.275

* CBS prognosecijfer 2008 **PRIMOS cijfer uitgangsjahr 2006

Bron: RIGO

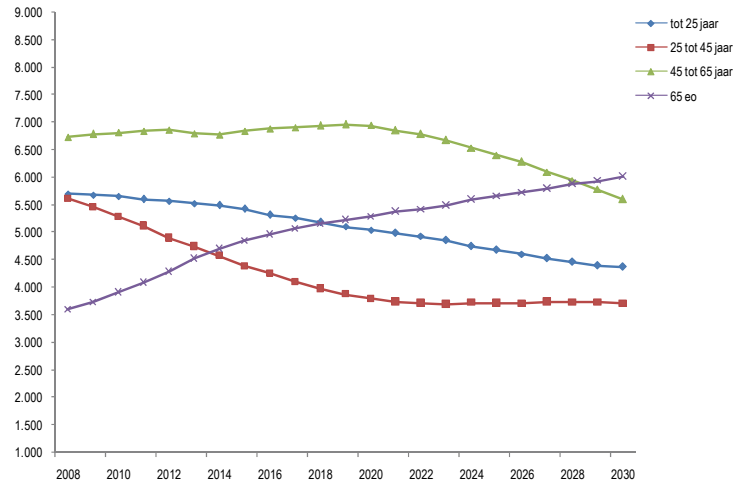
figuur 3-13 Bevolkingsontwikkelingen 2008-2030 volgens de drie varianten



Bron: RIGO

Volgens het migratiesaldo-nulscenario zal het aantal ouderen van 65 jaar en ouder flink toenemen. Het aantal jongeren tot 25 jaar neemt af. De 25- tot 45-jarigen zullen eerst afnemen, maar vanaf 2020 weer licht groeien.

figuur 3-14 Inwoners, migratiesaldo 0



Bron: RIGO

De woningbehoefte

De daling van het aantal inwoners doet zich nog niet voor bij het aantal huishoudens. Het aantal huishoudens zal in 2020 volgens de drie varianten nog altijd hoger zijn dan in 2008. Wel zal het aantal huishoudens na een stijging tot begin jaren 20 gaan dalen. Deze daling zal het eerst worden ingezet bij het migratiesaldo 0 waarin het positieve saldo van de afgelopen jaren wordt omgezet in een saldo 0. Het laatst wordt de daling ingezet bij het eilandscenario, mede door de nieuwbouw in 2006 en 2007.

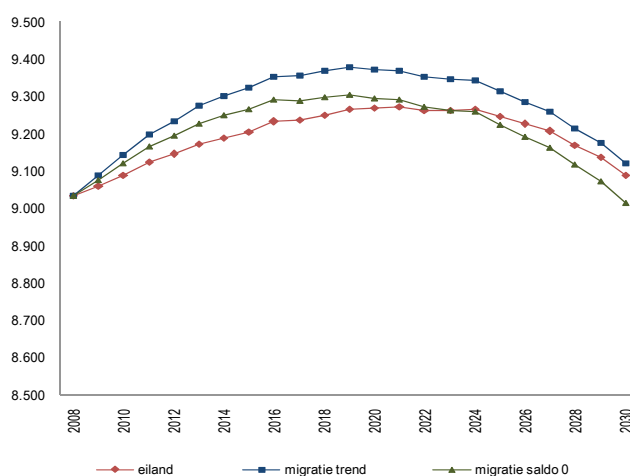
tabel 3-13 Huishoudensontwikkeling volgens de verschillende varianten

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Eiland	9.025	9.200	9.275	175	225
Migratie trend	9.025	9.325	9.375	300	325
Migratie saldo 0	9.025	9.275	9.300	225	250
		2015	2020	2008-2015	2008-2020
CBS (2007)	9.000	9.200	9.300	200	300
Primos (2006)	8.750	8.200	8.000	-525	-750

* CBS prognosecijfer 2008 **PRIMOS cijfer uitgangsjaar 2006

Bron: RIGO

figuur 3-15 Huishoudensontwikkelingen 2008-2030 volgens de drie varianten



Bron: RIGO

Het aantal huishoudens in Woensdrecht zal maar beperkt groeien. Grootste absolute toename is bij huishoudens tussen de 65 en 79 jaar. Huishoudens tussen de 30 en 45 jaar nemen flink af. Ten opzichte van de andere gemeenten zal het aantal huishoudens tussen de 30 en 35 jaar relatief fors afnemen.

figuur 3-16 Huishoudens naar leeftijd, migratiesaldo 0

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020	% 2008-2020
15-19 jaar	25	25	25	0	0	-4%
20-24 jaar	150	150	150	0	0	4%
25-29 jaar	375	350	375	-25	0	0%
30-34 jaar	550	425	400	-125	-125	-24%
35-39 jaar	875	525	475	-350	-400	-45%
40-44 jaar	1.050	900	600	-125	-425	-42%
45-49 jaar	975	1.050	925	75	-75	-7%
50-54 jaar	850	1.000	1.050	150	200	24%
55-59 jaar	875	875	950	-25	75	8%
60-64 jaar	1.000	850	925	-150	-75	-9%
65-69 jaar	775	1.075	925	300	125	18%
70-74 jaar	575	800	1.000	225	425	72%
75-79 jaar	475	575	750	125	275	60%
80-84 jaar	275	375	425	100	150	58%
85-89 jaar	150	175	225	25	75	43%
90-94 jaar	25	75	75	25	25	97%
95 jaar of ouder	-	-	-	0	0	-25%
Totaal	9.025	9.275	9.300	225	250	2,9%

Bron: RIGO

Woningbouwplannen

Omdat Woensdrecht al jaren veel meer ambities en bouwplannen heeft dan op basis van de provinciale afspraken gerealiseerd mag worden, is de woningbouwplanning afgelopen jaar van prioriteiten voorzien en opnieuw opgezet. Met de provincie zijn afspraken gemaakt over extra mogelijkheden i.v.m. de toename van de werkgelegenheid. De plannen t/m 2015 in de gemeente Woensdrecht zijn bekend. De planning voor de komende drie jaar is openbaar. Plannen voor na 2015 zijn nog niet geprioriteerd en in een tijdspad gezet. De woningbouw na deze periode bestaat uit doorgeschoven plannen. In totaal bestaat het aantal woningen in de periode 2009-2020 uit ca. 984.

Kijken we naar de voortgangsrapportage van de provincie, dan bedraagt de totale capaciteit 729 in plannen, waarvan 314 harde plannen. Uit de voortgangsrapportage van de provincie blijkt verder dat in de periode 2002-2015 973 woningen toegevoegd mogen worden aan de voorraad. Gebaseerd op de prognose 2005 zijn er in de periode 2008 t/m 2017 nog 490 te bouwen woningen volgens de provincie. Verschil met de gemeentelijke plannen is te verklaren door een ander uitgangsjaar (gemeente = 2009, provincie = 2008). De meest recente cijfers vanuit de gemeente laten zien dat de provincie uitgaat van 1.083 woningen in de periode 2002-2015, waarvan 588 extra i.v.m. toename werkgelegenheid. In de periode 2008-2015 gaat het om totaal 606 woningen. Het verschil ten opzichte van de cijfers uit de voortgangsrapportage is 110 woningen. Op 17 december 2008 zijn hier afspraken over gemaakt om deze extra toe te kennen (toename van de werkgelegenheid).

tabel 3-14 Woningbouwplannen gemeente Woensdrecht, 2009

Woensdrecht	2008-2010	2011-2015	2016-2020	totaal	sloop per jaar
Hoogerheide	299	169	148	616	12
Woensdrecht	-	6	5	11	-
Huijbergen	11	18	57	86	-
Ossendrecht	40	24	111	175	-
Putte	42	9	45	96	-
totaal	392	226	366	984	-

tabel 3-15 Woningbouwplannen uit de voortgangsrapportage van de provincie 2007

Gemeenten	totaal volgens uitwerkingsplan 2002-2015	2005-2010	2010-2015	aantal te bouwen woningen vol- gens provinciale prognose 2005 ⁹ in de periode 2008 t/m 2017	Totale capaciteit in plannen (waarvan hard)
Woensdrecht	973	-	-	490	729 (314)

voetnoot

⁹ Gedeputeerde Staten stellen periodiek een bevolkings- en woningbehoefteprognose vast, op grond waarvan zij per gemeente een indicatie geven van het aantal te bouwen woningen.

4

Woningbehoefte tot 2020

In dit hoofdstuk wordt een voorspelling gedaan over de kwalitatieve woningbehoefte richting 2015 en 2020. Twee factoren spelen hierbij een rol, namelijk demografische ontwikkelingen en economische ontwikkelingen. Voor de demografische ontwikkelingen gaan we uit van de migratiesaldo-nulvariant waarbij het saldo van vestiging en vertrek in evenwicht is. Voor de economische voorspelling hanteren we drie economische scenario's:

- ✓ Het CPB-scenario(positief), waarbij is uitgegaan van een toename van de koopkracht van 0,75%. Dit is de middellangetermijnverwachting volgens het CBP¹⁰.
- ✓ Een voorzichtig scenario, waarbij is uitgegaan van een inkomensgroei van 0,45%.
- ✓ Een negatief scenario, waarbij is uitgegaan van geen inkomensgroei.

Uitkomst van deze exercitie is een kwalitatieve invulling van de woningbehoefte. Voor iedere gemeente ontstaat een beeld van hoe de woningvoorraad er ideaal gesproken in 2015 en 2020 uit zou moeten zien. De uitkomsten geven een indicatie van de woningvoorraad die 'past' bij de huishoudens van de toekomst. De uitkomsten zijn inclusief de huidige tekorten.

De demografische ontwikkelingen vormen de basis voor de analyse van de toekomstige woningbehoefte in de gemeente. De hierbij gebruikte methode is als volgt: het naar de gemeente geijkte bestand voor 2008 is herwogen op basis van de te verwachten veranderingen in de huishoudensamenstelling (zowel naar type als naar leeftijd). Dit geeft een beeld van de woningvoorraad dat past bij de bevolking zoals we die in de toekomst verwachten. Daarbij is tevens gecorrigeerd voor de verhuiscriteria van deze toekomstige bevolking. Het resultaat is een 'ideaalplaatje' voor de jaren 2015 en 2020.

Een belangrijke veronderstelling achter deze werkwijze is dat huishoudens in 2015 en 2020 dezelfde woonvoorkeuren hebben als vergelijkbare huishoudens in 2007. Dit betekent dat als het aantal tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en de 45 jaar toeneemt, de behoefte aan woningen die door die huishoudens worden be-

voetnoot

¹⁰ Deze voorspelling is gedaan voorafgaand aan de kredietcrisis. Voor de langere termijn (tot 2020) is deze realistisch. Voor de periode tot 2015 is deze voorspelling waarschijnlijk iets te optimistisch. In de bijlage zijn de berekeningen ook uitgevoerd voor drie 'crisis'scenario's.

woond en bewoond willen worden ook toeneemt. Voor het grootste deel van de bevolking leidt dit tot redelijk betrouwbare voorspellingen. We hebben geen reden om aan te nemen dat de woonvoorkeuren van het grootste deel van de bevolking in 2015 en 2020 aanzienlijk veranderd zullen zijn.

Anders is de situatie voor ouderen. Het is onwaarschijnlijk dat de huidige senioren volledig model kunnen staan voor de senioren van over 10 à 15 jaar. De toekomstige ouderen hebben immers een andere uitgangspositie. Ze wonen vaker in een koopwoning en blijven hier ook wonen. Om inzicht te krijgen in het effect van de veranderende woonsituatie van ouderen hebben we hiervoor gecorrigeerd.¹¹

Door de woningbehoefte in 2015 en 2020 te confronteren met de woningvoorraad in 2008 krijgen we een indicatie welke veranderingen in de voorraad theoretisch nodig zouden zijn om alle huishoudens in 2015 en 2020 naar wens te laten wonen.¹²

Het wil overigens niet zeggen dat je plussen gelijk moet bijbouwen en de minnen moet slopen. Uitgangspunt is dat iedereen naar wens woont en dus iedereen z'n woonwens kan en zal realiseren. Opstellen van een bouwprogramma blijft maatwerk waarbij lokale kennis van de woningmarkt onmisbaar is. Lokale specialisten kunnen beoordelen welke woningen in hun gemeente het wel of niet goed doen op de markt. Deze discrepanties zijn dan ook puur bedoeld om richting te geven aan het bouwprogramma.

voetnoot

¹¹ Zie bijlage voor de gehanteerde methode.

¹² De totale behoefte ligt hoger dan de groei van het aantal huishoudens, omdat bij de berekening van de behoefte rekening is gehouden met de huidige discrepanties.

4.1 Bergen op Zoom

Uit het voorgaande hoofdstuk is gebleken dat het aantal huishoudens in de gemeente met circa 1.100 huishoudens toeneemt tot 2015 en ca. 1.600 tot 2020. De totale woningbehoefte, zoals in onderstaande tabellen, ligt nog hoger, aangezien daar ook de huidige discrepanties in mee zijn genomen. Kwalitatief gezien, lijken er voldoende eengezinshuurwoningen te staan in het bereikbare segment. Daarentegen is er wel meer vraag naar huurappartementen. Deze toenemende vraag naar huurappartementen doet zich het sterkst voor als er sprake is van geen inkomensgroei. In de periode 2008-2020 neemt vooral de behoefte aan middeldure en dure eengezinskoopwoningen toe. Dit gaat op voor alle drie de economische scenario's, alleen neemt de behoefte het sterkst toe bij het meest positieve scenario. Ook bij de koopappartementen neemt de behoefte toe in de duurdere prijsklassen.

tabel 4-1 Discrepanties 2015

voorraad 2008			behoefte 2015			verschil 2015		
			nul	voorzichtig	CPB	nul	voorzichtig	CPB
huur eengezins	bereikbaar	5.650	5.550	5.400	5.325	-100	-250	-325
	duur	300	275	250	275	-50	-50	-50
huur meergezins	bereikbaar	6.425	6.800	6.625	6.475	375	200	50
	duur	400	425	450	450	50	50	75
koop eengezins	goedkoop	2.950	3.000	2.950	2.925	50	0	-25
	betalbaar	4.800	4.875	4.875	4.925	75	75	125
	middelduur	4.825	5.250	5.400	5.475	450	575	650
	duur	1.625	1.950	2.075	2.175	325	450	525
koop meergezins	goedkoop	650	775	800	800	125	150	150
	betalbaar	375	500	525	525	150	150	150
	middel(duur)	425	700	725	700	275	275	275
28.425			30.100	30.075	30.025	1.675	1.650	1.600

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

tabel 4-2 Discrepanties 2020

voorraad 2008			behoefte 2020			verschil 2020		
			nul	voorzichtig	CPB	nul	voorzichtig	CPB
huur eengezins	bereikbaar	5.650	5.425	5.200	5.000	-225	-450	-650
	duur	300	275	250	250	-50	-50	-50
huur meergezins	bereikbaar	6.425	7.025	6.725	6.550	600	300	100
	duur	400	450	475	500	75	100	100
koop eengezins	goedkoop	2.950	3.025	2.950	2.900	75	0	-50
	betalbaar	4.800	4.925	4.975	5.000	125	175	200
	middelduur	4.825	5.300	5.475	5.625	475	650	800
	duur	1.625	1.975	2.200	2.350	350	575	725
koop meergezins	goedkoop	650	825	850	875	175	225	225
	betalbaar	375	550	575	600	200	225	225
	middel(duur)	425	825	875	925	400	450	475
28.425			30.625	30.575	30.575	2.200	2.150	2.150

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

4.2 Steenberg

Uit het voorgaande hoofdstuk is gebleken dat het aantal huishoudens in de gemeente met circa 300 huishoudens toeneemt tot 2015 en ca. 400 tot 2025. De totale behoefte, dus inclusief de huidige discrepanties, is 700 woningen in de periode 2008-2020. De behoefte is het grootst bij de middeldure en dure eengezins-koopwoningen en negatief bij de bereikbare rijtjeshuurwoningen.

tabel 4-3 Discrepanties 2015

voorraad 2008			behoefte 2015			verschil 2015		
			nul	voorzichtig	CPB	nul	voorzichtig	CPB
huur eengezins	bereikbaar	2.750	2.650	2.575	2.550	-100	-175	-200
	duur	100	100	100	75	0	0	0
huur meergezins	bereikbaar	400	575	550	550	175	150	150
	duur	25	50	50	50	25	25	25
koop eengezins	goedkoop	650	725	725	725	75	75	75
	betaalbaar	1.600	1.675	1.675	1.675	75	75	75
	middelduur	2.275	2.400	2.425	2.450	150	175	175
	duur	1.600	1.700	1.750	1.775	75	150	175
koop meergezins	goedkoop	50	100	100	100	50	50	50
	betaalbaar	50	75	75	75	25	25	25
	middel(duur)	75	125	125	125	50	75	50
totaal			9.575	10.175	10.150	600	600	575

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

tabel 4-4 Discrepanties 2020

voorraad 2008			behoefte 2020			verschil 2020		
			nul	voorzichtig	CPB	nul	voorzichtig	CPB
huur eengezins	bereikbaar	2.750	2.600	2.500	2.425	-150	-250	-325
	duur	100	75	75	75	0	-25	0
huur meergezins	bereikbaar	400	600	575	575	200	175	175
	duur	25	50	50	50	25	25	25
koop eengezins	goedkoop	650	750	750	725	100	100	75
	betaalbaar	1.600	1.700	1.700	1.700	100	100	100
	middelduur	2.275	2.450	2.500	2.525	175	225	250
	duur	1.600	1.725	1.775	1.850	100	175	225
koop meergezins	goedkoop	50	100	100	100	50	50	50
	betaalbaar	50	100	100	100	50	50	50
	middel(duur)	75	150	150	150	75	75	100
totaal			9.575	10.275	10.275	700	700	700

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

4.3 Tholen

Het aantal huishoudens in de gemeente Tholen neemt met circa 575 huishoudens toe tot 2015 en ca. 1.000 tot 2020. Inclusief de huidige discrepanties bestaat de behoefte tot 2020 uit 1.325 woningen, met name bij de eengezinskoopwoningen in alle segmenten. Alleen bij de goedkope koopwoningen blijft de behoefte wat achter. Daarnaast is er ook een behoefte aan gestapelde huurappartementen. Deze vraag komt met name van de toenemende groep ouderen.

tabel 4-5 Discrepanties 2015

voorraad 2008			behoefte 2015			verschil 2015		
			nul	voorzichtig	CPB	nul	voorzichtig	CPB
huur eengezins	bereikbaar	2.275	2.250	2.225	2.175	-25	-50	-100
	duur	25	25	25	25	0	0	0
huur meergezins	bereikbaar	500	675	650	650	175	150	150
	duur	0	25	25	25	25	25	25
koop eengezins	goedkoop	1.800	1.875	1.875	1.875	100	75	75
	betalbaar	2.175	2.300	2.300	2.325	125	125	150
	middelduur	2.075	2.325	2.350	2.375	250	275	300
	duur	825	925	975	975	100	150	175
koop meergezins	goedkoop	25	75	75	75	50	50	50
	betalbaar	50	100	100	100	25	25	25
	middel(duur)	50	100	125	100	50	50	50
9.800			10.700	10.700	10.675	900	900	900

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

tabel 4-6 Discrepanties 2020

voorraad 2008			behoefte 2020			verschil 2020		
			nul	voorzichtig	CPB	nul	voorzichtig	CPB
huur eengezins	bereikbaar	2.275	2.275	2.200	2.150	0	-75	-125
	duur	25	25	25	25	0	0	0
huur meergezins	bereikbaar	500	700	675	650	200	175	150
	duur	0	25	25	25	25	25	25
koop eengezins	goedkoop	1.800	2.000	1.975	1.925	225	175	150
	betalbaar	2.175	2.400	2.425	2.425	225	250	250
	middelduur	2.075	2.425	2.475	2.525	350	400	450
	duur	825	975	1.025	1.075	150	200	250
koop meergezins	goedkoop	25	75	75	75	50	50	50
	betalbaar	50	100	100	100	50	50	50
	middel(duur)	50	125	125	150	75	75	75
9.800			11.100	11.100	11.100	1.300	1.325	1.325

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

4.4 Woensdrecht

In Woensdrecht zal het aantal huishoudens in de gemeente toenemen met circa 250 huishoudens tot 2015 en ca. 250 tot 2025. De totale behoefte, inclusief de discrepanties anno 2008 bestaat uit 525 woningen in de periode 2008-2020. Eigenlijk is er aan elk segment meer behoefte dan de huidige voorraad biedt, met uitzondering van de bereikbare eengezinshuurwoningen. Absoluut gezien is het verschil het grootst bij de dure eengezinskoopwoningen. Maar ook naar de bereikbare gestapelde huurwoningen, de middeldure/dure koopappartementen en eengezinskoopwoningen is meer vraag dan in de huidige voorraad aanwezig is.

tabel 4-7 Discrepanties 2015

voorraad 2008			behoefte 2015			verschil 2015		
			nul	voorzichtig	CPB	nul	voorzichtig	CPB
huur eengezins	bereikbaar	1.800	1.750	1.700	1.675	-50	-100	-125
	duur	50	50	50	50	0	0	0
huur meergezins	bereikbaar	400	550	525	525	150	150	125
	duur	50	50	50	50	25	25	25
koop eengezins	goedkoop	800	825	825	825	25	25	25
	betalbaar	1.350	1.400	1.375	1.375	25	25	25
	middelduur	2.600	2.700	2.725	2.725	100	125	125
koop meergezins	duur	1.725	1.800	1.850	1.875	75	125	150
	goedkoop	75	100	100	100	25	25	25
	betalbaar	50	75	75	75	25	25	25
	middel(duur)	75	150	150	150	50	75	50
	totaal	8.950	9.450	9.450	9.425	500	500	475

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

tabel 4-8 Discrepanties 2020

voorraad 2008			behoefte 2020			verschil 2020		
			nul	voorzichtig	CPB	nul	voorzichtig	CPB
huur eengezins	bereikbaar	1.800	1.675	1.625	1.575	-125	-175	-225
	duur	50	50	50	50	0	0	0
huur meergezins	bereikbaar	400	575	550	550	175	150	150
	duur	50	50	75	75	25	25	25
koop eengezins	goedkoop	800	850	850	825	50	50	25
	betalbaar	1.350	1.400	1.400	1.400	25	50	25
	middelduur	2.600	2.725	2.750	2.750	125	150	175
koop meergezins	duur	1.725	1.800	1.850	1.925	75	150	200
	goedkoop	75	100	100	100	50	50	50
	betalbaar	50	75	75	75	25	25	25
	middel(duur)	75	150	175	175	75	75	100
	totaal	8.950	9.475	9.475	9.475	525	525	525

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

4.5 Kwalitatieve behoefte, kort samengevat

De vraag naar (middel)dure koopwoningen neemt in elke gemeente toe en is absoluut gezien het woningtype waar de behoefte in 2020 het grootst is ten opzichte van de bestaande voorraad. In de ene gemeente speelt dit sterker dan in de andere, maar in grote lijnen gaat dit voor iedere gemeente op. Evenals de groeiende behoefte aan betaalbare huurappartementen. Ook aan dit type woningen is absoluut gezien meer behoefte in 2020 dan de voorraad in 2008 biedt. Alleen in Bergen op Zoom is dit verschil kleiner. Daar is ook relatief veel behoefte aan gestapelde koopwoningen. Dat er vooral meer behoefte is aan duurdere koopwoningen heeft te maken met de samenstelling van de bevolking en de veronderstellingen ten aanzien van woonvoorkeuren. We gaan er namelijk van uit dat de grote groep toekomstige ouderen (nu de huishoudens tussen pakweg 45 en 55 jaar) nog de stap maken in hun wooncarrière naar een duurdere luxere woning, net als de ouderen van nu hebben gedaan. Dit zegt vooral iets over de vraag naar kwaliteit, niemand heeft immers de wens om een hoge koopprijs te betalen. Daarnaast zal een groot deel van de toekomstige ouderen die nu in een dergelijke koopwoning wonen hierin blijven wonen. Ook de gunstige economische vooruitzichten spelen een rol bij de toenemende behoefte aan eengezinskoopwoningen: naarmate het economisch beter gaat, verschuift het accent in de woningbehoefte van huur naar koop. Dit komt omdat de meer welgestelde huishoudens relatief vaak in koopwoningen wonen. In dit onderzoek wordt gewerkt met drie economische scenario's, gebaseerd op voorspellingen van het CPB. Deze voorspellingen voor de inkomensontwikkelingen zijn – zeker voor de langere termijn – vrij positief.

De behoefte aan (betaalbare) huur- en koopappartementen is voornamelijk afkomstig van ouderen en in iets mindere mate ook van jongeren/ starters. Ouderen vragen vooral om woningen nabij voorzieningen en een deel van de jongeren zoekt dergelijke woningen vooral buiten de gemeente in de grote stad. Hoewel er gevraagd wordt om betaalbare appartementen is het niet verstandig om kleine woningen te bouwen. Voor de lange termijn zijn woningen van goede kwaliteit en met voldoende ruimte nodig, aangezien het aantal huishoudens halverwege de jaren 20 vrijwel zeker zal gaan dalen. De markt zal verruimen en de kleine woningen zullen niet meer gewild zijn en mogelijk zelfs leeg gaan staan.

5

Conclusies per gemeente

5.1 Bergen op Zoom

- ✓ Toename van de woningvoorraad van 691 woningen in 2002-2007, 115 per jaar.
- ✓ In de periode 2002 t/m 2006 waren dit 83 woningen per jaar.
- ✓ In 2007 heeft de gemeente een forse bouwopgave gehad ten opzichte van de jaren daarvoor.
- ✓ Krimpende bevolkingsomvang sinds 2005
- ✓ Ook het aantal huishoudens daalt sinds 2005
- ✓ Het migratiesaldo is sinds 2003 negatief, met name in 2006.
- ✓ Alleen vanuit de gemeente Steenbergen vestigen zich meer mensen dan er richting Steenbergen vertrekken.
- ✓ De overige gemeenten en overig Nederland laten een negatief saldo zien.
- ✓ De meeste mensen vertrekken naar overig Nederland, gevolgd door Woensdrecht. Het aantal vertrekkers naar Steenbergen en Tholen is ongeveer gelijk.
- ✓ Meer dan de helft van de werkzame personen in Bergen op Zoom werkt in de eigen gemeente.
- ✓ 13.600 mensen komen van buiten in de gemeente werken.
- ✓ 12.600 mensen wonen in Bergen op Zoom en werken elders.
- ✓ Het aantal inwoners zal afnemen volgens alle drie de prognosevarianten.
- ✓ De afname is het sterkst wanneer de migratie van 2002-2006 wordt doorgetrokken en het minst sterk wanneer dit negatieve migratiesaldo op 0 wordt gezet.
- ✓ Na 2020 zet de afname zich voort.
- ✓ Het aantal huishoudens zal ten opzichte van 2008 nog toenemen, variërend van 875 bij het eilandscenario, 1.250 bij het eilandscenario en 1.625 bij het migratiesaldo 0 scenario.
- ✓ Begin jaren 20 zal het aantal huishoudens gaan afnemen.

- ✓ Totale behoefte tot 2020 inclusief huidige discrepanties is 2.150 volgens migratiesaldo-nulvariant.
- ✓ Meest behoefte aan middeldure en dure eengezinskoopwoningen. Ten opzichte van de regio relatief veel behoefte aan gestapelde koopappartementen.
- ✓ Volgens de gemeente zijn er tot 2018 2.840 woningbouwplannen en 450 sloopplannen.
- ✓ Na 2018 zijn er nog eens circa 2.700 plannen in Bergse Haven BoZ West.
- ✓ Volgens de provinciale prognose zijn er 2.860 te bouwen woningen tot 2017.
- ✓ Er is een totale capaciteit van 5.064 woningen, waarvan 4.127 hard.
- ✓ Bergen op Zoom beschikt tot 2015 over meer dan voldoende harde plancapaciteit.

5.2 Steenberg

- ✓ Toename van de woningvoorraad 2002-2007 van 244 woningen, 2,6%, 41 per jaar.
- ✓ In de periode 2002 t/m 2006 waren dit 40 woningen per jaar.
- ✓ Sinds 2004 krimpende bevolkingsomvang.
- ✓ In 2006 afname van het aantal huishoudens.
- ✓ Sinds 2004 negatief migratiesaldo.
- ✓ Migratiesaldo met de drie overige onderzoeksgemeenten negatief (met name Bergen op Zoom).
- ✓ Meeste vestiging in overig Nederland, gevolgd door Bergen op Zoom, Tholen, Woensdrecht, vertrek idem dito.
- ✓ Saldo met overig Nederland positief. Meer mensen vanuit overig Nederland naar Steenberg dan er vertrekken.
- ✓ Steenberg meer woon-, dan werkgemeente.
- ✓ 2.400 personen komen van buiten de gemeente in Steenberg werken, 7.200 personen wonen in Steenberg en werken elders, 2.900 mensen werken in hun eigen gemeente Steenberg.
- ✓ 50% van Steenbergse bevolking werkt buiten de onderzoeksregio.
- ✓ Alle drie de prognosevarianten laten een krimpende bevolking zien.
- ✓ Dit zet door na 2020.
- ✓ Het aantal huishoudens is in 2020 hoger dan in 2008, variërend van 200 volgens het migratie-trendscenario, 325 volgens het eilandscenario en 400 huishoudens volgens het migratiesaldo-nulscenario.
- ✓ Aantal huishoudens gaat dalen begin/midden jaren 20 volgens de eiland- en saldo nulvariant. Volgens migratie trend rond jaren 20.
- ✓ Totale behoefte volgens migratiesaldo nul tot 2020 inclusief huidige discrepanties is 700.

- ✓ Meest behoefte aan middeldure en dure eengezinskoopwoningen en gestapelde bereikbare huurappartementen. Maar ook relatief veel behoefte aan de goedkope en betaalbare eengezinskoopwoningen ten opzichte van Bergen op Zoom en Woensdrecht.
- ✓ Er staan volgens de gemeente 1.055 woningen op stapel en ca. 70 tot 105 sloop in de periode 2008 t/m 2014.
- ✓ Volgens de provincie 2007 830 woningen in de periode 2008-2017.
- ✓ Totale capaciteit 1.081, waarvan 196 hard.
- ✓ Woonvisie 2007 -> behoefte circa 1.100 woningen in de periode 2007-2020.
- ✓ Door AFC, extra behoefte van 250 woningen tot 2020 en 850 a 1000 extra claim voor woningbouw (vooral huisvesting voor tijdelijke arbeidskrachten).

5.3 Tholen

- ✓ Toename van de woningvoorraad van 653 woningen in de periode 2002-2007, 109 woningen per jaar, 7%.
- ✓ In de periode 2002 t/m 2006 waren dit 105 woningen per jaar.
- ✓ Met name gebouwd vanaf 2003.
- ✓ Zowel het inwoneraantal als het aantal huishoudens is de afgelopen jaren toegenomen.
- ✓ Het migratiesaldo is sinds 2003 positief.
- ✓ Alleen naar Woensdrecht vertrekken meer mensen naar Tholen dan er vanuit Woensdrecht in Tholen vestigen.
- ✓ Volgens alle prognosevarianten neemt het aantal inwoners toe.
- ✓ Bij het migratie-trendscenario waarin de bouwproductie van de afgelopen jaren wordt doorgetrokken is een forse bevolkingstoename te verwachten.
- ✓ Het eilandscenario en migratiesaldo-nulscenario laten een lichte toename zien van het aantal inwoners.
- ✓ Na 2020 zet deze trend zich voort. Alleen bij migratiesaldo 0 zal het aantal inwoners op den duur gaan krimpen.
- ✓ Ook het aantal huishoudens neemt toe volgens alle drie de varianten.
- ✓ Het eilandscenario verwacht een toename van 875 huishoudens (73 per jaar), het migratie saldo 0 scenario 1.000 huishoudens (83 per jaar) en wanneer de bouwproductie wordt doorgetrokken 1.600 huishoudens (133 per jaar).
- ✓ Tot 2030 zal naar verwachting bij geen van de scenario's het aantal huishoudens krimpen.
- ✓ Totale behoefte tot 2020 inclusief huidige discrepanties is 1.325 volgens het migratiesaldo-nulscenario.
- ✓ Meest behoefte aan eengezinskoopwoningen, ook in de goedkopere prijscategorieën. Ten opzichte van de overige gemeenten relatief minder vraag naar gestapelde woningen, zowel in de huur- als in de koopsector.

- ✓ De gemeente heeft in de periode 2008-2017 1.602 woningen in de planning staan (160 per jaar).
- ✓ Niet al deze plannen zijn hard.
- ✓ Afhankelijk van het aantal harde plannen zijn de 1.602 geplande woningen voldoende is om de behoefte op te vangen.

5.4 Woensdrecht

- ✓ Toename van de woningvoorraad van 481 woningen 2002-2007, 80 woningen per jaar, 2006 en 2007 het meest gebouwd (plan De Hoef, 390 woningen).
- ✓ In de periode 2002 t/m 2006 waren het in totaal 67 woningen per jaar.
- ✓ Krimpende bevolkingsomvang in de periode 2003 t/m 2005 (waarschijnlijk COA-gerelateerd).
- ✓ Sinds 2006 weer een toename van de bevolking mede door vestigers vanuit de toename van de werkgelegenheid in De Hoef.
- ✓ Migratiesaldo in de periode 2002-2006 positief, door veel vestiging in 2006.
- ✓ Saldo in 2002, 2003 en 2005 negatief.
- ✓ Met iedere gemeente uit de onderzoeksregio een positief saldo.
- ✓ Met name Bergen op Zoom zeer positief.
- ✓ Meeste vestiging vanuit overig Nederland, gevolgd door Bergen op Zoom.
- ✓ Vestiging in Tholen en Steenberghe ongeveer gelijk
- ✓ Vertrek idem dito.
- ✓ Er werken meer mensen buiten de woongemeente Woensdrecht, dan er van buiten in Woensdrecht komen werken.
- ✓ Slechts 12% werkt buiten de onderzoeksregio.
- ✓ Een derde werkt in Bergen op Zoom.
- ✓ Volgens de prognosevarianten zal het aantal inwoners dalen tot 2020.
- ✓ Dit zet door na 2020.
- ✓ Het aantal huishoudens is wel hoger dan in 2008.
- ✓ Krimp van het aantal huishoudens gaat op termijn wel spelen.
- ✓ Totale behoefte tot 2020 inclusief huidige discrepanties is 525 bij migratiesaldo nul.
- ✓ Relatief veel behoefte aan gestapelde huurappartementen door de relatief oudere bevolking. Maar ook aan middeldure en dure eengezinswoningen.
- ✓ De gemeente heeft in de periode 2008-2020 984 woningen in de planning staan (82 per jaar), waarvan 440 hard. De plannen t/m 2015 in de gemeente Woensdrecht zijn bekend. De planning voor de komende drie jaar is openbaar. Plannen voor na 2015 zijn nog niet geprioriteerd en in een tijdpad gezet.

- ✓ De gemeentelijke plannen overstijgen de behoefte vanuit de verschillende prognoses. Enkel gebaseerd op de harde plannen tot 2015 is het aantal harde plannen lager dan de behoefte tot 2020.
- ✓ De provincie gaat uit van 973 woningen in de periode 2002-2015 inclusief de extra afspraken i.v.m. de toename van de werkgelegenheid.
- ✓ Vestiging van Maintenance Valley (Aviolanda Woensdrecht).



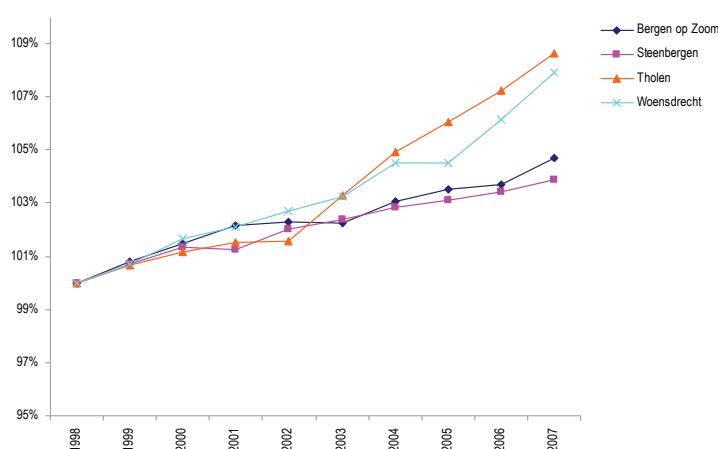
De regio in zijn geheel

In dit hoofdstuk worden de vier gemeenten samengenomen en beschouwen we de verschillende gemeenten als één gebied. De regio is een verzameling van lokale gemeentelijke woningmarkten met elk een eigen karakter. In de beleidsambities dient straks recht te worden gedaan aan deze lokale markten, maar vooral ook regionale afstemming plaats te vinden.

6.1 De woningvoorraad

In de periode 1998 tot 2008 zijn in totaal ruim 3.000 woningen toegevoegd aan de voorraad in de vier gemeenten, een groei van circa 5,7%. De gemeente Tholen is het hardst gegroeid met ca. 8,6%, gevolgd door Woensdrecht met 7,9%. Met name in de periode vanaf 2002 is de voorraad in Tholen relatief sterk toegenomen. De grootste absolute toename was in Bergen op Zoom, gevolgd door Tholen.

figuur 6-1 Ontwikkeling van de woningvoorraad (indexcijfers t.o.v. 1998)



Bron: CBS

tabel 6-1 Gehanteerde prijsgrenzen koop- en huursector

Koopwoning (peiljaar 2006)	tot 170.000	= goedkoop
	van 170.000 tot 240.000	= betaalbaar
	van 240.000 tot 400.000	= middelduur
	meer dan 400.000	= duur
Sociale huurwoning (prijsspeil 2007/2008)	< 343	} = bereikbaar
	343 – 527	
	527 - 622	
	>622	= duur

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de woningvoorraad naar type en prijs in de verschillende gemeenten en in de regio als geheel. De gemeente Bergen op Zoom heeft een relatief groot aandeel huurwoningen in de voorraad, gevolgd door de gemeente Steenbergen. De gemeente Steenbergen en Woensdrecht vallen op door het relatief grote aandeel dure koopwoningen. In Tholen staan relatief de meeste goedkope eengezinskoopwoningen.

tabel 6-2 Samenstelling woningvoorraad

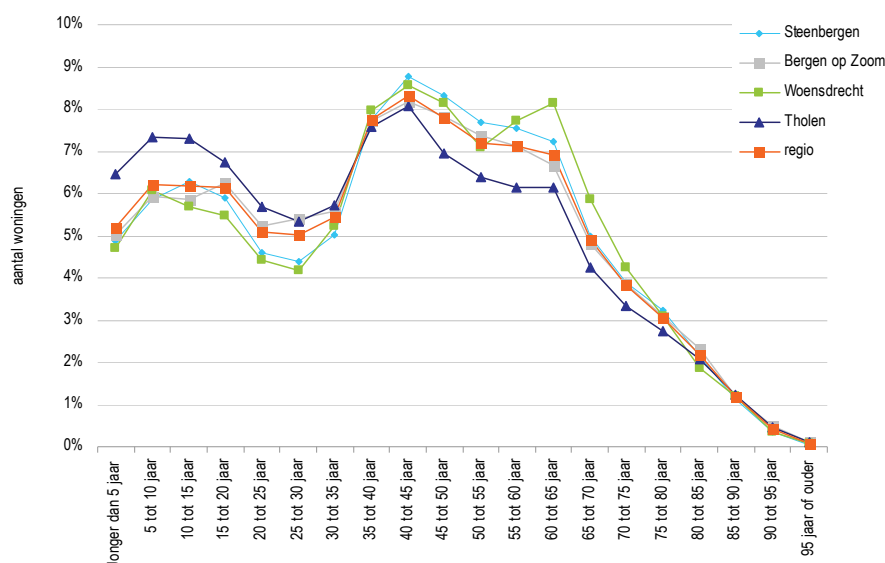
			Bergen op Zoom	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	regio
sociale huur	eengezins	bereikbaar	15%	24%	21%	16%	18%
		duur	0%	0%	0%	0%	0%
	meergezins	bereikbaar	18%	2%	4%	3%	10%
		duur	0%	0%	0%	0%	0%
totaal sociale huur			33%	26%	25%	19%	28%
huur overig			12%	9%	3%	7%	9%
totaal huur			45%	34%	28%	26%	37%
koop	eengezins	goedkoop	10%	7%	18%	9%	11%
		betaalbaar	17%	17%	22%	15%	18%
		middelduur	17%	24%	21%	29%	21%
		duur	6%	17%	8%	19%	10%
	meergezins	goedkoop	2%	1%	0%	1%	1%
		betaalbaar	1%	1%	1%	0%	1%
		middel(duur)	2%	1%	1%	1%	1%
		totaal koop			55%	66%	72%
totaal			100%	100%	100%	100%	100%

Bron: SBS, SYSwov, corporaties, WoON 2006

6.2 De bevolkingssamenstelling

De leeftijdsopbouw wijkt met name in Tholen af van de leeftijdsopbouw in de gehele onderzoeksregio. Met name jonge kinderen tot 15 jaar zijn in Tholen oververtegenwoordigd, en huishoudens tussen de 45 en 65 jaar juist ondervertegenwoordigd. Opvallend in Woensdrecht is het relatief grote aandeel 60- tot 65-jarigen.

figuur 6-2 Leeftijdsopbouw in de vier gemeenten



Bron: CBS

6.3 Verhuisbewegingen

De regio heeft in de periode 2002 tot 2008 te maken gehad met een negatief migratiesaldo van 191 personen. De regio verliest met name inwoners uit Bergen op Zoom en in mindere mate Woensdrecht, terwijl de gemeenten Steenberg en Tholen juist personen van buiten de regio aantrekken.

tabel 6-3 Migratiesaldi tussen de verschillende gemeenten in de regio, totaal 2002-2008

	gevestigd					totaal
	Bergen op Zoom	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	overig Nederland	
vertrokken	Bergen op Zoom	23.178	-230	72	285	811
	Steenbergen	230	5.011	21	27	-57
	Tholen	-72	-21	6.473	54	-562
	Woensdrecht	-285	-27	-54	4.544	-1
	overig Nederland	-811	57	562	1	x
	totaal	-938	-221	601	367	191

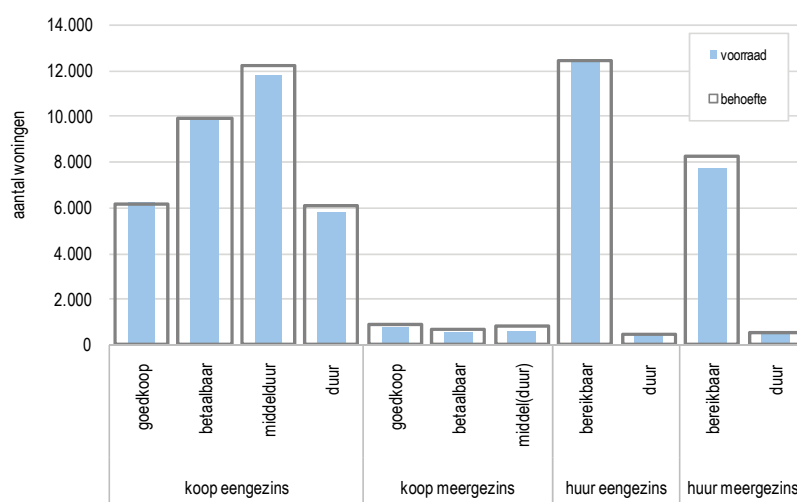
Bron: CBS

6.4 Discrepanties 2008

Als we de verhouding tussen de woningbehoefte (vraag van doorstromers, starters, semi-starters en woningverlaters + de niet-verhuizers) en de woningvoorraad nemen, dan ontstaat een beeld van de huidige discrepanties op de markt. Deze discrepanties zijn bepaald door de bestaande voorraad te vergelijken met de 'ideale voorraad'. De ideale voorraad is gecorrigeerd voor de woonwensen van starters, semi-starters, doorstromers en woningverlaters. Het aantal semi-starters en woningverlaters is in de praktijk vaak groter dan wat mensen in een enquête aangeven (bijna niemand ziet aankomen over twee jaar te gaan scheiden) en het aantal doorstromers kleiner (veel mensen willen wel iets anders, maar zetten toch geen concrete stappen). De berekening heeft daarmee een zeker theoretisch gehalte. Het wil niet zeggen dat je plussen gelijk moet bijbouwen en de minnen moet slopen. Uitgangspunt is dat iedereen naar wens woont en dus iedereen z'n woonwens kan en zal realiseren. Opstellen van een bouwprogramma blijft maatwerk waarbij lokale kennis van de woningmarkt onmisbaar is. Lokale specialisten kunnen beoordelen welke woningen in hun gemeente het wel of niet goed doen op de markt. Deze discrepanties zijn dan ook puur bedoeld om richting te geven aan het bouwprogramma.

Anno 2008 is de behoefte in de hele regio 1.550 woningen groter dan de voorraad. Er is met name meer behoefte aan middeldure en dure eengezinskoopwoningen en bereikbare meergezinshuurwoningen dan er in de voorraad aanwezig is. Deze laatste vraag is met name van ouderen en jongeren afkomstig. Echter niet alle jongeren zullen in de regio deze woning zoeken, maar meer in de grote steden. De werkelijke behoefte zal daarom wat lager liggen. Daarnaast is er behoefte aan gestapelde koopappartementen in elke prijscategorie.

figuur 6-3 Huidige discrepanties in figuur



Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

tabel 6-4 Huidige discrepanties in aantallen

		voorraad	behoefte	verschil
koop eengezins	goedkoop	6.200	6.125	-50
	betalbaar	9.925	9.875	-50
	middelduur	11.750	12.200	450
	duur	5.775	6.050	275
koop meergezins	goedkoop	775	925	150
	betalbaar	525	650	125
	middel(duur)	650	825	175
huur eengezins	bereikbaar	12.475	12.400	-75
	duur	500	475	-25
huur meergezins	bereikbaar	7.725	8.250	525
	duur	450	500	50
		56.725	58.275	1.550

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

6.5 Demografische ontwikkelingen

Deze paragraaf toont de demografische ontwikkelingen op regioniveau. De uitkomsten bestaan uit een optelling van de verschillende gemeenten, daar leeftijds-specifieke migratie niet op regioniveau bekend is en waarschijnlijk ook niet noemenswaardig zal afwijken van onderstaande uitkomsten. De verschillende componenten die de toekomstige ontwikkelingen bepalen worden stuk voor stuk behandeld (zie voor een uitgebreide toelichting op deze componenten hoofdstuk 3). Wanneer enkel rekening wordt gehouden met geboorte en sterfte, neemt het aantal personen in de periode tot 2020 in de hele regio af met 750. Dit geldt voor iedere gemeente afzonderlijk, met uitzondering van de gemeente Tholen waar het aantal personen nog toeneemt door het grote aantal jonge gezinnen in de gemeente anno 2008 en het relatief kleine aantal ouderen. De grootste afname zien we in de gemeente Woensdrecht. Woensdrecht heeft dan ook in 2008 relatief meer ouderen en minder jongeren dan de overige gemeenten.

tabel 6-5 Bevolkingsprognose volgens eilandvariant

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Bergen op Zoom	65.250	65.425	65.075	175	-175
Tholen	25.275	25.475	25.525	200	250
Woensdrecht	21.625	21.500	21.175	-125	-450
Steenbergen	23.200	23.100	22.800	-100	-400
Regio	135.350	135.500	134.600	150	-750

Bron: RIGO

Een negatieve trend

De afgelopen jaren was het migratiesaldo met name voor de gemeente Bergen op Zoom, maar ook voor Steenbergen negatief. Het beeld dat ontstaat is een forse afname van de bevolking in de beide gemeenten. Dit geldt niet voor de gemeente Tholen. Bij het doortrekken van de nieuwbouw van de afgelopen jaren neemt het aantal personen in deze gemeente aanzienlijk toe. Hetzelfde geldt voor de gemeente Woensdrecht. De totale regio laat een afnemend aantal inwoners zien.

tabel 6-6 Bevolkingsprognose volgens migratie-trendvariant

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Bergen op Zoom	65.250	64.325	63.075	-925	-2.175
Tholen	25.275	26.350	27.025	1.075	1.750
Woensdrecht	21.625	21.650	21.275	25	-350
Steenbergen	23.200	22.800	22.200	-400	-1.000
Regio	135.350	135.125	133.550	-225	-1.800

Bron: RIGO

Migratiesaldo nul

De derde en laatste variant betreft het migratiesaldo nul. Deze variant houdt rekening met de selectieve in- en uitstroom. Hoewel er bij deze variant sommige mensen de gemeente verlaten en andere zich vestigen, wordt het saldo van beide stromen jaarlijks op nul gesteld. Indien het migratiesaldo-0 wordt bereikt, dan neemt wederom het aantal personen af. Dit houdt overigens niet in dat ook het aantal huishoudens afneemt, zoals later in dit hoofdstuk zal blijken.

tabel 6-7 Bevolkingsprognose volgens migratiesaldo 0

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Bergen op Zoom	65.250	65.400	64.900	150	-350
Tholen	25.275	25.475	25.500	200	225
Woensdrecht	21.625	21.500	21.050	-125	-575
Steenbergen	23.200	23.100	22.725	-100	-475
Regio	135.350	135.450	134.175	100	-1.175

Bron: RIGO

PRIMOS- en CBS-prognose

Naast de RIGO-prognoses zijn er uiteraard meerdere prognoses in omloop. Alle prognoses gaan uit van aannames, zoals bijvoorbeeld woningbouwplannen. Reden om met de RIGO-prognoses te werken is dat met behulp van deze prognoses de aannames eenvoudig zijn uit te leggen en te begrijpen. Echter om de prognoses in perspectief te plaatsen worden hieronder de gegevens weergegeven volgens de CBS-prognose 2007 en de Primos-prognose 2007. Zoals eerder vermeld zitten in deze prognoses diverse aannames. Primos houdt rekening met de natuurlijke bevolkingsontwikkeling (door geboorte en sterfte), de buitenlandse en binnenlandse migratie. Bij de binnenlandse migratie wordt rekening gehouden met zowel structurele ontwikkelingen (in de werkgelegenheid) als met het woningbouwbeleid en

daardoor veroorzaakte migratiestromen. Hoe het woningbouwbeleid er in de prognose uitziet in vergelijking met bijvoorbeeld de nieuwbouw van de afgelopen jaren (de migratie-trendvariant) is niet bekend. De Primos-prognose is gebaseerd op de meest actuele cijfers van het CBS. De voornaamste redenen dat deze prognoses van elkaar kunnen afwijken zijn de actualiteit van de gebruikte gegevens (m.n. woningbouwplanning) en de manier van prognosticeren.

Ook volgens het CBS en Primos neemt het aantal inwoners in elke gemeente af, met uitzondering van de gemeente Tholen.

tabel 6-8 Bevolkingsprognose, CBS 2007

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Bergen op Zoom	65.200	64.125	63.650	-1.075	-1.550
Steenbergen	22.950	22.100	21.800	-850	-1.150
Tholen	25.000	25.125	25.125	125	125
Woensdrecht	21.075	20.050	19.350	-1.025	-1.725
Regio	134.225	131.400	129.900	-2.825	-4.325

Bron: CBS

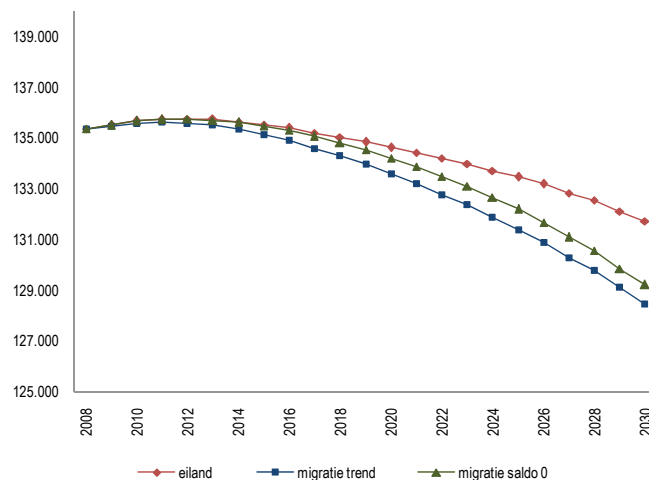
tabel 6-9 Bevolkingsprognose, Primos 2007

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Bergen op Zoom	65.775	63.650	63.550	-2.125	-2.225
Steenbergen	23.350	22.150	21.850	-1.225	-1.525
Tholen	24.900	26.425	27.275	1.525	2.375
Woensdrecht	21.150	19.125	17.875	-2.000	-3.275
Regio	135.150	131.350	130.525	-3.825	-4.625

Bron: Primos

Na 2020

In de voorgaande paragraaf zagen we dat alle gemeenten, met uitzondering van Tholen, te maken krijgen met krimp van het aantal inwoners. Deze afname van het aantal inwoners zet zich na de periode 2020 voort. Dit geldt echter niet voor Tholen. Tot 2030 zal het aantal inwoners, weliswaar mondjesmaat, nog steeds groeien.

figuur 6-4 Bevolkingsontwikkelingen 2008-2030 in de gehele regio

Bron: RIGO

6.6 De woningbehoefte tot 2020

Kwantitatief

In de vorige paragraaf is aangegeven dat het aantal inwoners in de onderzoeksregio de komende jaren afneemt als de huidige trend doorzet. Dit betekent nadrukkelijk niet dat dit ook geldt voor het aantal huishoudens. De verhouding tussen het aantal huishoudens en het aantal inwoners (zogenoemde headship rates) ligt bij ouderen immers hoger dan bij jongeren. De individualisering zorgt voor een toenemend aantal alleenstaanden in verschillende leeftijdsklassen. De extramuralisering zorgt ervoor dat ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen (en dus langer een zelfstandig huishouden vormen). Voor de gemeenten is het aantal huishoudens richting de toekomst berekend door rekening te houden met de extramuralisering, afkomstig van het CBS. Dan blijkt dat volgens alle drie de varianten bij een afname van het aantal personen, het aantal huishoudens nog wel toeneemt. Bij het migratiesaldo-nulvariant neemt het aantal huishoudens tot 2020 in de hele regio met 3.300 huishoudens toe.

tabel 6-10 Huishoudensontwikkeling volgens eilandvariant

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Bergen op Zoom	28.500	29.300	29.800	800	1.300
Steenbergen	9.575	9.750	9.900	175	325
Tholen	9.800	10.275	10.675	475	875
Woensdrecht	9.025	9.200	9.275	175	225
Regio	56.900	58.525	59.625	1.650	2.725

Bron: RIGO

tabel 6-11 Huishoudensontwikkeling volgens migratie-trendvariant

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Bergen op Zoom	28.500	29.150	29.375	650	875
Steenbergen	9.575	9.750	9.775	175	200
Tholen	9.800	10.700	11.375	900	1.600
Woensdrecht	9.025	9.325	9.375	300	325
Regio	56.900	58.925	59.900	2.025	3.000

Bron: RIGO

tabel 6-12 Huishoudensontwikkeling volgens migratiesaldo nul

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Bergen op Zoom	28.500	29.575	30.125	1.075	1.625
Steenbergen	9.575	9.850	9.975	275	400
Tholen	9.800	10.375	10.800	575	1.000
Woensdrecht	9.025	9.275	9.300	225	250
Regio	56.900	59.075	60.200	2.175	3.300

Bron: RIGO

PRIMOS- en CBS-prognose

Ook bij de huishoudensprognose hebben we ter vergelijking de Primos- en de CBS-prognose ernaast gezet. Het CBS gaat ook van huishoudensgroei uit tot 2020. Primos gaat echter uit van een huishoudensafname in de gemeente Woensdrecht.

tabel 6-13 Huishoudensprognose, CBS 2007

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020
Bergen op Zoom	28.600	29.300	29.900	700	1.300
Tholen	9.700	10.100	10.400	400	700
Woensdrecht	9.000	9.200	9.300	200	300
Steenbergen	9.600	9.900	10.000	300	400
Regio	56.900	58.500	59.600	1.600	2.700

Bron: CBS

tabel 6-14 Huishoudensprognose, Primos 2007

	2006	2015	2020	2008-2015	2006-2020
Bergen op Zoom	28.488	29.366	30.157	878	1.669
Tholen	9.541	10.465	11.010	924	1.469
Woensdrecht	8.739	8.211	7.993	-528	-746
Steenbergen	9.537	9.423	9.574	-114	37
Regio	56.305	57.465	58.734	1.160	2.429

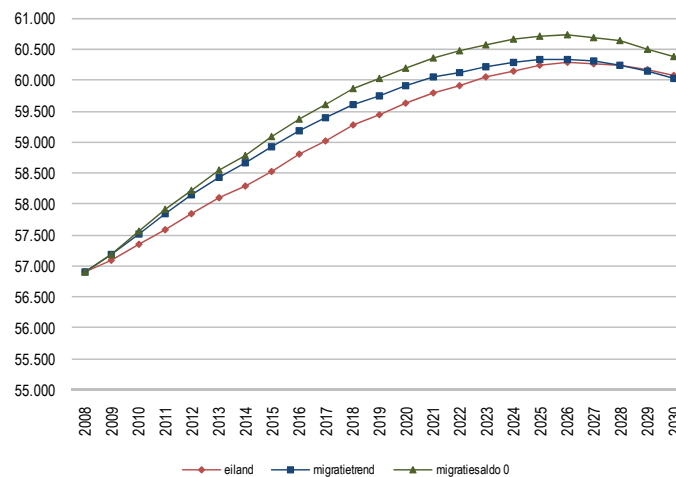
Bron: Primos

Na 2020

Het aantal inwoners in de regio neemt af tot 2020. Dit geldt niet voor het aantal huishoudens. De afname van het aantal huishoudens in de regio gaat pas spelen rond 2026/2027, zoals in onderstaande grafiek wordt getoond. In de drie gemeenten Woensdrecht, Bergen op Zoom en Steenbergen neemt het aantal huishoudens

af vanaf het begin van de jaren 20. Voor de gemeente Tholen is hier in ieder geval tot 2030 nog geen sprake van.

figuur 6-5 Huishoudensontwikkeling in de gehele regio



Bron: RIGO

De tabellen op de volgende bladzijde geven de ontwikkeling van het aantal huishoudens weer per leeftijd voor het migratiesaldo-nulscenario. Deze gegevens vormen de input voor de kwalitatieve woningbehoefte welke in het volgende hoofdstuk wordt weergegeven. Absoluut gezien krijgt de regio te maken met een flinke afname van het aantal huishoudens tussen de 35 en 45 jaar en een flinke toename van huishoudens vanaf 65 jaar. Hoewel de grote lijnen hetzelfde zijn, zijn er toch wel degelijk verschillen te ontdekken tussen de afzonderlijke gemeenten. Zo zal de gemeente Woensdrecht te maken krijgen met een relatief grotere afname van jonge huishoudens tussen de 30 en 40 jaar. De afname van deze groep is in Tholen juist relatief beperkt. Het omgekeerde zien we bij de oudere huishoudens. Dit verschil is te verklaren door de huidige bevolkingssamenstelling, namelijk relatief veel ouderen in de gemeente Woensdrecht en relatief veel jongeren in de gemeente Tholen.

tabel 6-15 Huishoudensontwikkeling naar leeftijd in de gehele regio, migratiesaldo 0

	2008	2015	2020	2008-2015	2008-2020	% 2008-2020
15 tot 20 jaar	300	275	250	-25	-25	-12%
20 tot 25 jaar	1.350	1.475	1.375	125	25	3%
25 tot 30 jaar	3.100	3.100	3.325	-25	200	7%
30 tot 35 jaar	3.775	3.525	3.525	-250	-250	-7%
35 tot 40 jaar	5.550	3.700	3.725	-1.825	-1.825	-33%
40 tot 45 jaar	6.300	5.375	4.000	-925	-2.300	-37%
45 tot 50 jaar	6.000	6.425	5.500	425	-500	-8%
50 tot 55 jaar	5.525	6.250	6.450	700	900	16%
55 tot 60 jaar	5.425	5.650	6.150	225	725	13%
60 tot 65 jaar	5.550	5.450	5.850	-75	300	6%
65 tot 70 jaar	4.050	5.925	5.575	1.850	1.525	37%
70 tot 75 jaar	3.425	4.400	5.800	950	2.350	69%
75 tot 80 jaar	2.925	3.250	4.025	325	1.100	38%
80 tot 85 jaar	2.125	2.375	2.550	250	425	20%
85 tot 90 jaar	1.100	1.350	1.500	250	400	35%
90 tot 95 jaar	350	525	575	200	225	69%
95 jaar of ouder	50	25	25	-25	-25	-48%
	56.900	59.075	60.200	2.175	3.300	6%

Bron: RIGO

tabel 6-16 Huishoudensontwikkeling 2008-2020, relatief, naar leeftijd in de afzonderlijke gemeenten en in de regio, migratiesaldo 0

	Bergen op Zoom	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	regio
15 tot 20 jaar	-14%	-11%	-4%	-4%	-12%
20 tot 25 jaar	-1%	7%	11%	4%	3%
25 tot 30 jaar	5%	12%	13%	0%	7%
30 tot 35 jaar	-4%	-9%	0%	-24%	-7%
35 tot 40 jaar	-31%	-36%	-23%	-45%	-33%
40 tot 45 jaar	-35%	-43%	-29%	-42%	-37%
45 tot 50 jaar	-10%	-14%	3%	-7%	-8%
50 tot 55 jaar	12%	11%	28%	24%	16%
55 tot 60 jaar	14%	10%	24%	8%	13%
60 tot 65 jaar	10%	6%	9%	-9%	6%
65 tot 70 jaar	42%	39%	45%	18%	37%
70 tot 75 jaar	68%	75%	62%	72%	69%
75 tot 80 jaar	33%	37%	29%	60%	38%
80 tot 85 jaar	16%	20%	5%	58%	20%
85 tot 90 jaar	36%	61%	12%	43%	35%
90 tot 95 jaar	66%	138%	41%	97%	69%
95 jaar of ouder	-58%	-68%	-13%	-25%	-48%
	6%	4%	10%	3%	6%

Bron: RIGO

Kwalitatief

In deze paragraaf wordt een voorspelling gedaan over de kwalitatieve woningbehoefte richting 2015 en 2020. Twee factoren spelen hierbij een rol, namelijk demografische ontwikkelingen en economische ontwikkelingen. Voor de demografische ontwikkelingen gaan we uit van de migratie-saldo 0 variant waarbij het saldo van vestiging en vertrek in evenwicht is. Deze variant sluit aan bij de provinciale ambities, namelijk een voorkeur voor bouwen in het stedelijk gebied en de Nota Ruimte. Voor de economische voorspelling hanteren we drie economische scenario's:

- ✓ Het CPB-scenario(positief), waarbij is uitgegaan van een toename van de koopkracht van 0,75%. Dit is de middellangetermijnverwachting volgens het CBP¹³.
- ✓ Een voorzichtig scenario, waarbij is uitgegaan van een inkomensgroei van 0,45%.
- ✓ Een negatief scenario, waarbij is uitgegaan van geen inkomensgroei.

Uitkomst van deze exercitie is een kwalitatieve invulling van de woningbehoefte. Er ontstaat een beeld van hoe de woningvoorraad er ideaal gesproken in 2015 en 2020 uit zou moeten zien. De uitkomsten geven een indicatie van de woningvoorraad die 'past' bij de huishoudens van de toekomst. De uitkomsten zijn inclusief de huidige tekorten. Voor een toelichting op de methode, zie hoofdstuk 4.

In totaal bestaat de behoefte uit 4.725 woningen ten opzichte van de voorraad in 2008. Dit aantal woningen bevat zowel de toename uit de prognose bij migratie-saldo 0 als de huidige discrepanties. Goedkope eengezinshuurwoningen lijken er meer dan voldoende te staan in de regio. Behoefte is er vooral aan middeldure en dure eengezinskoopwoningen, de duurdere woningen met meer kwaliteit.

De vraag naar (middel)dure koopwoningen neemt dus toe. Maar ook de behoefte aan betaalbare huurappartementen groeit. De behoefte aan duurdere koopwoningen heeft te maken met de samenstelling van de bevolking en de veronderstellingen ten aanzien van woonvoorkeuren. We gaan ervan uit dat de grote groep toekomstige ouderen (nu de huishoudens tussen pakweg 45 en 55 jaar) nog de stap maken in hun wooncarrière naar een duurdere luxere woning, net als de ouderen van nu hebben gedaan. Daarnaast zal een groot deel van de toekomstige ouderen die nu in een dergelijke koopwoning wonen hierin blijven wonen. Ook gunstige economische vooruitzichten spelen een rol bij de toenemende behoefte aan eengezinskoopwoningen: naarmate het economisch beter gaat, verschuift het accent in de woningbehoefte van huur naar koop. Dit komt omdat de meer welgestelde huishoudens relatief vaak in koopwoningen wonen. De behoefte aan (betaalbare) huur- en koopappartementen is voornamelijk afkomstig van ouderen en in iets

voetnoot

¹³ Deze voorspelling is gedaan voorafgaand aan de kredietcrisis. Voor de langere termijn (tot 2025) is deze realistisch. Voor de periode tot 2015 is deze voorspelling waarschijnlijk iets te optimistisch. In de bijlagen worden de uitkomsten ook weergegeven volgens drie 'crisis'scenario's

mindere mate ook van jongeren/starters. Een deel van de starters zal hun woonwens echter buiten de regio willen vervullen. Hoewel ouderen en starters vragen om betaalbare appartementen is het niet verstandig om kleine woningen te bouwen. Voor de lange termijn zijn woningen van goede kwaliteit en met voldoende ruimte nodig, aangezien het aantal huishoudens halverwege de jaren 20 vrijwel zeker zal gaan dalen. De markt zal verruimen en de kleine woningen zullen niet meer gewild zijn en mogelijk zelfs leeg gaan staan.

tabel 6-17 Discrepanties 2015, migratiesaldo 0

			voorraad 2008			behoefte 2015			verschil 2015		
						nul	voorzichtig	CPB	nul	voorzichtig	CPB
huur eengezins	bereikbaar	12.475	12.200	11.900	11.725	-275	-575	-750			
	duur	500	450	425	450	-50	-50	-50			
huur meergezins	bereikbaar	7.725	8.600	8.375	8.200	875	650	475			
	duur	450	550	575	575	100	100	125			
koop eengezins	goedkoop	6.200	6.450	6.375	6.350	250	175	150			
	betaalbaar	9.925	10.225	10.250	10.275	300	325	375			
	middelduur	11.750	12.700	12.900	13.025	950	1.150	1.250			
koop meergezins	duur	5.775	6.350	6.650	6.800	600	875	1.025			
	goedkoop	775	1.025	1.050	1.050	250	275	275			
	betaalbaar	525	750	750	750	225	225	250			
	middel(duur)	650	1.075	1.125	1.075	450	475	450			
			56.725	60.400	60.375	60.300	3.650	3.625	3.550		

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

tabel 6-18 Discrepanties 2020, migratiesaldo 0

			voorraad 2008			behoefte 2020			verschil 2020		
						nul	voorzichtig	CPB	nul	voorzichtig	CPB
huur eengezins	bereikbaar	12.475	11.975	11.525	11.125	-500	-950	-1.350			
	duur	500	425	425	425	-50	-75	-75			
huur meergezins	bereikbaar	7.725	8.900	8.525	8.300	1.175	800	575			
	duur	450	575	625	625	125	150	175			
koop eengezins	goedkoop	6.200	6.650	6.525	6.375	450	325	175			
	betaalbaar	9.925	10.400	10.500	10.525	475	575	600			
	middelduur	11.750	12.900	13.200	13.425	1.125	1.425	1.675			
koop meergezins	duur	5.775	6.450	6.850	7.175	675	1.075	1.400			
	goedkoop	775	1.100	1.125	1.150	325	350	375			
	betaalbaar	525	825	850	875	300	325	350			
	middel(duur)	650	1.250	1.325	1.400	625	675	750			
			56.725	61.475	61.475	61.425	4.725	4.675	4.700		

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

Voorgaande tabellen geven een overzicht van de hele regio. Zoals ook uit de voorgaande hoofdstukken is gebleken, bestaan er wel degelijk verschillen tussen de afzonderlijke gemeenten, ook al lijken de grote lijnen hetzelfde. De volgende drie tabellen laten deze verschillen zien. De eerste tabel toont de absolute verschillen tussen de behoefte in 2020 en de huidige voorraad in 2008. Het gaat om de aantallen bij migratiesaldo nul en een voorzichtig economisch scenario. Dit betekent absoluut gezien de grootste opgave in de gemeente Bergen op Zoom. Aangezien Bergen op Zoom te maken heeft gehad met een sterk negatief migratiesaldo, zal de bouwopgave hier ten opzichte van het verleden hoger liggen om dit negatieve saldo te doen omslaan. Maar ook in Tholen, Steenbergen en Woensdrecht dient bijgebouwd te worden om de groei op te vangen. In zowel Bergen op Zoom als Tholen zorgt de relatief jonge bevolking voor een wat grotere aanwas in het aantal huishoudens.

tabel 6-19 Behoefte 2008-2020 (absoluut), per gemeente en in de regio bij migratiesaldo 0 en een voorzichtig economisch scenario

		Bergen op Zoom	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	regio
huur eengezins	bereikbaar	-450	-250	-75	-175	-950
	duur	-50	-25	0	0	-75
huur meergezins	bereikbaar	300	175	175	150	800
	duur	100	25	25	25	150
koop eengezins	goedkoop	-	100	175	50	325
	betalbaar	175	100	250	50	575
	middelduur	650	225	400	150	1.425
	duur	575	175	200	150	1.075
koop meergezins	goedkoop	225	50	50	50	350
	betalbaar	225	50	50	25	325
	middel(duur)	450	75	75	75	675
totaal		2.150	700	1.325	525	4.700

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

In de volgende tabel is de behoefte per gemeente gepercenteerd. Deze percentages kunnen aan plannen en ambities worden gerelateerd. Zijn de ambities conform de behoefte, of moet er meer nadruk op specifieke segmenten worden gelegd?

Procentueel gezien blijkt er zowel in de gemeente Steenbergen als Tholen relatief meer behoefte te zijn aan goedkope en betaalbare koopwoningen, naast de duurdere koopwoningen zoals ook in de twee andere gemeenten speelt. In Tholen is juist de behoefte aan duurdere eengezinskoopwoningen relatief minder ten opzichte van de totale behoefte in de gehele regio, evenals de behoefte aan koopappartementen. In Woensdrecht is (mede door de oudere bevolkingssamenstelling) relatief meer behoefte aan gestapelde huurwoningen.

tabel 6-20 Behoefte 2008-2020, (procentueel), per gemeente en in de regio bij migratiesaldo 0 en een voorzichtig economisch scenario

		Bergen op Zoom	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	regio
huur eengezins	bereikbaar	-21%	-36%	-6%	-33%	-20%
	duur	-2%	-4%	0%	0%	-2%
huur meergezins	bereikbaar	14%	25%	13%	29%	17%
	duur	5%	4%	2%	5%	3%
koop eengezins	goedkoop	0%	14%	13%	10%	7%
	betalbaar	8%	14%	19%	10%	12%
	middelduur	30%	32%	30%	29%	30%
	duur	27%	25%	15%	29%	23%
koop meergezins	goedkoop	10%	7%	4%	10%	7%
	betalbaar	10%	7%	4%	5%	7%
	middel(duur)	21%	11%	6%	14%	14%
		100%	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

In de volgende tabel is de behoefte gepercenteerd op de regio. Deze tabel geeft de spreiding van de behoefte weer naar de verschillende gemeenten. Er is bijvoorbeeld behoefte aan totaal in de regio 1.425 middeldure eengezinskoopwoningen. Deze zijn volgens onderstaande percentages gespreid over de gemeenten. Zijn er redenen om die te herzien? Deze spreiding hoeft in de praktijk niet zo verdeeld te zijn over de verschillende gemeenten. Dit is ook afhankelijk van de beschikbare capaciteiten.

tabel 6-21 Spreiding van de regionale behoefte 2008-2020 over de verschillende gemeenten, (procentueel), bij migratiesaldo 0 en een voorzichtig economisch scenario

		Bergen op Zoom	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	totaal
huur eengezins	bereikbaar	47%	26%	8%	18%	100%
	duur	67%	33%	0%	0%	100%
huur meergezins	bereikbaar	38%	22%	22%	19%	100%
	duur	67%	17%	17%	17%	100%
koop eengezins	goedkoop	0%	31%	54%	15%	100%
	betalbaar	30%	17%	43%	9%	100%
	middelduur	46%	16%	28%	11%	100%
	duur	53%	16%	19%	14%	100%
koop meergezins	goedkoop	64%	14%	14%	14%	100%
	betalbaar	69%	15%	15%	8%	100%
	middel(duur)	67%	11%	11%	11%	100%
		46%	15%	28%	11%	100%

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

De laatste tabel laat per segment de toe- of afname zien ten opzichte van 2008. Eerder bleek dat de behoefte aan koopappartementen in Bergen op Zoom groot was. Echter omdat er ook al veel in de voorraad aanwezig zijn is de toename ten

opzichte van de huidige voorraad relatief klein. Het tegenovergestelde geldt voor de gemeente Steenbergen, Tholen en Woensdrecht. De vraag naar koopappartementen is daar ten opzichte van de huidige voorraad relatief groot.

tabel 6-22 Behoefte 2008-2020, relatief t.o.v. 2008, per gemeente en in de regio bij migratiesaldo 0 en een voorzichtig economisch scenario

		Bergen op Zoom	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	regio
huur een gezins	bereikbaar	-8%	-9%	-3%	-10%	-8%
	duur	-18%	-13%	12%	-12%	-14%
huur meer gezins	bereikbaar	5%	44%	34%	40%	10%
	duur	24%	73%	197%	64%	33%
koop een gezins	goedkoop	0%	15%	10%	6%	5%
	betalbaar	4%	7%	11%	3%	6%
	middel duur	14%	10%	19%	6%	12%
	duur	35%	11%	24%	8%	18%
koop meer gezins	goedkoop	33%	88%	351%	61%	45%
	betalbaar	60%	79%	74%	72%	64%
	middel (duur)	102%	122%	128%	109%	107%
		7%	7%	13%	6%	8%

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

6.7 Inkomensgroepen 2015-2020

Net als voor de ontwikkeling van de woningbehoefte wordt een demografische prognose met aannamen omtrent economische ontwikkelingen gecombineerd om de ontwikkeling van de doelgroep en de overige inkomensgroepen te bepalen. Hier worden dezelfde prognoses gehanteerd als voor de woningbehoefte zijn gebruikt. Houden we alleen rekening met de verwachte demografische ontwikkelingen dan zien we dat de doelgroep in 2015 en 2020 waarschijnlijk groter is dan op dit moment. In het geval van inkomensgroei neemt de doelgroep af.

tabel 6-23 Ontwikkeling inkomensgroepen tot 2020, in percentages

	2008	0-scenario	voorzichtig scenario	CPB scenario
doelgroep	27%	28%	22%	19%
lagere middengroep	22%	25%	25%	25%
hogere middengroep	14%	14%	14%	14%
hogere inkomens	36%	33%	39%	42%
	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

tabel 6-24 Ontwikkeling inkomensgroepen tot 2020, absoluut

	2008	0-scenario	voorzichtig scenario	CPB scenario
doelgroep	15.450	1.325	2.075	3.925
lagere middengroep	12.625	2.550	-2.550	-2.300
hogere middengroep	8.150	325	-225	-300
hogere inkomens	20.675	-900	-2.600	-4.650
totaal	56.900	3.300	-3.300	-3.300

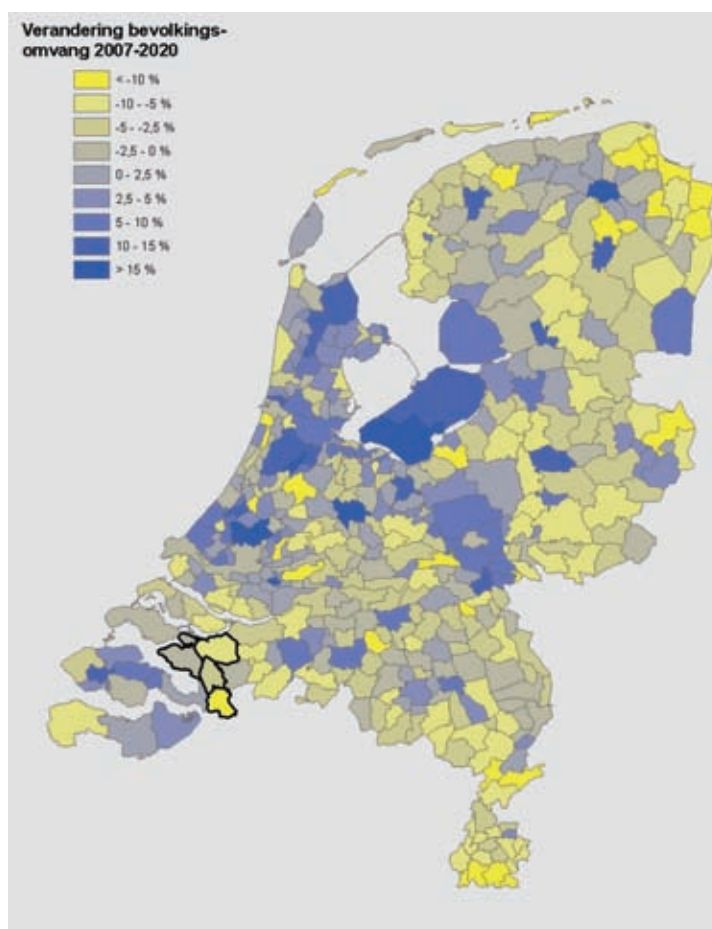
Bron: WoON 2006, bewerking RIGO

6.8 Invloeden van buiten de regio

Huishoudensontwikkeling buiten de regio

Zoals uit onderstaande figuur is op te maken, hebben niet alleen de gemeenten in de onderzoeksregio te maken met een krimpende bevolkingsomvang, maar ook de gemeenten daaromheen. Op meer rekenen dan de autonome behoefte (= migratiesaldo 0) brengt dan ook risico's met zich mee. Tenslotte vist iedereen in dezelfde vijver met jonge huishoudens.

figuur 6-6 CBS-huishoudensprognose in de omliggende gemeenten, 2007-2020



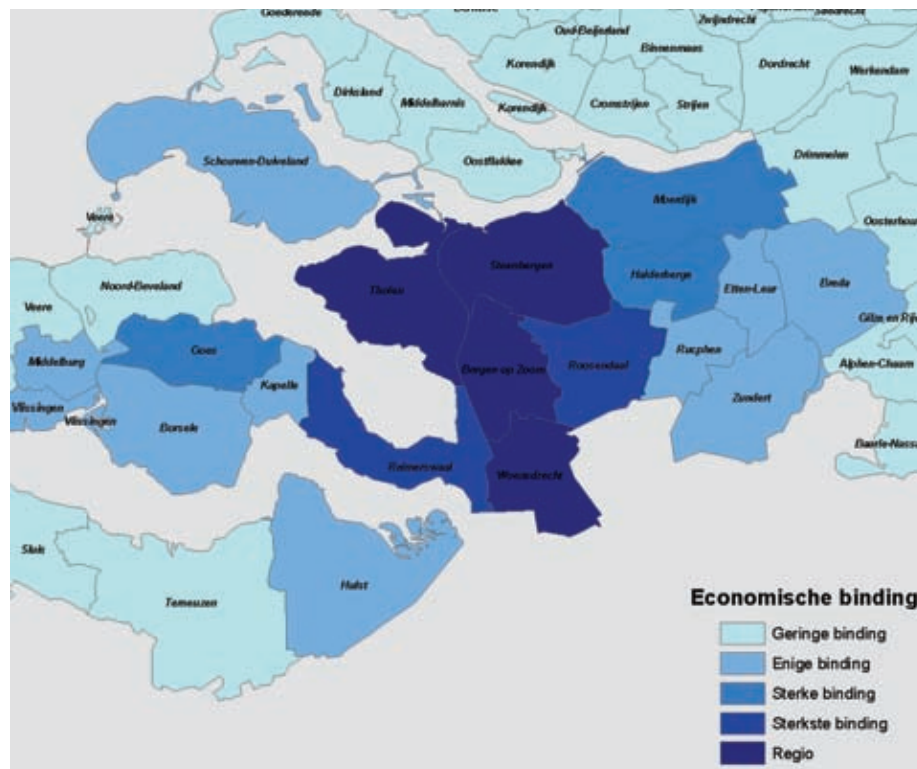
Bron: CBS, bewerking RIGO

Pendel

Op basis van CBS-enquêtes is goed in beeld te brengen hoeveel mensen er in de ene gemeente wonen en in de andere gemeente werken. De pendelstromen zeggen iets over de economische afhankelijkheid van de ene met de andere gemeente. Het gaat hierbij om inkomende pendel voor een geselecteerde gemeente uit een andere gemeente als percentage van de totale potentiële beroepsbevolking.

De score die uit de indicator volgt, geeft weer hoe groot de relatieve band tussen iedere willekeurige Nederlandse gemeente en de vier gemeenten gezamenlijk is. Hoe hoger de score, hoe sterker de band tussen de willekeurige gemeente en de regio. Er blijkt met name een sterke binding te zijn vanuit gemeenten aan de oostkant van de regio, zoals Roosendaal, Halderberge en Moerdijk.

figuur 6-7 Pendel



Bron: CBS, bewerking RIGO

7

Conclusies over de hele regio

De regio nu en de afgelopen jaren

Vanaf 2002 is het aantal woningen in de regio gegroeid met ruim 3.000 woningen, 5,7%. De relatief hardst gegroeide gemeente is de gemeente Tholen met 7,9%. Het minst is de gemeente Steenberg en gegroeid, met 2,6%. De gemeente Woensdrecht heeft ten opzichte van de regio meer oudere inwoners dan de overige gemeenten. De gemeente Tholen heeft juist een relatief jonge bevolkingssamenstelling.

Voor wat betreft de migratiepatronen, heeft de regio gemiddeld over de periode 2002-2007 een negatief saldo van 28 personen per jaar (totaal over de hele periode 191). De gemeente Bergen op Zoom 'verliest' relatief veel inwoners aan overig Nederland. De gemeente Tholen heeft juist relatief veel mensen van buiten de regio aangetrokken met de nieuwbouw. De regio blijkt verder een vrij sterke economische binding te hebben met gemeenten aan de oostkant van de regio, zoals Roosendaal, Halderberge en Moerdijk. In totaal wonen er 22.600 personen die buiten de regio werken. Andersom komen van buiten de regio ca. 20.600 personen in de regio werken.

De woningvoorraad wordt in de regio gedomineerd door koopwoningen, eengezins met een prijsklasse tussen de 170.000 en 400.000 euro. De gemeente Bergen op Zoom wijkt af van de andere gemeenten door het relatief kleine aandeel koopwoningen. Woensdrecht en Steenberg en vallen op door het relatief grote aandeel dure eengezinskoopwoningen boven de 400.000 euro. De gemeente Tholen zijn er in vergelijking met de overige drie gemeenten veel goedkope en betaalbare eengezinskoopwoningen.

Wat brengt de toekomst?

De prognoses laten zien dat het aantal huishoudens in de komende periode nog zal toenemen. Dit ondanks de afname van het aantal inwoners. Het aantal huishoudens zal het minst sterk toenemen bij de eilandvariant en het meest bij de migratiesaldo-nulvariant. Volgens deze prognose neemt het aantal huishoudens tussen 2008 en 2020 met ca. 3.300 toe. Het kleine verschil met de migratie-trendvariant komt omdat de regio qua migratie al redelijk in evenwicht is (een negatief saldo

van ca. 28 personen per jaar). De grootste absolute toename zal zich voordoen in Bergen op Zoom en de kleinste absolute toename in Woensdrecht. Hoewel het aantal huishoudens in 2020 hoger is dan in 2008, zal ook de gehele regio te maken krijgen met een afname van het aantal huishoudens. Voor de regio gaat dit vanaf ongeveer halverwege de jaren 20 spelen.

Voor het vervolg van de analyses is uitgegaan van de migratiesaldo-nulvariant. Deze variant kan ook gezien worden als autonome groei. Dit betekent dat er rekening wordt gehouden met geboorte, sterfte en leeftijdsspecifieke migratie, maar waarbij het totale migratiesaldo nul is. Deze variant wordt ook in de Nota Ruimte gehanteerd en sluit het beste aan bij het ruimtelijk beleid dat de provincie voert, namelijk voorkeur voor woningbouw in het stedelijk gebied (= Bergen op Zoom en Roosendaal). De variant migratiesaldo nul betekent voor Bergen op Zoom extra inspanningen ten opzichte van de afgelopen jaren.

De *autonome* groei in de regio tot 2020 bedraagt 3.275 huishoudens. Er zullen ca. 3.275 woningen bij moeten komen om deze aanwas te accommoderen. De grootste absolute toename zit vooral in Bergen op Zoom en bij de oudere huishoudens tussen de 65 en 80 jaar, terwijl de jongere en middelbare huishoudens tussen de 30 en 50 jaar juist afnemen. De *maximale* autonome behoefte tot 2020 bedraagt 4.700 woningen. Hierbij zijn ook alle verhuiscwensen gehonoreerd en zijn in 2020 geen woningzoekenden meer over. In vergelijking met de bestaande plannen, blijkt Bergen op Zoom over meer dan voldoende harde plancapaciteit te beschikken om de autonome groei op te kunnen vangen. Ook de gemeente Steenbergen beschikt over voldoende woningbouwplannen (weliswaar voornamelijk zacht). Tholen beschikt over voldoende woningbouwplannen om de behoefte op te vangen. Voor Tholen geldt ook dat dit wel afhankelijk is van welk deel van deze plannen hard is. De gemeente Woensdrecht beschikt over voldoende plannen om de behoefte op te vangen. Het aantal harde plannen ligt net onder de totale behoefte. Inmiddels geven de laatste provinciecijfers voor Woensdrecht aan: 1.083 woningen in de periode 2002-2015, 606 woningen in de periode 2008-2015 waarvan 440 hard (inclusief de extra afspraken i.v.m. de toename van de werkgelegenheid).

tabel 7-1 Confrontatie behoefte vs. plannen

	Bergen op Zoom	Steenbergen	Tholen	Woensdrecht	regio
hh toename tot 2008-2020	1.625	400	975	250	3.250
behoefte 2008-2020	2.150	700	1.325	525	4.700
hh toename provinciale prognose 2008-2020	3.035	515	975	120	4.645
			(RIGO prognose)		
aantal te bouwen woningen volgens prov. prognose 2005 (2008-2017)	2.860	830		490	4.180
totale capaciteit 2008-2017	5.064	1.081		729	6.874
harde capaciteit 2008-2017	4.127	196		314	4.637
	(2008 - 2018)	(2008-2014)	(2008 - 2017)	(2008-2015/2020)	
gemeentelijke plannen	2.840	1.002	1.602	984	6.428
sloop	-450	-100		- 144	-694

Onlangs heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkingsprognose geactualiseerd. Als vanzelfsprekend komt deze prognose op andere aantallen dan de door RIGO uitgevoerde prognoses (en de prognoses van het CBS/RPB en Primos). Deze verschillen worden in een begeleidende notitie in de bijlage toegelicht en betreffen met name verschil in aannames die voor een groot deel samenhangen met geformuleerde ambities. In de verdere uitwerking van het woningbouwprogramma voor de regio, de gemeenten en de kernen is het van belang gezamenlijk te formuleren welke ambities en aannames haalbaar kunnen zijn voor de regio.

Behoefte aan meer kwaliteit

De vergrijzing gaat gepaard met meer vraag naar kwaliteit. Het zijn met name de ouderen die in aantal en aandeel toenemen, huishoudens in de leeftijd tussen de 35 en 55 jaar nemen af. Tot 2020 uit dit zich in meer vraag onder 'jongere ouderen' naar eengezinskoopwoningen in de duurdere segmenten. Ook de behoefte aan appartementen neemt toe, zowel in de huur als in de koop. De eengezinshuurwoningen lijken in de regio meer dan voldoende aanwezig te zijn.

De invulling per gemeente verschilt. Zo is er in Tholen en in Steenberghe, naast de duurdere koopwoningen, relatief veel behoefte aan goedkope en betaalbare koopwoningen. In Woensdrecht is juist relatief meer behoefte aan gestapelde huurwoningen. Dit wordt veroorzaakt door de oudere bevolkingssamenstelling. In Bergen op Zoom is er ten opzichte van de regio veel behoefte aan gestapelde koopappartementen. Echter de middeldure en dure eengezinskoopwoning is in elke gemeente het type woning waar absoluut gezien de meeste behoefte aan is.

De behoefte aan duurdere koopwoningen heeft te maken met de samenstelling van de bevolking. De grote groep toekomstige ouderen zullen nog een stap willen maken naar een duurdere luxere woning, net als hun voorgangers hebben gedaan.

De gestapelde woningen zijn vooral afkomstig van ouderen en in iets mindere mate van jongeren en starters. Een deel van de starters zal vanwege werk of studie deze woonwens echter in de grote steden willen vervullen. De vraag naar gestapelde appartementen door ouderen zullen ruim genoeg moeten zijn en nabij voorzieningen. Het is niet verstandig om kleine woningen te bouwen. Voor de lange termijn zijn woningen van goede kwaliteit en met voldoende ruimte nodig, aangezien het aantal huishoudens halverwege de jaren 20 vrijwel zeker zal gaan dalen. De markt zal verruimen en de kleine woningen zullen niet meer gewild zijn en mogelijk zelfs leeg gaan staan.

Uit de cijfers is gebleken hoe de behoefte er tot 2020 uit ziet per gemeente en in de regio als geheel. Het kan zijn dat een bepaalde gemeente niet over voldoende harde plancapaciteit beschikt om de eigen behoefte op te vangen. In dat geval kan een beroep worden gedaan op buurgemeenten. Het kan ook zijn dat een bepaalde gemeente specifiek locaties heeft, geschikt voor specifieke woningen voor een specifieke doelgroep. In dat geval ligt het voor de hand regionaal af te spreken dat deze gemeente specifiek voor deze doelgroep bouwt, ook voor de regiogemeenten. Kortom: bij de discussie over de spreiding in de regio ligt het voor de hand de uit-

komsten van de behoefteramingen te relateren aan (1) de beschikbare (harde) plancapaciteiten (2) de ambities van beleidsmakers en (3) de specifieke kenmerken van de gemeente en beschikbare locaties.

De inzichten uit dit onderzoek over zowel de kwantitatieve als de kwalitatieve toekomstige woningbehoefte, kunnen verder gebruikt worden om de huidige ambities en woningbouwplannen van de gemeenten kritisch tegen het licht te houden en mogelijk bij te stellen.

8

Bijlage

8.1 Begrippen

Banen: het aantal banen van werknemers in dienst van bedrijven en instellingen per 31 december.

Doelgroep: huishoudens die gezien hun inkomen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Doorstromers: huishoudens die voorafgaand aan de verhuizing al zelfstandig woonden. Bij gerealiseerde doorstromers in het niet bekend of er nog iemand op het oude adres is achtergebleven. Ook verhuizingen na echtscheiding of sloop (ook wel semi-starters genoemd) vallen dus onder doorstroming.

Hoofdbanen: het aantal werknemers-hoofdbanen in Nederland. Eén persoon kan gelijktijdig meerdere werknemersbanen hebben. De hoofdbaan van een persoon is hier gedefinieerd als de baan met het hoogste loon (brutoloon sociale verzekeringen) op jaarbasis.

Huishouden (particulier): één of meer personen die alleen of samen in een woonruimte wonen en zelf in hun dagelijkse behoeften voorzien. Hierbij worden niet gerekend: de institutionele huishoudens.

Huishouden (institutioneel): één of meer personen die in een woonruimte wonen en daar bedrijfsmatig worden voorzien van huisvesting en dagelijkse levensbehoeften. Het betreft bewoners van instellingen zoals verpleeg-, verzorgings- en kindertehuizen, gezinsvervangende tehuizen, revalidatiecentra en gevangenissen, die daar in principe voor langere tijd (zullen) verblijven.

Huurprijsklassen: de gehanteerde prijsklassen sluiten aan bij de systematiek van de huurtoeslag. De grens van €343 is de zogeheten 'kwaliteitskortingsgrens'. De grens van €527 is de 'tweede aftoppingsgrens'. De grens van €622 is de liberalisatiegrens. Alle huurwoningen tot 622 euro worden als bereikbaar beschouwd.

Inkomensgroepen:

Doelgroep (grenzen huurtoeslag; max. belastbaar jaarinkomen; tevens vermogenstoets)		
Eenpersoons	<65	€ 18.925
	65+	€ 16.825
Meerpersoons	< 65	€ 25.375
	65+	€ 21.925
Huishoudens die niet tot de doelgroep behoren: maximaal bruto jaarinkomen		
Lagere middengroep	tot	€ 33.000
Hogere middengroep	tot	€ 43.500
Hogere inkomens	vanaf	€ 43.500

Koopprijsklassen (prijsspeil 1-1-2008): de klasse tot 170.000 euro is goedkoop, van 170.000 tot 240.000 is betaalbaar, van 240.000 tot 400.000 is middelduur en meer dan 400.000 is duur.

Doorstromers: woningzoekenden die al over zelfstandige woonruimte beschikken, die na verhuizing beschikbaar komt.

Semistarters: woningzoekenden die al over zelfstandige woonruimte beschikken, die echter na verhuizing niet beschikbaar komt.

Starters: huishoudens die voorafgaand aan de verhuizing niet over zelfstandige woonruimte beschikten.

Verhuisgeneigd: een huishouden dat zeker of misschien binnen twee jaar wil verhuizen of ten tijde van het onderzoek al een andere woning heeft gevonden, maar nog niet is verhuisd.

Woning: een woning is een gebouw, of deel van een gebouw, dat bestemd is voor permanente bewoning door één particulier huishouden. Om als woning geclassificeerd te worden moet het aan vier criteria voldoen: 1 - Het tot bewoning bestemde gebouw dient zodanig te zijn gebouwd of verbouwd dat het voor particuliere bewoning geschikt is; 2 - Het tot bewoning bestemde gebouw dient te zijn voorzien van een eigen toegangsdeur die hetzij direct vanaf de openbare weg, hetzij via een gemeenschappelijke ruimte (zoals portiek, galerij, trappenhuis of corridor) toegang biedt tot de woonruimte; 3 - Het tot bewoning bestemde gebouw dient tenminste 14 m³ aan verblijfsruimte te bevatten. De verblijfsruimte wordt tussen de muren gemeten en is de in de woning gelegen ruimte, bestemd voor het verblijven van mensen, zoals keuken, woonkamer(s), slaapkamer(s), werk- en hobbykamer(s) en dergelijke. Niet tot de verblijfsruimte behoren de verkeersruimte, toiletruimte, badruimte, bergruimte of technische ruimte; 4 - Het tot bewoning bestemde gebouw dient te beschikken over een toilet en over een keukeninrichting die is bestemd voor bereiding van complete maaltijden.

Woningzoekend: een huishouden dat actief een (andere) woning zoekt en zeker binnen twee jaar wil verhuizen. Verhuisgeneigden die aangeven naar een verzorgingshuis of een andere onzelfstandige woonvorm te willen verhuizen worden niet tot de woningzoekenden gerekend.

8.2 **Notitie: woningbehoefte in de onderzoeksregio West Brabant 2015 en 2020 volgens drie economische (crisis) scenario's**

8.2.1 **Inleiding**

Begin dit jaar is voor de vier gemeenten, behorende tot de onderzoeksregio West Brabant de woningbehoefte berekend voor de peiljaren 2015 en 2020. Twee factoren speelden hierbij een rol, namelijk demografische ontwikkelingen en economische ontwikkelingen. Voor de demografische ontwikkelingen zijn we uitgegaan van de migratie saldo nul prognose. Voor de economische voorspelling zijn we uitgegaan van drie economische scenario's, die rekening houden met de ontwikkeling van de koopkracht (en dus met wat huishoudens werkelijk te besteden hebben).

- ✓ Het CPB-scenario(positief), waarbij is uitgegaan van een toename van de koopkracht van 0,75%. Dit is de middellange termijnverwachting volgens het CBP van december 2007.
- ✓ Een voorzichtig scenario, waarbij is uitgegaan van een inkomensgroei van 0,45%.
- ✓ Een negatief scenario, waarbij is uitgegaan van geen inkomensgroei.

Echter sinds die tijd volgen, door de recessie, prognoses omtrent de economische ontwikkelingen in Nederland elkaar momenteel in hoog tempo op. Niemand kan exact voorspellen welke effecten de kredietcrisis uiteindelijk op de reële economie zal hebben. Om deze reden is de kwalitatieve woningbehoefte opnieuw berekend aan de hand van nieuw opgestelde economische scenario's die rekening houden met de crisis. Allereerst een toelichting op deze scenario's. Vervolgens de uitkomsten hiervan.

8.2.2 **Economische scenario's**

RIGO heeft drie nieuwe economische scenario's opgesteld, gebaseerd op aannamen rondom koopkracht en werkloosheid:

- ✓ Zware crisisvariant (**ZWC**), waarbij de crisis een flinke impact heeft op de korte en langere termijn;
- ✓ Lichte crisisvariant (**LC**), waarbij na een relatief korte dip in de economische ontwikkeling de groei weer doorzet.
- ✓ Verleden als toekomstvariant (**VT**), waarbij de gemiddelde economische ontwikkelingen in de grofweg afgelopen 50 jaar worden doorgetrokken naar de toekomst.

Voor de ontwikkeling van de woningbehoefte zijn vooral van belang (a) de ontwikkeling van de koopkracht en hiermee samenhangend (b) de ontwikkeling van de werkgelegenheid. In het overzicht op de volgende bladzijde staat de veronderstelde ontwikkeling van de koopkracht weergegeven.

		<i>Loon / winst</i>	<i>Uitkering</i>	<i>Pensioen</i>
ZWC	periode 2008 - 2010	0,00	0,00	0,00
	periode 2010 - 2015	-2,60	-2,60	-1,70
	periode 2015 - 2020	0,00	0,00	0,00
	periode 2020 - 2025	0,50	0,50	0,50
		<i>Loon / winst</i>	<i>Uitkering</i>	<i>Pensioen</i>
LC	periode 2008 - 2010	0,00	0,00	0,00
	periode 2010 - 2015	-0,15	-0,15	-1,00
	periode 2015 - 2020	0,50	0,50	0,50
	periode 2020 - 2025	1,00	1,00	1,00
		<i>Loon / winst</i>	<i>Uitkering</i>	<i>Pensioen</i>
VT	periode 2008 - 2010	0,59	0	0,5
	periode 2010 - 2015	0,59	-0,04	0,5
	periode 2015 - 2020	0,59	0	0,5
	periode 2020 - 2025	0,59	0	0,5

In het zware crisisscenario gaan we uit van een daling van de koopkracht op de korte termijn, gevolgd door een stijging op de langere termijn. De aangenomen daling van de koopkracht in de jaren 2010-2015 komt overeen met de daling in de periode begin jaren '80. Dat waren weliswaar andere tijden, maar ook nu zou de koopkracht best wel eens flink kunnen dalen. Ook bij de lichte crisisvariant gaan we uit van daling van de koopkracht. Dit heeft ermee te maken dat we ervan uitgaan dat ook de vakbonden uiteindelijk akkoord gaan met het bevriezen van de lonen, mede om de internationale concurrentie het hoofd te bieden. Dit in tegenstelling tot recente ramingen van het CPB. Zij gaan – althans voor de periode t/m 2010 – nog altijd uit van een stijging van de koopkracht, maar een iets geringere daling over een kortere periode.

Bij de VT-variant gaan we bij de koopkracht uit van de gemiddelde ontwikkelingen in de afgelopen 30 jaar. Hierbij geldt dat de koopkracht van uitkeringsgerechtigden zich bezien over een langere periode relatief negatief heeft ontwikkeld. De koppeling aan de loonstijgingen is immers pas onder minister Kok ingegaan. In de VT-variant kiezen we voor de periode 2010-2015 voor een negatieve ontwikkeling van -0,04 procentpunt. Dit is het gemiddelde van de afgelopen 30 jaar. Voor de andere perioden stellen we ontwikkeling van de koopkracht voor de groep op 0. De totale koopkracht in de VT-variant is echter positief en daarom op korte termijn niet zeer realistisch.

Voor wat betreft de ontwikkeling van het aantal banen gaan we landelijk uit van een banenverlies van gemiddeld ruim 15.000 per jaar in de periode 2010-2015 volgens het ZWC-scenario, ruim 12.000 per jaar bij het LC-scenario. Ook deze aanname komt – voor wat betreft het zware crisis scenario – overeen met de crisis van begin jaren '80. Na 2015 neemt de werkgelegenheid volgens beide scenario's weer

toe: Bij het ZWC-scenario met ruim 3.000 per jaar in de periode 2015-2020 en een kleine 11.000 per jaar in de periode 2020-2025. Bij het LC-scenario met ruim 15.000 per jaar in de periode 2015-2020 en een kleine 31.000 per jaar in de periode 2020-2025. Het VT-scenario volgt de landelijke trend van de afgelopen 30 jaar: per jaar neemt het aantal banen met ruim 100.000 toe.

Het gaat hier om landelijke aantallen. Bij het bepalen van de consequenties voor de onderzoeksregio hebben we rekening gehouden met de specifieke opbouw van de werkgelegenheid (naar sector) in de gemeente. Vervolgens gaan we er vanuit dat het aantal werkenden in een gemeente zich op gelijke wijze ontwikkelt als het aantal banen. In de meeste gemeenten volstaat deze aanname: De werkloosheid neemt hier toe naarmate het aantal banen afneemt.

Het kan echter voorkomen dat als gevolg van demografische ontwikkelingen de beroepsbevolking veel sneller afneemt dan het aantal banen. Dan kan zijn dat het aantal banen – ondanks de voorspelde afname – nog altijd hoger is dan het aantal werkenden. In dit geval hebben we de werkloosheidsdaling van de beroepsbevolking afgeroomd. In de onderzoeksregio geldt dit voor de gemeenten Steenberg en Woensdrecht.

8.2.3 Kwalitatieve behoefte 2015 en 2020

De vraag-aanbodverhoudingen worden sterk bepaald door het sentiment op de woningmarkt. Dit laat zich zeer moeilijk voorspellen. Omdat in onderzoek gebruik wordt gemaakt van het WoON 2006 geldt dat de woningbehoefte het sentiment weerspiegelt van economisch goede tijden. Als we op basis van dit bestand de toekomstige woningbehoefte voorspellen, dan geldt ook hierbij dat het de behoefte is in 2015 en 2025 bij een positief sentiment. Dit weliswaar gecorrigeerd voor demografische ontwikkelingen en ontwikkelingen van de koopkracht, maar met hetzelfde sentiment. Omdat het aandeel huishoudens met verhuishensen relatief beperkt is en het merendeel van de inwoners van de vier gemeenten naar wens woont, hebben de zittenblijvers ook in de woningbehoeftebenadering de overhand. Het is dus niet zo dat sentiment op de woningmarkt sterk bepalend is voor onze benadering en dus kan het WoON ook in deze tijden nog goed worden gebruikt voor dit type verkenningen.

Onderstaande tabellen geven per gemeente en voor de regio als geheel de uitkomsten van woningbehoefte in 2015 en 2020 volgens migratie saldo nul en drie economische (crisis)scenario's.

tabel 8-1 Woningbehoefte 2015, Bergen op Zoom

			voorraad 2008			behoefte 2015			verschil 2015		
						zwc	lc	vt	zwc	lc	vt
huur eengezins	bereikbaar	5.650	5.525	5.425	5.275	-125	-225	-375			
	duur	300	275	275	275	-50	-50	-25			
huur meergezins	bereikbaar	6.425	6.700	6.775	6.550	275	350	125			
	duur	400	425	425	450	25	50	50			
koop eengezins	goedkoop	2.950	3.100	3.000	2.975	150	50	0			
	betalbaar	4.800	5.050	4.950	4.900	250	150	100			
	middelduur	4.825	5.275	5.325	5.525	450	500	700			
	duur	1.625	1.775	1.975	2.125	150	350	475			
koop meergezins	goedkoop	650	800	775	800	150	125	150			
	betalbaar	375	525	525	525	150	150	175			
	middel(duur)	425	675	725	725	250	300	300			
			28.425	30.125	30.150	30.100	1.700	1.725	1.675		

tabel 8-2 Woningbehoefte 2020, Bergen op Zoom

			voorraad 2008			behoefte 2020			verschil 2020		
						zwc	lc	vt	zwc	lc	vt
huur eengezins	bereikbaar	5.650	5.250	5.100	4.925	-400	-550	-725			
	duur	300	250	275	275	-50	-50	-25			
huur meergezins	bereikbaar	6.425	6.775	6.750	6.575	350	325	125			
	duur	400	450	475	500	50	75	100			
koop eengezins	goedkoop	2.950	3.150	3.075	2.950	200	125	0			
	betalbaar	4.800	5.175	5.025	5.050	375	225	250			
	middelduur	4.825	5.425	5.575	5.750	600	750	925			
	duur	1.625	1.850	2.125	2.325	225	500	700			
koop meergezins	goedkoop	650	875	875	850	225	225	225			
	betalbaar	375	600	575	600	225	225	225			
	middel(duur)	425	800	825	875	375	400	425			
			28.425	30.650	30.625	30.650	2.225	2.200	2.225		

tabel 8-3 Woningbehoefte 2015, Tholen

			voorraad 2008			behoefte 2015			verschil 2015		
						zwc	lc	vt	zwc	lc	vt
huur eengezins	bereikbaar	2.275				2.325	2.300	2.200	50	25	-75
	duur	25				25	25	25	0	0	0
huur meergezins	bereikbaar	500				700	700	675	175	200	175
	duur	0				25	25	25	25	25	25
koop eengezins	goedkoop	1.800				1.875	1.875	1.875	100	75	75
	betaalbaar	2.175				2.300	2.275	2.300	150	125	125
	middelduur	2.075				2.300	2.300	2.375	225	225	300
	duur	825				850	900	950	25	100	125
koop meergezins	goedkoop	25				75	75	75	50	50	50
	betaalbaar	50				100	75	100	25	25	25
	middel(duur)	50				125	125	125	50	50	50
			9.800			10.700	10.700	10.700	900	900	900

tabel 8-4 Woningbehoefte 2020, Tholen

			voorraad 2008			behoefte 2020			verschil 2020		
						zwc	lc	vt	zwc	lc	vt
huur eengezins	bereikbaar	2.275				2.325	2.275	2.125	50	0	-150
	duur	25				25	25	25	0	0	0
huur meergezins	bereikbaar	500				725	725	675	225	225	175
	duur	0				25	25	25	25	25	25
koop eengezins	goedkoop	1.800				2.000	1.975	1.975	225	200	175
	betaalbaar	2.175				2.425	2.400	2.400	250	225	250
	middelduur	2.075				2.400	2.425	2.525	325	350	450
	duur	825				875	975	1.025	75	150	225
koop meergezins	goedkoop	25				75	75	75	50	50	50
	betaalbaar	50				100	100	100	50	50	50
	middel(duur)	50				125	150	125	75	75	75
			9.800			11.125	11.125	11.125	1.325	1.325	1.325

tabel 8-5 Woningbehoefte 2105, Steenberg

voorraad 2008			behoefte 2015			verschil 2015		
			zwc	lc	vt	zwc	lc	vt
huur eengezins	bereikbaar	2.750	2.675	2.675	2.600	-75	-75	-150
	duur	100	100	100	100	0	0	0
huur meergezins	bereikbaar	400	575	575	575	175	175	175
	duur	25	50	50	50	25	25	25
koop eengezins	goedkoop	650	725	725	725	75	75	75
	betalbaar	1.600	1.700	1.675	1.675	100	75	75
	middelduur	2.275	2.425	2.400	2.425	175	150	175
	duur	1.600	1.600	1.675	1.725	-25	75	125
koop meergezins	goedkoop	50	100	100	100	50	50	50
	betalbaar	50	75	75	75	25	25	25
	middel(duur)	75	125	125	125	75	75	75
9.575			10.150	10.150	10.150	575	575	575

tabel 8-6 Woningbehoefte 2020, Steenberg

voorraad 2008			behoefte 2020			verschil 2020		
			zwc	lc	vt	zwc	lc	vt
huur eengezins	bereikbaar	2.750	2.600	2.600	2.525	-150	-150	-225
	duur	100	100	75	100	0	-25	0
huur meergezins	bereikbaar	400	575	575	575	200	175	175
	duur	25	50	50	50	25	25	25
koop eengezins	goedkoop	650	750	750	725	100	100	75
	betalbaar	1.600	1.725	1.675	1.675	125	75	75
	middelduur	2.275	2.475	2.450	2.500	200	175	225
	duur	1.600	1.625	1.725	1.800	0	125	200
koop meergezins	goedkoop	50	100	100	100	50	50	50
	betalbaar	50	100	100	75	50	50	25
	middel(duur)	75	150	150	150	75	75	75
9.575			10.250	10.250	10.250	675	675	675

tabel 8-7 Woningbehoefte 2015, Woensdrecht

voorraad 2008			behoefte 2015			verschil 2015		
			zwc	lc	vt	zwc	lc	vt
huur eengezins	bereikbaar	1.800	1.750	1.750	1.700	-50	-50	-100
	duur	50	50	50	50	0	0	0
huur meergezins	bereikbaar	400	550	575	550	175	175	175
	duur	50	50	50	50	25	25	25
koop eengezins	goedkoop	800	850	850	825	50	50	25
	betaalbaar	1.350	1.425	1.400	1.375	75	50	25
	middelduur	2.600	2.750	2.700	2.725	150	100	125
	duur	1.725	1.700	1.775	1.825	-25	50	100
koop meergezins	goedkoop	75	100	100	100	25	25	25
	betaalbaar	50	75	75	75	25	25	25
	middel(duur)	75	150	150	150	75	75	75
8.950			9.475	9.450	9.450	525	500	500

tabel 8-8 Woningbehoefte 2020, Woensdrecht

voorraad 2008			behoefte 2020			verschil 2020		
			zwc	lc	vt	zwc	lc	vt
huur eengezins	bereikbaar	1.800	1.700	1.700	1.625	-100	-100	-175
	duur	50	50	50	50	0	0	0
huur meergezins	bereikbaar	400	575	575	575	200	200	175
	duur	50	75	75	50	25	25	25
koop eengezins	goedkoop	800	875	850	825	75	50	25
	betaalbaar	1.350	1.425	1.400	1.375	75	25	25
	middelduur	2.600	2.750	2.700	2.750	150	125	150
	duur	1.725	1.700	1.800	1.875	-25	100	150
koop meergezins	goedkoop	75	100	100	100	50	50	50
	betaalbaar	50	75	75	75	25	25	25
	middel(duur)	75	175	175	175	75	100	75
8.950			9.500	9.500	9.500	550	550	550

tabel 8-9 Woningbehoefte 2015, regio

			voorraad 2008			behoefte 2015			verschil 2015		
						zwc	lc	vt	zwc	lc	vt
huur eengezins	bereikbaar	12.475				12.300	12.150	11.775	-175	-325	-700
	duur	500				450	450	475	-50	-50	-25
huur meergezins	bereikbaar	7.725				8.525	8.600	8.350	800	875	625
	duur	450				550	550	550	75	75	100
koop eengezins	goedkoop	6.200				6.550	6.450	6.375	375	250	175
	betalbaar	9.925				10.500	10.300	10.250	575	375	325
	middelduur	11.750				12.750	12.725	13.050	1.000	975	1.275
	duur	5.775				5.925	6.350	6.625	150	575	850
koop meergezins	goedkoop	775				1.050	1.025	1.050	275	250	275
	betalbaar	525				775	750	775	250	225	250
	middel(duur)	650				1.075	1.125	1.125	425	475	475
		56.725				60.425	60.450	60.400	3.675	3.725	3.675

tabel 8-10 Woningbehoefte 2020, regio

			voorraad 2008			behoefte 2020			verschil 2020		
						zwc	lc	vt	zwc	lc	vt
huur eengezins	bereikbaar	12.475				11.875	11.650	11.200	-600	-825	-1.275
	duur	500				425	425	450	-50	-75	-25
huur meergezins	bereikbaar	7.725				8.675	8.650	8.375	950	925	675
	duur	450				575	600	625	125	125	150
koop eengezins	goedkoop	6.200				6.800	6.650	6.500	600	450	300
	betalbaar	9.925				10.775	10.500	10.500	850	575	575
	middelduur	11.750				13.075	13.150	13.500	1.300	1.400	1.750
	duur	5.775				6.050	6.625	7.050	275	850	1.275
koop meergezins	goedkoop	775				1.150	1.125	1.125	375	350	350
	betalbaar	525				850	850	850	350	325	325
	middel(duur)	650				1.250	1.300	1.325	625	650	675
		56.725				61.500	61.500	61.525	4.775	4.750	4.775

8.2.4

Conclusies

De totale behoefte wijkt in beperkte mate af van de totale behoefte volgens de eerdere scenario's. Deels is dit te verklaren door afronding op 25-tallen en gedeeltelijk komt dit door de gebruikte methode waarin niet-verhuiscategorieën, starters, woningverlaters etc. een wat ander gewicht krijgen. Het gaat echter vooral om richtingen, welke woningen krijgen het straks lastiger in de markt en waar ligt juist een opgave. De cijfers zijn dan ook niet zomaar te vertalen in een bouwprogram-

ma. Daarvoor is ook inzicht nodig in de mogelijkheden en de visie van de gemeenten. Dit wordt uitgewerkt in de woonvisie.

Hoewel we nog steeds overschotten aantreffen in de eengezins huursector, worden de overschotten minder bij een verslechterde economie. Als de hier veronderstelde daling van de koopkracht bij bijvoorbeeld het zware crisis scenario werkelijkheid wordt, verdwijnen de forse overschotten tot 2015 snel uit de boeken. De overschotten zijn nog wel sterk aanwezig bij het VT scenario waarbij de koopkracht van de afgelopen 30 jaar wordt doorgetrokken. Op korte termijn is deze echter niet realistisch. Gekeken naar de periode tot 2020 is er in alle scenario's wel duidelijk sprake van een overschot aan eengezins huur. Daarbij geldt wel dat deze overschotten groter zijn bij een betere economische situatie.

Als de economie weer aantrekt en het sentiment op de markt verandert, dan zal de behoefte aan eengezinshuurwoningen weer afnemen ten faveure van de koopsector. Dat blijkt ook uit de verkenning volgens het VT-scenario: daar is het overschot aan eengezinshuurwoningen veel hoger. De behoefte zal zich dan, conform de trend uit het verleden, steeds vaker in de, met name dure, koopsector manifesteren.

Voor de huurappartementen geldt dat er een toename van de behoefte verwacht mag worden, in het bereikbare segment. Opvallend is dat de behoefte hoger ligt volgens een scenario waarbij de koopkracht op nul wordt gezet dan in een tijd van zware crisis. Dit geldt over de gehele periode tot 2020. Tot 2015 is de behoefte ongeveer even groot.

Grootste opgave ligt ook volgens deze nieuwe scenario's richting de toekomst in de eengezins koop, vooral in het middeldure en dure segment. In een verslechterde economische situatie is de behoefte aan dergelijk woningen wel aanzienlijk lager dan in economische gunstigere tijden. Er blijkt met name een verschuiving van de dure eengezins koopwoningen naar de goedkope en betaalbare eengezins koopwoningen of naar de (duurdere) eengezins huurwoningen.

De vraag naar koopappartementen is relatief beperkt. Het aanbod is echter nog kleiner waardoor er wel degelijk een opgave ligt in dit segment. De behoefte aan gestapelde koopwoningen lijkt niet erg gevoelig voor de economische situatie. De behoefte varieert niet sterk tussen de verschillende scenario's.

8.3 De nieuwe provinciale prognose

Onlangs heeft de provincie Noord-Brabant haar bevolkingsprognose geactualiseerd. Als vanzelfsprekend komt deze prognose op andere aantallen dan de door RIGO uitgevoerde prognoses (en de prognoses van het CBS/RPB en Primos). In deze bijlage belichten we de opmerkelijkste verschillen.

- ✓ De provincie Noord-Brabant. Het totaal aantal huishoudens in de provincie in 2020 ligt volgens de actuele ramingen zo'n 8.000 boven de CBS-prognoses. Als redenen voor de sterkere groei geeft de provincie: (1) hogere buitenlandse migratie (uit oost-europa), (2) toename van de levensverwachting en (3) een positief binnenlands migratiesaldo. Dit zijn allemaal legitieme redenen. De provincie heeft geconstateerd dat in werkelijkheid de buitenlandse migratie de laatste tijd weer aan het aantrekken is. Mede omdat dit echter een erg onzekere factor is, heeft RIGO deze migratie niet meegenomen. Daarbij speelt ook dat de woningbehoeftepatronen van deze migranten niet per definitie overeen komen met die van de huidige bevolking (de groep verdient in andere woorden een meer specifieke aanpak, zowel onderzoeksmatig als beleidsmatig). Voor de binnenlandse migratie geldt dat deze vooral ook moet worden gezien als een beleidsmatige ambitie. De provincie heeft de cijfers gebaseerd op de migratiepatronen van de afgelopen 12 jaar en verwacht dit saldo ook de komende 12 jaar te kunnen bereiken op provinciaal niveau. Noord-Brabant moet de concurrentie aan met de Randstad en het is niet gezegd dat deze concurrentieslag gewonnen zal worden. Het totale verschil van 8.000 betekent voor de drie onderzoeksgemeenten tezamen zo'n 375 huishoudens (2008-2020).
- ✓ De provincie gaat in haar prognoses uit van (1) een verstedelijkingsbeleid en (2) een migratiesaldo nul beleid. Het eerste beleidsmatige uitgangspunt betekent dat de huishoudengroei vooral in steden wordt opgevangen en het tweede dat iedere gemeente haar eigen huishoudengroei mag opvangen. Ze zijn dus in zekere zin strijdig aan elkaar. De provincie stelt dan ook dat het 'vooral' alleen tot uitdrukking komt in de migratie: de extra groei die voorkomt uit binnen- en buitenlandse migratie wordt in de steden opgevangen. Hoe dit in de praktijk zal worden gebracht is niet duidelijk: Een gezin dat de drukke Randstad ontvlucht en in Brabant komt worden, kan immers niet gedwongen worden in een stad te gaan wonen. De provincie wil dit echter gaan sturen aan de hand van nieuwbouw. Er zijn dan ook modelmatige aannamen gedaan om dit soort selectieve migratiestromen te berekenen. Deze hebben uiteindelijk hun invloed op de uitkomsten van de prognoses en dan met name de spreiding binnen de regio's. Deels zit dit in de beleidsambities, maar de provincie ziet de verstedelijking ook als autonoom proces. De provincie gaat de verschillende ambities beter op elkaar afstemmen. Dit betekent dat er keuzes moeten worden gemaakt voor wat betreft de inspanningen in de verschillende gemeenten.

- ✓ Het in de provinciale prognose meegenomen verstedelijkingsbeleid, levert in het geval van Bergen op Zoom trendbreuken met het recente verleden. Negatieve saldi slaan om in (sterk) positieve saldi. Of het nu het CBS is of Primos: niemand houdt in haar prognose rekening met een dergelijke omslag. Voor het lokale niveau betekent het realiseren van deze omslag een enorme opgave. Het kan zijn dat het lukt, maar zeker is dit allerm minst. We ramen het effect van het verstedelijkingsbeleid op de uitkomsten voor Bergen op Zoom op ergens tussen de 650 en 750 huishoudens. Overigens heeft de provincie aangegeven dat Bergen op Zoom redelijk op schema zit met hun bouwplannen vergeleken met de prognoses. Deels zal dit te verklaren zijn door de grote bouwopgave in 2007.

- ✓ In de RIGO prognose zijn voorzichtige aannames gedaan over de mate van individualisering. Met extramuralisering is rekening gehouden, maar niet met (a) het op jongere leeftijd zelfstandig gaan wonen van kinderen en (b) het toenemend aantal alleenstaanden (mede als gevolg van echtscheidingen) op middelbare leeftijden. Deze ontwikkelingen zijn onzeker en omdat het bereiken van migratiesaldo nul al ambitieus werd geacht, is op dit punt een wat voorzichtigere aanname gedaan. De provincie neemt deze trends wel mee en RIGO verwacht dat daarmee ongeveer 400 huishoudens gemoeid zijn. De provincie maakt overigens wel onderscheid tussen de mate van individualisering in de grotere steden en in de plattelands gemeenten, hoewel ze wel constateren dat het verschil hierin langzaam naar elkaar toetrekt. RIGO doet hier voorzichtigere aannames in. Als besloten wordt hier alsnog wat extra woningen voor te realiseren, kan dit aan de bestaande berekeningen worden toegevoegd. Ook voor deze groep geldt dat ze niet de standaard behoeft patronen volgen (kleine huishoudens zijn hier immers oververtegenwoordigd).

Samenvattend:

Het verschil van 1.420 tussen de provinciale prognose en RIGO-saldo nul benadering is te verklaren door:

- Hogere ambitie op provinciaal niveau: 375;
- Verstedelijkingsbeleid: tussen de 650 en 750;
- Individualisering: ongeveer 400.

Zoals hierboven beschreven, betreffen de verschillen tussen de prognoses met name verschil in aannames die voor een groot deel samenhangen met geformuleerde ambities. In de verdere uitwerking van het woningbouwprogramma voor de regio, de gemeenten en de kernen is het van belang gezamenlijk te formuleren welke ambities en aannames haalbaar kunnen zijn voor de regio.

8.4 Criteria kernen

- omvang bevolking en huishoudens:
 - het is ingewikkeld om een minimumomvang te bepalen, maar of een kern 600 inwoners heeft of 2000 of 10.000 is wel van belang bij de bepaling van de potentie(ele) ontwikkeling.
- De verwachte huishoudens en bevolkingsontwikkeling:
 - Afnemende bevolking te verwachten (bv omdat die ontwikkeling nu al waarneembaar is, of de bevolking aan het vergrijzen is)?
- Omvang van het bezit in de kern
 - Totale omvang corporatiebezit
 - Omvang per corporatie in de kern
 - De definitie van wat is veel/weinig zal wellicht per corporatie verschillen. Daarom vooral afhankelijk van de eigen normering. Maar het ligt voor de hand dat wanneer er in een kern bv 10 corporatiewoningen in totaal zijn en het is een kern die met krimp te maken heeft (gaat krijgen), er wel heel goede redenen moeten zijn om substantieel extra te gaan investeren op het gebied van leefbaarheid door de corporatie.
- Perspectief van de kern
 - Heeft relatie met de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling maar ook met de kansen die een kern al dan niet biedt. Is het een kern met bv een aantrekkelijk centrum? Heeft de kern een goed voorzieningenaanbod waar ook mensen vanuit andere kernen gebruik van maken. Is er nu al sprake van toerisme? Is er sprake van aantrekkelijke economische ontwikkeling in de (nabije) toekomst?
- Basisvoorzieningen voor leefbaarheid: welke voorzieningen zijn minimaal nodig om het predicaat 'leefbaar' te houden.
 - Ook dit is een ingewikkelde want het is heel goed mogelijk dat mensen heel gelukkig leven en wonen in een kern zonder voorzieningen. Maar voor de overweging voor corporaties bij het beslissen om al dan niet (extra) te investeren in een kern is het wel van belang welke voorzieningen er zijn en blijven.
 - Aanwezigheid van een school, dorps huis, huisarts
 - En wat kleine winkels waaronder een buurtsuper

8.5 Verantwoording samenstelling woningvoorraad

Tholen

1. Gegevens over de sociale huur van Castria Wonen ontvangen (bezit in Tholen en Bergen op Zoom), peildatum 1-1-2008.
2. Ouderenwoningen verdeeld op basis van eg/mg uit het WoON (oversamplingsbestand Tholen). De verdeling uit het WoON betreft alle huurwoningen naar 4 prijsklassen. Deze verdelingen zijn toegepast op de ouderenwoningen. Alleen de ouderenwoningen selecteren zou te weinig cases bevatten.
3. De koopvoorraad is gebaseerd op het woningaantal CBS 2006. Uit het WoON Oversamplingsbestand is de verhouding naar type en prijsklasse gehaald. Deze percentages zijn losgelaten op het aantal koopwoningen afkomstig van het CBS.
4. Vervolgens is de totale woningvoorraad verhoudingsgewijs opgehoogd naar 1-1-2008 (afkomstig van het CBS). Alleen bij de koopvoorraad zijn deze aantallen toegevoegd, daar het bij de huur al om 1-1-2008 ging.
5. De overige huur is bepaald door het aantal huurwoningen van het CBS (2006) minus het aantal van Castria Wonen ontvangen woningen. De prijsklassen hiervan zijn bepaald aan de hand van het WoON 2006.
6. De woningen onbekend bij het CBS zijn evenredig verdeeld over huur en koop.

Steenbergen

1. Gegevens over de sociale huur van Castria Wonen ontvangen (bezit in Tholen en Bergen op Zoom), peildatum 1-7-2007. Hierbij opgeteld is het bezit van WWB in Steenbergen. Aangeleverd in dezelfde prijsklassen.
2. De verdeling naar eg/mg is gemaakt aan de hand van Syswov. De verdeling is constant gehouden bij iedere prijsklasse.
3. De overige huur is bepaald door het aantal huurwoningen van het CBS (2006) minus het aantal van Dinteloord en WWB ontvangen woningen. De prijsklassen hiervan zijn bepaald aan de hand van het WoON 2006.
4. De woningen onbekend bij het CBS zijn evenredig verdeeld over huur en koop.
5. De koopvoorraad is gebaseerd op het woningaantal CBS 2006. Uit het WoON-spocregio 6 is de verhouding naar type en prijsklasse gehaald. Deze percentages zijn losgelaten op het aantal koopwoningen afkomstig van het CBS.
6. Vervolgens is de totale woningvoorraad verhoudingsgewijs opgehoogd naar 1-1-2008 (afkomstig van het CBS). Alleen bij de koopvoorraad zijn deze aantallen toegevoegd.

Woensdrecht

1. Sociale huurgegevens zijn gebaseerd op WSW, peildatum onbekend plus gegevens van WWB.
2. Uit de gegevens van WSW is de verhouding eg/mg gehaald. Deze verhouding is losgelaten op de aantallen van WWB.
3. De overige huur is bepaald door het aantal huurwoningen van het CBS (2006) minus het aantal van WSW en WWB ontvangen woningen. De prijsklassen hiervan zijn bepaald aan de hand van het WoON 2006.
4. De woningen onbekend bij het CBS zijn evenredig verdeeld over huur en koop.
5. De koopvoorraad is gebaseerd op het woningaantal CBS 2006. Uit de woningmarktverkenning van Bergen op Zoom is de verhouding naar prijsklasse gehaald. Deze percentages zijn losgelaten op het aantal koopwoningen afkomstig van het CBS.
6. De verhouding eg/mg is per prijsklasse bepaald aan de hand van het WoON spoc regio 6.
7. Vervolgens is de totale woningvoorraad verhoudingsgewijs opgehoogd naar 1-1-2008 (afkomstig van het CBS). Alleen bij de koopvoorraad zijn deze aantallen toegevoegd.

Bergen op Zoom

1. De sociale huurwoningen zijn afkomstig van WWB, peildatum 1-1-2008 plus het bezit van Soomland en Castria Wonen.
2. De gegevens van Castria Wonen zijn als volgt verdeeld in categorieën:
 - a. De ouderenwoningen zijn onderverdeeld in eg/mg aan de hand van cijfers verkregen van WWB over eg/mg binnen de sociale huursector (zonder onderscheid naar ouderenwoningen).
3. De gegevens van Soomland en WWB zijn als volgt ingedeeld:
 - a. De ontbrekende prijsklassen zijn onderverdeeld aan de hand van woningen aangeleverd door Castria Wonen (exclusief de ouderenwoningen).
4. De overige huur is bepaald door het aantal huurwoningen van het CBS (2006) minus het aantal van WWB, Soomland en Castria Wonen ontvangen woningen. De prijsklassen hiervan zijn bepaald aan de hand van het WoON 2006.
5. De woningen onbekend bij het CBS zijn evenredig verdeeld over huur en koop.
6. Voor de koopvoorraad geldt dat gebruik is gemaakt van de verdeling naar prijsklassen en typen uit de woningmarktverkenning 2007.

7. Vervolgens is de totale woningvoorraad verhoudingsgewijs opgehoogd naar 1-1-2008 (afkomstig van het CBS). Alleen bij de koopvoorraad zijn deze aantallen toegevoegd.

8.6 Methode gebruik WoON 2006

Het gebruik van het WoON

Voor het onderzoek is gekozen om gebruik te maken van het WoON (Woon Onderzoek Nederland 2006). In het WoON zijn ruim 60.000 huishoudens in Nederland ondervraagd over hun woonsituatie, woonwensen etc. Deze steekproef is op zich voldoende om alleen op basis hiervan betrouwbare uitspraken te kunnen doen voor de vier gemeenten als totaal. Hiervoor is gebruikgemaakt van referentiecijfers op basis van het WoON. Deze referentiecijfers zijn vertaald naar de actuele situatie in de onderzoeksregio. Deze methode maakt gebruik van de wetenschap dat vergelijkbare huishoudens in vergelijkbare woningen in vergelijkbare gemeenten zich in grote lijnen hetzelfde gedragen. Er zijn in het WoON voldoende respondenten te vinden die zich in een met de onderzoeksregio vergelijkbare situatie bevinden. Hiermee kunnen zeer betrouwbare schattingen worden verkregen en, omdat het referentiemateriaal op heel veel respondenten is gebaseerd, zijn veelal gedetailleerdere analyses mogelijk dan op basis van een lokale steekproef. Ten behoeve van de vertaling naar de actuele situatie in de onderzoeksregio is het WoON geijkt aan de bevolkingssamenstelling en de woningvoorraad in de onderzoeksregio. De bevolkingssamenstelling is afkomstig van het CBS. De woningvoorraad is aangeleverd door de corporaties. Verder is gebruikgemaakt van het CBS, het Sysvov en het WoON om het overzicht compleet te maken. De werkelijke woningvoorraad zal daarom iets afwijken van de weergegeven voorraad in dit rapport, maar benadert zo goed mogelijk de werkelijkheid.

De toekomstverkenning aan de hand van het WoON

Voor 2015 en 2020 is de woningbehoefte berekend. Basis hiervoor zijn het WoON en de huishoudensprognose. Naast demografische ontwikkelingen dienen we ook rekening te houden met economische ontwikkelingen. We hebben hiervoor drie scenario's gehanteerd, die rekening houden met de ontwikkeling van de koopkracht (en dus met wat huishoudens werkelijk te besteden hebben).

- ✓ Het CPB-scenario(positief), waarbij is uitgegaan van een toename van de koopkracht van 0,75%. Dit is de middellangetermijnverwachting volgens het CBP.
- ✓ Een voorzichtig scenario, waarbij is uitgegaan van een inkomensgroei van 0,45%.
- ✓ Een negatief scenario, waarbij is uitgegaan van geen inkomensgroei.

Via deze scenario's worden de bandbreedten geschetst waarbinnen de woningbehoefte zich naar verwachting zal gaan ontwikkelen.

Een kanttekening daarbij is dat de uitkomsten alleen iets zeggen over woningen zoals wij die nu kennen en zoals we die nu onderscheiden. Behoeft aan (of liever: vraag naar) geheel nieuwe producten komt met deze methode niet aan het licht.

De behoefte is berekend aan de hand van drie 'groepen' op de woningmarkt.

- (Semi)starters;
- Doorstromers;
- Niet-verhuizers.

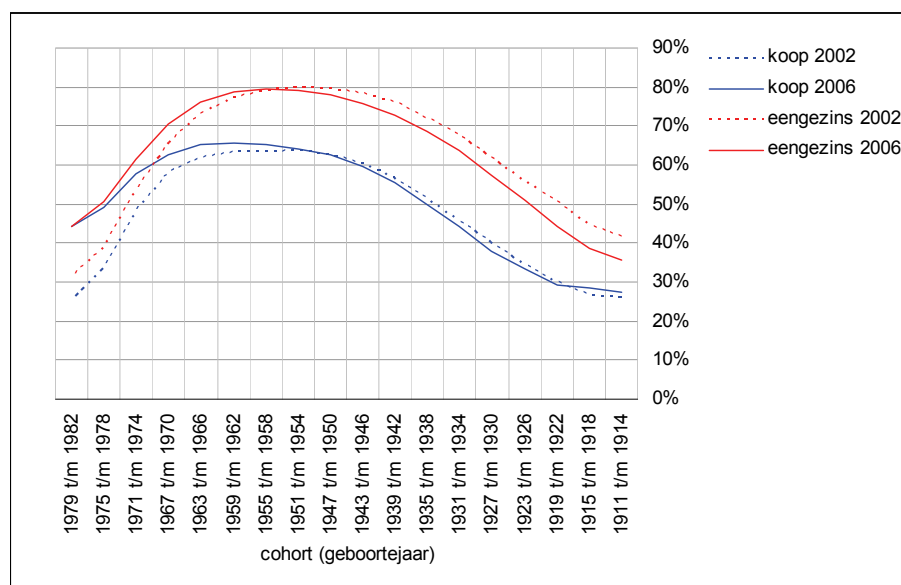
Bij de (semi)starters en de doorstromers is bij het bepalen van de woningbehoefte naast demografische en economische ontwikkelingen, ook rekening gehouden met hun woonwensen. De woningbehoefte van de niet-verhuizers is alleen gebaseerd op demografische en economische ontwikkelingen. We gaan ervan uit dat elk huishouden dat nu in een bepaald type woning woont en niet wil verhuizen ook in de toekomst een dergelijke woning zal bewonen. Deze drie groepen opgeteld en afgezet tegen het huidige aanbod geeft de woningbehoefte weer. Voor ouderen is een correctie uitgevoerd omdat het onwaarschijnlijk is dat de huidige ouderen zonder meer model kunnen staan voor de toekomstige ouderen.

Correctie ouderen

Bij bovenstaande methode wordt er in principe van uitgegaan dat huishoudens – gegeven een bepaalde leeftijd, samenstelling en inkomen – in de toekomst een gelijke woningbehoefte zullen hebben als hun soortgenoten op dit moment. Voor de meeste huishoudens is dit een realistische aanname. Echter, voor de ouderen geldt dat deze steeds vaker een ander verleden hebben en de erfenis hiervan meedragen. Een steeds groter aandeel ouderen woont in een koopwoning en een belangrijk deel in een eengezinswoning,

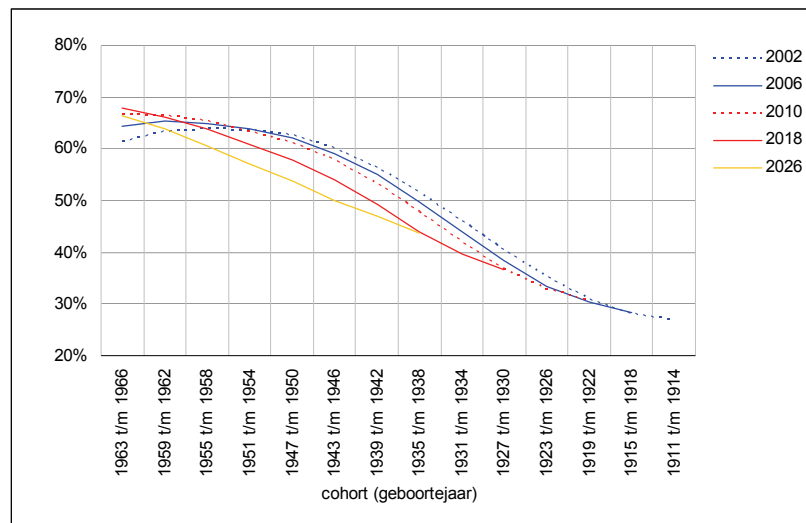
De volgende figuur laat per cohort de woonsituatie zien naar huur-koop en naar eengezins-meergezins. De figuur maakt duidelijk dat (1) als huishoudens voor hun 45e jaar nog geen woning hebben gekocht het zeer onwaarschijnlijk is dat zij in hun verdere leven nog een woning kopen en (2) slechts een heel klein deel van de ouderen die in het verleden wel gekocht hebben nog terugverhuizen naar de huursector. Wel maken enkelen de stap van een eengezinswoning naar een meergezinswoning, maar men blijft hierbij binnen de koop- of huursector.

figuur B-8-1 Het aandeel huishoudens in de koopsector en een eengezinswoning naar leeftijdscohort



De wetenschap dat mensen op oudere leeftijd slechts in beperkte mate de stap van koop naar huur maken gecombineerd met het feit dat het aandeel eigenwoningbezit onder 'aankomende ouderen' nog nooit zo hoog is geweest, leidt tot de conclusie dat het aandeel ouderen in de koopsector de komende decennia toe zal gaan nemen. De mate waarin dit gebeurt is door RIGO bepaald op basis van cohortanalyses. Voor elke leeftijdscohort is de verandering van woonsituatie per 4-jaarsperiode bepaald op basis van de over 2002-2006 geconstateerde mutaties naar leeftijd. In de volgende figuur is per leeftijdscohort aangegeven welk aandeel in verschillende jaargangen in de koopsector woont. Voor degenen die nu tussen 76 en 80 jaar zijn (cohort 1923-1926) geldt dat rond de 33% in een koopwoning woont. In 2026 is het cohort 1947-1950 tussen de 76 en 80 jaar oud en van hen woont dan 53% nog altijd in een koopwoning.

figuur B-8-2 Het aandeel huishoudens in de koopsector naar leeftijdscohort en jaargang (2002, 2006, 2010, 2018 en 2026)



In de toekomst wonen ouderen dus steeds vaker in een koopwoning. In figuur B-3 staat dit fenomeen nog eens aangegeven per leeftijdsklasse. In de projectmethode zijn de uitkomsten van de cohortanalyses als volgt verwerkt: per jaargang (2010, 2015, 2015, 2020 en 2025) is bekeken wat de woonsituatie naar huur-koop en eengezins-meergezins is, volgens het negatieve scenario op basis van economische en demografische correctie (omdat dit scenario het dichtst bij de ontwikkelingen in de periode 2002-2006 ligt). Deze kruistabel is naast de uitkomsten van de cohort-analyse geplaatst en per 5-jaarsleeftijdsklasse is per segment een correctiefactor berekend.

figuur B-8-3 Het aandeel ouderen in de koopsector in 2002, 2006, 2010 en 2020

