



# **VISIE** **OP WONEN EN LEVEN** **IN WEST-BRABANT** **EN THOLEN 2030**

Woningstichting Dinteloord • Stadlander • Woningstichting Woensdrecht • Bernardus Wonen • Brabantse Waard

[www.visiewoningmarkt2030.nl](http://www.visiewoningmarkt2030.nl)

# Visie op wonen en leven in West-Brabant en Tholen 2030



*Stadlander*



WONINGSTICHTING WOENSDRECHT



Brabantse Waard  
Gastvrij wonen

## VISIERAPPORT

---

# Visie op wonen en leven in West-Brabant en Tholen 2030

***Uitgave:*** april 2013

***In opdracht van:*** Woningstichting Dinteloord, Stadlander, Woningstichting Woensdrecht, Bernardus Wonen, Brabantse Waard

***Auteurs:*** Marlies van der Vlugt en Sjoerd Zeelenberg, Henriëtte Rombouts

# Woord vooraf

Wij, directeur-bestuurders van vijf corporaties in West-Brabant en Tholen, hebben het afgelopen jaar gewerkt aan een regionale visie op wonen en leven. Hiermee hebben we ons werk uit 2009<sup>1</sup> geactualiseerd en uitgebreid. 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 heen het mogelijk maakt om kansen te exploreren en te pakken, en uitdagingen – mogelijk zelfs bedreigingen – duurzaam en succesvol tegemoet te treden.

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, 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 woonbeleid gevoerd. De huidige gemeentelijke agenda’s lijken vooral bepaald te worden door directe belangen van gemeenten en de eigen lokale woningmarkt situatie. 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. Ook de woningmarkt in onze regio is (minstens) regionaal en die 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. Het is zoals gezegd niet alleen een regionale visie, maar zeker 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. Op basis daarvan willen wij graag het gesprek voeren met onze bewoners, gemeenten, provincie, het Rijk en onze partners uit het maatschappelijke

<sup>1</sup> De woningmarkt in West-Brabant en Tholen 2025, juli 2009.

lijk middenveld. Om afspraken met elkaar te maken over verstandig beleid en gewenste interventies.

Wij, directeur-bestuurders van vijf corporaties in West-Brabant en Tholen, signaleren in dit visierapport een aantal knelpunten en risico's op onze regionale woningmarkt. Maar we laten ook zien hoe we daar op in kunnen spelen. Daarom formuleren we in hoofdstuk 3 ons aanbod aan de gemeenten. Maar we vragen ook wat van de gemeenten. Zodat we, vanuit een gezamenlijke kijk op de woningmarkt, met een gezamenlijke inbreng kunnen zorgen voor een passende voorraad in de regio, nu en in 2030.

Ton Ringersma,  
Stadlander

Noud Smulders,  
Woningstichting Dinteloord

Henk de Wolf,  
Woningstichting Woensdrecht

Wil Hectors  
Bernardus Wonen

Ruud van den Boom  
Brabantse Waard

# Inhoudsopgave

|              |                                                               |    |
|--------------|---------------------------------------------------------------|----|
| Woord vooraf |                                                               | 1  |
| 1            | Introductie                                                   | 5  |
| 1.1          | West-Brabant en Tholen                                        | 5  |
| 1.2          | Aanleiding: actualisering en uitbreiding van voorgaande visie | 6  |
| 1.3          | Woonvisie in twee delen                                       | 7  |
| 1.4          | Aanpak en draagvlak                                           | 7  |
| 2            | In het kort: onderzoek en analyse                             | 9  |
| 2.1          | De hoofdpunten                                                | 9  |
| 2.2          | De regio Bergen op Zoom: terugblik 2008 tot 2011              | 10 |
| 2.3          | De actuele situatie in de regio's                             | 11 |
| 2.4          | Toekomstige ontwikkelingen                                    | 15 |
| 3            | Visie en beleidskeuzes                                        | 19 |
| 3.1          | Voorgeschiedenis visie en beleidskeuzes                       | 19 |
| 3.2          | Ontwikkelingen op de woningmarkt                              | 19 |
| 3.3          | Doelgroepontwikkeling corporaties                             | 22 |
| 3.4          | Risico's en knelpunten bij de beleidskeuzen corporaties       | 22 |
| 3.5          | Conclusies corporaties voor de komende 4 jaar                 | 25 |

|          |                                                         |           |
|----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4</b> | <b>Kernvisies</b>                                       | <b>27</b> |
| 4.1      | Van analyse en karakterisering naar strategie en acties | 27        |
| 4.2      | Kernvisies voor 57 kernen                               | 28        |
| 4.3      | Gemeente Steenbergen                                    | 30        |
| 4.4      | Gemeente Woensdrecht                                    | 40        |
| 4.5      | Gemeente Tholen                                         | 46        |
| 4.6      | Gemeente Bergen op Zoom                                 | 54        |
| 4.7      | Gemeente Roosendaal                                     | 70        |
| 4.8      | Gemeente Halderberge                                    | 75        |
| 4.9      | Gemeente Moerdijk                                       | 80        |

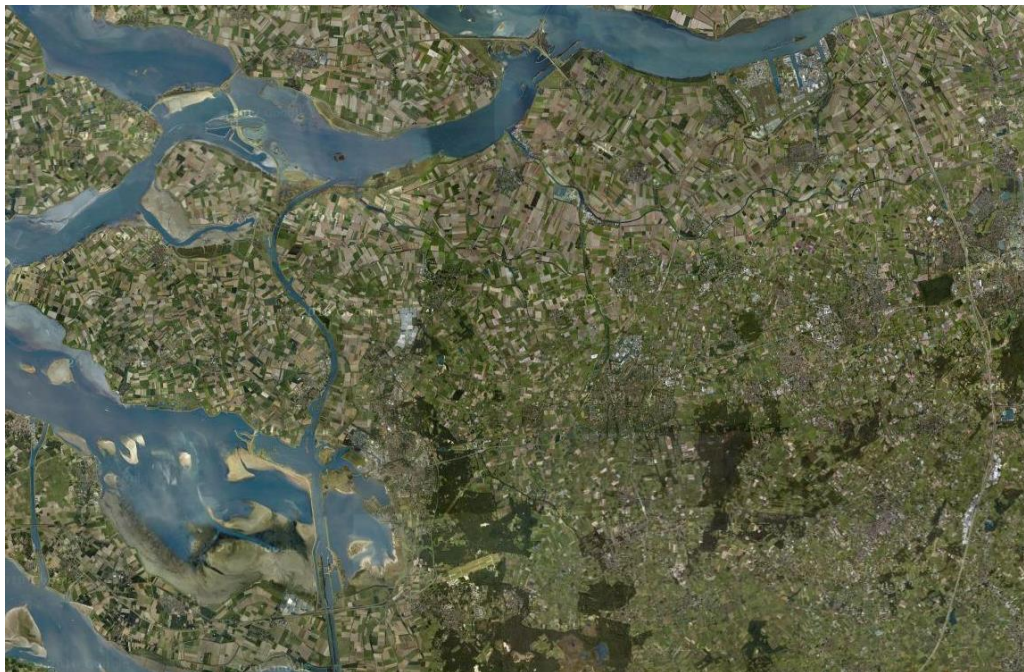
# 1 Introductie

Dit visierapport bevat de visie van vijf corporaties in West-Brabant en Tholen op de opgaven voor de woningmarkt voor de komende jaren. Die visie is gebaseerd op gedegen onderzoek naar de ontwikkelingen op de regionale woningmarkt en heeft geleid tot beleidskeuzes en strategieën op kernniveau.

## 1.1 West-Brabant en Tholen

Wie vanaf grote hoogte naar West-Brabant en Tholen kijkt, ziet een regio die divers, afwisselend en mooi is: heuvels en zandgrond in het zuiden rond Woensdrecht, plat, recht en klei bij Steenbergen en Tholen, het rivierenland in Moerdijk. Bergen op Zoom en Roosendaal zijn dé steden van de regio. Plattelandskernen en meer stedelijke kernen wisselen elkaar af.

Behalve in ruimtelijke verschijningsvorm 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.



*(bron: GoogleMaps 2013)*

In West-Brabant en Tholen wonen ongeveer 302.000 mensen: ongeveer 136.000 in de regio Bergen op Zoom en 166.000 in de regio Roosendaal. Het gaat om respectievelijk ruim 58.000 en bijna 71.000 huishoudens in ongeveer evenveel woningen.



Het bezit van de vijf woningcorporaties die tekenen voor deze woonvisie is in verschillende mate verdeeld over de gemeenten. Woningstichting Woensdrecht heeft vooral bezit in de kernen Woensdrecht en Hoogerheide van de gemeente Woensdrecht. Woningstichting Dinteloord heeft vrijwel al haar bezit in Dinteloord

De woningen van Bernardus Wonen bevinden zich in de gemeenten Halderberge en Moerdijk. In Moerdijk is ook Brabantse Waard actief. Het bezit van Stadlander ligt verspreid over beide regio's: in kernen in de gemeente Woensdrecht, Tholen, Bergen op Zoom, Steenbergen en Roosendaal. Behalve deze vijf corporaties zijn er nog twee corporaties actief: Aramis Allee Wonen (in Roosendaal) en Thuisvester (Rucphen). Na het onderzoek heeft Thuisvester aangegeven een eigen visie te ontwikkelen en verder niet meer te participeren. Aramis Allee Wonen had kort voor onze actualisatie al een visie voor de gemeente Roosendaal gepubliceerd. De visie van Aramis Allee Wonen strookt wel met de visie van de deze corporaties.

## **1.2 Aanleiding: actualisering en uitbreiding van voorgaande visie**

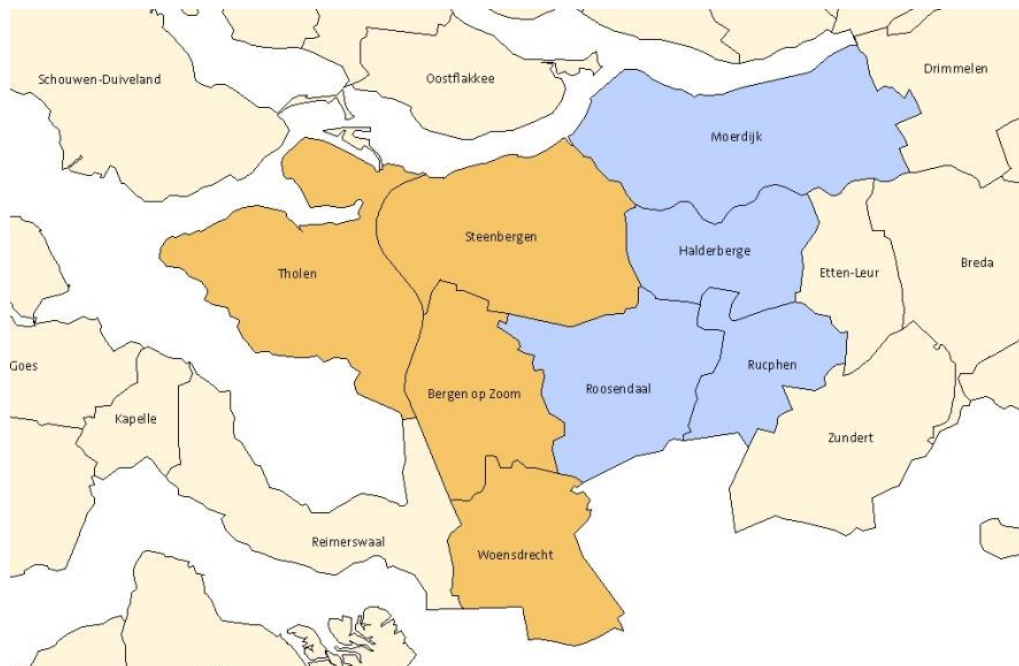
In 2008 hebben de directeuren van de (toen nog vijf, nu drie) corporaties in de regio Bergen op Zoom zich verenigd om gezamenlijk de woonvisie 'Visie op Wonen en Leven in West-Brabant en Tholen 2025' op te stellen. In juli 2009 is deze visie op het wonen en leven in de gemeenten Bergen op Zoom, Steenbergen, Tholen en Woensdrecht vastgesteld. Voor deze woonvisie is in 2008 een woningmarktonderzoek uitgevoerd op basis van het Woononderzoek Nederland, kortweg WoON 2006. Het onderzoek diende als een van de onderleggers voor de uitwerking van de visie van de corporaties.

In de afgelopen jaren is de situatie op de woningmarkt behoorlijk veranderd. Momenteel zijn er veel ontwikkelingen gaande – zowel in de markt als in het beleid – waarvan de consequenties onzeker zijn. Het gaat onder meer om het verslechterde economische tij, de daarmee samenhangende stagnerende bouwproductie en prijsontwikkeling, de nieuwe Woningwet, de EU-beschikking, de strengere hypotheekregels en de uitwerking van het regeerakkoord Rutte 2. Er is sprake van vraaguitval op de woningmarkt of mensen stellen hun woonwensen bij.

Elk van deze 'gebeurtenissen' heeft (direct of indirect) consequenties voor de ontwikkelingen in de regio. Vandaar dat een actualisatie van het voorgaande onderzoek wenselijk was.

Behalve een actualisatie van het voorgaande onderzoek is nu een tweede regio (namelijk Roosendaal) bij het onderzoek betrokken. Het gaat om de vier buurgemeenten Moerdijk, Halderberge, Rucphen en Roosendaal. In totaal beslaat het onderzoek hiermee acht gemeenten in de regio West-Brabant en Tholen, wat is weergegeven in figuur 1-1.

**figuur 1-1 De regio Bergen op Zoom (oranje) en Roosendaal (blauw)**



### 1.3 Woonvisie in twee delen

De regionale woonvisie kent twee delen: het visierapport en het onderzoeksrapport.

Dit deel (deel 1) is het visierapport. Het visierapport begint met een blik op de belangrijkste onderzoeks- en analyseresultaten van de regionale woningmarktanalyse (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 worden beleidsconclusies getrokken: wat moet er volgens de corporaties gebeuren? Hoe kunnen we inspelen op de toekomstige ontwikkelingen? **De corporaties doen in hoofdstuk 3 een aanbod aan de gemeenten in de regio, maar stellen ook een aantal vragen aan de gemeenten.** Dit alles met als doel om de komende jaren vanuit een gezamenlijke kijk en inbreng te werken aan een passende woningvoorraad in de regio. Het visierapport wordt afgesloten met een overzicht van de kernvisies van de corporaties (hoofdstuk 4). Per kern of wijk hebben de corporaties op basis van een SWOT-analyse in beeld gebracht wat de beleidskeuzes in de ze woonvisie voor de afzonderlijke kernen of wijken betekenen. Uiteindelijk resulteert dat in een strategie en actiepunten per kern of wijk.

Het tweede deel van de woonvisie is het gelijknamige onderzoeksrapport van april 2012. Dit rapport bevat uitgebreide regionale analyses van de belangrijkste ontwikkelingen op de woningmarkt.

### 1.4 Aanpak en draagvlak

Zoals gezegd, deze woonvisie is een uitbreiding en actualisatie van het onderzoek dat in 2008 is uitgevoerd. Tijdens het proces is eerst intern gewerkt; daarna zijn de resultaten extern voorgelegd (ambtelijk en bestuurlijk) aan gemeenten, provincie en ministerie.

De actualisatie is begin 2012 in opdracht van de corporaties uitgevoerd door RIGO Research en Advies. De resultaten daarvan zijn in het voorjaar 2012 door de corporaties ambtelijk en bestuurlijk besproken en geduid. In april 2012 zijn de uitkomsten van dit onderzoek besproken met de gemeenten in de regio. Vervolgens hebben de corporaties hun beleidsmatige conclusies geformuleerd. De kernvisies en –strategieën zijn tegelijkertijd opgesteld en/of geactualiseerd. Eind van de zomer 2012 hebben de corporaties kennisgenomen van elkaars visie en beleidskeuzes en deze met elkaar besproken en op elkaar afgestemd. De inhoud van onderhavig rapport vormt de weer-slag daarvan. In september 2012 is het rapport door de corporaties aan de bestuurders van de gemeenten gepresenteerd.

Voor een gedetailleerde beschrijving en verantwoording van het onderliggende onderzoek verwijzen we naar het onderzoeksrapport.

### **Status visie**

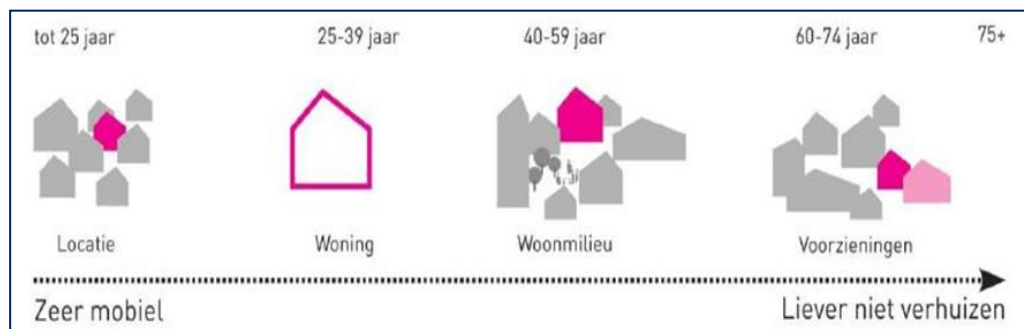
Deze woonvisie is een dynamisch document. Het is niet bedoeld als rigide kader waarin geen veranderingen mogelijk zijn. Flexibiliteit is één van de wezenlijke factoren in de benadering die wij voorstaan. Dat wil niet zeggen dat deze visie voor ons vrijblijvend is, integendeel: wij verbinden ons aan hetgeen in de visie gezegd wordt, aan de uitgangspunten, conclusies en de beleidskeuzes die daaruit voortvloeien. Flexibiliteit en dynamiek vereisen 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 In het kort: onderzoek en analyse

In dit hoofdstuk worden de belangrijkste uitkomsten van het onderzoeksrapport *De woningmarkt in West-Brabant en Tholen, 2012* weergegeven. In de eerste paragraaf volgt een beknopte puntsgewijze opsomming van de resultaten; in de volgende paragrafen volgt een uitgebreidere weergave van de analyses. Voor de meeste analyses is gebruik gemaakt van een herwogen referentiebestand van het WoON 2009.

### 2.1 De hoofdpunten

- ✓ In de regio Bergen op Zoom staan anno 2011 56.250 woningen, waarvan 29% sociale huurwoningen. In de regio Roosendaal staan 68.160 woningen, waarvan 29% sociale huurwoningen.
- ✓ In beide regio's wonen relatief weinig jong volwassenen en veel gezinnen en 55-plussers.
- ✓ De levensfase van een huishouden verklaart voor een belangrijk deel de woonwensen. Hoe ouder het huishouden is, hoe minder verhuigeneigd.



- ✓ In beide regio's heeft circa 40% van de huishoudens een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep). Het gaat vooral om eenpersoonshuishoudens en 55-plussers.
- ✓ Bijna de helft van de sociale doelgroep woont in een sociale huurwoning.
- ✓ De sociale huurvoorraad wordt in de regio Bergen op Zoom voor 70% en in de regio Roosendaal voor 68% bewoond door de sociale doelgroep.
- ✓ Anno 2011 is er sprake van vraaguitval van doorstromers; de vraag van starters is verschoven naar de huursector.
- ✓ In de regio Bergen op Zoom neemt het aantal huishoudens naar verwachting toe tot 2030, in de regio Roosendaal tot 2026. Daarna volgt krimp.
- ✓ In de toekomst zijn er niet zozeer meer maar vooral andere huishoudens: minder gezinnen, meer ouderen en meer eenpersoonshuishoudens.
- ✓ Economische ontwikkelingen zijn moeilijk te voorspellen. Naar verwachting zal de koopkracht van huishoudens de eerstkomende jaren afnemen.

- ✓ In de toekomst neemt de omvang van de sociale doelgroep naar verwachting toe: het gaat vooral om oudere huishoudens in een koopwoning.
- ✓ De ontwikkeling van de woningbehoefte is moeilijk exact te bepalen door veranderend gedrag van woonconsumenten en onzekerheid over de ontwikkeling van goedkope scheefheid.
- ✓ In beide regio's is er sprake van een vergelijkbare opgave. Onder gedane aannamen neemt de behoefte aan grondgebonden koopwoningen toe en neemt de behoefte aan rijtjeswoningen in de huursector af. Ook bestaat er een toenemende behoefte aan huurappartementen.
- ✓ De toenemende woningbehoefte bestaat voor een groot deel uit nultredenwoningen.

## 2.2 De regio Bergen op Zoom: terugblik 2008 tot 2011

Wat is er veranderd in de periode 2008 tot 2011 in de regio Bergen op Zoom? Wat betreft de opbouw van de bevolking en de woningvoorraad niet zo veel. De bevolking is iets ouder geworden: in 2008 was 25% van de huishoudens 65 jaar of ouder, in 2011 was dit 26%. Het aandeel gezinnen is met 1 procentpunt afgenomen, van 37% in 2008 tot 36% in 2011. Ook de omvang van de primaire doelgroep<sup>2</sup> is met 27% ongeveer gelijk gebleven. De omvang van de sociale doelgroep<sup>3</sup> is mogelijk wat toegenomen.

Het totaal aantal huishoudens is wat meer toegenomen dan verwacht in 2008: het gaat om een toename van 1.400 huishoudens in de periode 2008 tot 2011, waarvan 825 huishoudens in de gemeente Bergen op Zoom. Belangrijke verklaringen voor deze sterkere toename zijn a) de toegenomen levensverwachting (mensen worden steeds ouder) en b) een positief migratiesaldo.

Een belangrijk verschil tussen de situatie in 2008 en 2011 is de veranderde marktsituatie. Als gevolg van de economische crisis is de dynamiek op de woningmarkt afgenomen. Er wordt steeds minder nieuw gebouwd en op de koopwoningmarkt heerst veel onzekerheid. Hierdoor is de doorstroming beperkt en wordt de huursector mogelijk wat vaker bewoond door hogere inkomens. Mede in relatie tot de economische crisis is ook de beleidscontext veranderd. In 2011 hebben de corporaties onder meer te maken gekregen met de toewijzingsnormen van de EU. In de aankomende periode zullen de plannen in het regeerakkoord van Rutte 2 verder worden uitgewerkt.

<sup>2</sup> Huishoudens die op basis van hun belastbaar jaarinkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

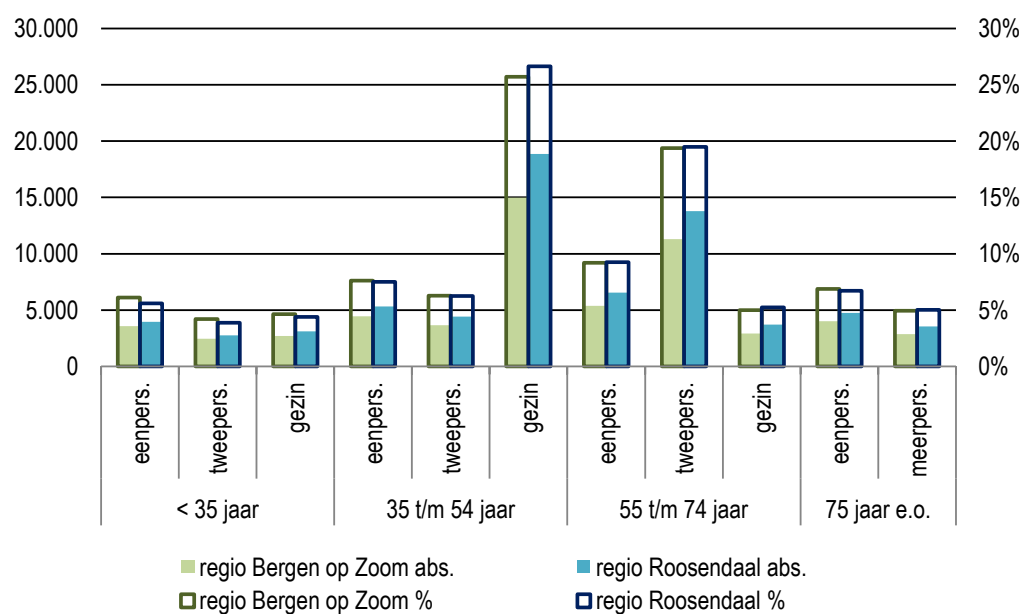
<sup>3</sup> Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 33.614 (prijsspeil 2011).

## 2.3 De actuele situatie in de regio's

### Samenstelling van de huishoudens en de woningvoorraad

Op 1 januari 2011 woonden in de regio Bergen op Zoom 136.520 inwoners die samen 58.290 huishoudens vormden. In de regio Roosendaal woonden 165.810 inwoners en 70.460 huishoudens. De huishoudenssamenstelling in de twee regio's verschilt nauwelijks van elkaar (figuur 2-1). In beide regio's bestaat 36% van de huishoudens uit gezinnen met kinderen, wat iets meer is dan in Nederland (34%). Circa 46% van de huishoudens is 55 jaar of ouder, wat eveneens hoger is dan landelijk (41%). Vaak gaat het om tweepersoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar, veelal empty-nesters waarvan de kinderen het huis uit zijn.

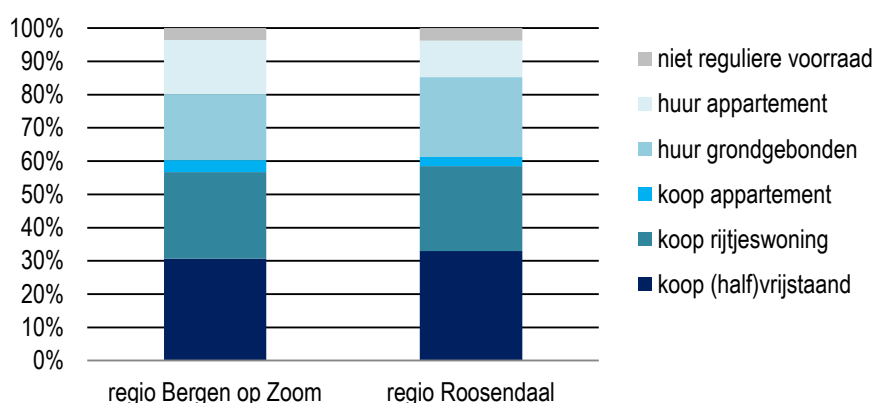
**figuur 2-1 Huishoudenssamenstelling in de regio Bergen op Zoom en de regio Roosendaal, 2011**



Bron: CBS, bewerking RIGO

In figuur 2-2 is de samenstelling van de woningvoorraad weergegeven. Circa 62% van de voorraad in de regio Bergen op Zoom en 64% van de voorraad in de regio Roosendaal bestaat uit koopwoningen (bijna allemaal grondgebonden). In beide regio's bestaat ongeveer 29% van de voorraad uit sociale huurwoningen.

**figuur 2-2 Samenstelling van de bewoonde voorraad in de regio Bergen op Zoom en de regio Roosendaal, 2011**



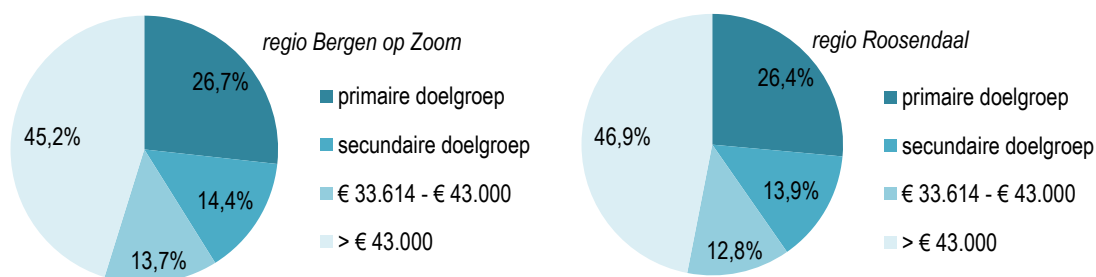
Bron: CFV, SYSWOV, CBS, corporaties in het werkgebied, bewerking RIGO

### Omvang en samenstelling van de inkomensgroepen

Anno 2011 hebben bijna 24.000 van de 58.320 huishoudens in de regio Bergen op Zoom een inkomen tot € 33.614, ofwel 41% (figuur 2-3). Binnen deze groep behoren de meeste huishoudens tot de primaire doelgroep. In de regio Roosendaal heeft circa 40% van de huishoudens een inkomen tot € 33.614. Naar verhouding is de sociale doelgroep het grootst in de gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal (43%) en het kleinst in de gemeenten Moerdijk en Woensdrecht (37%, figuur 2-4).

In beide regio's bestaat de sociale doelgroep voor ruim de helft uit eenpersoonshuishoudens en voor 59% uit 55-plussers. Het is de verwachting dat dit aandeel in de toekomst zal toenemen.

**figuur 2-3 Omvang van de inkomensgroepen in de regio Bergen op Zoom en de regio Roosendaal, 2011**



Bron: CBS, WoON 2009, RIGO woningmarktsimulatie

**Omvang van de sociale doelgroep**

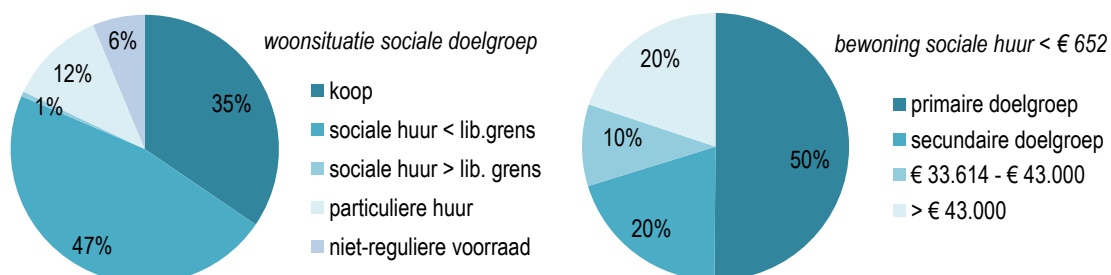
|           |
|-----------|
| 37%       |
| 37% - 39% |
| 39% - 40% |
| 43%       |

## Woonsituatie van de inkomensgroepen en goedkope schiefheid

Een deel van de sociale huurvoorraad wordt dus niet bewoond door de sociale doelgroep. In beide regio's wordt circa 10% bewoond door huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 en 20% tot 22% wordt bewoond door huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000. De goedkope scheefheid bedraagt daarmee ongeveer 30% in de regio Bergen op Zoom en 32% in de regio Roosendaal, wat ongeveer gelijk is aan het landelijk gemiddelde.

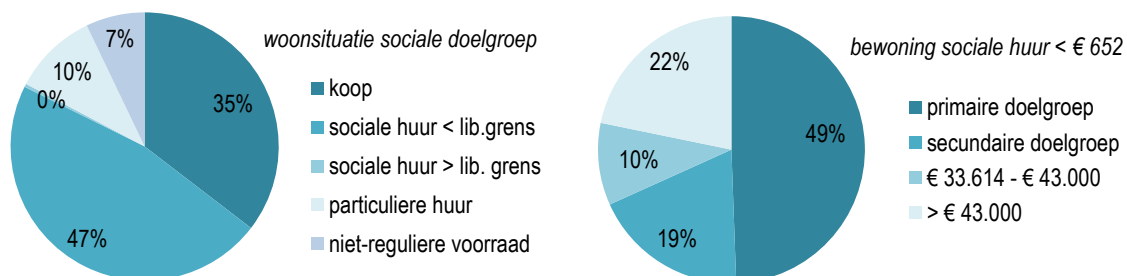


**figuur 2-5 Woonsituatie van de sociale doelgroep en de bewoning van de sociale huurvoorraad naar inkomensgroep in de regio Bergen op Zoom, 2011**



Bron: WoON 2009, RIGO woningmarktsimulatie

**figuur 2-6 Woonsituatie van de sociale doelgroep en de bewoning van de sociale huurvoorraad naar inkomensgroep in de regio Roosendaal, 2011**



Bron: WoON 2009, RIGO woningmarktsimulatie

## De actuele marktsituatie

De actuele marktsituatie wordt gekleurd door de economische crisis: de dynamiek op de woningmarkt is afgenomen en op de koopmarkt heeft de potentiële koper het voor het uitkiezen. De economische crisis zorgt voor terughoudende woonconsumenten, wat zich uit in een beperkte verhuisgeneigdheid. Vooral eigenaar-bewoners stellen hun verhuizing uit, het zijn de kwaliteitszoekers tussen de 35 en 55 jaar (huishoudens die goed wonen, maar beter willen) die het nu laten afweten. Eigenaar-bewoners die wel willen verhuizen hebben moeite met de verkoop van hun woning, mede omdat huurders en starters terughoudend zijn richting de koopsector.

Anno 2011 is de druk op de huursector wat toegenomen. Enerzijds doordat de sociale doelgroep door koopkrachtdaling mogelijk wat in omvang is toegenomen, maar de afgenomen dynamiek op de woningmarkt is een veel belangrijkere verklaring. Er wordt steeds minder nieuw gebouwd en op de koopwoningmarkt heerst veel onzekerheid. Hierdoor is de doorstroming uit de huursector naar de koopsector afgenomen.

## 2.4 Toekomstige ontwikkelingen

### Demografische ontwikkelingen: de prognose migratiesaldo nul

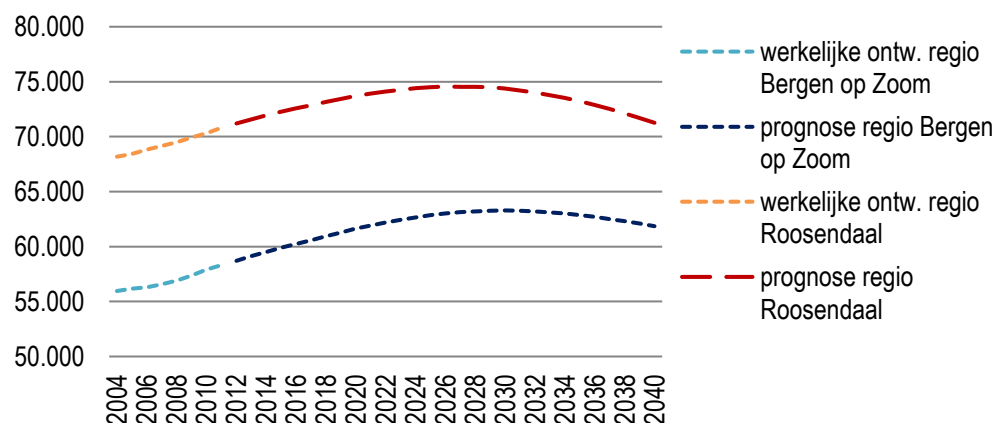
In de 'Visie op Wonen en Leven in West-Brabant en Tholen 2025' (2009) heeft RIGO de toekomstige situatie op de woningmarkt verkend op basis van de RIGO-prognose migratiesaldo nul. RIGO heeft deze prognose in 2011 geactualiseerd. In de regio Bergen op Zoom is de groei van het aantal huishoudens naar boven bijgesteld, vooral vanwege een toenemende levensverwachting en een toenemend aantal eenpersoonshuishoudens. Ook in andere prognosemodellen (zoals die van het CBS/PBL) is de groei naar boven bijgesteld.

Voor de regio Bergen op Zoom wordt een huishoudenstoename verwacht van circa 3.300 huishoudens in de periode 2011 tot 2020. In 2008 werd nog een toename voorspeld van 3.250 huishoudens in de periode 2008 tot 2020 (een langere periode). Dit maakt duidelijk dat men zich niet moet vastpinnen op één voorspelling: de afgelopen periode heeft duidelijk gemaakt dat de uitkomsten van demografische prognoses kunnen variëren. Daarbij past een flexibele programmering.

### Een toenemend aantal huishoudens, gevolgd door krimp

Op basis van de prognose migratiesaldo nul 2011 neemt het aantal huishoudens in de regio Bergen op Zoom toe met 3.300 in de periode 2011 tot 2020 en in de regio Roosendaal met 2.880 huishoudens. Dit is weergegeven in figuur 2-7. Na 2030 zal het aantal huishoudens in de regio Bergen op Zoom naar verwachting afnemen. In de regio Roosendaal zal dit naar verwachting na 2026 gebeuren.

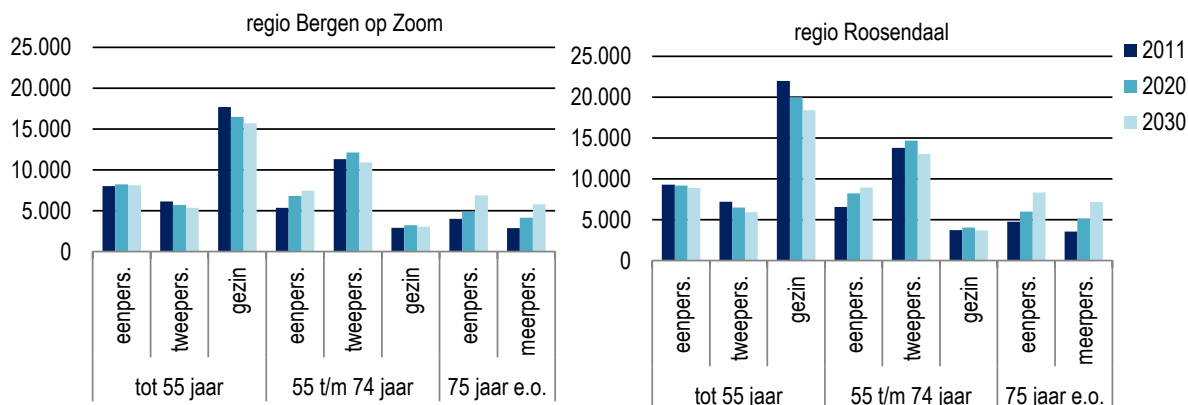
**figuur 2-7 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de regio Bergen op Zoom en de regio Roosendaal in de periode 2004 tot 2011 (werkelijke ontwikkeling) en 2011 tot 2040 (prognose migratiesaldo nul 2011)**



Bron: RIGO prognose migratiesaldo nul 2011

In figuur 2-8 is de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling weergegeven. Het aandeel huishoudens van 55 jaar of ouder neemt toe: van 45% in 2011 tot 52% in 2030 in de regio Bergen op Zoom en van 46% in 2011 tot 53% in 2030 in de regio Roosendaal. Voor een groot deel gaat het om eenpersoonshuishoudens. Het zijn vooral gezinnen tot 55 jaar die in aantal en aandeel afnemen.

**figuur 2-8 Ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling in de regio Bergen op Zoom en de regio Roosendaal in de periode 2011 tot 2030**



Bron: RIGO prognose migratiesaldo nul 2011

## Economische ontwikkelingen

In vergelijking met de demografie, is de economie zeker in deze tijden nog veel moeilijker te voorspellen. Als er een ding wel zeker is in de economie, is dat ontwikkelingen op en neer gaan. De vraag is alleen wanneer, in welke snelheid en tot welk niveau het herstel zal inzetten. Hoe de crisis daadwerkelijk zal verlopen is in andere woorden uitermate onzeker.

RIGO heeft drie economische scenario's opgesteld waarin aannamen zijn gedaan over de ontwikkeling van de koopkracht: een basisscenario en een positief en een negatief scenario. Elk scenario gaat uit van een daling van de koopkracht op korte termijn, waarna de economie weer aantrekt. De scenario's variëren in de mate van koopkrachtdaling en de duur van de crisis.

## Ontwikkeling van de inkomensgroepen

Op basis van de aannamen over demografische en economische ontwikkelingen heeft RIGO de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte geraamd.

De sociale doelgroep neemt gedurende de periode 2011 tot 2020 in de regio Bergen op Zoom toe met circa 3.300 huishoudens in het basisscenario. In aandeel gaat het om een toename van 41% in 2011 tot 44% in 2020 (tabel 2-1). Het aantal en aandeel huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.614 neemt naar verwachting af.

In de regio Roosendaal neemt de sociale doelgroep toe met 3.580 huishoudens in de periode 2011 tot 2020, van 40% in 2011 tot 44% in 2020. Ook in deze regio neemt het

aantal en aandeel huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.614 naar verwachting af.

**tabel 2-1 Ontwikkeling van de sociale doelgroep in de periode 2011 tot 2030 volgens drie economische scenario's**

|                   | regio Bergen op Zoom |      |      |      | regio Roosendaal |      |      |      |
|-------------------|----------------------|------|------|------|------------------|------|------|------|
|                   | 2011                 | 2015 | 2020 | 2030 | 2011             | 2015 | 2020 | 2030 |
| negatief scenario | 41%                  | 44%  | 46%  | 50%  | 40%              | 43%  | 45%  | 49%  |
| basisscenario     | 41%                  | 43%  | 44%  | 46%  | 40%              | 42%  | 44%  | 46%  |
| positief scenario | 41%                  | 43%  | 43%  | 44%  | 40%              | 42%  | 42%  | 44%  |

Bron: WoON 2009, RIGO woningmarktsimulatie

### **Ouderen: verschillen tussen generaties**

Als gevolg van de vergrijzing zal de groep ouderen een steeds groter aandeel van de sociale doelgroep gaan uitmaken. Anno 2011 bestaat 59% van de sociale doelgroep in de regio Bergen op Zoom uit 55-plussers, in 2030 is het de verwachting dat dit aandeel is toegenomen tot 68%. In de regio Roosendaal gaat het om een toename van 59% in 2011 tot 70% in 2030.

De toekomstige generatie ouderen zal vaker dan de huidige generatie ouderen in een koopwoning wonen. De stroom ouderen van koop naar huur zal licht toenemen, maar het zal gaan om beperkte aantallen omdat ouderen honkvast zijn en beperkt verhuisgeneigd. Bij de ontwikkeling van de woningbehoefte houden we met deze ontwikkeling rekening.

### **Ontwikkeling van de woningbehoefte**

In tabel 2-2 is de ontwikkeling van de (kwalitatieve) woningbehoefte weergegeven, op basis van het (bewerkte) WoON 2009 verrijkt met aannamen over demografische en economische ontwikkelingen. Het komt er op neer dat de woonpatronen anno 2011 zijn toegepast op de geprognosticeerde bevolking in de toekomst. Daarbij is rekening gehouden met de verwachting dat ouderen in de toekomst steeds vaker in een koopwoning zullen (blijven) wonen. Andere woonpatronen zijn constant gehouden, dus ook de bewoning van de sociale huurvoorraad door hogere inkomens.

Onder de gedane aannamen neemt in zowel de regio Bergen op Zoom als de regio Roosendaal de behoefte aan koopwoningen en huurappartementen toe in de periode 2011 tot 2020. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt in het basis- en het positieve scenario af.

Bij de toenemende behoefte gaat het voor een groot deel om nultredenwoningen. Voor veel huishoudens geldt dat zij zelf in staat zijn hun eigen woning aan te passen, zodat deze in de categorie nultreden gaat vallen. Het gaat hier dus niet alleen om een uitbreidingsopgave, maar vooral ook om een aanpassingsopgave. Dit is anders voor de appartementen: hierbij gaat het vooral om een uitbreidings- en/of vervangingsopgave.

**tabel 2-2 Ontwikkeling van de woningbehoefte in de regio Bergen op Zoom en de regio Roosendaal in de periode 2011 tot 2020**

|                            |               | regio Bergen op Zoom |                 |       |          | regio Roosendaal |                 |       |          |
|----------------------------|---------------|----------------------|-----------------|-------|----------|------------------|-----------------|-------|----------|
|                            |               | 2011                 | ontw. 2011-2020 |       |          | 2011             | ontw. 2011-2020 |       |          |
|                            |               | voorraad             | negatief        | basis | positief | voorraad         | negatief        | basis | positief |
| koop                       | grondgebonden | 33.050               | 970             | 1.610 | 2.080    | 41.440           | 850             | 1.650 | 2.340    |
|                            | appartement   | 2.100                | 410             | 470   | 510      | 1.920            | 360             | 400   | 420      |
| huur                       | grondgebonden | 11.580               | 270             | -110  | -440     | 16.990           | 490             | -130  | -670     |
|                            | appartement   | 9.530                | 1.370           | 1.120 | 970      | 7.800            | 920             | 740   | 580      |
| onzelfstandige woonruimten |               | 2.060                | 290             | 230   | 190      | 2.660            | 280             | 240   | 230      |
| totaal                     |               | 58.320               | 3.310           | 3.310 | 3.310    | 70.820           | 2.890           | 2.890 | 2.890    |
| waarvan nultreden          |               | 12.670               | 1.750           | 1.770 | 1.790    | 15.000           | 1.790           | 1.880 | 1.900    |

Bron: WoON 2009, RIGO woningmarktsimulatie

## 3 Visie en beleidskeuzes

Dit hoofdstuk bevat onze visie op de ontwikkelingen in de woningmarkt in de regio én de beleidskeuzes die daar volgens ons bij horen. In de paragrafen 3.2 en 3.3 gaan we in op de ontwikkelingen op de woningenmarkt en van de doelgroep van de corporaties. Volgend hieruit signaleren we een aantal knelpunten en risico's (3.4).

Om op een goede manier in te spelen op de knelpunten en risico's, hebben we een aantal conclusies getrokken (3.5): conclusies over wat wij te bieden hebben en over wat we van de gemeenten vragen, opdat we de komende jaren vanuit een gezamenlijke kijk en inbreng werken aan een passende woningvoorraad in de regio.

### 3.1 Voorgeschiedenis visie en beleidskeuzes

In 2008 hebben de corporaties Stadlander (en haar voorgangers), Woningstichting Woensdrecht en Woningstichting Dinteloord hun 'Visie op Wonen en Leven in West-Brabant en Tholen 2025' uitgebracht.

Anno 2011 was actualisatie van de visie gewenst. Hierbij is in goed overleg met de corporaties Brabantse Waard, Bernardus Wonen, Aramis Allee Wonen en Thuisvester besloten om naast het onderzoek voor de subregio Bergen op Zoom, eenzelfde onderzoek uit te voeren voor de subregio Roosendaal.

Na het onderzoek heeft Thuisvester aangegeven een eigen visie te ontwikkelen en verder niet meer te participeren. Aramis Allee Wonen had kort voor onze actualisatie al een visie voor de gemeente Roosendaal gepubliceerd. De visie van Aramis Allee Wonen strookt wel met de visie van de overige corporaties.

### 3.2 Ontwikkelingen op de woningmarkt

Er staan in de subregio Bergen op Zoom circa 58.320 woningen, waarvan 35.150 koop en 23.170 huur. Op grond van de demografische ontwikkelingen heeft de totale regionale (koop) woningmarkt kwantitatief de komende 10-15 jaar een beperkte hoeveelheid toevoegingen nodig (migratiesaldo nul basisscenario), waarvan 2.080 koop en 1.010 huur.

Bij een negatief scenario betreft het respectievelijk 1.380 koop en 1.640 huur.

In de subregio Roosendaal staan circa 70.820 woningen, waarvan 43.360 koop en 27.460 huur. Op grond van de demografische ontwikkelingen heeft de totale regionale (koop) woningmarkt kwantitatief de komende 10-15 jaar een beperkte hoeveelheid toevoegingen nodig (migratiesaldo nul basisscenario), waarvan 2.050 koop en 610 huur.

Bij een negatief scenario betreft het respectievelijk 1.220 koop en 1.410 huur.

**De komende 10-15 jaar zal er in de regio nog steeds sprake zijn van beperkt groeiende huishoudvorming, waardoor de kwantitatieve vraag naar woningen in theorie in stand blijft.** Deze groeiende vraag wordt vooral veroorzaakt door gezinsverdunding,

hogere leeftijden, beperkte uitstroom naar zorginstellingen en immigratie (moelanderders).

Jongeren zullen de stap naar de koopwoningmarkt niet zo gemakkelijk meer kunnen en willen maken. Ouderen zullen vooral behoefte hebben aan woningen waar ze ook oud kunnen worden. Na 10-15 jaar ontstaat krimp in het aantal huishoudens.

In de bestaande voorraad wordt er zeer beperkt gesloopt. De meeste sloop vindt plaats in het kader van de herstructurering en dan nog vooral in de sociale huursector. Er zijn dus **zeer beperkte mogelijkheden om de huidige woningvoorraad kwalitatief aan te passen aan de in de toekomst gewenste en noodzakelijke woningkwaliteiten** (vergrijzing).

Mede als gevolg van de (financiële, economische) kredietcrisis en de voortgaande politieke discussie en langdurige besluitvorming rond structurele hervormingen van de woningmarkt (hypotheekrenteaftrek, huurbeleid overdrachtsbelastingen huurwaardeforfait) en tot slot het terughoudende beleid van de banken, zal er komende periode beperkte vraag naar nieuwe koopwoningen zijn. De verwachting is dat in reële woonlasten voor de consument, koop en huur naar elkaar toegroeien. **Toch zal de doorstroming van huur naar koop en van goedkoop (huur of koop) naar duurder (huur of koop) maar mondjesmaat plaatsvinden.**

**De kwaliteit van de woning sec (typologie/woonkwaliteiten/ligging/voorzieningen) wordt bepalend voor de keuze van de woonconsument.** Wonen wordt een consumptiegoed in plaats van een investeringsgoed. Men betaalt een prijs (lees woonlasten) voor een gepast/gewenst woon/leef-product in een bepaalde levensfase (beter een slechte woning in een goede buurt, dan een goede woning in een slechte buurt). Betaalbaarheid van de woonlasten is daarbij als aandeel in het beschikbare inkomen begrensd.

Als gevolg van de beperkte toevoeging en sloop/vervanging **zullen toekomstige vraag en aanbod steeds verder uit elkaar lopen**, met als direct gevolg sterkere prijsdalingen van woningen die niet meer passen bij de kwalitatieve vraag en waardevastheid of zelfs prijsstijgingen van het (beperkt) aantal woningen dat wel aan de kwalitatieve eisen voldoet. Ook zal de woonomgeving een steeds prominentere/doorslaggevender plaats gaan innemen bij de keuze van de woonconsument. Het gemiddelde particulier bezit zal, als gevolg van de verdere vraaguitval, over het algemeen sterk in waarde dalen. Stijgende energiekosten zullen het besef bij bewoners doen groeien om aandacht te besteden aan de energieaspecten van de woning.

Gezien de demografische ontwikkeling (vergrijzing) zal ook **de ontwikkeling in de zorg(financiering) een belangrijk aspect worden op de (koop)woningmarkt**. Steeds meer zal zorg uit eigen middelen moeten worden bekostigd, hetgeen waarschijnlijk zal leiden tot een groeiende noodzaak en de behoefte om het vermogen in de eigen woning liquide te maken. Veel van het (virtuele) eigen vermogen is echter verdampt als gevolg van de waardedaling op de koopwoningmarkt en de toekomstige incurante woningen (rijen en twee-onder-één-kap, portieketagewoningen zonder lift, etage, enzovoorts). Men moet langer in de bestaande woning blijven wonen en de zorgbehoefte zal veelal thuis worden ingevuld. Uitstroom naar een zorginstelling zal slechts

mogelijk zijn indien dit noodzakelijk is en geïndiceerd wordt. Een intramurale woonsituatie zal dan geen vrije keuze meer zijn.

**Budgettaire beperkingen bij de overheid zullen leiden tot verdere beperkingen van het voorzieningenniveau dat door die overheid in stand wordt gehouden.** Initiatieven zullen weer meer door bewoners zelf en naar behoefte moeten worden genomen. Verdere verschrping van het openbaar vervoer, vooral in het landelijk gebied, ligt voor de hand.

Vermindering van het aantal scholen, zowel in het basisonderwijs als het voortgezet onderwijs, is door de onderwijsorganisaties al in het vooruitzicht gesteld.

**Waardeontwikkeling van het vastgoed zal niet meer die omvang hebben die eind 90er jaren/begin 2000 werd gerealiseerd.** De hervorming op de woningmarkt zorgt ervoor dat de vermogenscomponent van eigen woningbezit niet langer de drijfveer is om een woning te kopen. Het onderscheid koop/huur wordt bepaald door de aanbodzijde. De vraagzijde heeft zijn eigen “woonbudget”. De woonconsument gaat daarmee op zoek naar een maximaal passende woon-en leefomgeving.

**Verkoop van het corporatiebezit zal nog maar beperkt kunnen plaatsvinden.** Waarschijnlijk in de lagere marktsegmenten voor starters en daar waar het aanbod van de corporatie aansluit bij de (nieuwe) kwalitatieve vraag. De sociale voorraad woningen wordt gecorrigeerd voor scheefwoners en krimpt daarom met 10 tot 20 procent. Vanuit het perspectief van een brede taakopvatting van de corporaties blijft de omvang van de woningportefeuilles gelijk. De combinatie van een DAEB<sup>4</sup>- en niet DAEB-woningportefeuille (grootweg 80/20, al verschilt dit per corporatie) is noodzakelijk om financiële flexibiliteit en opbrengstmaximalisatie te borgen. Resterende (versnelde) grote toekomstige sloop- of herstructureringsopgave voor corporaties, hetgeen een zeer weloverwogen strategisch voorraadbeleid (SVB) – ook voor de korte termijn – noodzakelijk maakt.

De demografische en financieel-economische veranderingen zullen dus hun effect op de woningmarkt hebben. **Het belang van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad moet centraal staan in de discussie over nieuwbouw en zal meer focus moeten krijgen.** Het gaat hierbij niet (alleen) om de technische kwaliteit, maar vooral ook om de woonkwaliteit van de bestaande voorraad.

Deze focus op de bestaande voorraad en de noodzaak tot heroriëntatie op voorzieningen door de overheid heeft ook tot gevolg dat er een **focus moet komen op het bestaand “bebouwd gebied”**. In het bestaand bebouwd gebied staan immers de voorzieningen er al, ligt er infrastructuur enzovoorts. Vernieuwingsinvesteringen, herinrichting van de openbare ruimte in relatie tot herstructurering van de bestaande voorraad, kost aanzienlijk minder dan nieuwe uitleg gebieden.

**De kwaliteit van de beperkte toevoegingen aan die voorraad moet zijn afgeleid van die bestaande voorraad.** De gemeenten moeten bevorderen dat er nog uitsluitend kwaliteiten gebouwd worden, die er nog niet genoeg staan. Elke andere toevoeging betekent concurrentie met de bestaande voorraad, daarmee toekomstige leegstand

<sup>4</sup> Diensten van Algemeen Economisch Belang.



en daardoor vermogensverlies in die betreffende categorie. Voor corporaties geldt hetzelfde. Anders dan particulieren kunnen zij echter door een verstandig SVB de effecten van krimp (financiële en woningvoorraad) op termijn opvangen.

**Als met al zullen keuzes gemaakt moeten worden ten aanzien van voorzieningen in wijken en kernen. Met een teruglopende vraag en afnemende bevolking in kernen en wijken zonder voorzieningen, moet rekening worden gehouden.**

### 3.3 Doelgroepontwikkeling corporaties

Mede gezien de financieel economische situatie moet er rekening mee worden gehouden dat **de omvang van de doelgroepen voor de corporaties niet veel kleiner zal worden**. Wel zal het inkomen meer maatgevend worden voor de prijs en kwaliteit van de te bewonen woning. Niet kunnen kopen of juist terug willen naar de huur vanuit de koop (ouderen) zal de druk op de huurmarkt houden, ondanks maatregelen in het huurbeleid.

In zijn algemeenheid zal het besteedbaar inkomen uit arbeid of pensioen voor grote groepen mensen niet of beperkt groeien, mogelijk zelfs dalen.

Daarnaast zullen er binnen dat besteedbaar inkomen verschuivingen plaatsvinden en zal er extra druk ontstaan. Energie, zorg en wonen, zullen elk een groter aandeel claimen. Dit zal gaan leiden tot andere keuzes door de consument. **Prijs en kwaliteit zullen steeds belangrijker worden in de afweging van de consument. Totale woonlasten zullen een steeds belangrijker aspect in de afweging gaan vormen.** Daarnaast zal de eigen inbreng ten aanzien van de te maken keuzes van huurders en burgers verder toenemen. Ook op het gebied van zorg, welzijn en leefbaarheid zullen inspanningen van partijen gevraagd worden.

### 3.4 Risico's en knelpunten bij de beleidskeuzen corporaties

De ontwikkelingen op de woningmarkt en in de doelgroep brengen voor de corporaties een aantal risico's en knelpunten met zich mee. Deze hebben betrekking op de rol en positie van de overheid (3.4.1), het particulier woningbezit (3.4.2) en de positie en mogelijkheden van de corporaties zelf (3.4.3).

#### 3.4.1 Overheid

De veranderende omstandigheden als gevolg van de demografische ontwikkelingen en de financiële positie van Nederland (en Europa) nopen tot fundamentele veranderingen in het denken en handelen van de overheid, marktpartijen en particulieren. De overheid i.c. de gemeenten zullen duidelijke keuzes moeten maken waar nieuwbouw (toevoegingen maar ook vervanging) plaats dient te vinden en welke kwaliteiten gewenst zijn om ook in de toekomstige vraag te voorzien. Niet de huidige klant/consument is de maat, maar de toekomstige klanten/consumenten zijn maatgevend voor de gewenste kwaliteiten en allocatie van nieuwbouwproductie. De relatief grootschalige nieuwbouw, uitbreidingsopgave, moet plaats gaan maken voor veel kleinschaligere oplossingen in het bestaande bebouwde gebied. Functieverandering

en vervanging zullen de opgave worden. Dit gedachtengoed dient geborgd te worden, niet alleen binnen het denken van de overheid/gemeente zelf, maar ook bij de betrokken marktpartijen (projectontwikkelaars; woningcorporaties; beleggers). Het grondbedrijf van de gemeente dient haar grondposities te herwaarderen naar de huidige realiteit van de grondopbrengsten (residuele benadering). Dit vraagt wel om politieke wil en moed om de omslag te maken en de financiële consequenties daarvan te accepteren.

De focus van de gemeenten dient in een regionaal perspectief geplaatst te worden en er moeten duidelijke keuzes zijn ten aanzien van de positionering van de betreffende stad/dorp/kern/wijken. De opgave voor de diverse gemeenten is het zoeken naar de onderlinge complementariteit binnen de regio. Duidelijke positionering met de daarbij behorende keuzes voor de ruimtelijke en economische ontwikkeling moet leidend zijn. Alleen dan zijn er perspectieven voor de regio om bewoners te binden en de noodzakelijke regionale vitaliteit te borgen.

De projectontwikkelaar oude stijl is dood. De tijd van “hit and run” is voorbij. Er is alleen nog plaats voor partijen die bereid (en in staat) zijn om de lange termijn opgave van de gemeente/regio te faciliteren. Dit betekent niet langer het ontwikkelen/produceren van een goed verkoopbare woning/kantoren/winkels enzovoorts op het moment van aanbieden. De opgave voor deze partijen is om op basis van kennis van de markt/klant/bouwen/ontwikkelen in combinatie met duurzaamheid (energie/levensloopbestendig) producten te ontwikkelen die weliswaar niet de hoogste prijs in de huidige markt opleveren - immers de huidige klant krijgt niet het optimale product - maar die op langere termijn wel voorziet in de behoefte en dus de vitaliteit van de betreffende gemeente/kern/dorp/wijk borgt.

De financiering van dit “gemis aan winst” zullen partijen onderling moeten oppakken. De ontwikkelaar neemt genoegen met minder winst; de grondeigenaar past haar grondprijs aan en de banken verstrekken onder gunstiger condities een financiering voor toekomstbestendige woningen, dan voor woningen die een groter risico op de woningmarkt betekenen.

### **3.4.2 Particulier woningbezit**

70% van het woningbezit is particulier eigendom. Veel van dat particuliere bezit verkeert in prima conditie; het is of van recente datum, of door goed onderhoud van goede technische- en woonkwaliteit. Nog zeer goed te gebruiken of te verbeteren voor specifieke doelgroepen zoals starters, alleenstaanden, gezinnen en ouderen. Echter een groot deel is technisch in zeer matige staat. Daarnaast zijn deze woningen vaak ook woontechnisch te klein om oud in te worden en verzorging te kunnen krijgen tot niveau ZZP3<sup>5</sup>. Ook energetisch zijn grote delen van de particuliere voorraad van zeer beperkte kwaliteit.

Particuliere eigenaren schrijven niet af op hun woning. De waarde/het vermogen wordt pas manifest bij verkoop. Bij een opgaande woningmarkt levert dit alleen maar

<sup>5</sup> Zorgzwaartepakket 3 definitie 2013: beschut wonen met begeleiding en intensieve verzorging.

positieve ervaringen op. Afgelopen decennia zijn de particuliere eigenaren opgegroeid met de zekerheid dat hun bezit in waarde groeit en gezien de grote vraag, altijd verkocht kon worden. Aan die zekerheden en aan dat perspectief is zowel door de (financieel) economische crisis als door de ontwikkeling op de woningmarkt (komende krimp) per definitie een einde gekomen. Indien verkopers/verhuurders geen realistische prijs in relatie tot de kwaliteit vragen voor hun woning en de alternatieven voor kopers ruim voorradig zijn, ontstaat er leegstand en op termijn verloedering. De kans dat dit gebeurt, is reëel aanwezig in de wijken die in de 50-70er jaren zijn gerealiseerd. Het gaat om enkele miljoenen woningen in Nederland, zo ook in onze regio, die in het kader van de woningnood zijn gerealiseerd.

Net als bij krimp is het niet de vraag of, maar hoe wij dit proces managen/begeleiden.

Bij overlijden van de bewoners zullen de erfgenamen er veelal niet voor kiezen in de betreffende woning te gaan wonen en ervoor kiezen om de woning op de - toch al ruime - markt te brengen. Ook voor de meer recente nieuwbouw in de uitleg gebieden (VINEX) zijn deze scenario's realistisch. Immers hier is ook veel in de "verkeerde" woningtypologieën gebouwd (rijen en twee-onder-één-kap) met als bijkomende problematiek dat hier de spanning tussen de waarde van de woning en de hypotheek erg groot is (de hypotheek staat onder water).

Starters en andere kleine huishoudens van jongere leeftijd kunnen heel goed voormalige relatief kleine eengezins-rijtjeswoningen in de bestaande voorraad bewonen. Ouderen van nu hebben veelal meer ruimte nodig vanwege de potentiële zorgbehoefte, maar ook om hun relatie met vrienden en familie te kunnen blijven onderhouden. Ouderen willen graag in hun vertrouwde omgeving oud worden, met redelijke voorzieningen nabij. Dit omdat ze beseffen dat de actieradius kleiner wordt en omdat ze zich veiliger en zekerder voelen wanneer de bekenden in de buurt of wijk wonen op wie ze kunnen rekenen als dat nodig is.

Vanwege de veranderingen in de AWBZ moeten ouderen steeds langer thuis blijven wonen, ook al hebben ze een relatief zware zorgvraag. Dit betekent dat ze of in hun buurt of kern willen blijven wonen, of juist terug willen naar een omgeving waar ze dat vertrouwde gevoel én de voor hen noodzakelijke voorzieningen en mantelzorg wel hebben.

Oudere particuliere eigenaren die niet in een woning wonen die aan die criteria voldoen, zullen op zoek gaan naar een alternatief dat wel aan de eisen voldoet. Deze oudere particuliere eigenaar heeft in zijn woning een vermogen opgebouwd, de hypotheek is veelal (grotendeels) afgelost. Verkoop van de woning levert liquide middelen op die kunnen worden ingezet om die andere woning te kopen zonder dat dit zware woonlasten betekent, als aanvulling op de pensioenuitkering, of kan worden ingezet om specifieke zorgvragen te bekostigen. De opbrengst van de huidige woning zal gezien de markt waarschijnlijk lager zijn dan het perspectief dat men heeft of had. Gecombineerd met een eventueel matige technische en woon-kwalitatieve staat zullen er extra negatieve effecten zijn op de verwachte opbrengst. De (oudere) particulier die zijn hypotheek (grotendeels) heeft afgelost of die, gezien de waarde van de woning, een behoorlijke overwaarde heeft, heeft de mogelijkheid om zonder in echte financiële problemen te komen, toch zijn woning te verkopen tegen de geldende

marktprijs. Deze (oudere) particuliere eigenaar zal overtuigd moeten worden dat op korte, maar ook op langere termijn, de markt in West-Brabant geen beter perspectief oplevert en dat hij zal moeten leren leven met een lagere opbrengst.

De particuliere eigenaar die geen overwaarde heeft, onder andere als gevolg van aflossingsvrije hypotheekproducten, c.q. die op het hoogtepunt van de markt heeft gekocht en volledig gefinancierd is, zit gegijzeld in zijn/haar woning.

### 3.4.3 Corporaties

**Positieve kasstromen van corporaties zijn noodzakelijk om investeringen te kunnen blijven doen.** Mede als gevolg van de te verwachten overheidsheffingen in het kader van de bezuinigingstaakstellingen en sectorheffingen als gevolg van financiële debacles bij woningcorporaties zelf, moeten corporaties hun bedrijfsvoering aanzienlijk efficiënter inrichten. Daarnaast zal ruimte in het huurbeleid een positieve kasstroom mogelijk moeten maken. Een doorwrocht SVB waarbij alle complexen nadrukkelijk zijn gepositioneerd binnen de totale portefeuille, is een absolute voorwaarde.

Corporaties hebben in zeer beperkte mate ervaring met het optimaliseren van hun opbrengsten en verlaging van hun kosten door efficiënter werken, in relatie tot de volkshuisvestelijke opgave. Tot op heden ontbrak de noodzaak daartoe. Als er al bespaard moest worden, werd de investeringskraan dicht gedraaid. Efficiënter beheer, kostenreductie en dynamisch portefeuillebeheer zit nog beperkt in het gedachten-goed van corporaties en staat in de kinderschoenen.

Financiële disciplinerende door WSW en banken, en aanscherping van eisen omtrent de professionele kwaliteit van bestuurders, managers en toezichthouders, zullen die houding doen veranderen. Het rendement moet omhoog onder handhaving/verbetering van de geleverde prestaties op het brede terrein van de volkshuisvesting.

Bijkomend aspect is de substantiële lastenverzwaring die de corporaties opgelegd krijgen vanuit het recente regeerakkoord. Voorgestelde huurstijgingen wegen niet op tegen de ingeboekte verhuurdersheffing. **Als alle maatregelen uit het regeerakkoord worden geëffectueerd, kunnen de corporaties in de regio geen rol van betekenis meer spelen in de transformatie van de woningmarkt.**

## 3.5 Conclusies corporaties voor de komende 4 jaar

**De corporaties zien:**

- dat de feitelijke omstandigheid dat in onze regio “krimp komt” niet meer wordt ontkend;
- het risico dat de woningvoorraad op termijn niet de juiste kwaliteiten heeft en daardoor niet meer goed aansluit op de vraag;
- het risico dat de aanwezigheid van de nodige voorzieningen en zorg niet meer overal vanzelfsprekend is en de leefbaarheid in wijken of kernen als gevolg hiervan onder druk komt te staan;

- twee risico's in de particuliere voorraad:
  1. een substantieel deel heeft onvoldoende (woon)technische kwaliteit of potentie en
  2. eigenaren dreigen 'vast' komen te zitten in hun woning.

**Om met deze risico's om te gaan, bieden de corporaties:**

- het zorgen voor regionale afstemming van hun strategisch voorraadbeleid, waardoor de lage- en middeninkomens kwantitatief en kwalitatief gehuisvest kunnen blijven;
- het presenteren van een regionaal actieprogramma eind dit jaar om de opgaven op de woningmarkt aan te pakken;
- het doen van een voorstel, specifiek voor de particuliere sector, om bewustwording te creëren en waar mogelijk als corporaties een actieve rol te spelen.

**Wij vragen van de gemeenten:**

- om de opgaven en ambities in nieuwbouw en bestaande bouw nadrukkelijker in samenhang te bezien en te kiezen voor "bestaand bebouwd gebied" en voor woningkwaliteiten die nog onvoldoende beschikbaar zijn;
- de gemeentelijke grondpolitiek en grondwaarde hier verdergaand op af te stemmen;
- een daadwerkelijk en concreet, gemeenschappelijk regionaal afgestemd woningbouwbeleid, dat rekening houdt met de hierboven geschetste ontwikkelingen op de woningmarkt. Te beseffen dat een lokaal woonbeleid geen antwoord meer kan geven op de situatie op de regionale woningmarkt;
- samen met de corporaties de particuliere sector bewust te maken van de ontwikkelingen op de woningmarkt en met voorstellen te komen op welke wijze de particuliere eigenaar met die ontwikkelingen mee kan gaan.

**Vertrekkend vanuit een gezamenlijke kijk op de woningmarkt zorgen gemeenten en woningcorporaties met hun gezamenlijke inbreng voor een passende woningvoorraad nu en in 2030.**

## 4 Kernvisies

### 4.1 Van analyse en karakterisering naar strategie en acties

In het voorgaande hoofdstuk zijn de beleidsconclusies en –keuzes aan bod gekomen. Nu is het tijd deze te vertalen naar de kernen en wijken in de regio. Wat betekenen de conclusies voor de visie van de corporaties op de toekomst van de kernen en wijken? En welke acties passen daar bij? Bij de bepaling van de inzet per kern of wijk 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.

Elke kern is op basis van deze criteria, aangevuld met andere voorhanden zijnde gegevens, gekarakteriseerd en er is een SWOT-analyse (sterktes, zwakten, kansen en bedreigingen) gemaakt. Vervolgens hebben de corporaties gezamenlijk 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 vrijlaten.

Bij de eerste twee strategieën (consolideren en versterken) horen substantiële investeringen. Bij conserveren en vrijlaten 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 vrijlaten ligt een beoogde verandering wel in de aard van de strategie. In figuurvorm:

|                              |               |                                     |
|------------------------------|---------------|-------------------------------------|
| 2. Consolideren              | 1. Versterken | <i>substantieel investeren</i>      |
| 3. Conserveren               | 4. Vrijlaten  | <i>niet substantieel investeren</i> |
| <i>instandhouding beoogd</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 *vrijlaten* het minste.

**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.

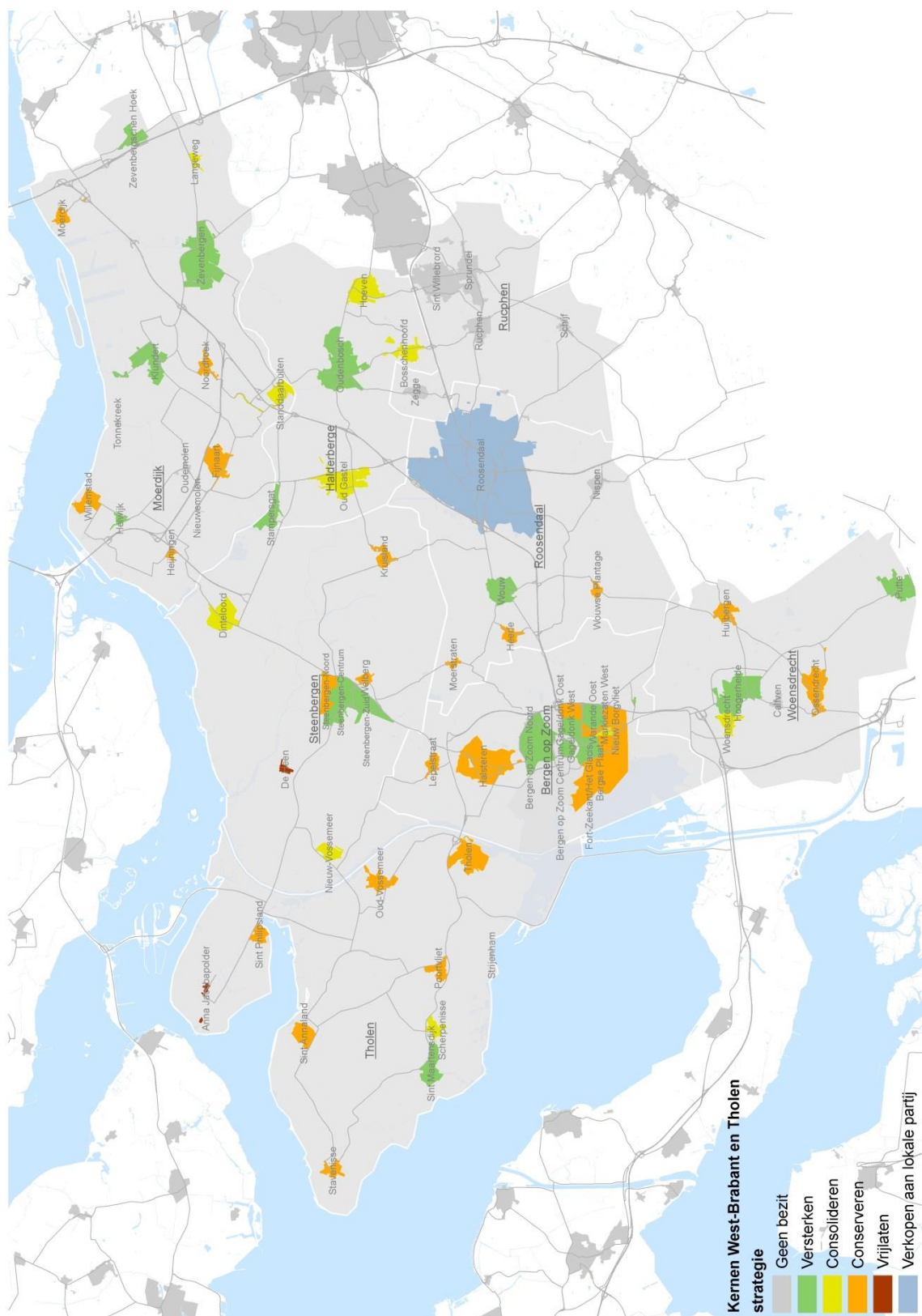
**Vrijlaten** = perspectief van kwaliteitsbehoud is laag en/of te weinig corporatiebezit in de kern, investeringen in deze kern worden afgebouwd.

\*NB: er wordt een vijfde strategie gebezigd, namelijk ‘verkopen’. Dit is de strategie die door Stadtlander wordt gehanteerd in Etten-Leur en Roosendaal (zie ook de kernvisies). Omdat Stadtlander hier beperkt bezit heeft, is de strategie van andere partijen veel bepalender is voor die kernen.

## 4.2 Kernvisies voor 57 kernen

De corporaties hebben kernvisies opgesteld voor 57 kernen in de gemeenten Bergen op Zoom, Roosendaal, Halderberge, Moerdijk, Tholen, Steenbergen en Woensdrecht. De gemeente Rucphen is niet meegenomen, omdat Thuisvester heeft besloten niet te participeren in het regionale woningmarktonderzoek. In onderstaande kaart zijn de gemeenten en kernen weergegeven.

**Figuur 4-1 Gemeenten, kernen en kernstrategieën in West-Brabant en Tholen**





## 4.3 **Gemeente Steenbergen**

De gemeente Steenbergen bestaat uit zes kernen: Steenbergen, Welberg, Dinteloord, Kruisland, Nieuw-Vossemeer en De Heen. Elk met een eigen karakter. Qua oppervlakte (ca. 160 km<sup>2</sup>) is Steenbergen de op één na grootste gemeente van Brabant. Het is een van oorsprong agrarische gemeente, waarbij de kernen Steenbergen en Dinteloord een meer industrieel en detailhandels karakter hebben. Vooral op en rond het water zijn recreatieve activiteiten in ontwikkeling. In totaal wonen in de gemeente ruim 23.000 inwoners, verdeeld over ruim 9.500 woningen. 3.260 zijn huurwoningen, waarvan 2.420 woningen corporatiebezit zijn. Woningstichting Dinteloord en Stadlander hebben deze grotendeels in bezit.

In de afgelopen periode is het aantal inwoners gestabiliseerd, het aantal huishoudens is echter licht toegenomen, wat toe te schrijven is aan de toename aan arbeidsmigranten. Er is wel een trend zichtbaar dat jongeren en ouderen vertrekken uit de gemeente. De verwachting is dat tot 2020 het aantal huishoudens met ca. 500 zal toenemen. Dit betreft met name eenpersoons- en ouderenhuishoudens. Het aantal jonge gezinnen neemt waarschijnlijk af. Door de komst van MOE-landers is Stella Maris (complex om arbeidsmigranten te huisvesten) van 100 naar 400 bedden uitgebreid. De verwachte behoefte is echter 400 tot 600 bedden.

### 4.3.1 **Kern Steenbergen**

Steenbergen is met ruim 11.000 inwoners de grootste kern van de gemeente en heeft een regionale functie. Het winkelcentrum getuigt daar nadrukkelijk van. De stad heeft een behoorlijk voorzieningenapparaat en heeft een A-status als zorgzone. Ook op het gebied van voortgezet onderwijs zijn regionale voorzieningen aanwezig.

Stadlander bezit in de kern Steenbergen ongeveer 1.200 van de in totaal bijna 1.800 huurwoningen. 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. Uit het in 2011 gehouden Lemon-onderzoek kan worden geconcludeerd dat de leefbaarheid redelijk tot goed is.

De kern Steenbergen wordt opgedeeld in 3 wijken: centrum, zuid en noord.

#### 4.3.2 Steenbergen centrum

In het centrum van Steenbergen zijn zo'n 600 huurwoningen te vinden van Stadlander. Dit betreft een goede mix van seniorenwoningen en gezinswoningen. In deze wijk zijn veel en gevarieerde voorzieningen aanwezig.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Zwak                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• veel en gevarieerde voorzieningen</li><li>• goede verhuurbaarheid woningvoorraad (m.u.v. oudere woningvoorraad)</li><li>• redelijke differentiatie woningvoorraad</li><li>• A-status als zorgzone</li><li>• Zuigingskracht ouderen omliggende dorpen</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• weinig economische dragers</li><li>• verhuurbaarheid oudere woningvoorraad</li></ul>                                                                                           |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bedreiging                                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• aansluiting A4</li><li>• ontwikkeling bedrijventerrein (Reinierpolder II)</li><li>• Glas-/tuinbouw (AFC Nieuw Prinsenland)</li><li>• Plan Stadhaven</li><li>• Terugkeer vestiging Stadlander in Steenbergen</li><li>• Toevoeging bezit WSG</li></ul>           | <ul style="list-style-type: none"><li>• afname winkelbestand/leegstand</li><li>• onderhoudsniveau particuliere woningen</li><li>• ontsluiting Steenbergen-Noord via centrum (A4)</li><li>• versnipperd bezit</li></ul> |

##### Strategie: Versterken

Er is geen aanleiding om op wijkniveau af te wijken van de gekozen strategie voor de kern Steenbergen. Er ligt een forse investeringsopgave.

- Vergrijzing (sneller en meer dan gemiddelde regio Bergen op Zoom)
- Stijgende woonlasten
- Verouderd bezit

##### Actiepunten

- Verbeteren / verjongen woningvoorraad
- Verkoop woningen uit verkoopvijver
- Herstructureringslocaties benoemen
- Kleinere (oudere) eengezinswoningen, die niet meer voldoen aan eisen/ wensen moderne gezin, inzetten voor verwachte toename éénpersoonshuishoudens

### 4.3.3 Steenbergen Zuid

De wijk Steenbergen Zuid kenmerkt zich door een grote hoeveelheid gezinswoningen, zowel particulier als in de huursector. De woningen van Stadlander, 486 totaal, zijn bijna allen van hetzelfde type woningen, met een kleine variatie onderling. Hierdoor ontstaat een eentonig beeld.

Met name in Steenbergen Zuid ligt er voor Stadlander een behoorlijke volkshuisvestelijke opgave. Met de komende krimp ontstaat er overschot aan gezinswoningen. Daarnaast is ingrijpen vanwege de technische staat van deze woningen noodzakelijk.

De bewoners oordelen zeer positief over de leefbaarheid van hun wijk en zouden het liefst in de wijk willen blijven wonen. De huidige mogelijkheden voor seniorenhuisvesting in de wijk zijn echter beperkt. Er zijn geen leefbaarheidsproblemen die acuut ingrijpen noodzakelijk maken.

#### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Gewilde wijk voor (plaatselijke) bewoners</li><li>• Sterke binding met de wijk</li><li>• Nette, groene wijk</li><li>• Veel jonge gezinnen (met name in koop)</li><li>• Eigen voorzieningen (school, supermarkt)</li><li>• Medische voorzieningen in nabije omgeving (centrum)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eenzijdig woningbezit (veel gezinswoningen)</li><li>• Kwalitatief slechte woningen</li><li>• Verhuurbaarheid oudere woningvoorraad</li><li>• Weinig mogelijkheden vrije sectorhuur</li><li>• Verkoop stagneert</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Aansluiting A4</li><li>• Project Slim en Snel</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                 | <ul style="list-style-type: none"><li>• Nieuwbouwplannen grotendeels in centrum</li><li>• Vergrijzing</li><li>• Versnipperd bezit</li><li>• Onderhoudsniveau particuliere woningen</li></ul>                                                                     |

#### Strategie: Versterken

Op wijkniveau Steenbergen Zuid geldt dezelfde strategie als voor Steenbergen Centrum. Er ligt een forse investeringsopgave.

- Vergrijzing (sneller en meer dan gemiddelde regio Bergen op Zoom)
- Woonlasten
- Verouderd bezit

#### Actiepunten

- Verbeteren/verjongen woningvoorraad
- Aandachtsgebied benoemen
- Ontwikkelingen project Slim & Snel meenemen in planvorming type 107

- Grotere jongere woningen in het zuidelijke gedeelte Steenbergen Zuid zijn zeer gewild. Op termijn mogelijk labelen voor vrije sector huur (niet verkopen)

#### 4.3.4 Steenbergen Noord

Steenbergen Noord is een jonge wijk met een hoge sociaaleconomische status, waar Stadlander 181 huurwoning bezit. Het aanwezige vastgoed heeft een hoge kwaliteit. Qua voorzieningen kan Steenbergen Noord gebruikmaken van Steenbergen centrum.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                            | Zwak                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Jonge wijk</li> <li>• Gevarieerde woningvoorraad</li> <li>• Gezonde mix koop/huur</li> <li>• Kindvriendelijk</li> <li>• Goede verhuurbaarheid woningvoorraad</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eenzijdige bevolkingsopbouw (gezinnen)</li> <li>• Geen voorzieningen</li> <li>• 'Steenbergenaar' heeft minder binding met Noord</li> </ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                             | Bedreiging                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aansluiting A4</li> <li>• Ontwikkeling nieuw bedrijventerrein</li> <li>• Geplande glas-tuinbouw (AFC Nieuw Prinsenland)</li> </ul>                                      | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vergrijzing</li> <li>• Geen seniorenwoningen</li> </ul>                                                                                    |

##### Strategie: Conserveren

Extra ingrepen zijn niet nodig en worden niet voorzien.

##### Actiepunten

- Bezit door-exploiteren
- Verkoop woningen uit verkoopvijver
- Mogelijk in de toekomst sommige complexen labelen voor verkoop of vrije sectorhuur

#### 4.3.5 Welberg

Welberg is met ruim 1.100 inwoners na De Heen de kleinste kern van de gemeente. Stadlander 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.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                               | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Hechte en actieve gemeenschap</li><li>• Goede verhuurbaarheid door grote kernbinding</li><li>• Landelijk karakter</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gesloten gemeenschap</li><li>• Grote kernbinding</li><li>• Zeer beperkt winkelaanbod</li><li>• Verouderde voorzieningen (scouting, gemeenschapshuis)</li><li>• Nabijheid Steenbergen stimuleert terugloop voorzieningen</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                                                | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• N259 vervalt als A4 is doorgetrokken</li><li>• Project Slim&amp;Snel (voor type 107)</li></ul>                              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Opvatting bevolking over zelfstandige kern</li><li>• Versnipperd bezit</li></ul>                                                                                                                                                  |

##### Strategie: Conserveren

Er is geen aanleiding om de gekozen strategie te herzien. Investering in kwaliteit woningvoorraad, niet in de voorzieningen. Welberg kan daarin leunen op de kern Steenbergen.

- Vergrijzing (sneller en meer dan gemiddelde regio Bergen op Zoom)
- Stijgende woonlasten
- Verouderd bezit

##### Actiepunten

- Verkoop woningen uit verkoopvijver
- Toekomstige herontwikkelingslocaties benoemen

#### 4.3.6 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.

#### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• hoog voorzieningenniveau</li><li>• gebruik voorzieningen door bewoners andere kernen (Fijnaart, Heijningen)</li><li>• nabij Rotterdam</li><li>• sterk verenigingsleven</li><li>• verbindingen openbaar vervoer</li><li>• open gemeenschap</li><li>• 3 jachthavens</li><li>• A-status als zorgzone</li><li>• Werkgelegenheid</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• grote voorraad sociale huur</li><li>• eenzijdige woningvoorraad (veel eengezins rijtjeswoningen)</li><li>• vergrijzing/ontgroening</li><li>• invullen kernvisie door gemeente Steenbergen komt niet tot ontwikkeling</li><li>• geen toevoegingen nieuwbouw-woningen</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• mogelijkheden voor starters in bestaande voorraad</li><li>• inbreidingmogelijkheden</li><li>• realisatie aansluiting A4</li><li>• Dintelpark</li><li>• Dorpsplatform, winkeliers-vereniging, huurdersvereniging en WSD</li></ul>                                                                                                      | <ul style="list-style-type: none"><li>• opvolging middenstand moeilijk</li><li>• stagnerende koopmarkt</li><li>• stilstand is achteruitgang: plannen komen niet tot ontwikkeling</li><li>• visie gemeente Steenbergen bedrijventerrein.</li></ul>                                                                     |

#### Strategie: Consolideren

Want de bestaande kwaliteit moet blijven bestaan. Regiofunctie omliggende kernen is van belang. Er is voldoende potentie om die te behouden, maar dan dient wel geïnvesteerd worden.

#### Actiepunten

- Door herstructurering en nieuwbouw variatie in woningvoorraad realiseren
- Kwaliteitsslag bestaande voorraad
- Versterken van centrumfunctie door herstructurering van centrumpanen
- Aankoop leegstaande panden van ondernemers en startende ondernemers bedienen

- Werkgelegenheid bevorderen door lokale ondernemers in te schakelen
- Maatschappelijk vastgoed realiseren voor alle levensfases
- Een constante nieuwbouwproductie realiseren
- Arbeidsmigranten huisvesten, speerpunt is huisvesten van de blijvers op termijn
- Faciliteren WMO/welzijn

#### 4.3.7 Kruisland

Kruisland heeft ruim 2.300 inwoners en is van de kernen in Steenberghe het meest op Roosendaal georiënteerd. Stadlander 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.

#### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                       |  | Zwak                                                                                                                                                                                                                              |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Sterk verenigingsleven</li><li>• Goede verhuurbaarheid, weinig mutaties</li><li>• Veel koopwoningen</li><li>• Kernbinding</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Nauwelijks voorzieningen</li><li>• Gesloten gemeenschap</li><li>• Kwaliteitsvraag ouderenwoningen</li><li>• Slechte verhuurbaarheid Kerkwerf, negatief imago</li><li>• Type 107</li></ul> |  |
| Kans                                                                                                                                                                        |  | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                        |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Nabij Roosendaal</li><li>• Vernieuwing Siemburg (MFA)</li></ul>                                                                     |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Sterke vergrijzing</li><li>• Versnipperd bezit</li></ul>                                                                                                                                  |  |

#### Strategie: Conserveren

Er is geen aanleiding om de gekozen strategie te herzien. Anticiperen in bestaande woningvoorraad op:

- Vergrijzing (sneller en meer dan gemiddelde regio Bergen op Zoom)
- Stijgende woonlasten
- Verouderd bezit

#### Actiepunten

- Verkoop woningen uit verkoopvijver
- Toekomstige herontwikkelingslocaties benoemen



#### 4.3.8 Nieuw-Vossemeer

Nieuw-Vossemeer heeft ruim 2.300 inwoners en is dus qua omvang vergelijkbaar met Kruisland. Stadlander 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.

#### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                     |  | Zwak                                                                                                                                                                                                                          |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Stabiël voorzieningenniveau</li><li>• Recreatie</li><li>• Landelijke karakter</li><li>• Verzorgingstehuis</li><li>• Veel aandacht omgeving</li><li>• Diversiteit wijken</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gesloten gemeenschap</li><li>• Geïsoleerde ligging</li><li>• Woningvoorraad verouderd</li></ul>                                                                                       |  |
| Kans                                                                                                                                                                                                                      |  | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Aansluiting A4</li><li>• Nieuwbouw Tante Louise Vivensis</li><li>• Jachthaven</li><li>• MOE-landers</li></ul>                                                                     |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Passieve houding inwoners</li><li>• Ontspannen woningmarkt</li><li>• Overcapaciteit bouwplannen</li><li>• Terugloop voorzieningen</li><li>• Onderhoud particuliere voorraad</li></ul> |  |

#### Strategie: Consolideren

Er is geen aanleiding om de gekozen strategie te herzien. Er ligt een forse investeringsopgave:

- Vergrijzing (sneller)
- Stijgende woonlasten
- Verouderd bezit
- Type 107

#### Actiepunten

- Sloop verouderde seniorenwoningen
- Na realisatie project Tante Louise Vivensis ontwikkelen herstructureringsplan omgeving
- Verkoop woningen uit verkoopvijver
- Ontwikkelingen project Slim & Snel meenemen in planvorming type 107

#### 4.3.9 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.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                              | Zwak                                                                                                            |
|--------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>landelijk karakter</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>gesloten, passieve gemeenschap</li><li>nauwelijks voorzieningen</li></ul> |
| Kans                                                               | Bedreiging                                                                                                      |
|                                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>sterke vergrijzing</li></ul>                                              |

##### Strategie: vrijlaten

Er is geen aanleiding om de gekozen strategie te herzien.

##### Actiepunten

- Geen investeringen
- Uitwerken terugtrekstrategie

#### **4.4 Gemeente Woensdrecht**

De gemeente Woensdrecht bestaat uit vijf kernen: Woensdrecht, Hoogerheide, Huijbergen, Putte en Ossendrecht. Er wonen circa 21.500 mensen in ongeveer 8.900 woningen, waarvan ruim 75% in de koopsector. Van de huurwoningen is het merendeel in bezit van Woningstichting Woensdrecht (circa 1.100) en Stadlander (circa 730).

De kracht van de gemeente ligt in de relatief hoge werkgelegenheid. Defensie is een belangrijke werkgever die zorgt voor veel banen voor mensen uit de wijde omgeving van Woensdrecht. In de nieuwbouwwijk de Hoef in Hoogerheide zijn veel nieuwe woningen gerealiseerd. Er zijn basisscholen in de gemeente en een middelbare school.

De vergrijzing vindt vooral plaats in de kleine kernen. Deze kernen zijn vooral naar binnen gericht en er zijn weinig verhuisbewegingen onderling. De voorzieningen concentreren zich in de kern Hoogerheide.

#### 4.4.1 Woensdrecht

Woensdrecht ligt in een bijzondere woonomgeving. Het 'kasteel'dorp ligt op de steilrand van de Brabantse Wal. Het is echter een dorp met weinig voorzieningen. Er wonen ruim 1400 mensen in zo'n 565 woningen. Een kwart van de woningen is een huurwoning, Woningstichting Woensdrecht heeft 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.

#### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• bijzonder fraaie omgeving</li><li>• ligging</li><li>• sportvoorzieningen</li><li>• aanwezigheid basisonderwijs</li><li>• uitstekende bereikbaarheid door ligging aan A58</li><li>• veiligheidsgevoel niet in het geding</li></ul>                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• OV-verbindingen</li><li>• 1<sup>e</sup> lijnszorg (huisarts e.d.)</li><li>• Winkelvoorziening voor basisbehoeften</li><li>• opvallende hoogteverschillen</li><li>• veel voorzieningen aangewezen op Hoogerheide</li><li>• geen pinautomaat</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• hechte gemeenschap (draagvlak voor initiatieven)</li><li>• mogelijkheden voor kleine herstructurering</li><li>• nieuwe e-commerce toepassingen onderzoeken</li><li>• beperkte upgrade bestaande primaire winkels (boerderijwinkel)</li><li>• IDOP</li><li>• Dorpspunt 't Blickvelt (spilfunctie voorzieningen)</li><li>• Inzet Brede Welzijn Instelling (BWI)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• vergrijzing</li><li>• beperkte inbreidingsmogelijkheden</li><li>• aantal alleenstaanden</li><li>• verdwijnen sociaal culturele voorziening</li><li>• verdwijnen kerktoren (beeldbepalend object in landschap)</li></ul>                              |

#### Strategie: Consolideren

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

- bereikbaarheid naar centrumvoorziening (kern Hoogerheide) verbeteren
- verder ontwikkelen van woonservicezone
- selectief verkoopbeleid doorzetten
- kleinschalige herstructurering

#### 4.4.2 Hoogerheide

Hoogerheide is de grootste kern van de gemeente Woensdrecht, er wonen ruim 8500 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.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |  | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                           |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• aangewezen als centrumkern voor de omgeving: (bovenlokale) voorzieningen</li> <li>• goed en divers winkelaanbod</li> <li>• ruim de beschikking over gangbare zorg-, medische punten</li> <li>• brede school en multif functioneel centrum (MFC)</li> <li>• grootste dorp binnen gemeente (omvang/inwoneraantal)</li> <li>• werkgelegenheid (banen hoger dan werkzame bevolking)</li> <li>• uitstekende bereikbaarheid door ligging A58</li> <li>• veiligheidsgevoel niet in het geding</li> <li>• recreatie/sport</li> </ul> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• deel bebouwing relatief ver van voorzieningen (&gt;500 m)</li> <li>• ouderzorgsteunpunten (ontmoetingspunt gelijk-gestemden)</li> <li>• ontbreken voorzieningen voor 12-18 jarigen</li> <li>• Verkeersdruk winkelstraat</li> </ul>    |  |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |  | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• aantrekkingskracht bij ouderen</li> <li>• stijgende vraag naar nultreden-woningen</li> <li>• geschikt voor woonservicezone</li> <li>• herinrichting Scheldeweg (onderdeel iDOP) biedt mogelijkheden kwaliteitsslag woningen</li> <li>• inzet Brede Welzijn Instelling (BWI)</li> <li>• nieuwe e-commerce toepassingen onderzoeken</li> </ul>                                                                                                                                                                                 |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• vergrijzing/ontgroening</li> <li>• oudere alleenstaanden hebben weinig mensen waar ze op terug kunnen vallen en vereenzamen</li> <li>• op middellange termijn krimp aantal huishoudens</li> <li>• doorstroming woningmarkt</li> </ul> |  |

##### Strategie: Versterken

(Woning)aanbod moet nog verder aangepast worden aan veranderde vraag. Ook dient waar nodig de leefkwaliteit verhoogd te worden in samenwerking met bewoners en maatschappelijke partners..

##### Actiepunten

- Kwaliteitsniveau woningen verhogen
- i.s.m. zorg- en welzijnspartijen voorzieningenaanbod uitbreiden
- Doorzetten selectief verkoopbeleid
- Uitbreiding woningbestand met levensloopbestendige woningen
- Verder ontwikkelen van woonservicezone
- Kleinschalige herstructurering (levensloopbestendige woningen)

#### 4.4.3 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 3.800 mensen, in 1.550 woningen. Bijna een kwart van de woningen in het Nederlandse deel is corporatiebezit, met name van Stadlander.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  | Zwak                                                                                                                                                                                                                               |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• voorzieningenniveau (winkels, medisch, zorg/welzijn)</li><li>• ligging</li><li>• zondagopening</li><li>• levendigheid</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• leegstand bedrijfsruimten</li><li>• verpaupering winkels/woningen</li><li>• onderhoud openbare voorzieningen (trottoirs, groen)</li><li>• imago/uitstraling</li></ul>                      |  |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                         |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• mogelijkheid ontwikkelen 'dorpshart' samen met Belgisch Putte</li><li>• dagtoerisme/recreatie</li><li>• herontwikkeling centrumgebied</li><li>• iDOP</li><li>• Provinciale subsidies dorpsvernieuwing/-ontwikkeling</li><li>• Verplaatsen markt naar Jordansplein</li><li>• Centraliseren sportvoorzieningen naar omgeving Anjerstraat</li><li>• Andere invulling/gebruik De Biezen</li><li>• Ontwikkeling Tervopplein</li><li>• Anjerstraat (mogelijkheden ontwikkeling)</li><li>• Multifunctionele ruimte Tulpstraat</li><li>• Inzet BWI</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• parkeerproblematiek</li><li>• afname uitstraling</li><li>• verpaupering</li><li>• inkrimping basisschool</li><li>• verdwijnen voorzieningen ouderen bij andere functie De Biezen</li></ul> |  |

##### Strategie: Versterken

De inspanningen in kader van IDOP zijn positief. De strategie dient dan ook vastgehouden te worden.

##### Actiepunten

- Leefbaarheidssubsidie activiteiten in samenwerking met Brede Welzijn Instelling/gemeente (o.a.: opzomerproject, achter de voordeur, leertraject jongeren aan/met ouderen)
- Bovenwoningen waar geen interesse is vanuit de seniorendoelgroep omlabelen
- Op middellange termijn verouderde seniorencomplexen vervangen voor nultredenwoningen
- Herstructurering winkelgebied initiëren (regie gemeente)
- Ontwikkelen kleinschalige woonzorgvoorziening
- Ontwikkelen woonservicezone
- Uitbreiden woningbestand (nultredenwoningen)
- Appartementen zonder lift, welke sterk verouderd en moeilijk verhuurbaar zijn, vervroegd vervangen door nieuwbouw koop/huur woningen

#### 4.4.4 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. De sociale huurwoningen zijn grotendeels in bezit van Stadlander.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Kwaliteit woonomgeving</li><li>• Ligging</li><li>• Niveau zorgvoorzieningen</li><li>• Historische kern/gebouwen</li><li>• Recreatie, attractieve kern</li></ul>                                                                                                | <ul style="list-style-type: none"><li>• Algemeen voorzieningenaanbod is beperkt (1 supermarkt)</li><li>• Weinig differentiatie in woningaanbod</li><li>• Verbinding naar centrumkern (Hoogerheide)</li><li>• Sluipverkeer België</li><li>• Onvoldoende benutting multifunctioneel centrum</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Verder ontwikkelen dagrecreatie</li><li>• Verzorgd wonen/wonen voor ouderen in centrum kern</li><li>• Hoog kwaliteitsniveau woningaanbod</li><li>• iDOP w.o. herontwikkeling voormalig gemeentehuis</li><li>• Welkom voor import</li><li>• Inzet BWI</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verdwijnen supermarkt</li><li>• Teruglopen voorzieningenniveau</li></ul>                                                                                                                                                                                    |

##### Strategie: Conserveren

Conserveren is hier een logische stap. Gezien de staat van het bezit en de omvang ervan liggen substantiële investeringen niet voor de hand. Wél de kern in stand houden en die investeringen doen die passen bij dit streven en bij het belang van de corporatie.

Hoewel voorzieningen beperkt zijn, zijn de bewoners hieraan gewend en blijft de kern ook zonder grootschalige investeringen overeind en levensvatbaar al neemt de vergrijzing toe.

##### Actiepunten

- Aandacht voor levensvatbaarheid winkel
- Behoeftte aan koopwoningen op beperkte schaal
- Ontwikkelen woonservicezone

#### 4.4.5 Ossendrecht

Ossendrecht heeft evenals Putte een hechte gesloten gemeenschap. Ook Ossendrecht vergrijsd 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, bijna allemaal van Stadlander (na uitvoering van het verkoopprogramma resteren 225 sociale huurwoningen).

#### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | Zwak                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Gezien omvang kern nog vrij goede winkelvoorzieningen</li><li>• Verenigingsleven</li><li>• Horeca</li><li>• Ligging ten opzichte van Antwerpen</li><li>• Kwaliteit 1<sup>e</sup> lijnszorg</li><li>• Welzijn/zorgniveau</li><li>• Bedrijventerrein</li><li>• Multifunctionele accommodatie</li><li>• Recreatie</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Voorzieningen voor jongeren ontbreken</li><li>• Redelijk gesloten gemeenschap</li><li>• Eenzijdige bevolkingsopbouw (vergrijzing)</li></ul>                                           |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                    |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Aantrekkelijk maken voor 'import' bewoners</li><li>• Tijdelijke huisvesting contractors en seizoensarbeiders</li><li>• Hechte lokaal gebonden gemeenschap, draagvlak verenigingen en voorzieningen</li><li>• Uitwerking iDOP</li><li>• Inzet BWI</li></ul>                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vergrijzing</li><li>• Onderhoud eigen woningbezit</li><li>• Parkeerproblematiek centrum</li><li>• Gesloten gemeenschap</li><li>• Druk op winkels (Concentratie Hoogerheide)</li></ul> |

#### Strategie: Conserveren

Is vergelijkbaar met Huijbergen, in die zin dat investeringen beperkt kunnen blijven en gericht op instandhouding. De voorzieningen zijn boven de kernmaat. Ossendrecht heeft een actieve bevolking, investeringen in het kader van Slim en Snel zouden hier welkom zijn.

#### Actiepunten

- Verkoop(labeling) nader bekijken



## 4.5 Gemeente Tholen

De gemeente Tholen bestaat uit acht kernen en telt zo'n 25.500 inwoners. Totaal telt de gemeente 10.235 woningen waarvan Stadlander 2.531 woningen bezit. In tegenstelling tot andere gemeenten is er in Tholen geen sprake van krimp maar juist van een toename van inwoners. Per 2031 zal de gemeente mogelijk gegroeid zijn naar 27.100 inwoners, echter zal het aantal inwoners in de leeftijdscategorie 35 tot 55 jaar afnemen. De gemeente Tholen heeft een landelijke omgeving en heeft een gunstige ligging tussen Antwerpen en Rotterdam. Het voorzieningenniveau is goed, echter neemt deze in de kleine kernen af. Op het eiland Tholen is er voldoende bedrijvigheid, al is er weinig hoogwaardige werkgelegenheid waardoor bewoners genoodzaakt zijn werk elders te zoeken en veelal daardoor ook te verhuizen. Hierdoor wonen er veel bewoners met een laag inkomen op Tholen.

### 4.5.1 Sint-Maartensdijk

Deze kern heeft een open gemeenschap en is de derde grootste kern van de gemeente Tholen. Sint-Maartensdijk heeft een regionale functie op het gebied van voorzieningen en verenigingen. Er wonen ruim 3.600 mensen, in 1.570 woningen waarvan er 589 behoren tot de huursector.

#### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                          | Zwak                                                                                                                                                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Cultuurhistorie</li><li>• Groene omgeving</li><li>• Woonzorgcomplex</li><li>• Voorzieningen</li><li>• Dorpshuis nieuwe stijl</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Veel sociale woningbouw (geconcentreerd)</li><li>• Weinig sociale cohesie</li><li>• Veel lage inkomens</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                                                           | Bedreiging                                                                                                                                               |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Wijkaanpak Sint-Maartensdijk West</li><li>• Ontwikkelingen zuidkant dorp</li></ul>                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Afname voorzieningen</li><li>• Grootschalige ontwikkelingen afbreukrisico</li></ul>                              |

#### Strategie: Versterken

Deze kern heeft door historische oorzaak nog te veel sociaal bezit. Tevens is in de laatste 5 jaar de omvang van de voorzieningen sterk afgenomen.

#### Actiepunten

- Wijkontwikkeling Sint-Maartensdijk West
- Sturen op ontwikkeling totaal (brede) dorpsvisie

#### 4.5.2 Tholen

De kern Tholen is de belangrijkste en grootste 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 Tholen wordt door de inwoners goed gewaardeerd. Het leeuwendeel van de nieuwbouwproductie van de gemeente vindt plaats in Tholen-stad. Er wonen 7.597 mensen, en er staan 2.930 woningen waarvan 840 in de huursector. Stadlander is eigenaar van (vrijwel) alle sociale huurwoningen.

#### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Zwak                                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Ligging</li><li>• Historische kern (beschermd stadsgezicht)</li><li>• Groene omgeving (buiten stad)</li><li>• Evenwichtig woningbestand</li><li>• Sportvoorzieningen</li><li>• Onderwijsvoorzieningen</li></ul>                                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Spreiding detailhandel waardoor 'loop' ontbreekt</li><li>• Speelvoorzieningen</li><li>• Parkeren in het centrum</li><li>• Verkeersdrukke bij scholen</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Bedreiging                                                                                                                                                                                             |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Vestetuin</li><li>• Extra detailhandel</li><li>• Parkeeroplossing in het centrum</li><li>• Koppeling stad – haven</li><li>• Zelfstandige ouderenwoningen aansluiten op voorzieningen van intramurale instelling</li><li>• Ruimte voor bedrijven</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verzadiging in het dure woningmarktsegment appartementen</li><li>• Te veel ontwikkellocaties</li><li>• Vertrek detailhandel vanuit binnenstad</li></ul>        |

#### Strategie: Conserveren

De kern zelf heeft voldoende potentie.

#### Actiepunten

- Woningbestand uitbreiden (mogelijkheden voor corporatie meer dan voldoende aanwezig door afgesloten samenwerkingsovereenkomst tussen gemeente Tholen, Stadlander en Bouwfonds)
- Scheiden wonen en zorg (Emergis)
- Verbeteren samenwerking op gebied van leefbaarheid tussen gemeente Tholen, politie, Stadlander en bewoners. Onder andere in het gebied rondom de Kuipersdreef

### 4.5.3 Sint-Annaland

Kern met een redelijk open en sterke gemeenschapszin, sterk verenigingsleven en een relatief groot aantal ondernemers/zelfstandigen. Sint-Annaland is de tweede grootste kern van de gemeente heeft 3.696 inwoners met 1.450 woningen, waarvan 293 woningen tot de huursector behoren.

#### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Zwak                                                                                                                                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Saamhorigheid en bloeiend verenigingsleven</li><li>• Haven</li><li>• Aantrekkelijk voor jonge huishoudens</li><li>• Relatief veel voorzieningen (detailhandel, horeca, museum)</li><li>• Ondernemersklimaat</li><li>• Zorgvoorzieningen met grote reikwijdte</li><li>• Brede school</li><li>• Medisch centrum</li><li>• Recreatie dichtbij de kern</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Jeugdoverlast</li><li>• Lage woningkwaliteit op aantal plaatsen in het dorp</li></ul>                                                                                                   |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Ontwikkeling havengebied (woningen, bedrijven)</li><li>• Beperkte uitbreiding zorgcentrum 'De Schutse' met zelfstandig wonen met zorgen medisch cluster</li><li>• Werkgelegenheid in glastuinbouw</li></ul>                                                                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vasthouden voorzieningenniveau</li><li>• Toekomstig tekort wonen met zorg</li><li>• Stagnering van de uitbreidingsplannen</li><li>• Teruglopen werkgelegenheid in de landbouw</li></ul> |

#### Strategie: Conserveren

De kern heeft nog veel eigen potentie. Er wordt geen teruggang van het huidige kwaliteitsniveau van de kern verwacht.

#### Actiepunten

- Ontwikkeling van 35-tal appartementen in Havengebied
- Na ontwikkeling van het Havengebied een plan opstellen voor verouderde seniorenwoningen

#### 4.5.4 Sint Phillipsland

Kern met een redelijk gesloten gemeenschap waar een echt 'eilandmentaliteit' heerst. Sint Philipsland ligt samen met Anna Jacobapolder en Sluis op een apart eiland en was tot 1995 een zelfstandige gemeente. Tezamen wonen er zo'n 2700 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. Van de 1.070 woningen zijn er 158 huurwoningen.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                | Zwak                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Florerend verenigingsleven</li><li>• Diverse bevolkingsopbouw</li><li>• Gunstige ligging t.o.v. Randstad</li><li>• Mooie omgeving</li><li>• Scholen</li><li>• Hoogwaardige nieuwbouw in Graefnisse</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Lage woonkwaliteit Stationsstraat en Emmastraat, gecombineerd met sociale problematiek (i.v.m. particulier bezit)</li><li>• Weinig sociale woningbouw</li><li>• Beperkt openbaar vervoer</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                 | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Wonen met zorg</li><li>• Aansluiting A4 op 10 km afstand</li><li>• Uitbreiding wijk Luijsterrijck</li></ul>                                                                                                  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Slechte verkoopbaarheid woningen lager particulier segment</li><li>• Huidige kwaliteit en verhuurbaarheid woonservicecentrum De Rozeboom</li><li>• Voortbestaan supermarkt</li></ul>               |

##### Strategie Sint Phillipsland: conserveren

Er is in relatie tot de grootte van de kern voldoende kwaliteitsniveau.

##### Strategie Anna Jacobapolder en Sluis: vrijlaten

Deze subkernen worden door Stadlander niet meer extra ondersteund. Op termijn zal Stadlander hier geen vastgoed meer in eigendom hebben.

##### Actiepunten

- Bepalen strategie 'De Rozeboom' i.v.m. slechte kwaliteit en verhuurbaarheid. Bekijken mogelijkheden koppeling met zorginstantie
- Realisatie 10 grondgebonden nul-tredenwoningen in wijk Luijsterrijck

#### 4.5.5 Poortvliet

Dit is de kleinste woonkern van de gemeente Tholen. Poortvliet heeft een redelijk gesloten gemeenschap, er wonen 1672 mensen, er staan 640 woningen, waarvan er 165 tot de huursector behoren.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                            | Zwak                                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Rust</li><li>• Gunstige ligging</li><li>• Autoluw</li></ul>                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Gebrek aan voorzieningen</li><li>• Slechte staat van veel (vooral particuliere) woningen</li></ul>                                          |
| Kans                                                                                                                                             | Bedreiging                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Herstructurering entree dorp</li><li>• Voldoende ruimte voor bedrijven</li><li>• Woonboulevard</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Afname van voorzieningen</li><li>• Ligging groot aantal ouderenwoningen t.o.v. dorpskern</li><li>• Mogelijk verdwijnen supermarkt</li></ul> |

##### Strategie: conserveren

In relatie tot de grootte van de kern is er (nog) voldoende kwaliteitsniveau. Alertheid is geboden voor de ontwikkeling van het voorzieningenniveau.

##### Actiepunten

- Gedeelte van de verouderde en slecht verhuurbare seniorenwoningen beperkt transformeren
- Voortbestaan winkels in de gaten houden. Bij sluiting van winkels zijn geen directe oplossingen voorhanden. Een eerder onderzoek is vastgelopen op financiën

#### 4.5.6 Scherpenisse

Dorp met een authentiek en vrij gesloten karakter. Scherpenisse ligt vlak bij het grote Sint-Maartensdijk en de mensen maken dan ook gebruik van de voorzieningen daar. Er wonen 1.791 mensen, in 720 woningen, waarvan 129 in bezit zijn van Stadlander.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                           | Zwak                                                                                                                                                                                                                                           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Saamhorigheid binnen eigen kring</li><li>• Hoge kwaliteit woningen aan de Lange-weg e.o.</li><li>• Horeca met regiofunctie</li><li>• Landschappelijke ligging</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Lage kwaliteit particulier woningbezit</li><li>• Samenstelling woningvoorraad onevenwichtig</li><li>• Weinig winkelveorzieningen</li><li>• Veel auto's in centrum, weinig parkeergelegenheid</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                            | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Bouw woonservicecentrum</li><li>• Voldoende woningbouwcapaciteit</li></ul>                                                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Weinig invloed op particulier woningbezit</li><li>• Saamhorigheid tussen diverse bevolkingsgroepen afgenomen</li><li>• Voortbestaan dorpswinkel</li></ul>                                              |

##### Strategie: consolideren

In relatie tot de grootte van de kern en kwaliteitsniveau is dat bedrijfseconomisch realistisch. Beperkte extra investeringen zijn nodig om op enige wijze voorzieningen te ondersteunen.

##### Actiepunten

- Onderzoek uitvoeren naar de toekomst(waarde) van de verouderde seniorenwoningen
- Aanstellen dorpscoach bij het opleveren van het woonservicecentrum om de bevolkingsgroepen te verbinden

#### 4.5.7 Stavenisse

Woonkern met een gesloten gemeenschap waarvan een groot deel reformatorisch. De kern heeft 1.742 inwoners, 780 woningen, waarvan 113 in de huursector.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Rust</li><li>• Haven</li><li>• Recreatie (w.o. campings en bungalow-park)</li><li>• Sterke sociale cohesie</li><li>• Hoog niveau mantelzorg</li><li>• Dagelijkse voorzieningen (winkel, scholen, huisarts)</li><li>• Voorzieningen ouderen (Scheldeoord en Elenahof)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Erg afgelegen</li><li>• Slecht bereikbaar met openbaar vervoer</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                        |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Versterking van recreatie</li><li>• Vergroten capaciteit haven</li></ul>                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vertrek van jongeren als gevolg van gebrek aan werk</li><li>• Moeilijke verkoopbaarheid bestaande en nieuwe woningen (mede door vorige punt)</li><li>• Woningkwaliteit in particuliere sector</li><li>• Verenigingsleven staat onder druk</li><li>• Voortbestaan dorpshuis</li><li>• Vertrek huisarts</li></ul> |

##### Strategie: Conserveren

In relatie tot de grootte van de kern is er (nog) voldoende kwaliteitsniveau. Alertheid is geboden voor de ontwikkeling van het voorzieningenniveau.

##### Actiepunten

- 3 woningen slopen (nog geen nieuwbouwplannen)

#### 4.5.8 Oud-Vossemeer

Woonkern met een open en actieve gemeenschap, waarvan een groot deel met katholieke achtergrond. Er wonen 2770 mensen, in 1050 woningen waarvan er 244 tot de huursector behoren. Oud-Vossemeer heeft een relatief grote bevolkingsgroei en een relatief jonge bevolking.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                         | Zwak                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Gunstige ligging</li><li>• Redelijk voorzieningenniveau</li><li>• Hoogwaardige kwaliteit uitbreidingswijken</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Rommelige ruimtelijke structuur</li><li>• Matige kwaliteit particuliere woningen in het centrum</li><li>• Overlast door jongeren</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                                          | Bedreiging                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Mogelijkheid tot hoogwaardige nieuwbouw</li><li>• Aansluiting A4 op 10 km afstand</li></ul>                           | <ul style="list-style-type: none"><li>• Onvoldoende aanpak overlast jongeren</li><li>• Vertrek supermarkt</li><li>• Onderkant particuliere markt</li></ul>                         |

##### Strategie: Conserveren

In relatie tot de grootte van de kern is er (nog) voldoende kwaliteitsniveau. Alertheid is geboden voor de ontwikkeling van het voorzieningenniveau.

##### Actiepunten

- Strategie bepalen voor 29 gedateerde seniorenwoningen
- Voortzetten structureel overleg met gemeente en politie om tot een gezamenlijke aanpak van probleemsituaties (door samenscholing) jongeren te voorkomen



## 4.6 Gemeente Bergen op Zoom

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. 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 overlooph functie. Toekomstige gemeentelijke ontwikkelingen zijn gericht op het versterken van deze positie. Door de historisch relatief sterke aanwezigheid van industriële activiteiten is Bergen op Zoom 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                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voldoende locaties centrum</li> <li>• Recreatie, kunst en cultuur</li> <li>• Deconcentratie intensieve zorg</li> </ul> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Geen voldoende keuze/focus op profiel</li> <li>• Projectbenadering, geen integrale visie stadsbreed</li> <li>• Te weinig aansluiting van oostelijk deel op centrum</li> <li>• Positie meubelboulevard t.o.v. Bergse Haven</li> </ul> |  |
| Kans                                                                                                                                                            |  | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Opleiding HBO</li> <li>• Ontwikkeling locaties centrum</li> </ul>                                                      |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestuurlijke continuïteit</li> <li>• Concentratie sociaal in aantal wijken</li> <li>• Welzijnssector versplinterd georganiseerd</li> <li>• Gezinnen en hoogopgeleiden trekken weg</li> </ul>                                         |  |

#### 4.6.1 Bergen op Zoom 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 1.200 huurwoningen van Stadlander.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                           | Zwak                                                                                                                                                                      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Ligging</li><li>• Historische kern</li><li>• Diversiteit winkels/ voorzieningen</li><li>• Onderwijsvoorzieningen</li><li>• Populair onder jongeren en ouderen</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Minder investeringen Gemeente</li><li>• Veiligheid/overlast (monitor)</li><li>• Huisvesting daklozen</li></ul>                    |
| Kans                                                                                                                                                                                                            | Bedreiging                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Herontwikkeling ABG/Catharina</li><li>• Pleinenplan</li><li>• Spoorzone</li><li>• Stadsplein</li><li>• PNEM locatie</li><li>• Koppeling stad aan haven</li></ul>        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Leegloop kantoren/winkels</li><li>• Vervuiling binnenstad</li><li>• Afzet duurdere koop</li><li>• Overlast hangjongeren</li></ul> |

##### Strategie: Versterken

Gezien het regionale belang van blijvende aantrekkelijkheid van deze kern is toevoeging van extra kwaliteit gewenst.

##### Actiepunten

- Drugsoverlast bewaken
- Herontwikkeling Catharinaplein
- Complex Wilhelminaveld waar nodig renoveren en aanpassingen uitvoeren en eensluidend schilderwerk toepassen. Tevens een leefbaarheidsproject initiëren t.b.v. uitstraling tuinen, erven, brandgangen en schuttingen en sociale cohesie
- Complex Bastion omlabelen van seniorencomplex naar doelgroep 40+

#### 4.6.2 Bergse Plaat

Bergse Plaat is een nieuwbouwwijk liggend tussen de Binnenschelde en het Markie-zaatsmeer. Er wonen bijna 8.000 mensen in ruim 3.000 woningen. Er is relatief weinig corporatiebezit, Stadlander heeft circa 250 woningen, de overige verhuurder(s) 715 woningen.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                          |  | Zwak                                                                                                                                                                                                                            |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Voorzieningen</li><li>• Veiligheid</li><li>• Ruime, groene wijk</li><li>• Ligging aan het water</li><li>• Actieve wijkcommissie</li><li>• Kwaliteit woningen</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eenzijdige bevolkingsopbouw (gezinnen)</li><li>• Weinig goedkope woningen</li><li>• Geen voorzieningen jeugd</li><li>• Geen recreatieve sector</li><li>• Sluiting coffeeshops</li></ul> |  |
| Kans                                                                                                                                                                                                           |  | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                      |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Verzilting Zoommeer (impuls recreatie en toerisme)</li><li>• Wijkgebouw aangekocht door kinderopvang</li></ul>                                                         |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Overlast boulevard (jeugd en drugs)</li></ul>                                                                                                                                           |  |

##### Strategie: conserveren

Dit is een relatief nieuwe wijk in Bergen op Zoom met een breed voorzieningenniveau en het aanwezige vastgoed heeft een hoge kwaliteit. Extra ingrepen zijn niet nodig en worden niet voorzien.

##### Actiepunten

- Veiligheidsgevoel vergroten door aanpassingen complex Aquacite
- Omlabelen Stelleweg van doelgroep 50+ naar doelgroep 30+
- Overlast jeugd en –drugs op de Boulevard aanpakken in overleg met professionals

#### 4.6.3 Bergen op Zoom Noord

Deze wijk bestaat uit de buurten Noordgeest, Tuinwijk en Meilust. Meilust is een rijkere buurt met weinig sociale woningbouw. In deze wijk zijn veel voorzieningen, sociale cohesie, ontgroening en de bewoners zijn verankerd. Ook is deze wijk vrij rustig. In Noordgeest staat de woonfunctie voorop en zijn er weinig voorzieningen. Wat opvalt is dat er veel oudere bewoners wegtrekken. Tuinwijk is een gemêleerde wijk met een woonfunctie maar waar wel bedrijvigheid, scholen en welzijn aanwezig zijn. In totaal wonen in Noord bijna 11.000 mensen in ruim 4.500 woningen. Stadlander bezit hier circa 1.250 sociale huurwoningen.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                |  | Zwak                                                                                                                                                                                              |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Afstand centrum</li><li>• Woning type</li><li>• Diversiteit aan schoolvoorzieningen</li><li>• Verhouding koop/huur</li><li>• Verpleeghuis Moermont</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Wijkstructuur (Noordgeest)</li><li>• Onveiligheidsgevoel</li><li>• Woonwagenkampen</li><li>• Voorzieningenniveau winkels</li><li>• Zorg Welzijn</li></ul> |  |
| Kans                                                                                                                                                                                                 |  | Bedreiging                                                                                                                                                                                        |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Toekomstige ISV</li><li>• Dienstenzone</li><li>• Toekomst Moermont</li></ul>                                                                                 |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Leegloop senioren i.v.m. ontbreken geschikte huisvesting</li></ul>                                                                                        |  |

##### Strategie: versterken

Bergen op Zoom Noord en met name de wijk Noordgeest loopt met name op leefbaarheid achteruit. Hier zijn ingrepen nodig om dit op niveau te krijgen en te behouden.

De leegloop van seniorenwoningen in de wijken Noordgeest en Tuinwijk heeft deels te maken met de kwaliteit van de huisvesting maar ook met het ontbreken van voorzieningen op een redelijke afstand.

##### Actiepunten

- Complex Karmel opknappen en daarbij de bewoners betrekken om zo de leefbaarheid te vergroten en het bewonersgedrag te verbeteren
- In de wijk Tuinwijk het leefbaarheidsproject Prettig, Schoon, Heel en Veilig opstarten met daaraan gekoppeld het tuinenproject, meer en betere verlichting, een schilderbeurt en een haalbaarheidsonderzoek uitvoeren naar het verplaatsen van de bergingen naar de achterzijde

#### 4.6.4 Gageldonk-West

In Gageldonk-West wonen ongeveer 5.200 mensen in bijna 2.500 woningen. Stadlander bezit hier ruim 1.450 huurwoningen. De kinderen en alleenstaanden zijn goed vertegenwoordigd en gezinnen zijn redelijk verdeeld over de wijk.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Sociale cohesie op straatniveau</li><li>• Gunstige ligging t.o.v. uitvalswegen</li><li>• Door EBM maakt de buurt een labelsprong</li><li>• Buurtbetrokkenheid is groot door programma's gericht op welzijn en leefbaarheid</li><li>• Voorzieningenniveau is goed</li><li>• Ligging t.o.v. het centrum</li></ul>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Zwakke sociaal economische structuur</li><li>• Laaggeletterdheid bewoners</li><li>• Onveiligheid t.g.v. drugsoverlast, verkeersoverlast en hangjeugd</li><li>• Woonfraude</li><li>• Nauwelijks woonvormen voor senioren (allochtone) doelgroep</li></ul>                 |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Stedelijke vernieuwing</li><li>• Kansen voor scheefwonders en andere wijkbewoners stap in wooncarrière in het eigen gebied</li><li>• Toename differentiatie door strategiewijziging bezit naar de 'niet-DAEB</li><li>• Herontwikkeling centrumgebied</li><li>• Toename mogelijkheden voor ondernemerschap</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Fysieke en sociaal maatschappelijke ontwikkelingen lopen niet meer parallel</li><li>• Centrumgebied Gageldonk staat economisch onder druk</li><li>• Veel nationaliteiten welke geen verwantschap hebben</li><li>• Negatief imago m.b.t. veiligheid in de buurt</li></ul> |

##### Strategie: versterken

Vastgelegd in wijkvisie stedelijke vernieuwing en in samenwerkingsovereenkomst met de gemeente Bergen op Zoom.

##### Actiepunten

- Sloop/nieuwbouw/herstructureren van circa 600 woningen
- Meer evenwichtige verhouding tussen koop, middeldure en sociale huur
- Aandacht voor culturen samenbrengen
- Via starterscentrum buurteconomie impuls geven
- Besluitvorming centrumgebied

#### 4.6.5 Gageldonk-Oost

In Gageldonk-Oost wonen rond de 4.000 mensen in zo'n 1.500 woningen. De grootste concentraties huurwoningen liggen in Heiningen (360 woningen) en Bunt- en Groeshof (364 woningen). Deze complexen zijn al dorpen op zich, in Heiningen wonen bijvoorbeeld bijna 900 mensen. In deze wijk wonen verhoudingsgewijs veel huishoudens 'scheef'.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Ruimte en groen</li><li>• Gunstige ligging bij uitvalswegen</li><li>• Winkelvoorzieningen in de buurt</li><li>• Rustige woonomgeving</li><li>• Verhuurbaarheid goed</li><li>• Positief imago (uitzondering Groeshof en Heiningen)</li><li>• Achter de voordeurproject</li></ul>                                                              | <ul style="list-style-type: none"><li>• Onvriendelijke geconcentreerde hoogbouw met veel anonimiteit (Heiningen, Groeshof)</li><li>• Veiligheidsbeleving Heiningen en Groeshof)</li><li>• Lage sociaal economische status Heiningen en Groeshof</li><li>• Stigmatiserende uitstraling Heiningen</li><li>• Vervuiling woonomgeving</li><li>• Onvoldoende zicht op verborgen armoede en verborgen eenzaamheid</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Buurtcontract Heiningen</li><li>• Buurtalliantie</li><li>• Ruimte voor stappen in wooncarrière door herontwikkeling GGDW</li><li>• Verhoudingsgewijs veel 'scheef' woners --&gt; kansen voor stap in wooncarrière</li><li>• Grote appartementen</li><li>• Toename differentiatie door strategiewijziging bezit naar de 'niet-DAEB'</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Woonfraude in Heiningen en Groeshof</li><li>• Verkoopstrategie laagbouw</li><li>• Verloedering winkelcentrum de Gagel</li><li>• Stijging energieprijzen; warmtevoorziening i.c.m. stadsverwarming</li></ul>                                                                                                                                                                   |

**Strategie: conserveren** (met uitzondering van complexen Heiningen en Groeshof: consolideren)

De kwaliteit is redelijk tot goed, alleen vanuit leefbaarheidsproblematiek dient een boost gegeven te worden in Heiningen en Groeshof.

##### Actiepunten

- Veiligheid wijk en uitstraling vergroten
- Onderhoudsprogramma Heiningen bijstellen en o.a. Buurtcultuurfonds inzetten om uitstraling (kleuren en entrees) te verbeteren
- Buurtalliantie als vliegwiel inzetten om burgerparticipatie te ontwikkelen

- Gerichte activiteiten om kopen of huren van dure woningen onder 'scheefwonders' te bevorderen
- Onderzoek naar de toekomst van winkelcentrum de Gagel

#### 4.6.6 Warande-Oost

In deze buurten wonen circa 5.100 mensen in 3.000 woningen. In Warande-Oost wonen gemiddeld 2 personen per huishouden en verhoudingsgewijs wonen veel huishoudens 'scheef'.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Voorzieningenniveau</li><li>• Ruime opzet in de wijk</li><li>• Gunstige ligging bij uitvalswegen</li><li>• Kleinschalige sociaal maatschappelijk programma</li><li>• Participatiegraad bewonersorganisaties</li><li>• Sterk netwerk Stadlander</li><li>• Grote eengezinswoningen</li><li>• Breed aanbod zorgvoorzieningen</li><li>• Moskee voor allochtonen biedt thuisbasis</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Weinig diversiteit in woningen</li><li>• Weinig variatie in aanbod seniorencomplexen</li><li>• Stigmatiserende grote kolossen in de wijk</li></ul>                                                                                                                                               |  |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Ontwikkelingen Groene Gordijn</li><li>• Geschikte huisvesting grote gezinnen</li><li>• Stedenbouwkundige ontwikkelingen Warandeflat en omgeving</li><li>• Integrale aanpak jeugdoverlast</li></ul>                                                                                                                                                                                     |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vergrijsde buurt</li><li>• 50+ers identificeren zich minder met aanbod seniorenhuisvesting</li><li>• Verpaupering leegstaande panden Cort Heijligerspark</li><li>• Huisvesting van risicogroep</li><li>• Aanrijdroute drugsrunners, drugsoverlast</li><li>• Huisvestingsvraag jongeren</li></ul> |  |

##### Strategie: versterken

Buurtkwaliteit is goed en er is voldoende potentie in de buurt om de leefbaarheid op peil te houden, echter dient de differentiatie verder vorm te krijgen.

##### Actiepunten

- Visie ontwikkelen Warandeflat en omgeving
- Samenwerking politie/Courage met als doel bestrijding woonfraude en (drugs)criminaliteit
- Slaagkans jongeren vergroten
- Gerichte activiteiten om kopen van woningen of huren van dure huurwoningen te bevorderen onder 'scheefwoners'
- Onderzoek naar toename 'jong bloed' in de buurt



#### 4.6.7 Warande-West

In deze wijk is de buurtkwaliteit goed en is er voldoende potentie in de buurt om de leefbaarheid op peil te houden. Opvallend is het aantal kinderen dat in Warande-West woont.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                         | Zwak                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Voorzieningenniveau</li><li>• Ruime opzet in de wijk, veel groen</li><li>• Gunstige liggen bij uitvalswegen</li><li>• Positieve verhouding koop/huur</li></ul>        | <ul style="list-style-type: none"><li>• Concentratie ouderen en lage inkomens</li><li>• Sociale cohesie is laag</li><li>• Verkeersoverlast o.a. parkeerprobleem</li><li>• Drugsoverlast door lage sociale controle</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                          | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Positieve beïnvloeding leefbaarheid door kunst in de wijk</li><li>• Imagoverbetering door ontwikkeling Groene Gordijn</li><li>• Veel groen in wijk benutten</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Uitstraling, vervuiling J.Derckstraat</li><li>• Slaagkans jongeren is beperkt</li></ul>                                                                                              |

##### Strategie: conserveren

De buurtkwaliteit is goed en er is voldoende potentie in de buurt om de leefbaarheid op peil te houden.

##### Actiepunten

- Handhaving netheid H.Leusstraat/J.Derckstraat
- Participatie buurt bij aanbrengen kunst
- Evaluatie herinrichting G.Gezellelaan met gemeente
- Slaagkans jongeren vergroten

#### 4.6.8 Nieuw Borgvliet

In deze buurten wonen bijna 4.000 mensen in 1.500 woningen. Het aanwezige corporatiebezit is in handen van Stadlander.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                           |  | Zwak                                                                                                                                                                         |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Woningkwaliteit en woonomgeving</li><li>• Ruimte</li><li>• Dorpskarakter met eigen cultuur</li><li>• Brede school en buurthuis</li><li>• Mix van koop en huur</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Laag voorzieningenniveau, winkels, openbaar vervoer, beperkte ruimten buurthuis</li><li>• Economisch klimaat</li></ul>               |  |
| Kans                                                                                                                                                                                                            |  | Bedreiging                                                                                                                                                                   |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Herontwikkeling centrumgebied</li></ul>                                                                                                                                 |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Lage sociale cohesie vanuit buurtkracht</li><li>• Hechtheid door verenigingsleven is nihil door gebrek aan passende ruimte</li></ul> |  |

##### Strategie: conserveren

Dit gebied heeft potentie, maar alertheid is geboden op het gebied van leefbaarheid.

##### Actiepunten

- Ontwikkeling van voorzieningen, buurtbetrokkenheid vergroten door programma's gericht op welzijn en leefbaarheid

#### 4.6.9 Fort-Zeekant/Het Glacis

Er wonen in deze wijken circa 5.300 mensen in ruim 2.800 woningen. Het aanwezige corporatiebezit (1.556 woningen) is in handen van Stadlander. Deze wijken zijn 'versteende wijken' en zijn een hechte buurt met sociale cohesie.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                            | Zwak                                                                                                                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• ISV in uitvoering</li><li>• Wijkverbondenheid bewoners</li><li>• Zorgcentrum</li><li>• Winkelvoorzieningen</li><li>• Onderwijs</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Overlast drugs, straathandel, zwerfvers, vernielingen</li><li>• Vervuiling</li><li>• Sociale problematiek</li><li>• E-label Oranjebuurt</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                                                             | Bedreiging                                                                                                                                                                                |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Scheldeflat</li><li>• Invulling sloopgebied</li><li>• Realiseren ruilwinkel</li></ul>                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Sluiting coffeeshops, dealen verplaatst zich naar de straat</li><li>• Verpaupering rivierenbuurt</li></ul>                                        |

##### Strategie: versterken

Voor Fort-Zeekant is gekozen om sterk verouderd bezit met een zeer matige kwaliteit eruit te nemen en te vervangen door nultreden nieuwbouw. Gezien de omvang van deze ingrepen en de te verwachten ingrepen hierop volgend om de wijk op niveau te krijgen is versterken een logische keuze.

##### Actiepunten

- Sloop Schimmelpennicklaan e.o.
- Heroverwegen renovatie en EBM in bepaalde delen van Fort-Zeekant

#### 4.6.10 Langeweg

In deze wijk wonen 240 huishoudens in een woning van Stadlander. Het aantal alleenstaanden met kinderen in de hier veelal grote woningen valt op. Ongeveer de helft van de klanten van Stadlander in deze wijk heeft een uitkering.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                           |  | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• EBM-programma</li><li>• Grote woningen in goede staat</li><li>• Brabantse Wal woningen/ hoogteverschil</li><li>• Door verkoopprogramma is sociale mix bereikt</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ingesloten stedenbouwkundig karakter met gebrek aan uitstraling</li><li>• Uitstraling woonomgeving</li><li>• Weinig differentiatie in bebouwing</li><li>• Intergerichte cultuur, geen eigenaarschap</li></ul> |  |
| Kans                                                                                                                                                                                                            |  | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Meer differentiatie door verkoop</li><li>• Behoeften peilen om buurtparticipatie te faciliteren</li></ul>                                                               |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Hoge bevolkingsdichtheid</li><li>• Lage sociaal economische status, lage inkomens en laag opleidingsniveau</li><li>• Parkeerproblemen, bevuiling straat</li><li>• Imago</li></ul>                             |  |

##### Strategie: consolideren

Investeren in vastgoed en op leefbaarheid gerichte programma's.

##### Actiepunten

- Op lange termijn differentiatie door onttrekken woningen, bezit deels verkopen
- Uitstraling buurt vergroten
- Buurtkracht benutten in programma's gericht op vergroten welzijn en verhogen leefbaarheid
- Straatbeeld positief beïnvloeden

#### 4.6.11 Markiezen West

In het westelijk gedeelte van Bergen op Zoom ligt de nieuwbouwwijk Markiezen West. In deze wijk zijn in opdracht van Stadlander de complexen Markiezen de Brug en, vrij recent, de Meander gebouwd.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                               |  | Zwak                                                            |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Kwaliteit woningen</li><li>• Ruime wijk</li><li>• Sportvoorzieningen</li><li>• Imago woonomgeving</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Voorzieningen</li></ul> |  |
| Kans                                                                                                                                                |  | Bedreiging                                                      |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Nieuwbouw</li></ul>                                                                                         |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Woningmarkt</li></ul>   |  |

##### Strategie: conserveren

De opgave ligt voornamelijk bij marktpartijen in de nog te realiseren nieuwbouw van koopwoningen.

#### 4.6.12 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. Stadlander bezit hier circa 1200 sociale huurwoningen. De verwachting tot 2020 is dat het aantal huishoudens met ongeveer 1.700 huishoudens zal toenemen. Dit zijn met name eenpersoons- en ouderenhuishoudens, het aantal jonge gezinnen zal naar verwachting afnemen. De sociale doelgroep, voornamelijk ouderen woonachtig in koopwoningen, zal met ongeveer 1.600 huishoudens toenemen.

De inwoners van Halsteren zijn zeer positief over de leefbaarheid in hun dorp. Dit blijkt uit de in 2011 gehouden Lemon-enquête waarbij Halsteren beduidend hoger scoort dan de overige wijken in Bergen op Zoom.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Aantrekkelijk centrum</li><li>• Saamhorigheid, dorpscultuur</li><li>• Goed voorzieningenniveau</li><li>• Veiligheid</li><li>• Aanwezigheid hoogwaardig bedrijventerrein</li><li>• Een meer landelijke ligging</li><li>• Hoge score Lemon 7,6</li><li>• Grote differentiatie woningvoorraad</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Zorgvoorzieningen</li><li>• Vergrijzing</li><li>• Geen afspiegeling samenleving</li><li>• Oude bedrijventerreinen</li><li>• Ontbreken winkelvoorziening De Schans</li><li>• Eenzijdige opbouw koopwijk De Schans</li><li>• Centrum/De Beek laag energielabel + slechte kwaliteit woningvoorraad</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Hergebruik oude bedrijventerrein</li><li>• Herontwikkeling Elisabeth</li><li>• Herontwikkeling Vogelenzang/centrum</li><li>• Herontwikkeling Zuneha</li><li>• Aansluiting A4</li></ul>                                                                                                               | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eenzijdige opbouw bevolking</li><li>• De Beek: dreigend 'zwakke' wijk</li><li>• Ontbreken brede integrale visie op ontwikkeling kern</li><li>• Ontwikkeling rondom supermarkten</li><li>• Leegstand Willem III</li></ul>                                                                                  |

##### Strategie: conserveren

Woonkwaliteit en leefbaarheid is in orde, in de toekomst worden hier geen extra inspanningen voor voorzien. Investerings met name gericht op zorgvoorzieningen.

- Vergrijzing in bepaalde gedeelten van Halsteren
- Woonlasten
- Verouderd bezit

**Actiepunten**

- Verbeteren/verjongen woningvoorraad
- Herstructureringsgebied benoemen
- Centrum gefaseerd aanpakken
- Verkoop woningen uit verkoopvijver

#### 4.6.13 Lepelstraat

Lepelstraat is een authentiek dorp, er wonen 2.000 inwoners in ongeveer 800 woningen, waarvan Stadlander er zo'n 250 bezit.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                       | Zwak                                                                                                                                                                                                                                        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Dorps karakter</li><li>• Aantrekkelijk prijs-kwaliteitsniveau woningen</li><li>• Actief verenigingsleven (muziek, sport)</li><li>• Sterke sociale cohesie</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Te veel grondgebonden huur sociaal</li><li>• Eigen woningmarkt (moeilijk binnenkomen)</li><li>• Afname voorzieningen</li><li>• Te weinig seniorenwoningen</li><li>• Relatief laag inkomen</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                        | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Vervanging woningen (hogere kwaliteit)</li><li>• MFA (inclusief zorg + welzijn)</li><li>• Dorpsservicecentrum</li><li>• Herontwikkeling schoollocatie</li></ul>     | <ul style="list-style-type: none"><li>• Sterke vergrijzing</li><li>• Leegloop school</li><li>• Verouderd bezit</li><li>• Komst prijsvechters in nabije omgeving</li><li>• Geen medisch spreekuur</li></ul>                                  |

##### Strategie: conserveren

Huidig kwaliteitsniveau behouden, dit vergt geen extra investeringen bovenop de reguliere investeringen. Investerings zijn gericht op het handhaven van het voorzieningsniveau en huisvesting van ouderen. Opgave:

- Vergrijzing
- Stijgende woonlasten
- Verouderd bezit

##### Actiepunten

- Inzet op behoud van voorzieningen
- Verbeteren/verjongen woningvoorraad
- Mogelijkheden vernieuwen verouderde seniorenwoningen onderzoeken
- Mogelijke wijziging doelgroep voor te kleine seniorenwoningen
- Verkoop woningen uit verkoopvijver



## 4.7 **Gemeente Roosendaal**

Roosendaal kern is het centrum van de gemeente en heeft het hoogste voorzieningenniveau. De vijf dorpen Moerstraten, Heerle, Wouwse Plantage, Wouw en Nispen zijn van oudsher typische dorpen met een eigen beperkt voorzieningenniveau. Roosendaal kern en Wouw hebben ten aanzien van de zorg de A-status. Heerle heeft een B-status en Moerstraten en Wouwse Plantage de C-status.

De gemeente Roosendaal heeft ongeveer 77.540 inwoners. In de periode 2002 t/m 2011 is het aantal huishoudens toegenomen, echter is het aantal inwoners gelijk gebleven. De oorzaak hiervan is de toename van immigranten en de afname van vertrekkers naar andere gemeenten. Deze vertrekkers zijn met name jongeren en personen tussen de 20 en 40 jaar.

Stadlander bezit van de 12.080 huurwoningen (9.280 corporatiebezit) in dit werkgebied 470 woningen. Deze woningen worden door 71% bewoond door de sociale doelgroep, 10% wordt bewoond door huishoudens met een inkomen tussen € 33.164 en € 43.000 en 19% wordt bewoond door huishoudens die een inkomen hebben van meer dan € 43.000.

De verwachting tot 2020 is dat het aantal huishoudens met 1.120 zal toenemen. Dit zullen met name eenpersoons- en ouderenuishoudens betreffen, het aantal jonge gezinnen zal afnemen. De sociale doelgroep zal met ongeveer 1.540 huishoudens gaan toenemen.

### 4.7.1 **Roosendaal**

#### **Strategie: verkopen aan lokale partij**

Het bezit van Stadlander in deze kern is zeer gering (87 vhe's). Het streven is dan ook dit bezit te verkopen. Omdat Stadlander hier beperkt bezit heeft, is de strategie van andere partijen veel bepalender is voor die kernen.

#### 4.7.2 Moerstraten

##### SWOT-analyse

| Sterk (uit dorpsperspectief)                                                                                                                                                                                                         |  | Zwak                                                                                                                                                                                   |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Saamhorigheid</li><li>• Zelfwerkzaamheid</li><li>• Sociale controle</li><li>• Verenigingsleven</li><li>• Stadlander: kwalitatief redelijk tot goed woningbezit</li><li>• Dorpshuis</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Hoge woning(bouw)kosten</li><li>• Verkeersveiligheid</li><li>• Weinig voorzieningen</li></ul>                                                  |  |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                 |  | Bedreiging                                                                                                                                                                             |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Betaalbaar bouwen</li><li>• Behoud basisschool</li><li>• Aantrekken jonge mensen</li></ul>                                                                                                   |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Sluiting school</li><li>• Sluiting kerk</li><li>• Vertrek jongeren</li><li>• Stadlander: groot percentage bevolking met laag inkomen</li></ul> |  |

##### Strategie: conserveren (op termijn wellicht vrijlaten)

De verwachting is dat de kern te klein wordt geacht om op een verantwoorde manier aanwezig te blijven voor de corporatie. Voor de meest kwetsbare groepen op de woningmarkt is het wenselijk dat er corporatiebezit in de kern aanwezig is, met name gezien de verwachte krapte op de woningmarkt in de regio Roosendaal.

##### Actiepunten

- Verkoop woningen uit verkoopvijver
- Geen investeringen

#### 4.7.3 Heerle

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                             |  | Zwak                                                                                                                                                                      |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Landelijk karakter</li><li>• Helpt woningvoorraad goede tot redelijke kwaliteit</li></ul>                                 |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Type 107: slechte kwaliteit</li><li>• Beperkte voorzieningen</li><li>• Lange verhuurleegstand</li><li>• Verhuurbaarheid</li></ul> |  |
| Kans                                                                                                                                                              |  | Bedreiging                                                                                                                                                                |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Heel veel krapte verwacht op woningmarkt Roosendaal</li><li>• Ligt dicht bij Wouw, waar meer voorzieningen zijn</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Terugloop voorzieningen</li><li>• Versnipperd bezit</li><li>• Vergrijzing</li><li>• Relatief laag inkomen bevolking</li></ul>     |  |

##### Strategie: conserveren (op termijn wellicht vrijlaten)

De verwachting is dat de kern op termijn te klein wordt geacht om op een verantwoorde manier aanwezig te blijven voor de corporatie. Voor de meeste kwetsbare groepen op de woningmarkt is het wenselijk dat er corporatiebezit in de kern aanwezig is, met name gezien de verwacht krapte op de woningmarkt in de regio Roosendaal.

##### Actiepunten

- Verkoop woningen uit verkoopvijver
- Geen investeringen

#### 4.7.4 Wouwse Plantage

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                               |  | Zwak                                                                                                            |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Landelijk karakter</li><li>• Recreatie</li><li>• Goede kwaliteit woningbezit</li><li>• Sterk verenigingsleven</li><li>• Gevarieerd woningbezit</li><li>• Net dorp</li><li>• Sterke binding voor 'eigen' bevolking</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Bijna geen voorzieningen</li><li>• Veel gezinswoningen</li></ul>        |  |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                |  | Bedreiging                                                                                                      |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                     |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Terugloop voorzieningen</li><li>• Vergrijzing</li><li>• Krimp</li></ul> |  |

##### Strategie: conserveren (op termijn wellicht vrijlaten)

De verwachting is dat de kern op termijn te klein wordt geacht om op een verantwoorde manier aanwezig te blijven voor de corporatie. Voor de meest kwetsbare groepen op de woningmarkt is het wenselijk dat er corporatiebezit in de kern aanwezig is, met name gezien de verwachte krapte op de woningmarkt in de regio Roosendaal.

##### Actiepunten

- o Verkoop woningen uit verkoopvijver
- o Geen investeringen

#### 4.7.5 Wouw

Wouw is een rustig dorp met ongeveer 5000 inwoners, centraal gelegen tussen Bergen op Zoom en Roosendaal. Over het algemeen zijn er genoeg faciliteiten in Wouw, maar vanwege de centrale ligging is het gemakkelijk om vanuit Wouw gebruik te maken van de faciliteiten in Bergen op Zoom en Roosendaal. Een groot gedeelte van Wouw bestaat uit rijtjeswoningen, zowel koop als huur. Er is behoefte aan kwalitatief goede seniorenwoningen.

##### SWOT-analyse

| Sterk (uit dorpsperspectief)                                                                                                                                                                                           | Zwak                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Bloeiend verenigingsleven</li><li>• Goede voorzieningen</li><li>• Dorps karakter, sociale cohesie</li><li>• Groen dorp</li><li>• Dorpsperspectief, opgesteld in 2011</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eenzijdige woningvoorraad</li><li>• Gering activiteiten aanbod voor jongeren</li><li>• Openbaar vervoer</li></ul>                                  |
| Kans                                                                                                                                                                                                                   | Bedreiging                                                                                                                                                                                 |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Recreatie en toerisme</li><li>• Variatie in woningvoorraad</li><li>• Jongeren meer betrekken</li></ul>                                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• Vergrijzing en ontgroening</li><li>• Opvolging bestuurders verenigingen</li><li>• Openingstijden Geerhoek</li><li>• Druk op winkelaanbod</li></ul> |

##### Strategie: versterken

Door de vergrijzing is het nodig om het (woning)aanbod aan te passen aan de veranderde vraag. Tevens is een kwaliteitsslag in de woningvoorraad noodzakelijk.

- Vergrijzing
- Woonlasten
- Verouderd bezit

##### Actiepunten

- Aaneengesloten bezit niet verkopen
- Verkoop woningen uit verkoopvijver
- Toekomstige herontwikkelingslocaties benoemen
- Ontwikkelingen project Slim & Snel meenemen in planvorming type 107 voor versnipperd bezit

#### 4.7.6 Etten-Leur

Etten-Leur valt buiten de regio. Stadlander heeft hier bezit, maar dat is gering (24 vhe's). Het streven is dan ook dit bezit te verkopen. Omdat Stadlander hier beperkt bezit heeft, is de strategie van andere partijen veel bepalender is voor die kernen.

**Strategie: verkopen aan lokale partij**

## 4.8 Gemeente Halderberge

De gemeente Halderberge bestaat uit vijf kernen: Stampersgat, Bosschenhoofd, Hoeven, Oud Gastel en Oudenbosch.

### 4.8.1 Stampersgat

Stampersgat is de kleinste kern van de gemeente Halderberge. Het dorp heeft zijn bestaan te danken aan de omliggende industrie. Karakteristiek voor Stampersgat is de directe aanwezigheid van water (Dintel en Kreek).

In de LP van Mallandstraat wordt een pilot uitgevoerd. Er wordt een nieuwbouwproject ontwikkeld dat geschikt is voor senioren, in samenspraak met een bewonersklankbordgroep. Het gaat om een gecombineerde aanpak om verbetermogelijkheden in de bestaande voorraad te verkennen. In samenwerking met de gemeente wordt een nieuwe kernvisie Stampersgat ontwikkeld.

#### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                           |  | Zwak                                                                                                                                                                                                              |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• ligging aan het water</li><li>• sterk verenigingsleven</li></ul>        |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• inkomenspositie bevolking</li><li>• werkgelegenheid</li><li>• bereikbaarheid OV</li><li>• eenzijdige woningvoorraad</li></ul>                                             |  |
| Kans                                                                                                            |  | Bedreiging                                                                                                                                                                                                        |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• mogelijke ontwikkeling bedrijventerrein agrofoodcluster (AFC)</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• vraaguitval koop</li><li>• vergrijzing/ontgroening</li><li>• achteruitgang voorzieningen</li><li>• achteruitgang publieke ruimte</li><li>• gesloten gemeenschap</li></ul> |  |

**Strategie: versterken**

#### Actiepunten

- mogelijkheden benutten voor aanpak bestaande woningvoorraad
- nieuwbouwproject senioren
- bewoners meer betrekken bij beleid

#### 4.8.2 Bosschenhoofd

Bosschenhoofd is één van de kleinste kernen van de gemeente Halderbergen. Karakteristiek voor Bosschenhoofd is de directe aanwezigheid van groen (Pagnevaart). Er zijn relatief veel voorzieningen in de nabijheid, zoals vliegveld Seppe en Bosbad Hoeven. De bereikbaarheid van Bosschenhoofd per auto is optimaal daar het direct gelegen is aan de A58, met een directe verbinding naar Roosendaal en Breda.

Bernardus wonen ziet kansen voor groei in Bosschenhoofd. Er wordt ontwikkeld binnen het project centrumontwikkeling.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                   | Zwak                                                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• groene omgeving</li><li>• recreatievoorzieningen</li><li>• ontsluiting (via rijksweg)</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• winkelvoorziening basisbehoeften</li><li>• sociaal-culturele en uitgaansvoorzieningen</li><li>• OV</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                    | Bedreiging                                                                                                                                           |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• vraag naar koop/middensegment</li></ul>                                                         | <ul style="list-style-type: none"><li>• overschot goedkope eengezinswoningen in de huur</li></ul>                                                    |

##### Strategie: consolideren

##### Actiepunten

- te groot planaanbod van diverse ontwikkelaars in Bosschenhoofd, beperkte uitbreiding is mogelijk

#### 4.8.3 Hoeven

Hoeven is een van de grotere kernen van Halderberge. Hoeven heeft een regionale functie waar het gaat om het conferentiecentrum Bovendonk. In Hoeven vindt projectontwikkeling plaats, maar netto uitbreiding van de woningvoorraad wordt niet voorzien.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                     |  | Zwak                                                                                                                                |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• gevarieerd winkelaanbod</li><li>• evenwichtige inkomensverdeling</li><li>• vitaal verenigingsleven</li></ul>      |  | <ul style="list-style-type: none"><li>•</li></ul>                                                                                   |  |
| Kans                                                                                                                                                      |  | Bedreiging                                                                                                                          |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• relatief grote behoefte aan middensegment huur en koop</li><li>• aantrekkingskracht ouderen en jongeren</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• vergrijzing/ontgroening</li><li>• overschot goedkope eengezinswoningen in de huur</li></ul> |  |

##### Strategie: consolideren

##### Actiepunten

- mogelijkheden benutten voor aanpak bestaande woningvoorraad
- onderzoeken vraag naar zorgwoningen



#### 4.8.4 Oud Gastel

Oud Gastel is één van de grotere kernen van de gemeente Halderberge, vergelijkbaar met de kern Hoeven. Opvallend element in het dorp is de 15e-eeuwse hoge kerktoeren. Oud Gastel trekt relatief veel vestigers van buiten de gemeente aan, mede door het goede voorzieningeniveau en de gunstige ligging.

In Oud Gastel vindt projectontwikkeling plaats (w.o. begeleid wonen). Netto uitbreiding van de woningvoorraad wordt niet voorzien.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                   |  | Zwak                                                                                    |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• voorzieningen</li><li>• goed winkelcentrum</li><li>• OV</li><li>• evenwichtige bevolkingsopbouw (leeftijd, inkomen)</li><li>• vitaal verenigingsleven</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• deel centrum (rond de kerk) verouderd</li></ul> |  |
| Kans                                                                                                                                                                                                    |  | Bedreiging                                                                              |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• voldoende fysieke ruimte bouw-mogelijkheden</li></ul>                                                                                                           |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• vergrijzing / ontgroening</li></ul>             |  |

##### Strategie: consolideren

##### Actiepunten

- mogelijkheden benutten voor aanpak bestaande woningvoorraad
- kansen op een huurwoning vergroten voor starters

#### 4.8.5 Oudenbosch

Oudenbosch is de grootste kern van de gemeente Halderberge. Oudenbosch is een dorp met stedelijke allure. De stedelijke uitstraling van het dorp wordt niet in de laatste plaats veroorzaakt door de dominante aanwezigheid van de grote basiliek in het centrum van het dorp. Oudenbosch heeft een centrumfunctie voor alle kernen van de gemeente Halderberge.

In Oudenbosch worden diverse projecten uitgevoerd, ten behoeve van vernieuwing en uitbreiding van de woningvoorraad. Gezien de schaalgrootte en centrumfunctie van deze kern wordt hier ook extra geïnvesteerd in leefbaarheidsprojecten.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                 |  | Zwak                                                                                                                                                                       |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• voorzieningen</li><li>• centrumfunctie</li><li>• historische / monumentale bebouwing</li><li>• haven</li><li>• OV / treinverbinding</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eenzijdigheid / uitstraling winkelvoorzieningen</li><li>• inkomenspositie bevolking</li><li>• imago wijken Albano / Spui</li></ul> |  |
| Kans                                                                                                                                                                                  |  | Bedreiging                                                                                                                                                                 |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• nieuwe rondweg</li><li>• aantrekkingskracht ouderen en jongeren</li><li>• aanpak bestaande woningen</li></ul>                                 |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• beperkte afzetmarkt appartementen</li></ul>                                                                                        |  |

##### Strategie: versterken

##### Actiepunten

- beperkte groeipotentie benutten
- temporiseren nieuwbouw en dit programma aansluiten bij aanpak bestaande woningvoorraad (onderhoud/energie)
- leefbaarheidsaanpak

## 4.9 Gemeente Moerdijk

In de gemeente Moerdijk worden 11 kernen onderscheiden. In 9 daarvan heeft Brabantse Waard woningen: Fijnaart, Heijningen, Helwijk, Moerdijk, Klundert, Langeweg, Willemstad, Zevenbergen en Zevenbergschen Hoek. De kernvisies en –strategieën voor deze kernen zijn afgeleid van de kernbeleidsplannen van Brabantse Waard die dateren van november 2011. Die kernbeleidsplannen zijn op sommige punten niet meer volledig actueel, als gevolg van o.a. diverse economische ontwikkelingen. Ten gevolge hiervan moet Brabantse Waard keuzes maken en kunnen wij niet meer alle plannen die wij ons voorgenomen hadden (zoals hieronder weergegeven) realiseren.

De overige 2 kernen zijn Noordhoek en Standdaarbuiten, hier heeft Bernardus Wonen woningbezit.

### 4.9.1 Fijnaart

In de kern Fijnaart worden geen veranderingen voorzien en maken wij komende periode pas op de plaats na een voorgaande periode van uitbreiding met nieuwbouw. Aanpak bestaande voorraad op middellange termijn gewenst. Geen substantiële investeringen. Daarom conserveren.

#### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                             | Zwak                                                                                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Relatief rustig gebied</li><li>• Bereikbaarheid. Uitvalswegen.</li><li>• Leefbaarheid.</li><li>• Vitaal o.a. verenigingsleven</li><li>• Voldoende voorzieningen</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ontspannen (huur)woningmarkt</li><li>• Centrum niet fraai en versnipperd</li><li>• Voorzieningen nemen af.</li><li>• Kwaliteit deel aanwezige huurwoning-voorraad</li></ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                              | Bedreiging                                                                                                                                                                                                          |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Centrumplan</li><li>• Verkoop huurwoningen</li><li>• Ontwikkeling locatie kreuk met o.a. een medisch centrum</li></ul>                                                    | <ul style="list-style-type: none"><li>• Ontspannen woningmarkt</li><li>• Financiële problemen WSG (eigenaar grond) i.r.t. ontwikkeling locatie Kreuk</li></ul>                                                      |

#### Strategie: conserveren

#### Actiepunten

- Nader onderzoek / planvorming herstructurering bestaande voorraad
- Groot onderhoud / renovatie complex 1277 Hazelaarstraat e.o.
- Verkoop gelabelde huurwoningen
- Aanpak leefbaarheid complex Achterweg

- Monitoren (bevolkings) ontwikkelingen (aanvullend nader onderzoek) en de gevolgen voor de wensportefeuille.  
Actueel: vergrijzing, scheiden wonen en zorg  
Specifiek voor Fijnaart: analyse aanbod en ontwikkelingen andere aanbieders
- Afstemmen visie en strategie gemeente, zorg- en welzijnsinstelling en overige aanbieders in gebiedsplan kern Fijnaart.

#### 4.9.2 Heijningen

Kleine kern. Minder populair. Wensportefeuille redelijk in evenwicht. Aandacht voor differentiatie in woningtype maar vraagt nader onderzoek. We voorzien de komende periode geen grote veranderingen en investeren niet substantieel.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                              |  | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rustig wonen</li> <li>• Saamhorigheid</li> </ul>                                                                                                                                          |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ontspannen huurwoningmarkt.</li> <li>• Afnemend inwonersaantal</li> <li>• Geen winkelveorzieningen</li> <li>• Geen zorgfaciliteiten</li> <li>• Weinig vestigingsmogelijkheden jongeren.</li> <li>• Gemeenschapshuis Pestalozzihuis begint te verouderen.</li> </ul> |  |
| Kans                                                                                                                                                                                                                               |  | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• (Beperkt) investeren in nieuwe woningen</li> <li>• Aanpassen van huidige woningen</li> <li>• Eventueel een zorgsteunpunt</li> <li>• Woningen beschikbaar stellen voor jongeren</li> </ul> |  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Leegloop door ontbreken voorzieningen</li> <li>• Wegvallen Pestalozzihuis</li> </ul>                                                                                                                                                                                |  |

##### Strategie: conserveren

##### Actiepunten

- Nader onderzoek / planvorming herstructurering bestaande voorraad
- Verkoop gelabelde huurwoningen
- Monitoren (bevolkings) ontwikkelingen (aanvullend nader onderzoek) en de gevolgen voor de wensportefeuille.  
Actueel: vergrijzing, scheiden wonen en zorg
- Monitoren ontwikkelingen maatschappelijk vastgoed (Pestalozzihuis)

- Afstemmen visie en strategie gemeente, zorg- en welzijnsinstelling en overige aanbieders in gebiedsplan kern Heijningen.

#### 4.9.3 Helwijk

Voor de kern Helwijk voorzien wij een grote verandering. Onze wensportefeuille geeft een substantiële krimp van de sociale woningvoorraad aan. Nu is het aandeel sociale huurwoningen (50%, 189 van totaal 372) groot. En bovendien erg eenzijdig (bijna alleen maar eengezinswoningen). Er zijn geen voorzieningen aanwezig, behalve het dorpshuis (speeltuinvereniging) dat de centrale spil is in het dorp. Helwijk is minder populair.

Daarom de helft van onze woningen gelabeld voor verkoop, aanpak dorpshuis de blokhut tot multifunctionele accommodatie en kleinschalige nieuwbouw appartementen. Er wordt substantieel geïnvesteerd.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Schoon, heel en veilig.</li> <li>• Sociale samenhang</li> <li>• Socialisatie in en rondom de Blokhut.</li> </ul>                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Zeer ontspannen (huur)woningmarkt.</li> <li>• Verhouding koop / huur (50/50)</li> <li>• Eenzijdige woningvoorraad (alleen egw)</li> <li>• Afstand tot Willemstad, geïsoleerde ligging</li> <li>• Voorzieningen ontbreken (winkels, zorg)</li> </ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                 | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verkoop huurwoningen.</li> <li>• Realisatie appartementen locatie van der Linden</li> <li>• Aanpak Blokhut</li> <li>• Herontwikkeling locatie Ruigenhil (haalbaarheidsonderzoek)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ouderen en jongeren trekken weg</li> <li>• Beheer Blokhut kwetsbaar</li> <li>• Afname sociale samenhang</li> </ul>                                                                                                                                  |

##### Strategie: versterken

##### Actiepunten

- Nader onderzoek / planvorming herstructurering bestaande voorraad
- Nieuwbouwontwikkelingen appartementen garage van der Linden
- Aanpak Blokhut
- Onderzoek haalbaarheid herontwikkeling locatie Ruigenhil
- Verkoop gelabelde huurwoningen

- Monitoren (bevolkings) ontwikkelingen (aanvullend nader onderzoek) en de gevolgen voor de wensportefeuille.  
Actueel: vergrijzing, scheiden wonen en zorg
- Afstemmen visie en strategie gemeente, zorg- en welzijnsinstelling en overige aanbieders in gebiedsplan kern Helwijk.

#### 4.9.4 Moerdijk

Kleine kern. Minder populair. Wensportefeuille lijkt redelijk in evenwicht. Geen voorzieningen. Kwetsbaar door afgezonderde ligging bij industrieterrein Moerdijk. Aanpak bestaande voorraad op middellange termijn. We voorzien voor nu geen grote veranderingen. Een relatief lage investering in dorpshuis de Ankerkuil dat aan vervanging toe is. Moerdijk is voor ons een kern die vanwege de kwetsbaarheid vraagt om nadere analyse / goede afstemming met andere partijen. (Voorlopig) conserveren.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                   | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rustig wonen</li> <li>• Actief verengingsleven</li> <li>• Goede verhouding koop/huur (65/35)</li> </ul>        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Imago ligging bij industrieterrein en brand Chemie Pack</li> <li>• Overige aanbieders sociale huurwoningen trekken zich terug</li> <li>• Voorzieningen ontbreken</li> <li>• Ouderen en jongeren trekken weg</li> </ul> |
| Kans                                                                                                                                                    | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Herontwikkeling Ankerkuil</li> <li>• Ontwikkeling centrumplan met woningen (haalbaarheidsonderzoek)</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Neerwaartse spiraal negatieve imago</li> <li>• Leegloop</li> </ul>                                                                                                                                                     |

##### Strategie: conserveren

##### Actiepunten

- Nader onderzoek / planvorming herstructurering bestaande voorraad
- Nieuwbouwontwikkeling Ankerkuil
- Onderzoek haalbaarheid centrumplan
- Verkoop gelabelde huurwoningen
- Monitoren (bevolkings) ontwikkelingen (aanvullend nader onderzoek) en de gevolgen voor de wensportefeuille.  
Actueel: vergrijzing, scheiden wonen en zorg

- Afstemmen visie en strategie gemeente, zorg- en welzijnsinstelling en overige aanbieders in gebiedsplan kern Moerdijk.

#### 4.9.5 Klundert

In de kern Klundert voorzien we geen grote veranderingen. De aansluiting op de wensportefeuille is in aantal in evenwicht, nog een kwaliteitsslag te maken in woningtype (van EGW naar appartementen). Het verzorgingshuis de Mauritsshof (ons eigendom) is sterk verouderd. Komende periode investeren wij, om 'zorg te borgen voor Klundert', in de herontwikkeling van de Mauritsshof en de realisatie van appartementen. Dit zien wij als een grote verandering (nieuwe woningtypes en wijziging van traditioneel verzorgingshuis naar modern woonzorgcentrum) en er wordt substantieel geïnvesteerd. Daarom versterken.

#### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                   | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rustig en veilig woonklimaat.</li> <li>• De leefbaarheid</li> <li>• Voorzieningen</li> <li>• Eigen huisartsencentrum, 24/7 open</li> <li>• Vitaal verenigingsleven.</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• (Kleine) afname winkels</li> <li>• Relatief groot aantal woningen jaren 60-70, verouderd incl. huurwoningvoorraad</li> <li>• Eenzijdige samenstelling bepaalde buurten (alleen egw)</li> <li>• Verzorgingshuis De Mauritsshof is verouderd.</li> </ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                                    | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Diverse nieuwbouwprojecten: Rodeborg, de Bult van Pars en Moya Keene.</li> <li>• Herontwikkeling verzorgingshuis Mauritsshof</li> </ul>                                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hogere huurprijzen die men niet gewend is</li> <li>• Project Rodeborg loopt niet naar verwachting.</li> </ul>                                                                                                                                          |

#### Strategie: versterken

#### Actiepunten

- Nader onderzoek / planvorming herstructurering bestaande voorraad
- Nieuwbouwontwikkelingen (Mauritsshof, Bult van Pars, Rodeborg)
- Verkoop gelabelde huurwoningen
- Leefbaarheidsaanpak complex 't Hooren Werck
- Monitoren (bevolkings) ontwikkelingen (aanvullend nader onderzoek) en de gevolgen voor de wensportefeuille.  
Actueel: vergrijzing, scheiden wonen en zorg

- Afstemmen visie en strategie gemeente, zorg- en welzijnsinstelling en overige aanbieders in gebiedsplan kern Klundert

#### 4.9.6 Langeweg

We voorzien geen grote veranderingen voor de kern Langeweg. In aantal is er evenwicht tussen aanwezige voorraad en wensportefeuille. Toevoeging van type woningen appartementen en grondgebonden nultreden is gewenst. Vraagt nader onderzoek naar exacte behoefte voor een kleine kern als deze. Voorlopig geen plannen. Ook geen woningen gelabeld voor verkoop.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                  | Zwak                                                                                                                                                                               |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rustig wonen.</li> <li>• Bereikbaarheid – uitvalswegen</li> <li>• Prettige woonomgeving</li> <li>• Saamhorigheid</li> <li>• Verhouding koop / huur</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Voorzieningen</li> <li>• Eenzijdig woningbezit, alleen egw</li> <li>• Verkeershinder</li> <li>• Geen plannen voor ontwikkeling</li> </ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                   | Bedreiging                                                                                                                                                                         |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Eventueel combinatieproject gemeenschapshuis Ons Stedeke met overige voorzieningen o.a. zorg</li> </ul>                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegtrekken jongeren en ouderen</li> <li>• Wegvallen gemeenschapshuis</li> </ul>                                                           |

##### Strategie: conserveren

##### Actiepunten

- Monitoren ontwikkelingen maatschappelijk vastgoed
- Monitoren (bevolkings) ontwikkelingen (aanvullend nader onderzoek) en de gevolgen voor de wensportefeuille.  
Actueel: vergrijzing, scheiden wonen en zorg
- Afstemmen visie en strategie gemeente, zorg- en welzijnsinstelling en overige aanbieders in gebiedsplan kern Langeweg

#### 4.9.7 Willemstad

In Willemstad is er een overmaat i.r.t. onze wensportefeuille. Dit komt door de relatief hoge inkomens in deze kern. Willemstad is echter een erg populaire kern waardoor wij hier niet heel actief en op korte termijn op inzetten. Wel daarom woningen gelabeld voor verkoop. Realisatie klein aantal nieuwbouwwoningen in project Kloosterblokje. Geen grote veranderingen en geen substantiële investeringen, daarom conserveren.



### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                     |  | Zwak                                                                                                                                                  |  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Toeristische aantrekkingskracht - maritiem beeld</li><li>• Leuke en uitnodigende sfeer</li><li>• Fijn wonen</li><li>• Veel grondpositie in populaire wijk In de Vesting</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Eenzijdig woningbezit (egw)</li><li>• Kwaliteit woningbezit (verouderd)</li><li>• Terugloop winkels</li></ul> |  |
| Kans                                                                                                                                                                                                                      |  | Bedreiging                                                                                                                                            |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Nieuwbouw project Kloosterblokje.</li><li>• (Op termijn) herstructurering In de Vesting</li></ul>                                                                                 |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Verdwijnen laatste winkels</li><li>• Concurrentie projectontwikkelaars</li><li>• Sluiting zwembad</li></ul>   |  |

### Strategie: conserveren

#### Actiepunten

- Nader onderzoek / planvorming herstructurering bestaande voorraad
- Nieuwbouwontwikkeling Kloosterblokje
- Verkoop gelabelde huurwoningen
- Leefbaarheidsaanpak complex A. de Witpark
- Monitoren (bevolkings) ontwikkelingen (aanvullend nader onderzoek) en de gevolgen voor de wensportefeuille.  
Actueel: vergrijzing, scheiden wonen en zorg
- Afstemmen visie en strategie gemeente, zorg- en welzijnsinstelling en overige aanbieders in gebiedsplan kern Willemstad.

#### 4.9.8 Zevenbergen

Voor de kern Zevenbergen voorzien we nog een groei (in aantal incl. een kwaliteits-slag). Huidige populariteit is goed en voor de toekomst voorzien we dat dit zo blijft (verhuisbeweging van kleine naar grote kernen). Ook vanuit de aanwezige voorraad ligt er een opgave voor een kwaliteitsslag. Een gedeelte daarvan realiseren we de komende periode samen met onze uitbreidingsopgave. Daarna volgt de rest. We voorzien dus grote veranderingen en substantiële investeringen.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  | Zwak                                                                                                                                                                                                                        |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Goede bereikbaarheid – trein, bus en uitvalswegen</li><li>• Winkelvoorzieningen, centrumfunctie binnen gemeente</li><li>• Overige voorzieningen</li></ul>                                                                                                                                                                                                                                              |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Veel andere aanbieders – concurrentie of aanvulling?</li><li>• Deel woningbezit verouderd</li><li>• Verzorgingshuis de Westhoek (eigendom andere aanbieder) is verouderd.</li></ul> |  |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |  | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                  |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• Diverse nieuwbouwprojecten (Bosselaar Zuid, Langenoordstraat/Lage Wipstraat, Stationsstraat, Willem III Straat, Zwanehoeve, 11 appartementen Westhoek)</li><li>• Verkoop huurwoningen</li><li>• Nieuwbouwplannen (brede) scholen: De Neerhof en De Regenboog</li><li>• Herontwikkeling bestaande voorraad: De Donk en Torenveld.</li><li>• Herontwikkeling De Westhoek</li><li>• Centrumplan</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• Veel nieuwbouw in korte periode</li><li>• Andere aanbieders en hun ontwikkelingen</li></ul>                                                                                         |  |

##### Strategie: versterken

##### Actiepunten

- Nader onderzoek / planvorming herstructurering bestaande voorraad
- Realiseren nieuwbouwontwikkelingen (Bosselaar Zuid, Lage Wipstraat/Langenoordstraat, Willem III Straat, appartementen Westhoek, Stationsstraat, Zwanehoeve)
- Realiseren scholen Neerhof en Regenboog
- Aanpak leefbaarheid complex Zoetendaal
- Verkoop gelabelde huurwoningen
- Monitoren (bevolkings) ontwikkelingen (aanvullend nader onderzoek) en de gevolgen voor de wensportefeuille.  
Actueel: vergrijzing, scheiden wonen en zorg

Specifiek voor Zevenbergen: analyse aanbod en ontwikkelingen andere aanbieders

- Afstemmen visie en strategie gemeente, zorg- en welzijnsinstelling en overige aanbieders in gebiedsplan kern Zevenbergen.

#### 4.9.9 Zevenbergschen Hoek

In aantal is er evenwicht tussen de aanwezige en gewenste portefeuille. Gewenst is nog om appartementen of grondgebonden nultreden toe te voegen. Hiervoor hebben we een kleinschalige nieuwbouw van appartementen in de planning opgenomen. Dit zien wij op de schaal van ZH als substantiële investering.

Het verzorgingshuis Martinus (van Surplus) is sterk verouderd. Mochten wij hier een rol in gaan spelen dan is dat een wezenlijke verandering. In eerste instantie gaat het om deze zorgvoorziening te borgen maar dit zal ingevuld worden door een meer eigentijds concept. Daarom versterken\*.

#### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Zwak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centrale ligging</li> <li>• Relatief rustig gebied</li> <li>• Goede bereikbaarheid (uitvalswegen)</li> <li>• Nog aantal winkels dagelijkse levensbehoefte aanwezig</li> <li>• Zorg aanwezig (verzorgingshuis Martinus)</li> <li>• Basisonderwijs</li> <li>• Bloeiend verenigingsleven</li> <li>• Goede verhouding koop / huur</li> <li>• Goede kwaliteit huurwoningvoorraad</li> <li>• Beperkte concurrentie goedkope huurmarkt</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lint bebouwing – geen echt centrum</li> <li>• Ligging hogesnelheidstrein - geluidsoverlast</li> <li>• Afnemen winkelveorzieningen</li> <li>• Eenzijdige samenstelling woningvoorraad (egw)</li> <li>• Verzorgingshuis Martinus is verouderd</li> <li>• Afname aantal inwoners</li> </ul> |
| Kans                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Bedreiging                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nieuwbouw appartementen Plein 1940</li> <li>• Herontwikkeling verzorgingshuis Martinus</li> <li>• Investeren in maatschappelijk vastgoed (basisschool – terrein Zwaluwe - gemeenschapshuis De Zevenprong)</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdwijnen de laatste winkels binnen</li> <li>• Geen overname en herontwikkeling verzorgingshuis Martinus</li> <li>• Multi functioneel centrum De Zevenprong is verouderd.</li> <li>• Afnemende verhuurbaarheid en slechte kwaliteit complex de Wieken</li> </ul>                        |

#### Strategie: versterken

**Actiepunten**

- Nieuwbouwontwikkeling appartementen Plein 1940
- Nader onderzoek / planvorming herstructurering bestaande voorraad
- Monitoren ontwikkelingen maatschappelijk vastgoed (o.a. de Zevensprong en Martinus)
- Verkoop gelabelde huurwoningen
- Monitoren (bevolkings) ontwikkelingen (aanvullend nader onderzoek) en de gevolgen voor de wensportefeuille.  
Actueel: vergrijzing, scheiden wonen en zorg
- Afstemmen visie en strategie gemeente, zorg- en welzijnsinstelling en overige aanbieders in gebiedsplan kern Zevenbergschen Hoek

#### 4.9.10 Noordhoek

Noordhoek is één van de kleinere kernen in de gemeente Moerdijk. De kleine dorpsgemeenschap kent een sterke sociale cohesie en enkele actieve verenigingen. Karakteristiek voor Noordhoek is aanwezigheid van voormalige champignon(vlas)loodsen. Verder is de ligging van Noordhoek gunstig, aan de A17 met een directe verbinding naar Breda en Moerdijk.

In Noordhoek vindt geen projectontwikkeling plaats. Het aandeel van Bernardus in de kern en het investeringsniveau aldaar is beperkt, de aanpak is vooral gericht op beheeren.

#### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                     |  | Zwak                                                                                                                         |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• hechte gemeenschap</li><li>• evenwichtige bevolkingsopbouw (leef-tijd, inkomen)</li></ul>                         |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• heel kleinschalig, geen winkel-voorziening en weinig overige voorzieningen</li></ul> |  |
| Kans                                                                                                                                                      |  | Bedreiging                                                                                                                   |  |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• benutten dorpshuis</li><li>• ouderen blijven graag in Noordhoek: langer thuis in eigen huis faciliteren</li></ul> |  | <ul style="list-style-type: none"><li>• vergrijzing / ontgroening</li><li>• verdwijnen voorzieningen (school)</li></ul>      |  |

#### Strategie: conserveren

#### Actiepunten

- ouderen helpen “langer thuis in eigen huis” te kunnen blijven: specifieke inzet/samenwerking vanwege beperkte schaalgrootte

#### 4.9.11 Standaardbuiten

Het dorp Standaardbuiten is een hechte levendige dorpsgemeenschap en heeft zo'n 2.200 inwoners. Karakteristiek voor Standaardbuiten zijn de directe aanwezigheid van groen en water (De Mark) en de goede verkeersontsluiting aan de A17, voor verbinding met economische centra. In Standaardbuiten vindt projectontwikkeling plaats, op beperkte schaal.

##### SWOT-analyse

| Sterk                                                                                                                                                                                                         | Zwak                                                                                                                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"><li>• ligging aan het water</li><li>• ontsluiting (via rijksweg)</li><li>• werkgelegenheid</li><li>• nieuwe brede school en MFA</li><li>• vitaal verenigingsleven</li></ul> | <ul style="list-style-type: none"><li>• weinig voorzieningen, geringe middenstand</li></ul>                                                    |
| Kans                                                                                                                                                                                                          | Bedreiging                                                                                                                                     |
| <ul style="list-style-type: none"><li>• veel ruimte</li><li>• benutten recreatieve waarde water</li></ul>                                                                                                     | <ul style="list-style-type: none"><li>• terugloop (basis)voorzieningen</li><li>• leegstand</li><li>• overcapaciteit nieuwbouwplannen</li></ul> |

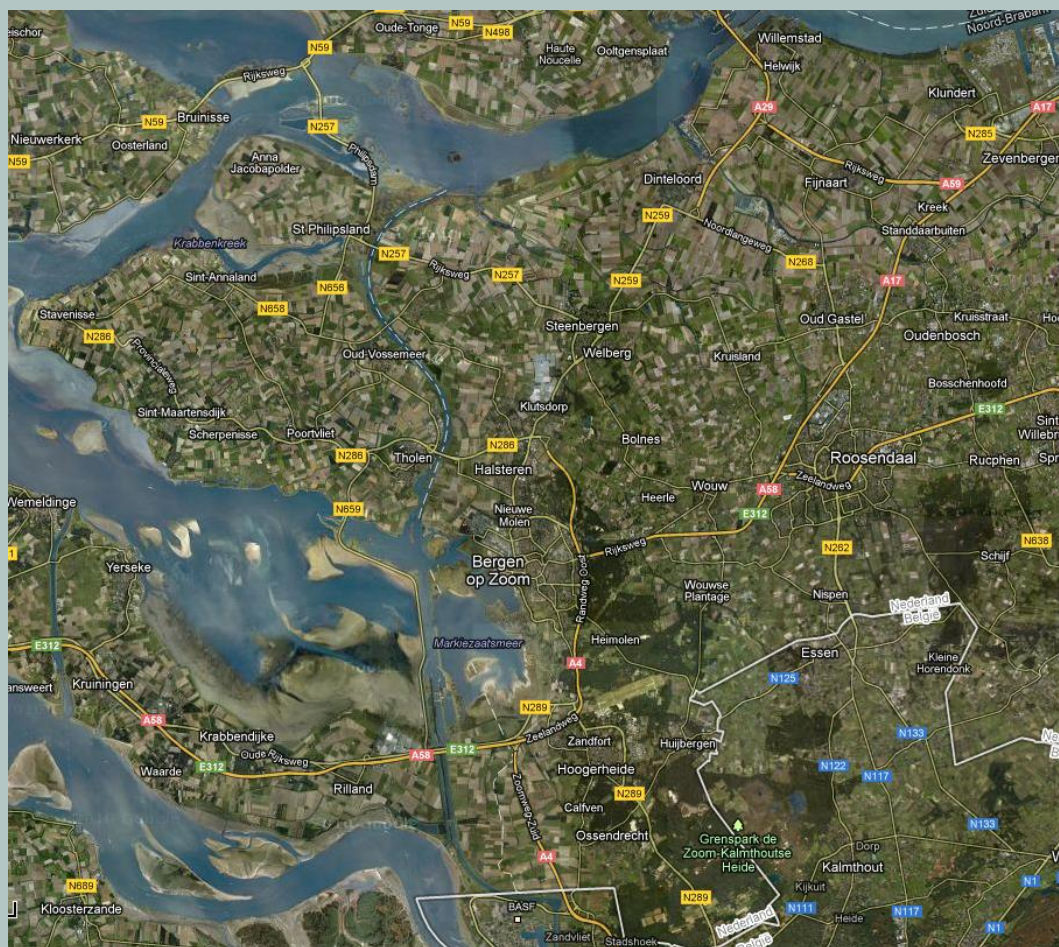
##### Strategie: consolideren

##### Actiepunten

- geen grote behoefte meer aan uitbreiding nieuwbouw
- bescheiden projectontwikkeling afstemmen met gemeente



# Visie op wonen en leven in West-Brabant en Tholen 2030





De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO Research en Advies. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. Vermenigvuldiging en/of openbaarmaking in welke vorm ook, alsmede opslag in een retrieval system, is uitsluitend toegestaan na schriftelijke toestemming van RIGO Research en Advies. RIGO Research en Advies aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

ONDERZOEKSRAPPORT

---

# Visie op wonen en leven in West-Brabant en Tholen 2030

*Opdrachtgever*

Stadlander, Woningstichting Woensdrecht, Woningstichting Dinteloord, Brabantse Waard, Bernardus Wonen en Thuisvester

*Auteurs*

Marlies van der Vlugt

Henriette Rombouts

Ilse Giesbers

*Uitgave*

april 2012

*Rapportnummer*

P20280



# Inhoud

|                     |                                                                   |           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Samenvatting</b> | <b>De woningmarkt in West-Brabant en Tholen</b>                   | <b>i</b>  |
| I                   | Actualisering van de woonvisie                                    | i         |
| II                  | De regio Bergen op Zoom: terugblik                                | i         |
| III                 | De actuele situatie in de regio's                                 | ii        |
| IV                  | Toekomstige ontwikkelingen                                        | iv        |
| <b>Hoofdstuk 1</b>  | <b>Inleiding</b>                                                  | <b>1</b>  |
| 1.1                 | Aanleiding onderzoek                                              | 1         |
| 1.2                 | De onderzoeksopzet: bronnen en methoden                           | 2         |
| 1.3                 | Leeswijzer                                                        | 3         |
| <b>Hoofdstuk 2</b>  | <b>Actuele situatie in de regio's</b>                             | <b>5</b>  |
| 2.1                 | Inleiding                                                         | 5         |
| 2.1                 | Gescheiden woningmarktgebieden?                                   | 5         |
| 2.2                 | Bevolking                                                         | 6         |
| 2.3                 | Woningvoorraad en wie woont waar                                  | 9         |
| 2.4                 | Inkomensgroepen op de woningmarkt                                 | 11        |
| 2.5                 | De actuele marktsituatie in crisistijd                            | 15        |
| <b>Hoofdstuk 3</b>  | <b>Demografische ontwikkelingen</b>                               | <b>19</b> |
| 3.1                 | Inleiding                                                         | 19        |
| 3.2                 | Terugblik                                                         | 20        |
| 3.3                 | Prognose migratiesaldo nul geactualiseerd                         | 25        |
| 3.4                 | Prognose migratiesaldo nul in perspectief                         | 27        |
| <b>Hoofdstuk 4</b>  | <b>Toekomstige woningmarktontwikkelingen</b>                      | <b>33</b> |
| 4.1                 | Inleiding                                                         | 33        |
| 4.2                 | Aannamen in de toekomstverkenning                                 | 33        |
| 4.3                 | Ontwikkeling van de inkomensgroepen                               | 35        |
| 4.4                 | Zicht op de veranderopgave: de ontwikkeling van de woningbehoefte | 38        |
| <b>Hoofdstuk 5</b>  | <b>Gemeente Bergen op Zoom</b>                                    | <b>43</b> |
| 5.1                 | Bevolking en woningvoorraad                                       | 43        |
| 5.2                 | Inkomensgroepen op de woningmarkt                                 | 46        |
| 5.3                 | Toekomstige ontwikkelingen                                        | 48        |

|                     |                                    |            |
|---------------------|------------------------------------|------------|
| <b>Hoofdstuk 6</b>  | <b>Gemeente Steenbergen</b>        | <b>51</b>  |
| 6.1                 | Bevolking en woningvoorraad        | 51         |
| 6.2                 | Inkomensgroepen op de woningmarkt  | 54         |
| 6.3                 | Toekomstige ontwikkelingen         | 56         |
| <b>Hoofdstuk 7</b>  | <b>Gemeente Tholen</b>             | <b>59</b>  |
| 7.1                 | Bevolking en woningvoorraad        | 59         |
| 7.2                 | Inkomensgroepen op de woningmarkt  | 62         |
| 7.3                 | Toekomstige ontwikkelingen         | 64         |
| <b>Hoofdstuk 8</b>  | <b>Gemeente Woensdrecht</b>        | <b>67</b>  |
| 8.1                 | Bevolking en woningvoorraad        | 67         |
| 8.2                 | Inkomensgroepen op de woningmarkt  | 70         |
| 8.3                 | Toekomstige ontwikkelingen         | 72         |
| <b>Hoofdstuk 9</b>  | <b>Gemeente Roosendaal</b>         | <b>75</b>  |
| 9.1                 | Bevolking en woningvoorraad        | 75         |
| 9.2                 | Inkomensgroepen op de woningmarkt  | 78         |
| 9.3                 | Toekomstige ontwikkelingen         | 80         |
| <b>Hoofdstuk 10</b> | <b>Gemeente Halderberge</b>        | <b>83</b>  |
| 10.1                | Bevolking en woningvoorraad        | 83         |
| 10.2                | Inkomensgroepen op de woningmarkt  | 86         |
| 10.3                | Toekomstige ontwikkelingen         | 88         |
| <b>Hoofdstuk 11</b> | <b>Gemeente Moerdijk</b>           | <b>91</b>  |
| 11.1                | Bevolking en woningvoorraad        | 91         |
| 11.2                | Inkomensgroepen op de woningmarkt  | 94         |
| 11.3                | Toekomstige ontwikkelingen         | 96         |
| <b>Hoofdstuk 12</b> | <b>Gemeente Rucphen</b>            | <b>99</b>  |
| 12.1                | Bevolking en woningvoorraad        | 99         |
| 12.2                | Inkomensgroepen op de woningmarkt  | 102        |
| 12.3                | Toekomstige ontwikkelingen         | 104        |
| <b>Bijlagen</b>     |                                    |            |
| <b>Bijlage 1</b>    | <b>Begrippenlijst</b>              | <b>109</b> |
| <b>Bijlage 2</b>    | <b>De landelijke Pearlprognose</b> | <b>111</b> |

# Samenvatting

## Visie op wonen en leven in West-Brabant en Tholen 2030

### I Actualisering van de woonvisie

In 2009 is de woonvisie 'Visie op Wonen en Leven in West-Brabant en Tholen 2025' vastgesteld. Anno 2012 is een actualisering van de visie gewenst, die zich richt op de gemeenten Bergen op Zoom, Steenbergen, Woensdrecht en Tholen (de regio Bergen op Zoom). Ligt men met het huidige beleid nog op koers en waar is eventueel bijsturing gewenst? De onderzoeksresultaten in deze studie vormen de onderlegger voor de actualisering.

Daarnaast is een tweede regio bij het voorliggende onderzoek betrokken. Deze bestaat uit de gemeenten Moerdijk, Halderberge, Rucphen en Roosendaal (de regio Roosendaal). In deze gemeenten worden op basis van de bevindingen door de corporaties beleidsuitgangspunten geformuleerd.

### II De regio Bergen op Zoom: terugblik

Wat is er veranderd in de periode 2008 tot 2011 in de regio Bergen op Zoom? Wat betreft de opbouw van de bevolking en de woningvoorraad niet zo veel. De bevolking is iets ouder geworden: in 2008 was 25% van de huishoudens 65-plus, in 2012 is dit 26%. Het aandeel gezinnen is met 1 procentpunt afgenomen, van 37% in 2008 tot 36% in 2011. Ook de omvang van de primaire doelgroep is met 27% ongeveer gelijk gebleven. De omvang van de sociale doelgroep is mogelijk wat toegenomen.

Het totaal aantal huishoudens is wat meer toegenomen dan voorspeld in 2008. Het gaat om een toename van 1.400 huishoudens in de periode 2008 tot 2011, tegen 1.000 huishoudens voorspeld op basis van de RIGO-prognose migratiesaldo nul in 2008. Belangrijkste verklaringen hiervoor zijn 1) de toegenomen levensverwachting (mensen worden steeds ouder) en 2) een positief migratiesaldo. Mede vanwege deze ontwikkelingen zijn de uitkomsten van verschillende bevolkingsprognoses naar boven bijgesteld, waarover meer in paragraaf IV van deze samenvatting.

Een belangrijk verschil tussen de situatie in 2008 en 2011 is de veranderde marktsituatie. Als gevolg van de economische crisis is de dynamiek op de woningmarkt teruggelopen. Er wordt steeds minder nieuw gebouwd en op de koopwoningmarkt heerst veel onzekerheid. Hierdoor is de doorstroming beperkt en is de 'scheefheid' in de huursector mogelijk wat toegenomen. Mede in relatie tot de economische crisis is ook de beleidscontext veranderd. Anno 2011 hebben de corporaties onder meer te maken met de toewijzingsnormen van de EU. Daarnaast wordt het steeds belangrijker de schaarse maatschappelijke middelen efficiënt te besteden. Vanwege deze toegenomen onzekerheden is het zaak om het rijksbeleid en de economie goed te blijven volgen en om gezamenlijk problemen te voorkomen en tijdig kansen te signaleren.

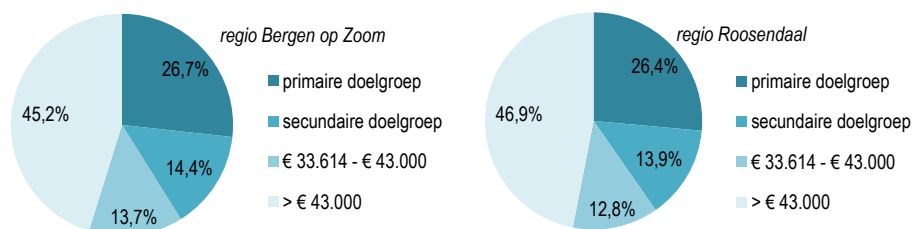
### III De actuele situatie in de regio's

#### Omvang en samenstelling inkomensgroepen

Anno 2011 hebben bijna 24.000 van de 58.320 huishoudens in de regio Bergen op Zoom een inkomen tot € 33.614, ofwel 41% (figuur 1-1). Deze groep wordt ook wel de sociale doelgroep genoemd. Binnen deze groep behoren de meeste huishoudens tot de primaire doelgroep, ofwel huishoudens die op basis van hun inkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag. In de regio Roosendaal heeft circa 40% van de huishoudens een inkomen tot € 33.614. Naar verhouding is de sociale doelgroep het grootst in de gemeenten Bergen op Zoom en Roosendaal (43%) en het kleinst in de gemeenten Moerdijk en Woensdrecht (37%, figuur 1-2).

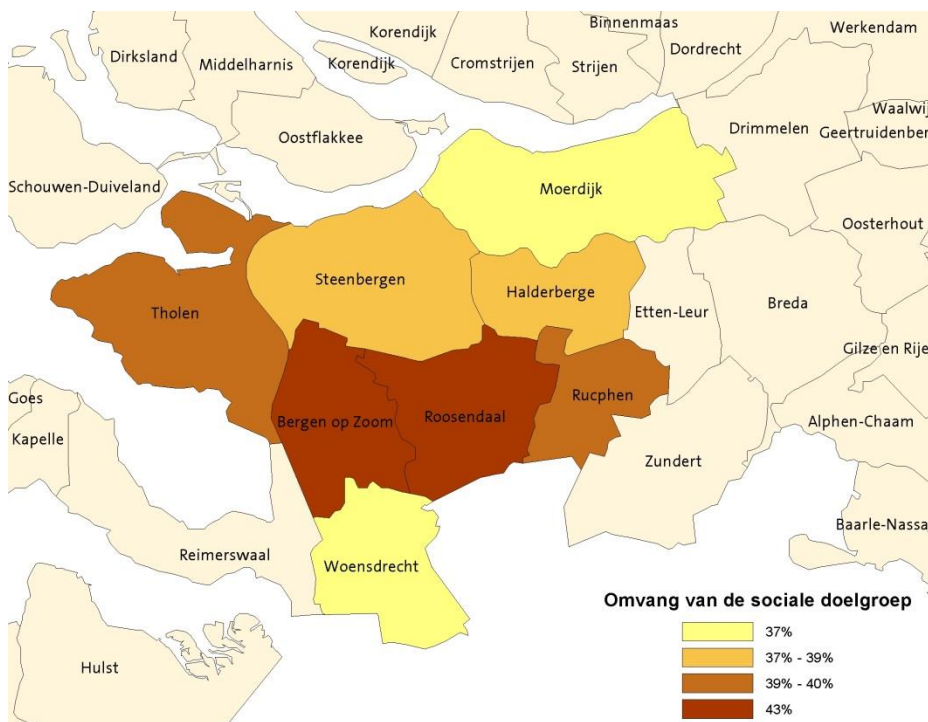
In beide regio's bestaat de sociale doelgroep voor ruim de helft uit eenpersoonshuishoudens en voor 59% uit 55-plussers. Het is de verwachting dat dit aandeel in de toekomst zal toenemen.

**figuur 1-1 Omvang van de inkomensgroepen in de regio Bergen op Zoom en de regio Roosendaal, 2011**



Bron: CBS, WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**figuur 1-2 Omvang van de sociale doelgroep in de gemeenten in de regio West-Brabant en Tholen, 2011**



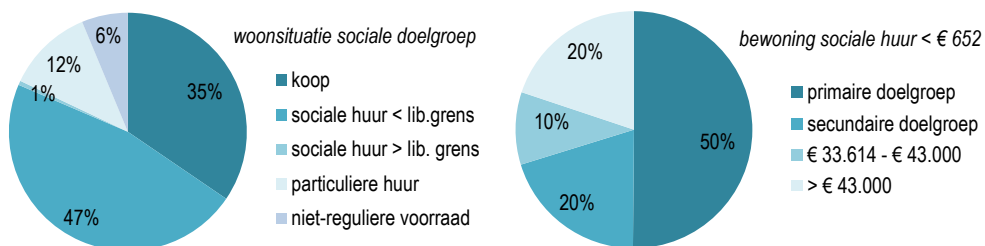
Bron: CBS, WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### Woonsituatie inkomensgroepen

In beide regio's woont bijna de helft van de sociale doelgroep in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens (figuur 1-3 en figuur 1-4). Ruim een derde woont in een koopwoning. Voor een belangrijk deel gaat het om oudere huishoudens die hier al jaren wonen en waarvan het inkomen na de pensioengerechtigde leeftijd is gedaald. De hogere inkomens wonen vaker in een koopwoning, het gaat om ruim driekwart van de huishoudens. Ongeveer 14% van de hogere inkomens woont in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens.

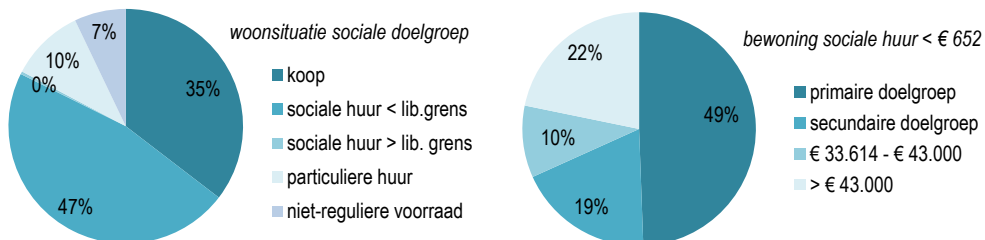
Een deel van de sociale huurvoorraad wordt dus niet bewoond door de sociale doelgroep. In beide regio's wordt circa 10% bewoond door huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 en 20% tot 22% wordt bewoond door huishoudens met een inkomen van meer dan € 43.000. De scheefheid bedraagt daarmee ongeveer 30% in de regio Bergen op Zoom en 32% in de regio Roosendaal, wat ongeveer gelijk is aan het landelijk gemiddelde.

**figuur 1-3 Woonsituatie van de sociale doelgroep en de bewoning van de sociale huurvoorraad naar inkomensgroep in de regio Bergen op Zoom, 2011**



Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**figuur 1-4 Woonsituatie van de sociale doelgroep en de bewoning van de sociale huurvoorraad naar inkomensgroep in de regio Roosendaal, 2011**



Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### Actuele marktsituatie

De actuele marktsituatie wordt gekleurd door de economische crisis: de dynamiek op de woningmarkt is afgenomen en op de koopmarkt heeft de potentiële koper het voor het uitkiezen. De economische crisis zorgt voor terughoudende woonconsumenten, wat zich uit in een beperkte verhuigeneigtheid. Vooral eigenaar-bewoners stellen hun verhuizing uit, het zijn de kwaliteitszoekers tussen de 35 en 55 jaar (huishoudens die goed wonen, maar beter willen) die het nu laten afweten. Eigenaar-bewoners die wel willen verhuizen hebben moeite met de verkoop van hun woning, mede omdat huurders en starters terughoudend zijn richting de koopsector.



Anno 2011 is de druk op de huursector wat toegenomen. Enerzijds doordat de sociale doelgroep door koopkrachtdaling mogelijk wat in omvang is toegenomen, maar de afgenomen dynamiek op de woningmarkt is een veel belangrijkere verklaring. Er wordt steeds minder nieuw gebouwd en op de koopwoningmarkt heerst veel onzekerheid. Hierdoor is de doorstroming uit de huursector naar de koopsector beperkt.

Op dit moment zijn vooral huurappartementen gewild, een woningvraag die grotendeels afkomstig is van ouderen, jongeren en starters. Overigens vertrekken de meeste starters uit beide regio's niet vanwege moeite bij het vinden van een woning maar vanwege werk of studie elders. Als de economie op termijn weer aantrekt wint de koopsector vermoedelijk aan populariteit. Naar huurappartementen zal de vraag blijven bestaan en dit geldt in mindere mate ook voor koopappartementen. Het type grondgebonden huurwoning is echter een kwetsbaarder segment: de ervaring leert dat als de economie aantrekt de vraag naar dit woningtype afneemt.

Het is belangrijk om het beleid rond de ontwikkeling van de woningvoorraad niet teveel te baseren op de actuele situatie op de woningmarkt. Van groter gewicht is de invloed van de veranderingen in de samenstelling van de bevolking in de komende jaren.

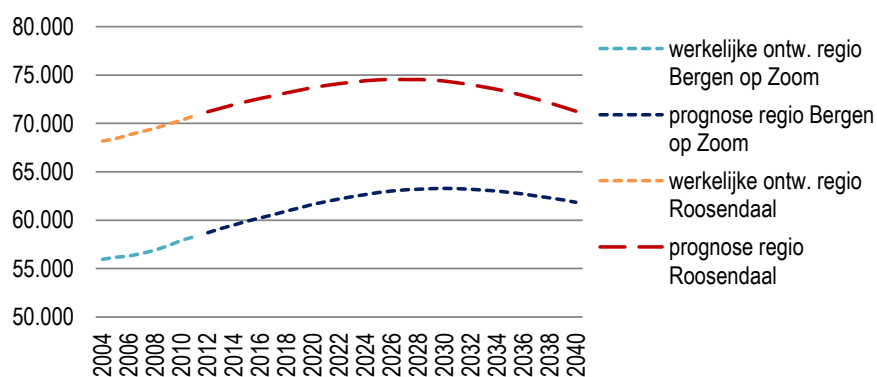
## IV Toekomstige ontwikkelingen

### Prognose migratiesaldo nul geactualiseerd

In de 'Visie op Wonen en Leven in West-Brabant en Tholen 2025' heeft RIGO de toekomstige situatie op de woningmarkt verkend op basis van de RIGO-prognose migratiesaldo nul. RIGO heeft deze prognose geactualiseerd. In de regio Bergen op Zoom is de groei van het aantal huishoudens naar boven bijgesteld, vooral vanwege een toenemende levensverwachting en een toenemend aantal eenpersoonshuishoudens. Ook in andere prognosemodellen is de groei naar boven bijgesteld. Voor de regio Bergen op Zoom wordt een huishoudenstoename verwacht van circa 3.300 huishoudens in de periode 2011 tot 2020. In 2008 werd nog een toename voorspeld van 3.250 huishoudens in de periode 2008 tot 2020 (een langere periode). Dit maakt duidelijk dat men zich niet moet vastpinnen op één voorspelling: de afgelopen periode heeft duidelijk gemaakt dat de uitkomsten van demografische prognoses kunnen variëren. Daarbij past een flexibele programmering.

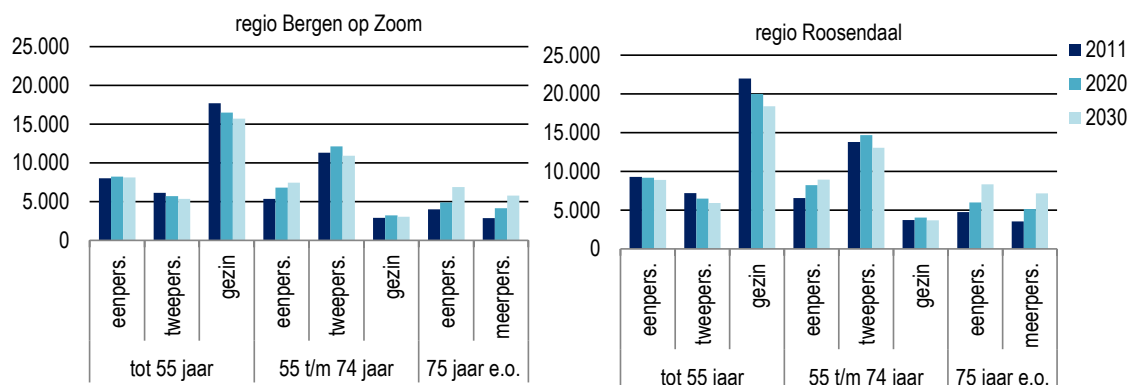
Op basis van de prognose migratiesaldo nul neemt het aantal huishoudens in de regio Bergen op Zoom toe met 3.300 in de periode 2011 tot 2020 en in de regio Roosendaal met 2.880 huishoudens. Na 2030 zal het aantal huishoudens in de regio Bergen op Zoom naar verwachting afnemen. In de regio Roosendaal zal dit naar verwachting na 2026 gebeuren (figuur 1-5). De vergrijzing zet door en het aantal jonge gezinnen neemt naar verwachting af (figuur 1-6).

**figuur 1-5 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de twee regio's**



Bron: RIGO-prognose migratiesaldo nul

**figuur 1-6 Ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling in de twee regio's**



Bron: RIGO-prognose migratiesaldo nul

### Ontwikkeling van de sociale doelgroep

Op basis van aannamen over demografische en economische ontwikkelingen heeft RIGO de ontwikkeling van de inkomensgroepen geraamd. Wat betreft economische ontwikkelingen heeft RIGO drie economische scenario's opgesteld waarin aannamen zijn gedaan over de ontwikkeling van de koopkracht: een basisscenario en een positief en een negatief scenario. Elk scenario gaat uit van een daling van de koopkracht op korte termijn, waarna de economie weer aantrekt. De scenario's variëren in de mate van koopkrachtdaling en de duur van de crisis.

De sociale doelgroep neemt gedurende de periode 2011 tot 2020 in de regio Bergen op Zoom toe met circa 3.300 huishoudens in het basisscenario. In aandeel gaat het om een toename van 41% tot 44% (tabel 1-1). In de regio Roosendaal gaat het om een toename van 3.580 huishoudens, van 40% in 2011 tot 44% in 2020. Als gevolg van de vergrijzing zullen de ouderen een steeds groter aandeel van de sociale doelgroep gaan uitmaken. Deze ouderen zullen naar verwachting steeds vaker in de koopsector wonen en geen beroep doen op de sociale huursector.

**tabel 1-1 Ontwikkeling van de sociale doelgroep in de periode 2011 tot 2030 volgens drie economische scenario's**

|                   | regio Bergen op Zoom |      |      |      | regio Roosendaal |      |      |      |
|-------------------|----------------------|------|------|------|------------------|------|------|------|
|                   | 2011                 | 2015 | 2020 | 2030 | 2011             | 2015 | 2020 | 2030 |
| negatief scenario | 41%                  | 44%  | 46%  | 50%  | 40%              | 43%  | 45%  | 49%  |
| basisscenario     | 41%                  | 43%  | 44%  | 46%  | 40%              | 42%  | 44%  | 46%  |
| positief scenario | 41%                  | 43%  | 43%  | 44%  | 40%              | 42%  | 42%  | 44%  |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### Ontwikkeling van de woningbehoefte

De ontwikkeling van de woningbehoefte in deze studie toont de uitbreidingsbehoefte en verandering opgevoerd als gevolg van demografische en economische ontwikkelingen. In zowel de regio Bergen op Zoom als de regio Roosendaal neemt de behoefte aan koopwoningen en huurappartementen toe (tabel 1-2). Het gaat voor een groot deel om nultredenwoningen. Voor veel huishoudens geldt dat zij zelf in staat zijn hun eigen woning aan te passen, zodat deze in de categorie nultreden gaat vallen. Het gaat hier dus niet alleen om een uitbreidingsopgave, maar vooral ook om een aanpassingsopgave. Dit is anders voor de appartementen: hierbij gaat het vooral om een uitbreidings- en/of vervangingsopgave.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt in het basis- en het positieve scenario af. Duidelijk wordt dat het verloop van de crisis vooral invloed heeft op de verhouding tussen huur en koop. De afweging tussen grondgebonden (zoals rijtjes en vrijstaande woningen) en 'gestapelde' woningen (zoals appartementen) is veel minder economisch en veel meer demografisch bepaald.

**tabel 1-2 Ontwikkeling van de woningbehoefte in de regio Bergen op Zoom en de regio Roosendaal in de periode 2011 tot 2020**

|                         |               | regio Bergen op Zoom |                 |       |          | regio Roosendaal |                 |       |          |
|-------------------------|---------------|----------------------|-----------------|-------|----------|------------------|-----------------|-------|----------|
|                         |               | 2011                 | ontw. 2011-2020 |       |          | 2011             | ontw. 2011-2020 |       |          |
|                         |               | voorraad             | negatief        | basis | positief | voorraad         | negatief        | basis | positief |
| koop                    | grondgebonden | 33.050               | 970             | 1.610 | 2.080    | 41.440           | 850             | 1.650 | 2.340    |
|                         | appartement   | 2.100                | 410             | 470   | 510      | 1.920            | 360             | 400   | 420      |
| huur                    | grondgebonden | 11.580               | 270             | -110  | -440     | 16.990           | 490             | -130  | -670     |
|                         | appartement   | 9.530                | 1.370           | 1.120 | 970      | 7.800            | 920             | 740   | 580      |
| niet-reguliere voorraad |               | 2.060                | 290             | 230   | 190      | 2.660            | 280             | 240   | 230      |
| totaal                  |               | 58.320               | 3.310           | 3.310 | 3.310    | 70.820           | 2.890           | 2.890 | 2.890    |
| waarvan nultreden       |               | 12.670               | 1.750           | 1.770 | 1.790    | 15.000           | 1.790           | 1.880 | 1.900    |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### Woningbehoefte in de huidige en de vorige studie

In de vorige studie was een soortgelijke ontwikkeling van de woningbehoefte zichtbaar. In die studie is in de toekomstverkenning echter ook rekening gehouden met de actuele frictie op de woningmarkt en met starters. Uiteindelijk heeft men bij het formuleren van de beleidsuitgangspunten in de woonvisie ervoor gekozen de startersvraag in 2020 niet op te vatten als uitbreidingsbehoefte. Of deze groep er tegen die tijd in slaagt binnen aanvaardbare tijd een woning te vinden is immers afhankelijk van het functioneren van de woningmarkt van dat moment. Bij de beleidsuitgangspunten is daarom gefocust op de uitbreidingsbehoefte en veranderingopgave als gevolg van demografische en economische ontwikkelingen. Volgens de prognose migratiesaldo nul van 2008 nam het aantal huishoudens in de periode 2008 tot 2020 toe met circa 3.250 huishoudens. De ontwikkeling van de woningbehoefte volgens deze uitgangspunten is weergegeven in tabel 1-3, op basis van het WoON 2006.

In de vorige studie manifesteerde de toenemende behoefte zich vrijwel uitsluitend in de koopsector. Deels heeft dit te maken met het feit dat in de vorige studie ook de actuele frictie bij de toekomstverkenning is betrokken: het ideaalplaatje waarin alle verhuisgeneigde huishoudens hun verhuishwensen zouden kunnen waarmaken. Als de afgelopen periode echter iets heeft duidelijk gemaakt is dat het sentiment op de woningmarkt is veranderd. Verhuizingen zijn afgesteld en woonwensen zijn bijgesteld. Bij de ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode 2011 tot 2020 is de actuele frictie op basis van het WoON 2009 daarom buiten beschouwing gelaten.

Het huidige onderzoek toont aan dat een deel van de toenemende behoefte zich ook in de huursector manifesteert, en dan met name in het gestapelde segment. In vergelijking met de vorige studie komt dit omdat er:

- geen rekening is gehouden met actuele fricties;
- is uitgegaan van een gemiddeld negatievere economische ontwikkeling;
- een grotere toename van het aantal eenpersoonshuishoudens is voorspeld, huishoudens die naar verhouding vaak een beroep doen op de huursector.

Geen rekening houden met actuele fricties betekent echter ook dat de scheve bewoning van de voorraad in zekere zin getolereerd wordt en mogelijk toeneemt door de teruggelopen dynamiek op de woningmarkt. Bij een afnemende scheefheid ontstaat er op termijn meer schuifruimte binnen de sociale huurvoorraad.

**tabel 1-3    Ontwikkeling van de woningbehoefte in de regio Bergen op Zoom in de periode 2008 tot 2020 en 2011 tot 2020, gemiddeld voor de economische scenario's**

|                         |               | ontwikkeling behoefte huishoudens |                                                     |
|-------------------------|---------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------|
|                         |               | huidige studie:<br>2011-2020      | vorige studie: 2008-2020,<br>incl. actuele fricties |
| koop                    | grondgebonden | 1.550                             | 1.950                                               |
|                         | appartement   | 460                               | 820                                                 |
| huur                    | grondgebonden | -90                               | -480                                                |
|                         | appartement   | 1.150                             | 660                                                 |
| niet-reguliere voorraad |               | 240                               | 310                                                 |
| totaal                  |               | 3.310                             | 3.250                                               |

Bron: WoON 2006 en WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie



# Hoofdstuk 1

## Inleiding

### 1.1 Aanleiding onderzoek

In 2008 hebben de directeuren van – toen nog – vijf corporaties zich verenigd om gezamenlijk de woonvisie ‘Visie op Wonen en Leven in West-Brabant en Tholen 2025’ op te stellen. In juli 2009 is deze visie op het wonen en leven in de gemeenten Bergen op Zoom, Steenbergen, Tholen en Woensdrecht vastgesteld. Voor deze woonvisie is in 2008 een woningmarktonderzoek uitgevoerd op basis van het Woononderzoek Nederland, kortweg WoON 2006. In dit onderzoek werd een beeld geschetst van de woningmarksituatie in 2008 en de verwachtingen richting 2020, in de regio en in iedere gemeente afzonderlijk. Het onderzoek diende als een van de onderleggers voor de uitwerking van de visie van de corporaties.

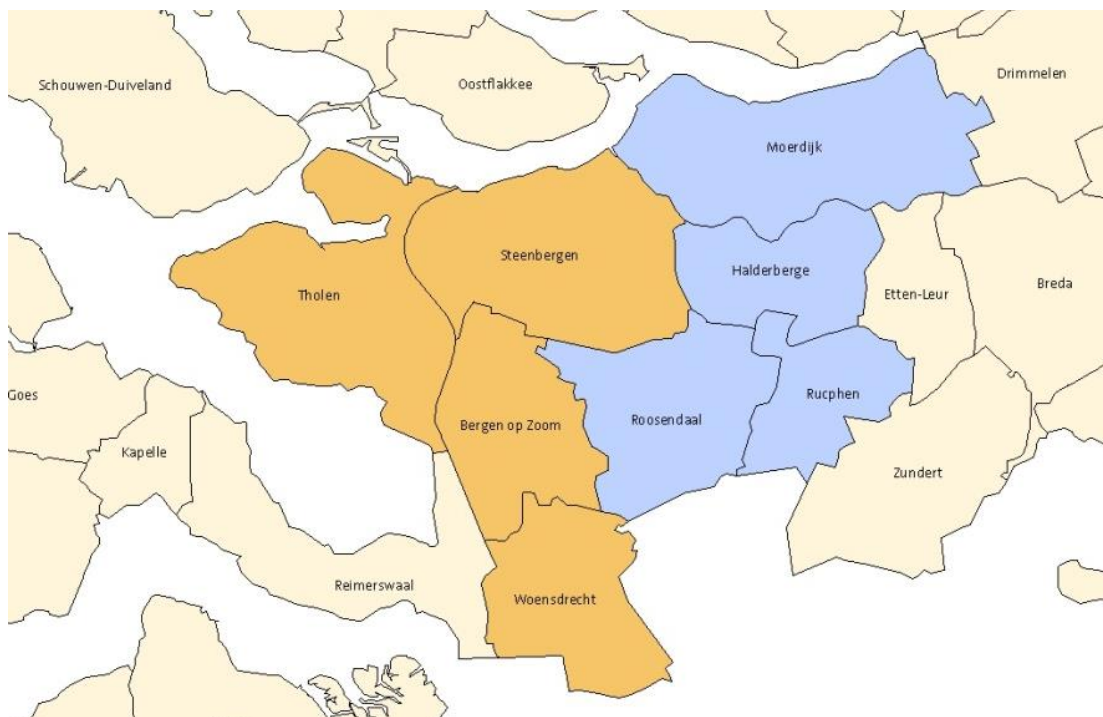
In de afgelopen periode is de situatie op de woningmarkt behoorlijk veranderd. Momenteel zijn er veel ontwikkelingen gaande – zowel in de markt als in het beleid – waarvan de consequenties onzeker zijn. Het gaat onder meer om de economische crisis, de daarmee samenhangende stagnerende bouwproductie en prijsontwikkeling, de nieuwe Woningwet, de EU-beschikking en de strengere hypotheekregels. Er is sprake van vraaguitval op de woningmarkt of mensen stellen hun woonwensen bij.

Elk van deze ‘gebeurtenissen’ heeft (direct of indirect) consequenties voor de ontwikkelingen in de regio. Vandaar dat Woningstichting Woensdrecht, Woningstichting Dinteloord en Stadlander een actualisering wensen van het voorgaande onderzoek. Ligt men met het huidige beleid nog op koers en waar is eventueel bijsturing gewenst? En wat betekent dit voor de woonvisie?

Naast een actualisering van het voorgaande onderzoek wordt nu een tweede regio bij het onderzoek betrokken. Het gaat om de vier buurgemeenten Moerdijk, Halderberge, Rucphen en Roosendaal, het werkgebied van onder meer de corporaties Stadlander, Brabantse Waard, Bernardus Wonen, AlleeWonen en Thuisvester.

In totaal beslaat het onderzoek hiermee acht gemeenten in de regio West-Brabant en Tholen, wat is weergegeven in figuur 1-1 op de volgende pagina. Voor elk van deze gemeenten gaan we in deze rapportage in op de actuele situatie op de woningmarkt, evenals op verwachtingen voor de toekomst.

**figuur 1-1 De regio Bergen op Zoom (oranje) en de regio Roosendaal (blauw)**



## 1.2 De onderzoekopzet: bronnen en methoden

Voor het eerste onderzoek was het (bewerkte) WoON 2006 een belangrijke bron. Voor de actualisering baseren we ons voor een belangrijk deel op het (bewerkte) WoON 2009. Voor de gemeenten in het werkgebied van de corporaties geldt echter dat het WoON onvoldoende cases bevat voor het kunnen doen van betrouwbare uitspraken.<sup>1</sup> RIGO heeft daarom net als de vorige keer de beschikbare cases aangevuld met cases in vergelijkbare gemeenten. Vervolgens heeft RIGO het verkregen databestand kloppend gemaakt met beschikbare randtotalen voor de samenstelling van de huishoudens en de woningvoorraad op 1 januari 2011. Input voor deze exercitie waren gegevens van de corporaties, het CBS en regiorapportages van het CFV. Daarnaast heeft RIGO gebruikgemaakt van inkomensgegevens van het CBS. In de studie uit 2008 heeft RIGO grotendeels dezelfde onderzoekopzet gehanteerd.

Het veldwerk voor het WoON 2009 heeft plaatsgevonden voordat (de effecten van) de economische crisis echt voelbaar werden. Anno 2012 is het sentiment op de woningmarkt sterk veranderd ten opzichte van 2009. Dit betekent dat het WoON 2009 zich niet een-op-een leent voor het weergeven van de actuele vraag-aanbodverhoudingen. Voor het weergeven van de situatie op dit moment maken we daarom gebruik van alternatieve bronnen en methoden, beschreven in hoofdstuk 2.

Voor de verwachtingen op de langere termijn combineren we het WoON 2009 met aannamen omtrent demografische en economische ontwikkelingen. Welke aanpassingen in de woningvoorraad zijn gewenst om te passen bij de veranderende bevolkingssamenstelling? Hiervan uitgaande wordt duidelijk waar knelpunten verwacht kunnen worden maar ook waar mogelijke kansen liggen op zowel de korte als langere termijn.

<sup>1</sup> Alleen de gemeente Tholen heeft meegedaan met de oversampling (600 respondenten).

Op basis van deze woningmarktsimulatie kunnen betrouwbare uitspraken worden gedaan over de woningmarktsituatie in het werkgebied van de corporaties. Wel geldt bij enquêteonderzoek dat de uitkomsten met marges zijn omgeven. Om schijnnaauwkeurigheid te vermijden zijn de meeste absolute uitkomsten in dit rapport afgerond op tientallen. Hierdoor kunnen verschillen ontstaan tussen de randtotalen en de opgetelde celwaarden.

### 1.3 Leeswijzer

Aan het begin van dit rapport is een beknopte samenvatting opgenomen met de belangrijkste uitkomsten en van het onderzoek. De rapportage kent verder de volgende opbouw:

- ✓ In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de actuele situatie in de twee regio's: de bevolkingsopbouw, de omvang van de inkomensgroepen en de huidige marktsituatie komen aan bod.
- ✓ In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de verwachte demografische ontwikkelingen en de aannamen die hieraan ten grondslag liggen.
- ✓ In hoofdstuk 4 wordt de ontwikkeling van de huishoudens, de inkomensgroepen en de woningbehoefte in beeld gebracht in de twee regio's.
- ✓ In de hoofdstukken 5 t/m 12 wordt de woningmarktsituatie in de acht gemeenten in de twee regio's beknopt weergegeven: de gemeenten Bergen op Zoom, Steenbergen, Tholen, Woensdrecht, Roosendaal, Halderberge, Moerdijk en Rucphen.

In bijlage 1 wordt de definitie van de begrippen in dit onderzoek weergegeven. In bijlage 2 staat de landelijke Pearlprognose.





# Hoofdstuk 2

## Actuele situatie in de regio's

In beide regio's verschilt de voorraad- en bevolkingssamenstelling nauwelijks van elkaar. In de regio Bergen op Zoom wonen anno 2011 58.290 huishoudens, waarvan 46% ouder is dan 55 jaar en 41% een inkomen heeft tot € 33.614. Ten opzichte van 2008 is de regio wat meer vergrijsd en is het aantal gezinnen afgenomen. De omvang van de primaire doelgroep is met circa 27% ongeveer gelijk gebleven. In de regio Roosendaal wonen anno 2011 70.460 huishoudens, waarvan 46% ouder is dan 55 jaar en 40% een inkomen heeft tot € 33.614. De omvang van de sociale huurvoorraad is in beide regio's vrijwel gelijk (29%) en wordt voor bijna een derde bewoond door huishoudens met een inkomen van meer dan € 33.614. Op korte termijn zal deze 'scheefheid' naar verwachting blijven bestaan: vanwege de economische crisis is de dynamiek op de woningmarkt afgenomen. In de koopsector is men terughoudend en is onzekerheid troef.

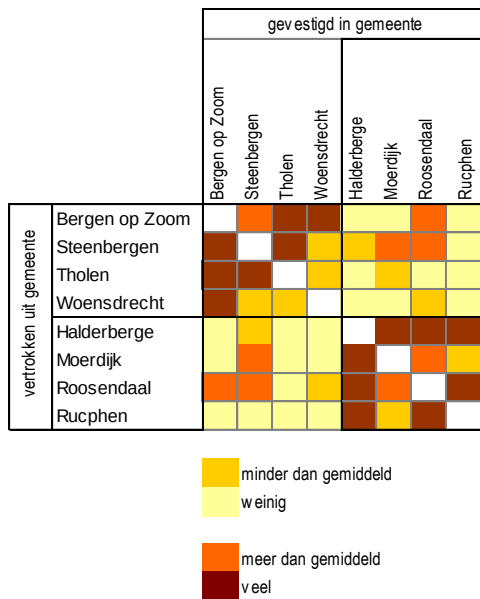
### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de actuele situatie op de woningmarkt in beeld gebracht in de regio Bergen op Zoom en de regio Roosendaal. Hoe ziet de bevolkingsopbouw in de regio's eruit, wat is de omvang van de doelgroepen en in welke delen van de voorraad wonen deze huishoudens? Wat is de actuele marktsituatie in crisistijd? Waar relevant worden de resultaten op regio-niveau uitgesplitst naar het niveau van de afzonderlijke gemeenten. In de hoofdstukken 5 t/m 13 worden de resultaten voor elke gemeente afzonderlijk gepresenteerd. Gestart wordt met een afbakening van de twee onderzoeksregio's en in welke mate er een relatie bestaat tussen de regio's.

### 2.1 Gescheiden woningmarktgebieden?

Het provinciebestuur beschouwt op basis van bestuurlijke gronden de gehele onderzoeksregio als één woningmarkt: de regio West-Brabant en Tholen. In dit onderzoek worden binnen de regio West-Brabant en Tholen twee regio's onderscheiden: de regio Bergen op Zoom en de regio Roosendaal (figuur 1-1). In welke mate bestaat er een relatie tussen de regio's?

Op basis van inhoudelijke gronden blijkt dat de relatie tussen de regio's gering is en dat er vooral sprake is van twee zelfstandige woningmarktgebieden. Dit blijkt uit figuur 2-1, waarin de verhuisintensiteit tussen gemeenten is weergegeven. Verhuizingen vinden vooral plaats binnen de eigen gemeentegrenzen of tussen gemeenten in de regio Bergen op Zoom of in de regio Roosendaal. In mindere mate wordt er *tussen* de twee regio's verhuisd. Alleen tussen de (buurgemeenten) Moerdijk, Roosendaal, Bergen op Zoom en Steenbergen wordt iets meer dan gemiddeld verhuisd. Van een echte eenheid - in die zin dat er een regionale woningmarkt West-Brabant en Tholen bestaat - is dus geen sprake.

**figuur 2-1 Verhuisintensiteit (tussen gemeenten) 2005-2009**

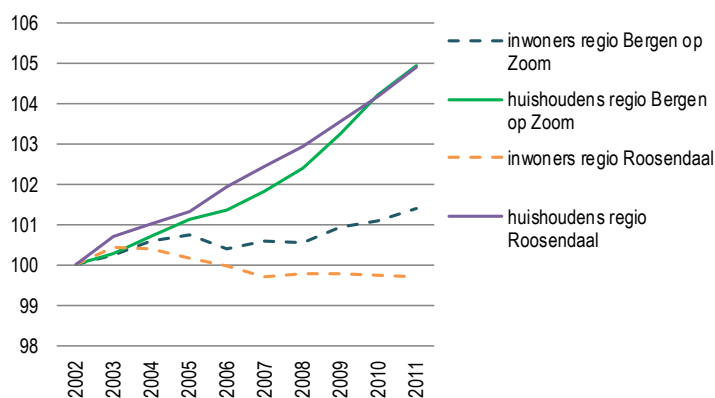
Bron: CBS, bewerking RIGO

## 2.2 Bevolking

Voor een indruk van de actuele woningmarktsituatie in de twee regio's starten we met het weergeven van enkele basisgegevens: inzicht in de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad. Vervolgens combineren we beide inzichten voor meer inzicht in de woonsituatie van huishoudens. Peiljaar in deze studie is 2011. Waar relevant brengen we de trend van de afgelopen vijf tot tien jaar in beeld.

### Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens

Op 1 januari 2011 woonden in de regio Bergen op Zoom 136.520 inwoners die samen 58.290 huishoudens vormden. In de regio Roosendaal woonden 165.810 inwoners en 70.460 huishoudens (bron: CBS). Gedurende de periode 2002 tot 2011 nam het aantal inwoners in de regio Bergen op Zoom licht toe en in de regio Roosendaal licht af (figuur 2-2). Het aantal huishoudens nam in beide regio's flink toe, terwijl de gemiddelde huishoudensgrootte afnam.

**figuur 2-2 Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in 2002 tot 2011 in indexcijfers (2002 = 100) in de twee regio's**

| 1-1-2011             | inwoners | huishoudens |
|----------------------|----------|-------------|
| regio Bergen op Zoom | 136.520  | 58.320      |
| regio Roosendaal     | 165.810  | 70.820      |
| totale regio         | 302.330  | 129.130     |

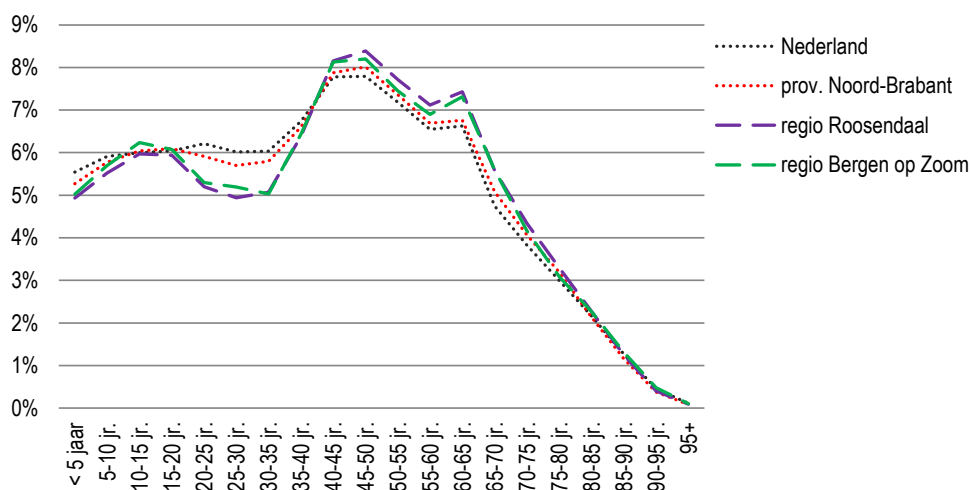
Bron: CBS, bewerking RIGO

## Bevolkingsopbouw

De bevolkingsopbouw in de twee regio's is vrijwel hetzelfde: beide regio's worden gekenmerkt door relatief weinig jong volwassenen en relatief veel babyboomers en huishoudens van middelbare leeftijd. Dit blijkt uit figuur 2-3, waarin ter referentie de bevolkingsopbouw in de provincie Noord-Brabant en Nederland is weergegeven. Ook zijn de twee regio's iets meer vergrijsd: het aandeel 65-plus in de regio Bergen op Zoom bedraagt 17,0% en in de regio Roosendaal 17,2%. Landelijk gaat het om 15,5% en in de provincie Noord-Brabant om 16,1%.

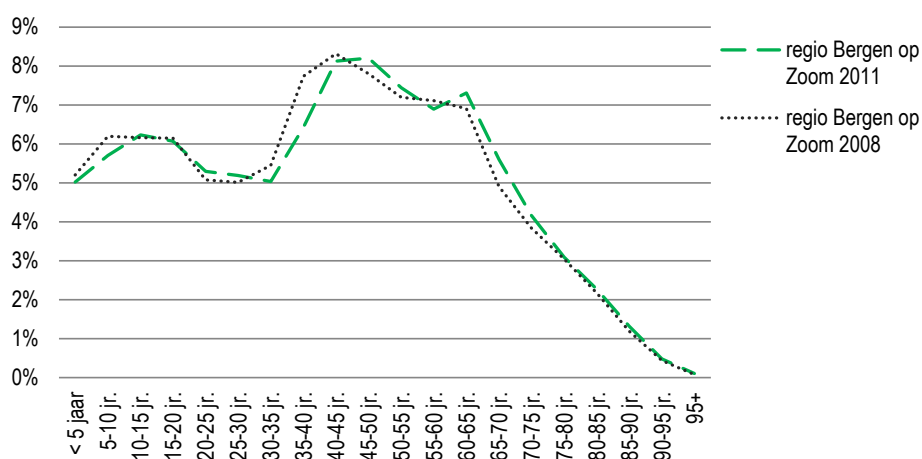
In 2008 bedroeg het aandeel 65-plus in de regio Bergen op Zoom nog 15,7%, wat is weergegeven in figuur 2-4. Ten opzichte van 2008 is het aandeel huishoudens in de gezinsfase (tussen 30 en 45 jaar) afgenomen. Voor de toekomst is het de verwachting dat deze trend doorzet: de bevolking vergrijsd en het aantal gezinnen neemt af (zie ook tabel 4-1 en tabel 4-2 in het vierde hoofdstuk).

**figuur 2-3 Bevolkingsopbouw op 1-1-2011**



Bron: CBS, bewerking RIGO

**figuur 2-4 Bevolkingsopbouw in de regio Bergen op Zoom in 2008 en 2011**



Bron: CBS, bewerking RIGO

De meeste bewoners in de beide regio's hebben een Nederlandse nationaliteit (tabel 2-1). Het ging om 96% in 2011. Het aandeel bewoners met een niet-Nederlandse nationaliteit is in de periode 2002 tot 2011 afgenomen van 5,3% tot 4,4% in de regio Bergen op Zoom en van 3,8% tot 3,5% in de regio Roosendaal. Dit heeft vooral te maken met een afname van het aantal bewoners met een Marokkaanse nationaliteit: dit aantal is in de periode 2002 tot 2011 in beide regio's ongeveer gehalveerd. Daarentegen is het aantal bewoners met een Poolse nationaliteit in beide regio's flink toegenomen: het gaat vooral om MOE-landers (arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europese landen). Vermoedelijk is de werkelijke toename groter omdat een deel van de arbeidsmigranten zich niet registreert in Nederland.

**tabel 2-1 Bevolking naar nationaliteit in de twee regio's in 2002-2011**

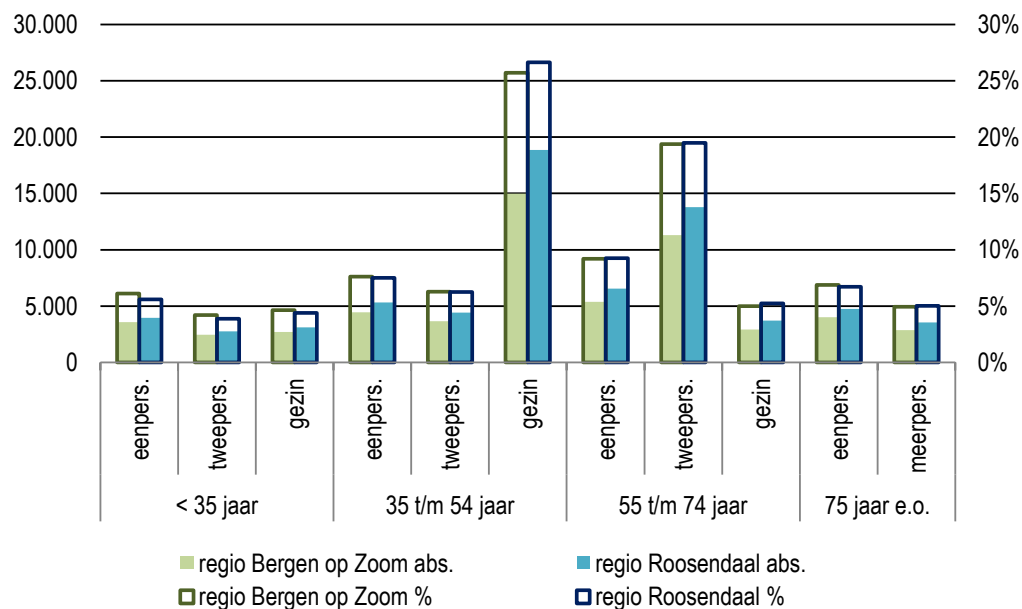
|                      |                 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 |
|----------------------|-----------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| regio Bergen op Zoom | Nederlands      | 95%  | 95%  | 95%  | 96%  | 96%  | 96%  | 96%  | 96%  | 96%  | 96%  |
|                      | niet-Nederlands | 5,3% | 5,1% | 4,8% | 4,5% | 4,4% | 4,3% | 4,3% | 4,4% | 4,3% | 4,4% |
|                      | waarvan Pools   | 50   | 65   | 70   | 95   | 110  | 130  | 195  | 320  | 410  | 485  |
|                      | totaal          | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |
| regio Roosendaal     | Nederlands      | 96%  | 96%  | 96%  | 96%  | 96%  | 96%  | 97%  | 96%  | 96%  | 96%  |
|                      | niet-Nederlands | 3,8% | 3,7% | 3,7% | 3,6% | 3,6% | 3,5% | 3,5% | 3,5% | 3,5% | 3,5% |
|                      | waarvan Pools   | 80   | 80   | 80   | 120  | 175  | 235  | 310  | 395  | 490  | 610  |
|                      | totaal          | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% | 100% |

Bron: CBS, bewerking RIGO

### Huishoudenssamenstelling

Voor het weergeven van de actuele situatie op de woningmarkt is vooral de huishoudenssamenstelling van belang. Net als bij de bevolkingsopbouw (inwoners) geldt dat de huishoudenssamenstelling in de twee regio's nauwelijks van elkaar verschilt (figuur 2-5).

**figuur 2-5 Huishoudenssamenstelling in de twee regio's, 2011**



Bron: CBS, bewerking RIGO

In beide regio's leeft circa 36% van de huishoudens in gezinsverband. Dit is iets meer dan gemiddeld in Nederland (34%). Circa 46% van de huishoudens is 55 jaar of ouder, wat eveneens hoger is dan het landelijk gemiddelde (41%). Vaak gaat het om tweepersoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar, veelal empty-nesters waarvan de kinderen het huis uit zijn.

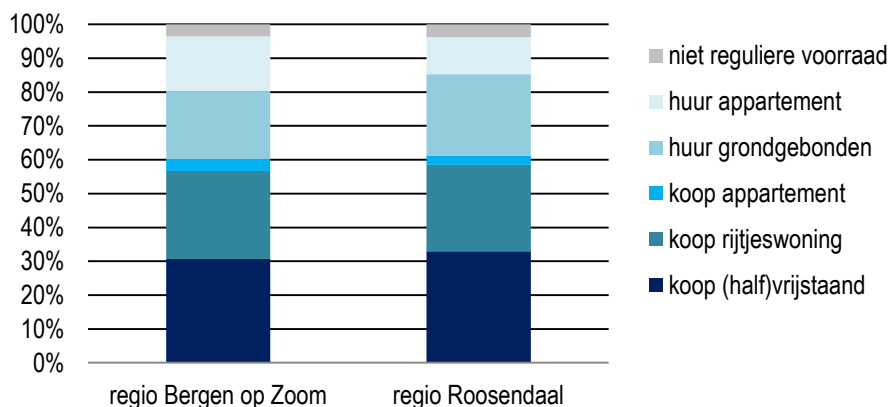
## 2.3 Woningvoorraad en wie woont waar

### Samenstelling woningvoorraad

Voor een juiste koppeling tussen het aantal huishoudens en woningen staat in dit onderzoek de *bewoonde voorraad* centraal. Een deel van de woningvoorraad staat immers leeg als gevolg van (frictie)leegstand. In totaal gaat het anno 2011 om een (frictie)leegstand van naar schatting 3%.<sup>2</sup> Net als het aantal huishoudens bedraagt het aantal bewoonde woningen dan 58.320 in de regio Bergen op Zoom en 70.820 in de regio Roosendaal.<sup>3</sup>

In figuur 2-6 en tabel 2-2 is een gedetailleerd overzicht weergegeven van de samenstelling van de bewoonde voorraad. Circa 62% in de regio Bergen op Zoom en 64% in de regio Roosendaal bestaat uit koopwoningen (bijna allemaal grondgebonden) en circa 29% in beide regio's bestaat uit sociale huurwoningen. Het merendeel hiervan heeft een huurprijs tussen de kwaliteitskortingsgrens en de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Daarnaast zijn er in totaal circa 4.730 woningen en woonruimten die niet tot de reguliere woningvoorraad worden gerekend. Het gaat om bewoonde andere ruimten (zoals woonboten), recreatiewoningen en studentenkamers, maar ook om ruimten waar inwonende huishoudens wonen. In dit onderzoek wordt deze categorie als niet-reguliere voorraad aangeduid.<sup>4</sup>

**figuur 2-6 Samenstelling van de bewoonde voorraad in de regio Bergen op Zoom en de regio Roosendaal, 2011**



Bron: CFV, SYSWOV, CBS, corporaties in het werkgebied, bewerking RIGO

<sup>2</sup> Circa 1,5% frictieleegstand is minimaal vereist om verhuizingen mogelijk te kunnen maken. Een (frictie)leegstand van circa 3% is ongeveer gelijk aan de situatie in soortgelijke gemeenten.

<sup>3</sup> In de vorige studie is met leegstand geen rekening gehouden. Doordat nu hiervoor gecorrigeerd is, heeft er een geringe modelmatige verschuiving plaatsgevonden van het aantal huishoudens in de reguliere woningvoorraad naar de niet-reguliere woningvoorraad.

<sup>4</sup> In de vorige studie werd deze categorie als onzelfstandig aangeduid.

**tabel 2-2 Samenstelling van de bewoonde voorraad in de regio Bergen op Zoom en de regio Roosendaal, 2011**

|                                             |               | regio Bergen op Zoom |             | regio Roosendaal |             | totaal         |             |
|---------------------------------------------|---------------|----------------------|-------------|------------------|-------------|----------------|-------------|
|                                             |               | aantal               | aandeel     | aantal           | aandeel     | aantal         | aandeel     |
| corporatiebezit                             | < €361        | 3.740                | 7%          | 5.280            | 8%          | 9.020          | 7%          |
|                                             | €361 tot €554 | 11.620               | 21%         | 13.590           | 20%         | 25.210         | 20%         |
|                                             | €554 tot €652 | 670                  | 1%          | 770              | 1%          | 1.440          | 1%          |
|                                             | €652 tot €900 | 190                  | 0%          | 160              | 0%          | 350            | 0%          |
|                                             | > €900        | 80                   | 0%          | 30               | 0%          | 110            | 0%          |
|                                             | <b>totaal</b> | <b>16.290</b>        | <b>29%</b>  | <b>19.820</b>    | <b>29%</b>  | <b>36.110</b>  | <b>29%</b>  |
| particuliere huur                           |               | 4.820                | 9%          | 4.980            | 7%          | 9.800          | 8%          |
| koop                                        |               | 35.140               | 62%         | 43.360           | 64%         | 78.500         | 63%         |
| <b>totaal bewoonde voorraad</b>             |               | <b>56.250</b>        | <b>100%</b> | <b>68.160</b>    | <b>100%</b> | <b>124.410</b> | <b>100%</b> |
| niet reguliere voorraad                     |               | 2.070                |             | 2.660            |             | 4.730          |             |
| <b>totaal incl. niet reguliere voorraad</b> |               | <b>58.320</b>        |             | <b>70.820</b>    |             | <b>129.140</b> |             |

Bron: CFV, SYSWOV, CBS, corporaties in het werkgebied, bewerking RIGO

In de regio Bergen op Zoom is het aandeel koopwoningen in de periode 2008 tot 2011 licht toegenomen. Dit blijkt ook uit tabel 2-3: in 2008 t/m 2010 zijn vooral koopwoningen netto toegevoegd aan de woningvoorraad. Hetzelfde geldt voor de regio Roosendaal.

**tabel 2-3 Netto ontwikkeling van de koop- en huurvoorraad in de regio Bergen op Zoom en de regio Roosendaal**

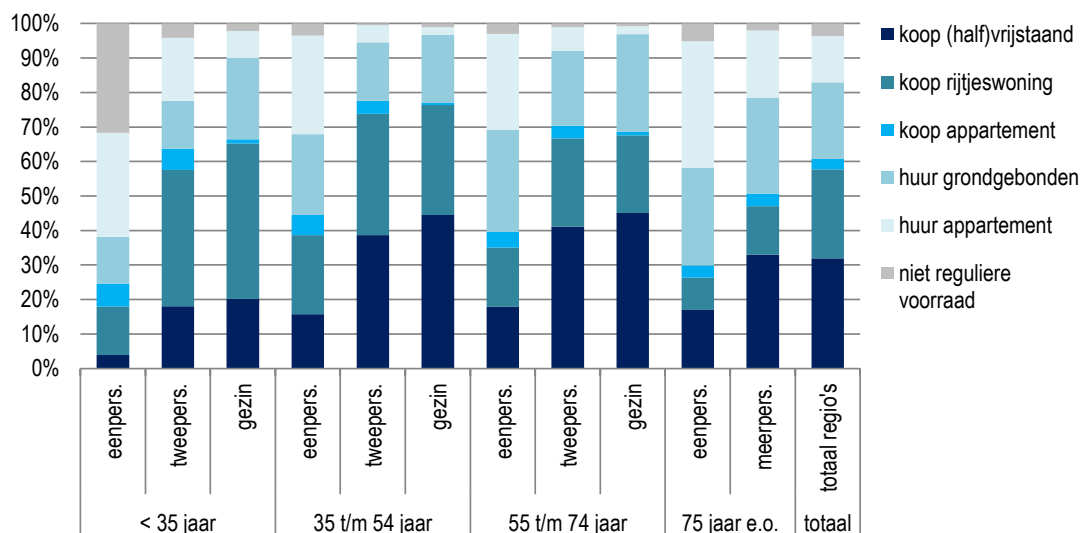
|                  |               | 2002       | 2003       | 2004       | 2005       | 2006       | 2007         | 2008       | 2009       | 2010       | 2008 t/m 2010 | gemiddeld per jr. |
|------------------|---------------|------------|------------|------------|------------|------------|--------------|------------|------------|------------|---------------|-------------------|
| regio B op Z     | huur          | -18        | -35        | 56         | 52         | -133       | 193          | -22        | 241        | -87        | 132           | 44                |
|                  | koop          | 191        | 272        | 469        | 208        | 475        | 415          | 490        | 371        | 332        | 1.193         | 398               |
|                  | <b>totaal</b> | <b>173</b> | <b>237</b> | <b>525</b> | <b>260</b> | <b>342</b> | <b>608</b>   | <b>468</b> | <b>612</b> | <b>245</b> | <b>1.325</b>  | <b>442</b>        |
| regio Roosendaal | huur          | 62         | -88        | -23        | -95        | 48         | 75           | 76         | 2          | 87         | 165           | 55                |
|                  | koop          | 539        | 246        | 284        | 220        | 413        | 738          | 356        | 348        | 289        | 993           | 331               |
|                  | <b>totaal</b> | <b>601</b> | <b>158</b> | <b>261</b> | <b>125</b> | <b>461</b> | <b>813</b>   | <b>432</b> | <b>350</b> | <b>376</b> | <b>1.158</b>  | <b>386</b>        |
| <b>totaal</b>    | huur          | 44         | -123       | 33         | -43        | -85        | 268          | 54         | 243        | 0          | 297           | 99                |
|                  | koop          | 730        | 518        | 753        | 428        | 888        | 1.153        | 846        | 719        | 621        | 2.186         | 729               |
|                  | <b>totaal</b> | <b>774</b> | <b>395</b> | <b>786</b> | <b>385</b> | <b>803</b> | <b>1.421</b> | <b>900</b> | <b>962</b> | <b>621</b> | <b>2.483</b>  | <b>828</b>        |

Bron: CBS, bewerking RIGO

### Wie woont waar

In figuur 2-7 is de actuele woonsituatie van huishoudens weergegeven. Dit vormt in belangrijke mate de basis voor de toekomstverkenning in hoofdstuk 4 (zie ook paragraaf 4.4).

Gezinnen en tweepersoonshuishoudens wonen overwegend in grondgebonden koopwoningen, terwijl ouderen, jongeren en eenpersoonshuishoudens vaker een beroep doen op de sociale huurvoorraad. Dit blijkt in zowel de regio Bergen op Zoom als de regio Roosendaal. Daarom is in figuur 2-7 de woonsituatie van huishoudens in de totale onderzoeksregio weergegeven.

**figuur 2-7 Woonsituatie van huishoudens in de twee regio's, 2011**

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

## 2.4 Inkomensgroepen op de woningmarkt

### Afbakening inkomensgroepen

In dit onderzoek worden vier inkomensgroepen onderscheiden waarvan de omvang, samenstelling, woonsituatie en ontwikkeling worden weergegeven. Het gaat om:

1. Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen staan weergegeven in tabel 2-4.

**tabel 2-4 Inkomensgrenzen Wet op de huurtoeslag**

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Eenpersoonshuishouden < 65 jaar  | € 21.625            |
| Eenpersoonshuishouden > 64 jaar  | € 20.325            |
| Meerpersoonshuishouden < 65 jaar | € 29.350            |
| Meerpersoonshuishouden > 64 jaar | € 27.750            |
| Tijdvak                          | 1-1-2011/31-12-2011 |

2. Secundaire doelgroep tot € 33.614: huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren met een belastbaar jaarinkomen tot € 33.614. De primaire en secundaire doelgroep samen worden in dit onderzoek ook wel 'de sociale doelgroep' genoemd.
3. € 33.614 tot € 43.000: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 33.614 en € 43.000.
4. > € 43.000: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van meer dan € 43.000.

### Omvang van de inkomensgroepen

Anno 2011 behoort 27% van de huishoudens in de regio Bergen op Zoom tot de primaire doelgroep (tabel 2-5). Dit is ongeveer gelijk aan het aandeel in 2008. Na een lichte toename van de koopkracht van huishoudens in 2008 en 2009 daalde de koopkracht in 2010, waardoor de om-



vang van de primaire doelgroep per saldo ongeveer gelijk is gebleven (in voorgaande studie ook wel de aandachtsgroep of de doelgroep genoemd).

Anno 2011 heeft circa 41% van de huishoudens in de regio Bergen op Zoom een inkomen tot € 33.614, ofwel een kleine 24.000 huishoudens behoren tot de sociale doelgroep. In de voorgaande studie is voor deze groep een andere inkomensdefinitie gehanteerd,<sup>5</sup> waardoor geen zuivere vergelijking kan worden gemaakt. Daarnaast zijn bij deze raming lokaal specifieke inkomensgegevens van het CBS gebruikt, gegevens die sinds juli 2011 beschikbaar zijn. De uitkomsten in de vorige studie zijn volledig gebaseerd op het bewerkte WoON 2006.

De omvang van de sociale doelgroep in de regio Bergen op Zoom is ongeveer gelijk aan het landelijk gemiddelde van circa 42% (bron: CBS en WoON 2009). Hetzelfde geldt voor de regio Roosendaal, waar circa 40% van de huishoudens een inkomen heeft tot € 33.614.

**tabel 2-5 Omvang van de inkomensgroepen in de twee regio's op basis van het belastbaar jaarinkomen**

|                      | regio Bergen op Zoom |             | regio Roosendaal |             |
|----------------------|----------------------|-------------|------------------|-------------|
|                      | aantal               | aandeel     | aantal           | aandeel     |
| primaire doelgroep   | 15.590               | 27%         | 18.720           | 26%         |
| secundaire doelgroep | 8.380                | 14%         | 9.830            | 14%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 7.990                | 14%         | 9.030            | 13%         |
| > € 43.000           | 26.350               | 45%         | 33.230           | 47%         |
| <b>totaal</b>        | <b>58.320</b>        | <b>100%</b> | <b>70.810</b>    | <b>100%</b> |
| sociale doelgroep    | 23.970               | 41%         | 28.550           | 40%         |

Bron: CBS, WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### Samenstelling van de inkomensgroepen

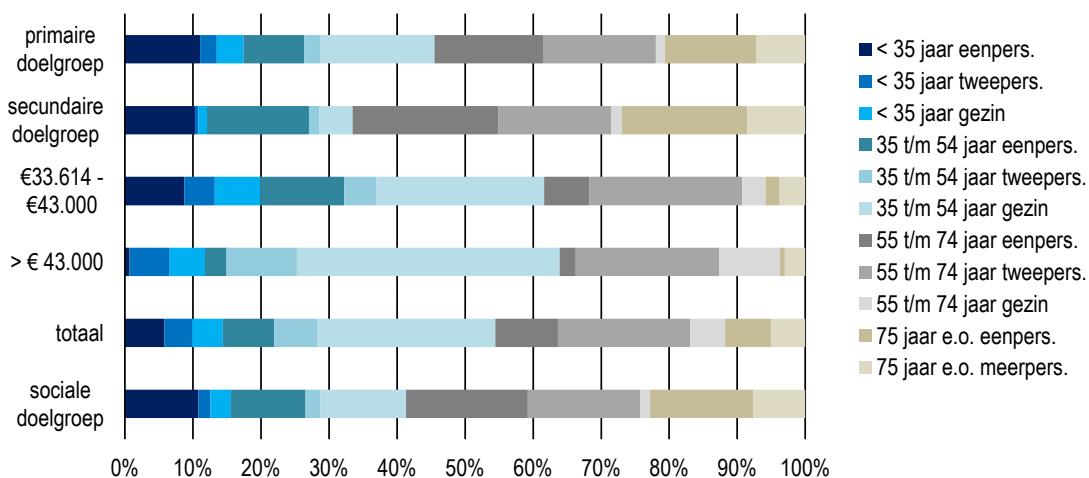
De huishoudens die tot de primaire doelgroep behoren bestaan voornamelijk uit een- en tweepersoonshuishoudens. De secundaire doelgroep bestaat wat vaker uit eenpersoonshuishoudens, terwijl de groep huishoudens met een hoger inkomen vaker uit gezinnen bestaat. Er is vrijwel geen verschil tussen de regio's, daarom is in figuur 2-8 de samenstelling van de inkomensgroepen in de gehele onderzoeksregio weergegeven.

Een aanzienlijk deel van de primaire en de secundaire doelgroep (samen de sociale doelgroep) is 55 jaar of ouder (respectievelijk 55% en 67%). Het is de verwachting dat dit aandeel in de toekomst zal toenemen. Van de hogere inkomens bestaat bijna de helft uit huishoudens tussen 35 en 55 jaar.

Een uitgebreid overzicht van de samenstelling van de sociale doelgroep in de twee regio's is weergegeven in tabel 2-6. In de tabel is ook het aandeel doelgroepshuishoudens binnen de verschillende huishoudentypen weergegeven. Duidelijk wordt dat van de jongere, oudere en eenpersoonshuishoudens de (ruime) meerderheid tot de sociale doelgroep behoort. Tweepersoonshuishoudens en gezinnen behoren vaker tot de hogere inkomens. Dit is in beide regio's het geval. In de regio Roosendaal behoren jonge gezinnen wat vaker tot de sociale doelgroep; in de regio Bergen op Zoom geldt dit voor de oudere huishoudens.

<sup>5</sup> Gebaseerd op het bruto jaarinkomen en peiljaar 2006.

**figuur 2-8 Samenstelling van de inkomensgroepen naar huishoudentype in de twee regio's**



Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 2-6 Samenstelling van de sociale doelgroep naar huishoudentype in de regio Bergen op Zoom en de regio Roosendaal**

| regio Bergen op Zoom |              |                   |              |                 |     | regio Roosendaal |              |                   |     |  |  |
|----------------------|--------------|-------------------|--------------|-----------------|-----|------------------|--------------|-------------------|-----|--|--|
|                      |              | sociale doelgroep |              |                 |     |                  |              | sociale doelgroep |     |  |  |
|                      |              | totaal hh         | samestelling | % van totaal hh |     | totaal hh        | samestelling | % van totaal hh   |     |  |  |
| < 35 jaar            | eenpersoons  | 3.570             | 2.660        | 11%             | 75% | 3.960            | 3.000        | 11%               | 76% |  |  |
|                      | tweepersoons | 2.460             | 450          | 2%              | 18% | 2.750            | 470          | 2%                | 17% |  |  |
|                      | gezin        | 2.710             | 700          | 3%              | 26% | 3.120            | 890          | 3%                | 29% |  |  |
| 35 tot 55 jaar       | eenpersoons  | 4.440             | 2.630        | 11%             | 59% | 5.320            | 3.140        | 11%               | 59% |  |  |
|                      | tweepersoons | 3.670             | 520          | 2%              | 14% | 4.430            | 620          | 2%                | 14% |  |  |
|                      | gezin        | 14.990            | 2.940        | 12%             | 20% | 18.860           | 3.680        | 13%               | 20% |  |  |
| 55 tot 75 jaar       | eenpersoons  | 5.370             | 4.280        | 18%             | 80% | 6.550            | 5.120        | 18%               | 78% |  |  |
|                      | tweepersoons | 11.300            | 3.980        | 17%             | 35% | 13.800           | 4.720        | 17%               | 34% |  |  |
|                      | gezin        | 2.920             | 320          | 1%              | 11% | 3.720            | 420          | 1%                | 11% |  |  |
| 75 jaar e.o.         | eenpersoons  | 4.010             | 3.680        | 15%             | 92% | 4.750            | 4.310        | 15%               | 91% |  |  |
|                      | meerpersoons | 2.880             | 1.820        | 8%              | 63% | 3.550            | 2.180        | 8%                | 61% |  |  |
| totaal               |              | 58.320            | 23.970       | 100%            | 41% | 70.810           | 28.550       | 100%              | 40% |  |  |

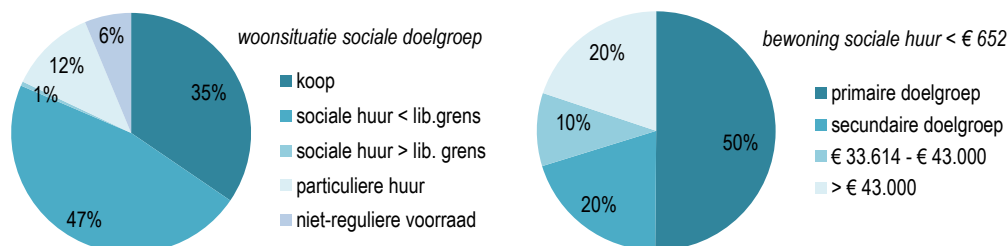
Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### Woonsituatie van de inkomensgroepen en bewoning van de voorraad

In de regio Bergen op Zoom woont circa 52% van de primaire doelgroep in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en circa 30% woont in een koopwoning (figuur 2-9 en tabel 2-7). Van de sociale doelgroep woont circa 47% in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en ruim een derde in een koopwoning (figuur 2-9, links). In de regio Roosendaal doet zich dezelfde situatie voor (tabel 2-8 en figuur 2-10, links). Voor de hogere inkomens geldt over het algemeen dat hoe hoger het inkomen is, des te vaker men in een koopwoning woont. Daarnaast woont 20% tot 22% van de huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens. Binnen de hoogste inkomensgroep gaat het om 12% tot 13%.

Een deel van de sociale huurvoorraad wordt dus niet bewoond door de sociale doelgroep. In welke mate de voorraad 'scheef' wordt bewoond, is weergegeven in figuur 2-9 en figuur 2-10 (rechts). In de regio Bergen op Zoom wordt de sociale huurvoorraad tot de huurtoeslaggrens voor 70% bewoond door de sociale doelgroep. In de regio Roosendaal ligt dit aandeel op 68%, landelijk op 69%. Circa 30% tot 32% heeft een inkomen van meer dan € 33.614 en woont 'scheef'.

**figuur 2-9 Woonsituatie van de sociale doelgroep en de bewoning van de voorraad in de regio Bergen op Zoom**



Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 2-7 Woonsituatie van de inkomensgroepen en de bewoning van de voorraad in de regio Bergen op Zoom**

|                      | koop          | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal        |
|----------------------|---------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|---------------|
| primaire doelgroep   | 4.630         | 8.030                       | 70                           | 1.610                | 1.250                      | 15.590        |
| secundaire doelgroep | 3.640         | 3.220                       | 70                           | 1.190                | 260                        | 8.380         |
| € 33.614 - € 43.000  | 5.680         | 1.590                       | 50                           | 530                  | 150                        | 7.990         |
| > € 43.000           | 21.180        | 3.190                       | 90                           | 1.490                | 410                        | 26.350        |
| <b>totaal</b>        | <b>35.140</b> | <b>16.020</b>               | <b>270</b>                   | <b>4.820</b>         | <b>2.060</b>               | <b>58.310</b> |

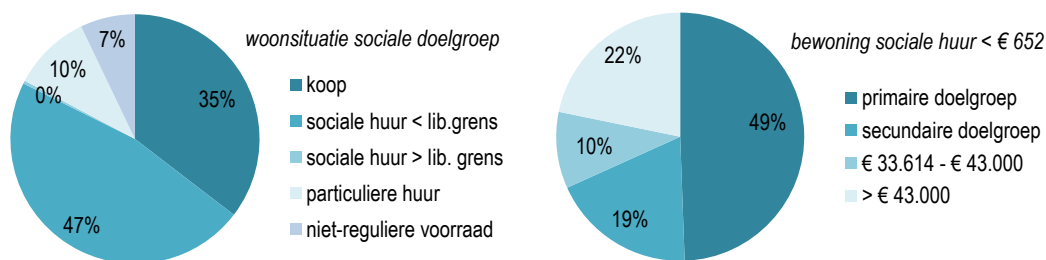
| woonsituatie hh      | koop       | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 30%        | 52%                         | 0%                           | 10%                  | 8%                         | 100%        |
| secundaire doelgroep | 43%        | 38%                         | 1%                           | 14%                  | 3%                         | 100%        |
| € 33.614 - € 43.000  | 71%        | 20%                         | 1%                           | 7%                   | 2%                         | 100%        |
| > € 43.000           | 80%        | 12%                         | 0%                           | 6%                   | 2%                         | 100%        |
| <b>totaal</b>        | <b>60%</b> | <b>27%</b>                  | <b>0%</b>                    | <b>8%</b>            | <b>4%</b>                  | <b>100%</b> |

| bewoning voorraad    | koop        | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|-------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 13%         | 50%                         | 26%                          | 33%                  | 61%                        | 27%         |
| secundaire doelgroep | 10%         | 20%                         | 26%                          | 25%                  | 13%                        | 14%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 16%         | 10%                         | 19%                          | 11%                  | 7%                         | 14%         |
| > € 43.000           | 60%         | 20%                         | 33%                          | 31%                  | 20%                        | 45%         |
| <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b>                 | <b>100%</b>                  | <b>100%</b>          | <b>100%</b>                | <b>100%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**figuur 2-10 Woonsituatie van de sociale doelgroep en de bewoning van de voorraad in de regio Roosendaal**



Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 2-8 Woonsituatie van de inkomensgroepen en de bewoning van de voorraad in de regio Roosendaal**

|                      | koop          | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib.grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal        |
|----------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|---------------|
| primaire doelgroep   | 5.700         | 9.700                       | 60                          | 1.590                | 1.670                      | 18.720        |
| secundaire doelgroep | 4.410         | 3.700                       | 50                          | 1.320                | 360                        | 9.830         |
| € 33.614 - € 43.000  | 6.350         | 1.960                       | 30                          | 540                  | 160                        | 9.030         |
| > € 43.000           | 26.900        | 4.270                       | 60                          | 1.530                | 470                        | 33.240        |
| <b>totaal</b>        | <b>43.360</b> | <b>19.630</b>               | <b>190</b>                  | <b>4.980</b>         | <b>2.660</b>               | <b>70.820</b> |

| woonsituatie hh      | koop       | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib.grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 30%        | 52%                         | 0%                          | 8%                   | 9%                         | 100%        |
| secundaire doelgroep | 45%        | 38%                         | 1%                          | 13%                  | 4%                         | 100%        |
| € 33.614 - € 43.000  | 70%        | 22%                         | 0%                          | 6%                   | 2%                         | 100%        |
| > € 43.000           | 81%        | 13%                         | 0%                          | 5%                   | 1%                         | 100%        |
| <b>totaal</b>        | <b>61%</b> | <b>28%</b>                  | <b>0%</b>                   | <b>7%</b>            | <b>4%</b>                  | <b>100%</b> |

| bewoning voorraad    | koop        | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib.grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 13%         | 49%                         | 32%                         | 32%                  | 63%                        | 26%         |
| secundaire doelgroep | 10%         | 19%                         | 26%                         | 27%                  | 14%                        | 14%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 15%         | 10%                         | 16%                         | 11%                  | 6%                         | 13%         |
| > € 43.000           | 62%         | 22%                         | 32%                         | 31%                  | 18%                        | 47%         |
| <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b>                 | <b>100%</b>                 | <b>100%</b>          | <b>100%</b>                | <b>100%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

## 2.5 De actuele marktsituatie in crisistijd

De actuele marktsituatie wordt anno 2011 gekleurd door de economische crisis: de dynamiek op de woningmarkt is afgenomen, het aantal te koop staande woningen is sinds de eeuwwisseling nog nooit zo groot geweest en de potentiële koper heeft het voor het uitkiezen. Door deze veranderende context leent het WoON 2009 zich niet een-op-een voor het weergeven van de actuele vraag-aanbodverhoudingen (zoals in voorgaande studie op basis van het WoON 2006). Het veldwerk voor het WoON 2009 heeft immers plaatsgevonden vóór (het effect van) de economische crisis (het sentiment van eind 2008, begin 2009). Ook bij het weergeven van de ontwikkeling van de woningbehoefte in hoofdstuk 4 houden we hier rekening mee.

Om op hoofdlijnen meer zicht te krijgen op de actuele marktsituatie maken we daarom gebruik van het onderzoek dat RIGO begin 2011 in de gemeente Roosendaal heeft verricht.<sup>6</sup> We besteden aandacht aan vraaguitval op de woningmarkt, de overwaarde van huishoudens en de vraag-aanbodverhouding in de gemeente Roosendaal. Dit vergelijken we met de resultaten in het WoON 2009, wat een indruk geeft van het effect van de economische crisis op de actuele marktsituatie in crisistijd.

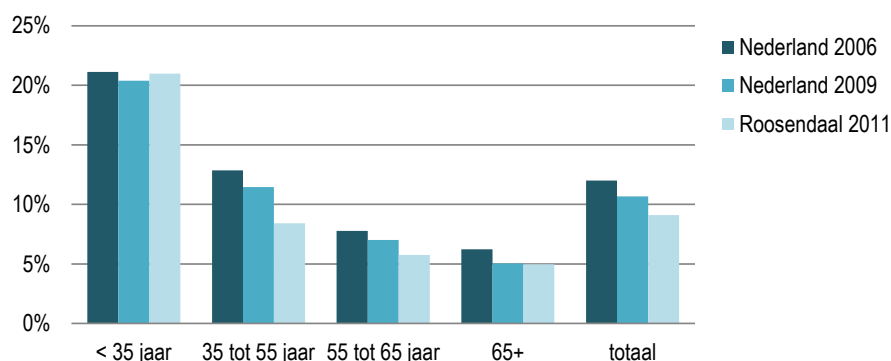
### Vraaguitval op de woningmarkt

De economische crisis zorgt voor terughoudende woonconsumenten, wat zich uit in een beperkte verhuiscapaciteit. Vooral eigenaar-bewoners stellen hun verhuizing uit, het zijn de kwaliteitszoekers tussen de 35 en 55 jaar (huishoudens die goed wonen, maar beter willen) die het nu laten afweten. Dit blijkt uit figuur 2-11, waarin het aandeel verhuiscapaciteit per leeftijdsgroep is weergegeven en vergeleken met de resultaten uit het Woononderzoek Nederland 2009 en 2006.

Deze kwaliteitszoekers hebben een deel van hun overwaarde zien verdampen, het deel dat bij verkoop overblijft van de opbrengst na aflossing van hun hypotheekschuld. Ook jongere eigenaar-bewoners die recent een (eerste) woning hebben gekocht zullen niet snel verhuizen: voor veel huishoudens geldt dat hun schuld is groter dan de verkoopwaarde van de woning.

Onder huurders loopt de verhuiscapaciteit minder sterk terug dan onder eigenaar-bewoners. Wel zien we dat huurders terughoudend zijn richting de koopsector. De verhuiscapaciteit blijft op peil onder de jongste leeftijdsgroep. Daarin treffen we veel starters aan. Zij willen graag hun entree op de woningmarkt maken, terwijl veel doorstromers op dit moment afzien van het maken van een vervolgstap.

**figuur 2-11 Aandeel verhuiscapaciteit van huishoudens die binnen 2 jaar willen verhuizen per leeftijdsgroep**



Bron: De woningmarkt in Roosendaal, juni 2011, RIGO

### Vraag en aanbod in de gemeente Roosendaal

Eigenaar-bewoners die wel willen verhuizen hebben moeite met de verkoop van hun woning. Het aantal te koop staande woningen is flink toegenomen, terwijl huurders en starters terughoudend zijn richting de koopsector. Dit blijkt uit figuur 2-12, waarin de vraag-aanbodverhouding op basis van het bewonersonderzoek in de gemeente Roosendaal anno 2011 is weergegeven (links). Het aanbod aan grondgebonden eengezinswoningen is anno 2011 groter dan de vraag. In 2008/2009 zag deze verhouding er nog andersom uit, zo blijkt op basis van het WoON

<sup>6</sup> De woningmarkt in Roosendaal, juni 2011, RIGO.

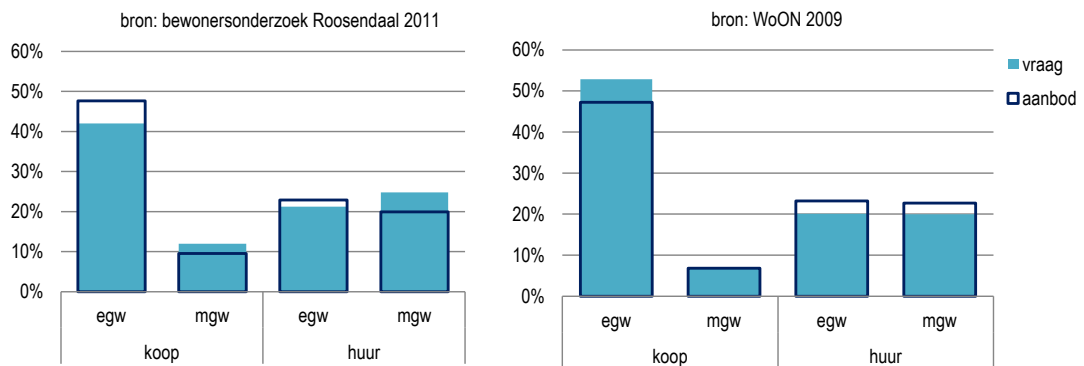
2009 (rechts). Een soortgelijk beeld is ook landelijk zichtbaar en naar verwachting ook in de regio Roosendaal en de regio Bergen op Zoom.

Anno 2011 is de druk op de huursector wat toegenomen. Enerzijds doordat de sociale doelgroep door koopkrachtdaling mogelijk wat in omvang is toegenomen, maar de afgenomen dynamiek op de woningmarkt is een veel belangrijkere verklaring. Vooral huurappartementen zijn gewild, een woningvraag die grotendeels afkomstig is van jongeren en ouderen. In de gemeente Roosendaal overwegen relatief veel senioren de stap van koop naar huur (wat meer dan landelijk), maar het gros van de ouderen blijft de eigen woning trouw.

De meeste starters wensen een huurwoning. Of deze groep anno 2011 voldoende kansen heeft op de woningmarkt wordt bijvoorbeeld duidelijk uit de slaagkansen voor een sociale huurwoning (de cijfers op basis van de woonruimteverdeling). Voor starters die een koopwoning wensen geldt enerzijds dat de financieringsvoorwaarden zijn aangescherpt, maar anderzijds dat de koopsector toegankelijker wordt vanwege dalende koopprijzen. Overigens geldt dat de ruime meerderheid van de starters in Roosendaal (ook) op zoek is naar een woning in een andere gemeente, een beeld dat elders in de regio Roosendaal en de regio Bergen op Zoom eveneens zichtbaar is (zie ook het negatieve migratiesaldo van jongeren in figuur 3-4).

Als de economie weer aantrekt wint de koopsector vermoedelijk aan populariteit. Naar huurappartementen zal de vraag blijven bestaan en dit geldt in mindere mate ook voor koopappartementen. Het type grondgebonden huurwoning is echter een kwetsbaarder segment: de ervaring leert dat als de economie aantrekt de vraag naar dit woningtype afneemt. Op korte termijn is dit echter niet de verwachting.

**figuur 2-12 Vraag en potentieel aanbod van verhuisgeneigde huishoudens in de gemeente Roosendaal op basis van verschillende bronnen**



Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie en *De woningmarkt in Roosendaal*, juni 2011, RIGO



# Hoofdstuk 3

## Demografische ontwikkelingen

In de regio Bergen op Zoom is het aantal huishoudens in de periode 2008 tot 2011 meer toegenomen dan voorspeld in 2008. Belangrijke verklaringen hiervoor zijn 1) het positieve migratiesaldo in de afgelopen jaren en 2) het feit dat de levensverwachting van mensen is toegenomen, net als het aantal eenpersoonshuishoudens. Mede vanwege deze ontwikkelingen zijn de uitkomsten van verschillende bevolkingsprognoses naar boven bijgesteld. Voor de regio Bergen op Zoom ontlopen de verwachtingen van de meest actuele prognoses elkaar niet veel: tot 2030 neemt het aantal huishoudens volgens elke prognosevariant toe. Voor de regio Roosendaal is er sprake van een grotere bandbreedte, met de prognose migratiesaldo nul als ondergrens. Vanwege de vele (economische) onzekerheden is voorzichtigheid geboden: in de regio West-Brabant en Tholen zijn er op termijn grenzen aan de groei. Het is daarom gegrond om de keuze voor migratiesaldo nul te handhaven, maar men moet zich niet vastpinnen op één voorspelling: de afgelopen periode heeft duidelijk gemaakt dat de uitkomsten van demografische prognoses kunnen variëren.

### 3.1 Inleiding

De toekomstige situatie op de woningmarkt wordt in belangrijke mate bepaald door het samenspel van demografische, economische en beleidsontwikkelingen. In dit hoofdstuk focussen we op (aannames over) demografische ontwikkelingen. Deze ontwikkelingen staan echter niet op zichzelf, maar worden ook beïnvloed door bijvoorbeeld de regionale arbeidsmarkt: de ontwikkeling van de werkgelegenheid speelt een belangrijke rol bij het aantrekken van huishoudens. In dit hoofdstuk kijken we daarom met een brede blik naar de verwachte demografische ontwikkelingen en schetsen het kader waarbinnen deze ontwikkelingen plaatsvinden (of hebben plaatsgevonden).

#### Migratiesaldo nul als uitgangspunt in 2008 en 2012

In 2008 hebben de corporaties ervoor gekozen om in hun voorraadbeleid in de regio Bergen op Zoom aan te sluiten bij bevolkingsontwikkelingen op basis van de RIGO-prognose migratiesaldo nul. Deze bevolkingsprognose gaat uit van natuurlijke ontwikkelingen (geboorte en sterfte) en daarnaast worden aannamen gedaan op het vlak van migratie. Er wordt rekening gehouden met selectieve in- en uitstroom, maar het saldo van binnenlandse vestiging en vertrek wordt jaarlijks op nul gesteld. De bevolkingsprognose migratiesaldo nul sloot destijds goed aan bij de ambitie van de corporaties, net als bij het provinciale beleid en de bevolkingsontwikkelingen in het verleden:



- ✓ Het binnenlandse migratiesaldo in de regio Bergen op Zoom was gemiddeld in de periode 2003 t/m 2008 bijna nul.
- ✓ Voor de gemeente Bergen op Zoom was de opgave op basis van migratiesaldo nul ambitieus: dit zou een ombuiging van de trend betekenen (een negatief migratiesaldo, ofwel een vertrekoverschot).
- ✓ Het uitgangspunt van migratiesaldo nul sloot aan bij het provinciale beleid: extra inzet in de stedelijke gebieden en voor de overige gemeenten het hanteren van migratiesaldo nul.

Anno 2012 wensen de corporaties het uitgangspunt migratiesaldo nul in hun beleid te handhaven. In dit hoofdstuk wordt de prognose migratiesaldo nul daarom geactualiseerd op basis van de meeste recente inzichten. We focussen hierbij op de ontwikkeling van het aantal huishoudens, omdat dit vooral van belang is voor de veranderopgave in de voorraad. Vervolgens wordt de nieuwe prognose migratiesaldo nul vergeleken met de meest recente prognoses van Primos, het CBS/PBL en de provincie Noord-Brabant. We starten het hoofdstuk met een blik op het verleden: wat waren de verwachtingen voor de toekomst en welke ontwikkelingen hebben daadwerkelijk plaatsgevonden?

## 3.2 Terugblik

### Een grotere huishoudentoeename dan verwacht in de regio Bergen op Zoom

Het aantal huishoudens in de regio Bergen op Zoom is in de periode 2008 tot 2011 meer toegenomen dan verwacht op basis van de bevolkingsprognose migratiesaldo nul (2008). Het ging om een toename van 1.420 huishoudens, meer dan de voorspelde groei van 1.000 huishoudens in 2008 (tabel 3-1). Circa 58% van de groei manifesteerde zich in de gemeente Bergen op Zoom.

**tabel 3-1    Ontwikkeling van het aantal huishoudens in 2008 tot 2011 in de regio Bergen op Zoom, werkelijke ontwikkeling en verwachte ontwikkeling volgens prognose migratiesaldo nul (2008)**

|                                 | 2008   | 2009   | 2010   | 2011   | ontwikkeling 2008-2011 |
|---------------------------------|--------|--------|--------|--------|------------------------|
| werkelijke ontwikkeling         | 56.900 | 57.370 | 57.900 | 58.320 | 1.420                  |
| prognose migratiesaldo nul 2008 | 56.900 | 57.190 | 57.560 | 57.900 | 1.000                  |

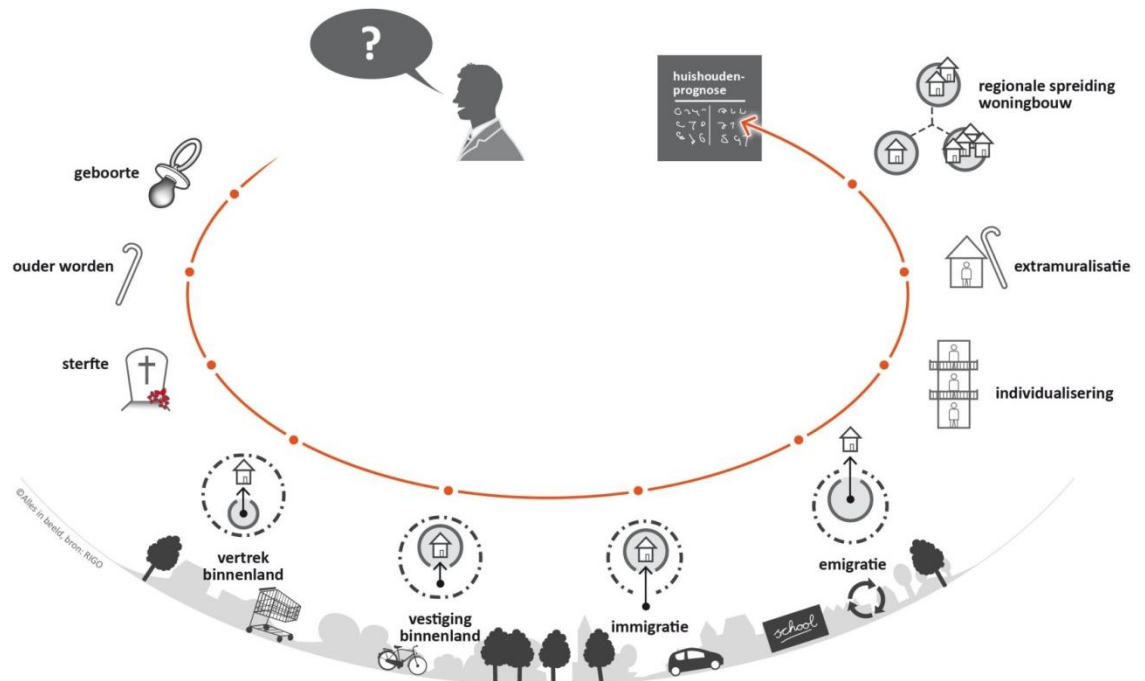
Bron: CBS en RIGO

Bij dit verschil is het belangrijk om te beseffen dat bevolkingsontwikkelingen worden beïnvloed door tal van factoren, zoals geboorte, sterfte, huishoudensvorming, individualisering, extramuralisering en leeftijdsspecifieke migratie (figuur 3-1). Sommige ontwikkelingen spelen op landelijk niveau (zoals de vergrijzing), terwijl bij andere ontwikkelingen vooral de lokale en regionale situatie een rol speelt (zoals de regionale arbeidsmarkt bij migratie). Voor elk van deze factoren worden aannamen gedaan op basis van de meest recente inzichten. Bij prognosemodellen zijn de gedane aannamen – de input – dan ook net zo belangrijk als de uitkomsten.

Dat het aantal huishoudens in de regio Bergen op Zoom meer is toegenomen dan verwacht op basis van de prognose migratiesaldo nul komt vooral door:

1. De toegenomen levensverwachting, ofwel mensen worden steeds ouder;
2. Een positief migratiesaldo in de jaren 2008 en 2009, vooral voor de gemeente Bergen op Zoom. Op de volgende bladzijden gaan we hier nader op in.

**figuur 3-1 De verschillende componenten in een bevolkingsprognose**



© Alles in beeld, bron: RIGO

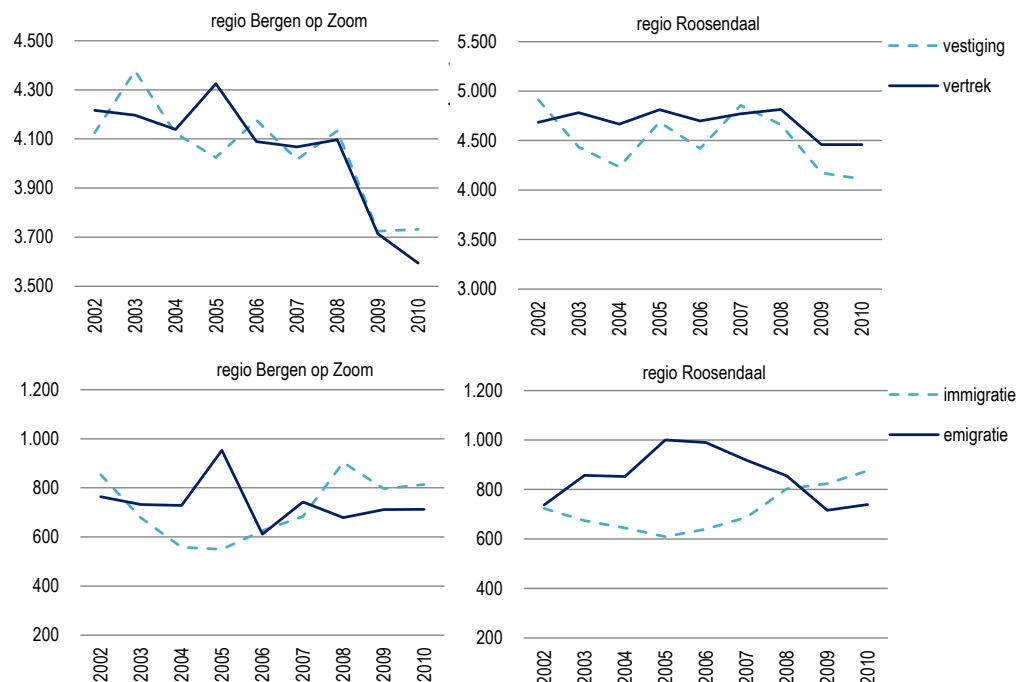
### Migratie: een onzekere component in bevolkingsprognoses

De regio Bergen op Zoom kende in de jaren 2008 t/m 2010 een positief binnenlands migratiesaldo (tabel 3-2). Zowel het aantal vestigers als het aantal vertrekkers nam af, maar het aantal vestigers in minder grote aantallen (figuur 3-2). Vooral het saldo in de gemeente Bergen op Zoom was positief: in 2009 en 2010 bedroeg het saldo respectievelijk +160 en +135 personen per jaar, na een aantal jaren een vertrekoverschot te hebben gekend. Terwijl het migratiesaldo in de gemeente Bergen op Zoom omsloeg van negatief naar positief, gebeurde in de gemeente Steenbergen het omgekeerde. Daarmee is de migratie een onzekere component in bevolkingsprognoses.

Voor de buitenlandse migratie is onzeker en hangt samen met asielbeleid en macro-economische omstandigheden. In tabel 3-2 zijn voor de buitenlandse migratie flinke uitschieters te zien. Het positieve saldo in de periode 2008 t/m 2010 heeft vooral te maken met de komst van MOE-landers. Het aantal immigranten nam toe (figuur 3-2), net als het aantal personen met een Poolse nationaliteit (tabel 2-1).

Dit geldt ook voor de regio Roosendaal: het aantal mensen met een Poolse nationaliteit nam toe en in de jaren 2009 en 2010 was er sprake van een positief buitenlands migratiesaldo. Het aantal immigranten nam toe en het aantal emigranten nam af. De ontwikkeling van het binnenlands migratiesaldo toont echter een ander beeld: in vrijwel de gehele periode 2003 t/m 2010 was er sprake van een negatief migratiesaldo.

**figuur 3-2 Binnenlandse migratie (boven) en buitenlands migratie (onder) in de twee regio's in de periode 2002 t/m 2010**



Bron: CBS, bewerking RIGO

**tabel 3-2 Binnenlands en buitenlands migratiesaldo per gemeente in de twee regio's in de periode 2002 t/m 2010**

|                                              |                                | 2002       | 2003        | 2004        | 2005        | 2006        | 2007        | 2008        | 2009        | 2010        |
|----------------------------------------------|--------------------------------|------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| binnenlandse migratiesaldo                   | Bergen op Zoom                 | 11         | -83         | -89         | -294        | -359        | -124        | 86          | 160         | 135         |
|                                              | Steenbergen                    | 14         | 78          | -93         | -59         | -64         | -97         | -54         | -10         | -16         |
|                                              | Tholen                         | -6         | 250         | 120         | 68          | 191         | -22         | -94         | -100        | -16         |
|                                              | Woensdrecht                    | -109       | -65         | 46          | -15         | 319         | 191         | 98          | -40         | 35          |
|                                              | <b>totaal regio B op Z</b>     | <b>-90</b> | <b>180</b>  | <b>-16</b>  | <b>-300</b> | <b>87</b>   | <b>-52</b>  | <b>36</b>   | <b>10</b>   | <b>138</b>  |
| buitenlandse migratiesaldo                   | Bergen op Zoom                 | 45         | 20          | 82          | -257        | 11          | -71         | 174         | 88          | 25          |
|                                              | Steenbergen                    | -34        | -3          | -23         | -46         | -7          | 29          | 62          | 10          | 29          |
|                                              | Tholen                         | -1         | 24          | 28          | -24         | -10         | 11          | 38          | 4           | 39          |
|                                              | Woensdrecht                    | 80         | -95         | -257        | -76         | 20          | -28         | -50         | -16         | 8           |
|                                              | <b>totaal regio B op Z</b>     | <b>90</b>  | <b>-54</b>  | <b>-170</b> | <b>-403</b> | <b>14</b>   | <b>-59</b>  | <b>224</b>  | <b>86</b>   | <b>101</b>  |
| <b>totaal migratiesaldo regio B op Z</b>     |                                | <b>0</b>   | <b>126</b>  | <b>-186</b> | <b>-703</b> | <b>101</b>  | <b>-111</b> | <b>260</b>  | <b>96</b>   | <b>239</b>  |
|                                              |                                | 2002       | 2003        | 2004        | 2005        | 2006        | 2007        | 2008        | 2009        | 2010        |
| binnenlandse migratiesaldo                   | Halderberge                    | -10        | -103        | -108        | -66         | -118        | 103         | -206        | -46         | -103        |
|                                              | Moerdijk                       | -17        | 88          | -9          | -97         | -68         | -14         | -162        | -151        | -74         |
|                                              | Roosendaal                     | 255        | -389        | -281        | 76          | -146        | -97         | 122         | -79         | -159        |
|                                              | Rucphen                        | -1         | 56          | -34         | -40         | 53          | 93          | 94          | -11         | -12         |
|                                              | <b>totaal regio Roosendaal</b> | <b>227</b> | <b>-348</b> | <b>-432</b> | <b>-127</b> | <b>-279</b> | <b>85</b>   | <b>-152</b> | <b>-287</b> | <b>-348</b> |
| buitenlandse migratiesaldo                   | Halderberge                    | 20         | -58         | -55         | -11         | -67         | 10          | -39         | 50          | 72          |
|                                              | Moerdijk                       | 9          | -6          | -26         | -73         | -15         | -15         | 9           | -3          | 45          |
|                                              | Roosendaal                     | -37        | -77         | -81         | -297        | -251        | -240        | -50         | 86          | 16          |
|                                              | Rucphen                        | -6         | -42         | -46         | -10         | -17         | 14          | 27          | -25         | 4           |
|                                              | <b>totaal regio Roosendaal</b> | <b>-14</b> | <b>-183</b> | <b>-208</b> | <b>-391</b> | <b>-350</b> | <b>-231</b> | <b>-53</b>  | <b>108</b>  | <b>137</b>  |
| <b>totaal migratiesaldo regio Roosendaal</b> |                                | <b>213</b> | <b>-531</b> | <b>-640</b> | <b>-518</b> | <b>-629</b> | <b>-146</b> | <b>-205</b> | <b>-179</b> | <b>-211</b> |

Bron: CBS, bewerking RIGO

### Invloedsferen van migratie: nieuwbouwproductie en werkgelegenheid

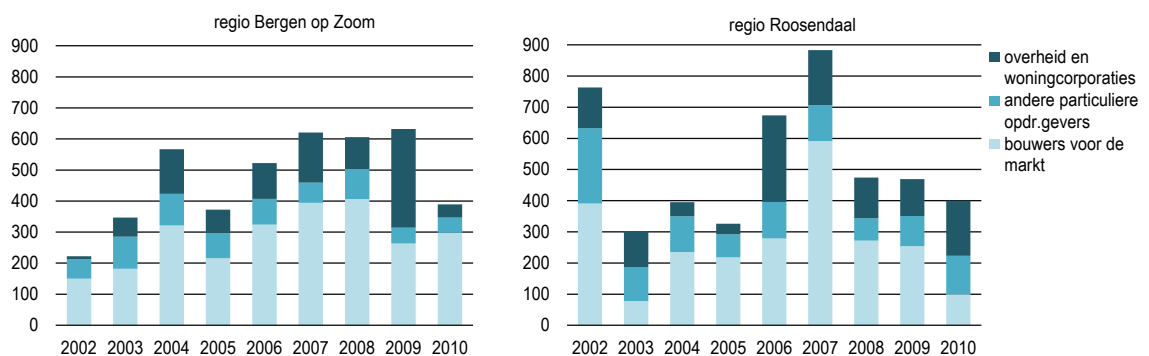
Het migratiesaldo en het aantrekken of verliezen van inwoners kan in de loop der jaren flink fluctueren. Aannames over de ontwikkeling van de migratie in bevolkingsprognoses zijn veelal gebaseerd op historische trends en verwachtingen over de regionale spreiding van de nieuwbouwproductie en de ontwikkeling van de werkgelegenheid.

#### Nieuwbouwproductie

Wat betreft de nieuwbouwproductie geldt dat een nieuwbouwlocatie in een gemeente (indirect) nieuwe huishoudens kan aantrekken, mits de nieuwbouwwoningen worden afgezet en er geen leegstand ontstaat in de bestaande voorraad. In 2007 is bijvoorbeeld in de regio Roosendaal een flink aantal woningen opgeleverd (figuur 3-3), met een licht positief binnenlands migratiesaldo tot gevolg. In de regio Bergen op Zoom nam het aantal gereedgekomen woningen in de periode 2006 t/m 2009 toe, net als het migratiesaldo (na een dip in 2005, tabel 3-2).

Een groot deel van de nieuwbouw in beide regio's was overigens bestemd voor de 'eigen' behoefte: een toenemend aantal huishoudens als gevolg van gezinsverdunding, scheidingsgevalen en de huishoudensvorming van starters.

**figuur 3-3** Het aantal gereedgekomen woningen naar opdrachtgever in de twee regio's in 2002 t/m 2010



Bron: CBS, bewerking RIGO

#### Ontwikkeling werkgelegenheid

Ook de ontwikkeling van de werkgelegenheid beïnvloedt migratiestromen en daarmee de bevolkingsontwikkeling in de regio's. In de afgelopen periode nam bijvoorbeeld het aantal MOE-landers toe. Ook bij de binnenlandse migratie spelen economische motieven een rol. Zo bleek uit het bewonersonderzoek in de gemeente Roosendaal dat een vijfde deel van de verhuisgeïnteresseerde huishoudens overweegt uit Roosendaal te vertrekken vanwege werk of studie. Van de starters in de gemeente Roosendaal gaf zelfs 65% dit aan.

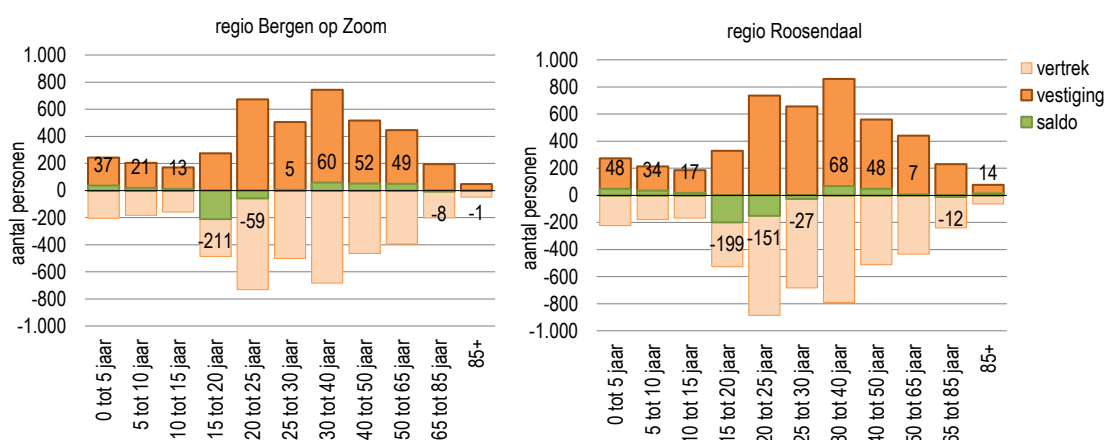
De gemeente Roosendaal had in 2009 vooral een negatief migratiesaldo met steden die meer werkgelegenheid en studiemogelijkheden te bieden hebben, zoals Eindhoven, Rotterdam, Tilburg en Breda. In tabel 3-3 blijkt dat het aantal banen per 1.000 inwoners in Eindhoven bijna 1,5 keer zo groot is als in Roosendaal. Hierdoor zijn het vooral jongeren en jong volwassenen die de regio Roosendaal vrij massaal hebben verlaten, zo blijkt ook uit figuur 3-4. Probleem is dat deze groep beperkt terugkeert, wat zichtbaar is in de migratiesaldi: het positieve saldo van huishoudens in de gezinsfase is gering. Een soortgelijk beeld is zichtbaar voor de regio Bergen op Zoom in figuur 3-4.

Bij de verwachte bevolkingsontwikkelingen is het daarom belangrijk om breder te kijken dan wonen alleen en ook de ontwikkeling van de werkgelegenheid in acht te nemen.

**tabel 3-3 Aantal banen per 1.000 inwoners van 15 tot 65 jaar in 2009**

|                | aantal banen | aantal inwoners<br>van 15 tot 65 jaar | aantal banen per<br>1.000 inwoners<br>van 15 tot 65 jaar |
|----------------|--------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Eindhoven      | 155.420      | 146.400                               | 1.060                                                    |
| Rotterdam      | 367.410      | 405.950                               | 910                                                      |
| Breda          | 100.990      | 116.160                               | 870                                                      |
| Tilburg        | 122.910      | 142.550                               | 860                                                      |
| Roosendaal     | 40.740       | 51.470                                | 790                                                      |
| Bergen op Zoom | 31.000       | 44.150                                | 700                                                      |

Bron: CBS, bewerking RIGO

**figuur 3-4 Vestiging, vertrek en binnenlands migratiesaldo naar leeftijd in de twee regio's, gemiddeld in de periode 2005 t/m 2009**

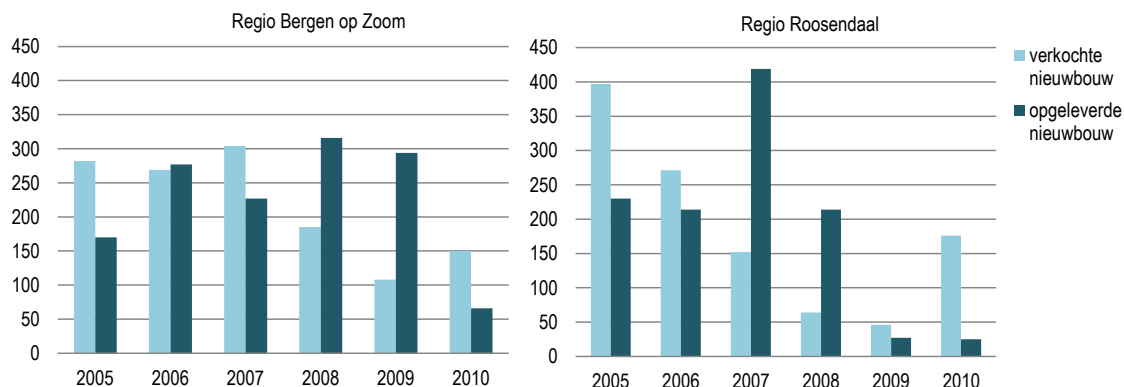
Bron: CBS, bewerking RIGO

### Het uitgangspunt migratiesaldo nul in een veranderende context

In voorgaande passages is duidelijk geworden dat het aantal huishoudens in de periode 2008 tot 2011 wat meer is toegenomen dan verwacht in 2008. Vanwege de vele onzekerheden is echter voorzichtigheid geboden bij de verwachtingen voor de toekomst. Nederland bevindt zich momenteel in een economische crisis, wat niet alleen de koopkracht maar ook de spreiding van de bevolkingsgroei beïnvloedt (aantrekkingskracht van economisch sterke regio's). Terwijl in 2008 en 2009 nieuwbouwwoningen in de pijplijn nog werden gebouwd, is anno 2012 het vertrouwen in de economie verdwenen en de woningmarkt min of meer tot stilstand gekomen. De nieuwbouwproductie is ingestort en ook het aantal woningen dat in de pijplijn zit (verkocht op papier) is afgenomen. Vooral in de regio Roosendaal is dit goed zichtbaar, wat is weergegeven in figuur 3-5.

Binnen deze veranderende context is het anno 2012 nog steeds gegrond om de keuze voor migratiesaldo nul te handhaven. De opgave die uit deze prognose voortvloeit kan met vrij grote zekerheid gerealiseerd worden, waarmee de kans op onrendabele investeringen (in grond aankopen en/of projectontwikkeling) wordt beperkt. Vanwege alle onzekerheden geldt echter wel dat men zich niet moet vastpinnen op één voorspelling: de afgelopen periode heeft duidelijk gemaakt dat de uitkomsten van demografische prognoses kunnen variëren. Daarbij past een flexibele programmering.

**figuur 3-5 Het aantal opgeleverde koopwoningen en het aantal verkochte nieuwbouwwoningen per jaar in 2002-2010 in de twee regio's**

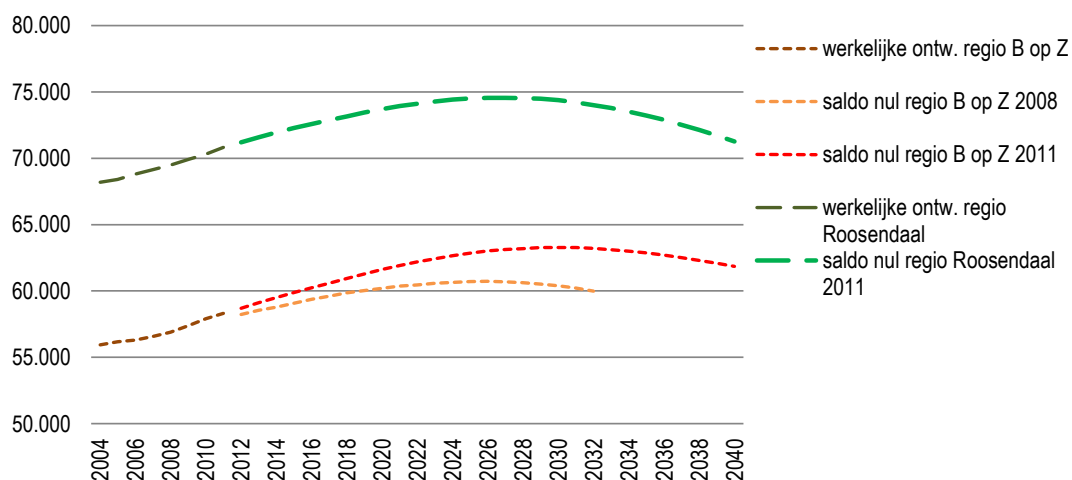


Bron: Monitor nieuwe woningen, bewerking RIGO

### 3.3 Prognose migratiesaldo nul geactualiseerd

RIGO heeft de prognose migratiesaldo nul geactualiseerd op basis van de meest recente ontwikkelingen. Volgens deze geactualiseerde prognose nul zal het aantal huishoudens in de regio Bergen op Zoom in de periode 2011 tot 2030 toenemen met een kleine 5.000 huishoudens. Na 2030 zal het aantal huishoudens afnemen, met circa 1.420 huishoudens tot 2040. Dit is weer gegeven in figuur 3-6.

**figuur 3-6 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de twee regio's, werkelijk in 2004-2011 en volgens prognose migratiesaldo nul in 2012-2040**



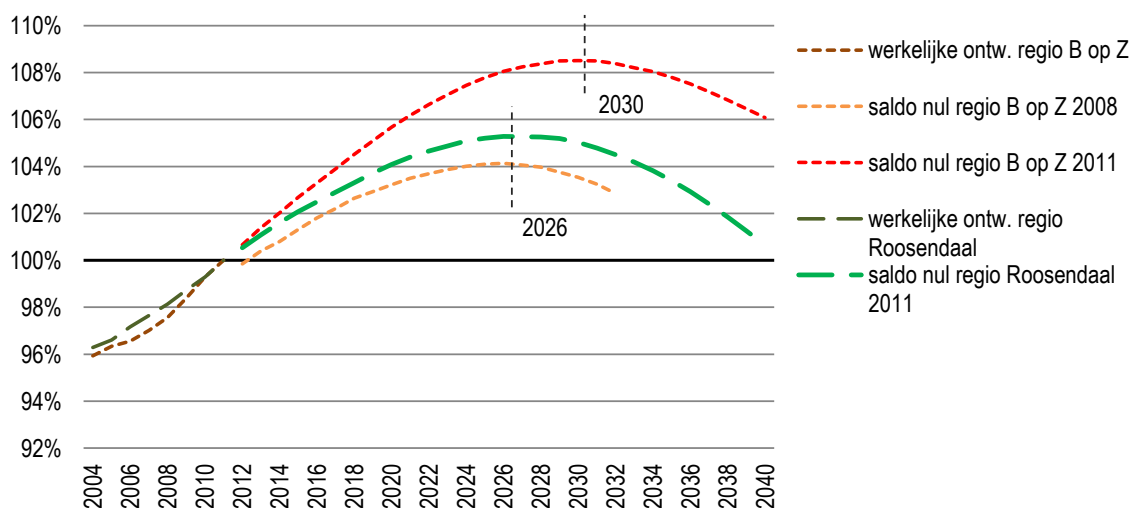
Bron: CBS, bewerking RIGO, RIGO migratiesaldo nul 2008 en 2011

In figuur 3-7 is deze ontwikkeling in indexcijfers weergegeven, net als de ontwikkeling volgens de 'oude' prognose migratiesaldo nul uit 2008. De verwachte huishoudenstoename is naar boven bijgesteld en de krimp is naar achteren geschoven: van 2026 naar 2030. Het aantal inwoners in de regio Bergen op Zoom zal naar verwachting vanaf 2018 gaan afnemen.

Ook landelijk en in de provincie is de huishoudenstoename naar boven bijgesteld. Dit heeft vooral te maken met een toenemende levensverwachting: mensen worden steeds ouder en vormen vaker een eenpersoonshuishouden. In de prognosemodellen zijn aannames hierover bijgesteld.

Het aantal huishoudens in de regio Roosendaal neemt volgens de prognose migratiesaldo nul toe met circa 3.750 huishoudens in de periode 2011 tot 2026. Na 2026 slaat de toename om in een afname: het gaat om -3.280 huishoudens in 2026 tot 2040. Het aantal inwoners in de regio Roosendaal zal naar verwachting vanaf 2015 gaan afnemen.

**figuur 3-7 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de twee regio's, werkelijk in 2004-2011 en volgens prognose migratiesaldo nul in 2012-2040, in indexcijfers (2011 = 100%)**



Bron: CBS, bewerking RIGO, RIGO migratiesaldo nul 2011 en 2008

### Spreiding over de gemeenten

De toename van het aantal huishoudens in de regio Bergen op Zoom tot 2030 manifesteert zich vooral in de gemeente Bergen op Zoom, gevolgd door de gemeente Tholen (tabel 3-4). In deze laatste gemeente wordt tot 2040 geen afname van het aantal huishoudens verwacht, terwijl in de gemeente Woensdrecht de krimp vanaf 2020 al inzet.

**tabel 3-4 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeenten in de regio Bergen op Zoom volgens prognose migratiesaldo nul (2011)**

| Omvang                     | 2008          | 2011          | 2015          | 2020          | 2025          | 2030          | 2035          | 2040          |
|----------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Bergen op Zoom             | 28.500        | 29.320        | 30.150        | 31.010        | 31.600        | 31.770        | 31.520        | 30.960        |
| Steenbergen                | 9.570         | 9.800         | 10.040        | 10.310        | 10.500        | 10.540        | 10.430        | 10.220        |
| Woensdrecht                | 9.040         | 9.110         | 9.220         | 9.300         | 9.260         | 9.080         | 8.820         | 8.530         |
| Tholen                     | 9.790         | 10.090        | 10.470        | 11.000        | 11.510        | 11.890        | 12.100        | 12.150        |
| <b>totaal regio B op Z</b> | <b>56.900</b> | <b>58.320</b> | <b>59.880</b> | <b>61.630</b> | <b>62.850</b> | <b>63.280</b> | <b>62.860</b> | <b>61.860</b> |

| Ontwikkeling               | 2008-2020    |              |              |              |              |              |              | 2008-2020      |                |
|----------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------|----------------|
|                            | 2008-2011    | 2011-2015    | 2011-2020    | 2011-2025    | 2011-2030    | 2011-2035    | 2011-2040    | saldo nul 2011 | saldo nul 2008 |
| Bergen op Zoom             | 820          | 830          | 1.690        | 2.280        | 2.450        | 2.200        | 1.640        | 2.510          | 1.625          |
| Steenbergen                | 230          | 240          | 510          | 700          | 740          | 630          | 420          | 740            | 400            |
| Woensdrecht                | 70           | 110          | 190          | 150          | -30          | -290         | -580         | 260            | 250            |
| Tholen                     | 300          | 380          | 910          | 1.420        | 1.800        | 2.010        | 2.060        | 1.210          | 1.000          |
| <b>totaal regio B op Z</b> | <b>1.420</b> | <b>1.560</b> | <b>3.310</b> | <b>4.530</b> | <b>4.960</b> | <b>4.540</b> | <b>3.540</b> | <b>4.730</b>   | <b>3.275</b>   |
| <b>gemiddeld per jaar</b>  | <b>470</b>   | <b>390</b>   | <b>370</b>   | <b>320</b>   | <b>260</b>   | <b>190</b>   | <b>120</b>   | <b>390</b>     | <b>270</b>     |

Bron: CBS, RIGO migratiesaldo nul 2011 en 2008

**tabel 3-5 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeenten in de regio Roosendaal volgens prognose migratiesaldo nul (2011)**

| Omvang                         | 2008          | 2011          | 2015          | 2020          | 2025          | 2030          | 2035          | 2040          |
|--------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Roosendaal                     | 33.240        | 34.040        | 34.650        | 35.170        | 35.360        | 35.050        | 34.300        | 33.150        |
| Rucphen                        | 9.140         | 9.270         | 9.540         | 9.800         | 9.940         | 9.930         | 9.770         | 9.510         |
| Halderberge                    | 12.060        | 12.260        | 12.510        | 12.770        | 12.940        | 12.960        | 12.840        | 12.630        |
| Moerdijk                       | 15.060        | 15.240        | 15.580        | 15.970        | 16.270        | 16.440        | 16.330        | 15.990        |
| <b>totaal regio Roosendaal</b> | <b>69.490</b> | <b>70.820</b> | <b>72.280</b> | <b>73.700</b> | <b>74.500</b> | <b>74.380</b> | <b>73.230</b> | <b>71.280</b> |

| Ontwikkeling                   | 2008-2011    | 2011-2015    | 2011-2020    | 2011-2025    | 2011-2030    | 2011-2035    | 2011-2040  |
|--------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|
| Roosendaal                     | 800          | 610          | 1.130        | 1.320        | 1.010        | 260          | -890       |
| Rucphen                        | 130          | 270          | 530          | 670          | 660          | 500          | 240        |
| Halderberge                    | 200          | 250          | 510          | 680          | 700          | 580          | 370        |
| Moerdijk                       | 180          | 340          | 730          | 1.030        | 1.200        | 1.090        | 750        |
| <b>totaal regio Roosendaal</b> | <b>1.330</b> | <b>1.460</b> | <b>2.880</b> | <b>3.680</b> | <b>3.560</b> | <b>2.410</b> | <b>460</b> |
| <b>gemiddeld per jaar</b>      | <b>440</b>   | <b>370</b>   | <b>320</b>   | <b>260</b>   | <b>190</b>   | <b>100</b>   | <b>20</b>  |

Bron: CBS, RIGO migratiesaldo nul 2011

In de vorige studie is de ontwikkeling van het aantal huishoudens in de regio Bergen op Zoom in beeld gebracht in de periode 2008 tot 2020. Het ging om een toename van 3.275 huishoudens volgens de prognose migratiesaldo nul. Als we naar deze periode kijken op basis van de werkelijke ontwikkelingen in 2008 tot 2011 en de geactualiseerde prognose vanaf 2011 gaat het om een toename van 4.720 huishoudens. Deze toename ligt hoger dan geraamd in 2008, vanwege de toegenomen levensverwachting en een positief migratiesaldo in 2008 t/m 2010 (zie ook paragraaf 3.2).

De toename van het aantal huishoudens in de regio Roosendaal tot 2026 manifesteert zich op korte termijn vooral in de gemeente Roosendaal, maar op langere termijn ook in de gemeente Moerdijk (tabel 3-5). In deze gemeente treedt de krimp als laatste op; in de gemeente Roosendaal als eerste.

### 3.4 Prognose migratiesaldo nul in perspectief

Vanwege alle onzekerheden geldt dat men zich niet volledig moet vastpinnen op de prognose migratiesaldo nul. Daarom is het waardevol om inzicht te hebben in de bandbreedte van de verwachte huishoudensontwikkeling op basis van verschillende prognosevarianten. Twee bekende landsdekkende demografische prognoses zijn Primos (bron: ABF Research) en Pearl (bron: CBS/PBL).<sup>7</sup> Ook de provincie Noord-Brabant maakt voor elke gemeente in de provincie een bevolkingsprognose die onder meer gebruikt wordt voor het maken van woningbouwafspraken. In 2011 is elke prognose geactualiseerd. In het vervolg van deze paragraaf gaan we hier nader op in, inclusief de achterliggende aannamen van deze prognosevarianten.

#### **Bandbreedte huishoudensontwikkeling in de regio Bergen op Zoom**

Op korte termijn ontlopen de voorspellingen voor de regio Bergen op Zoom elkaar niet veel (figuur 3-8 en tabel 3-6). In de periode 2011 tot 2015 neemt het aantal huishoudens toe met een bandbreedte van 1.220 tot 1.990 huishoudens. Na 2025 vlakt de huishoudenstoename

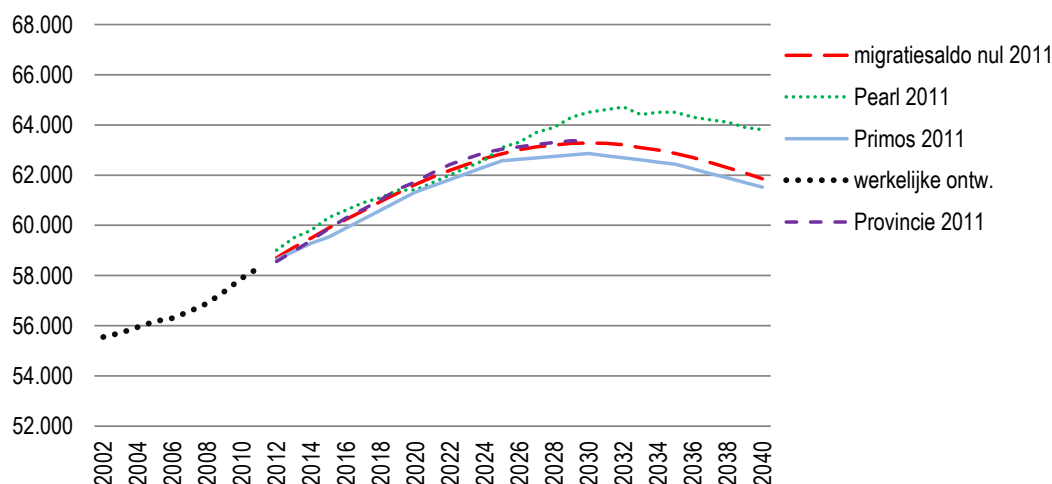
<sup>7</sup> In bijlage 2 is de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens volgens de Pearlprognose per gemeente in Nederland in kaartbeeld weergegeven.



volgens de meeste prognoses af, gevolgd door krimp. De Pearlprognose vormt hierop een uitzondering: volgens deze prognose zet de krimp pas in na 2035.

Het patroon van de Pearlprognose op regioniveau is ook zichtbaar voor de afzonderlijke gemeenten: voor de perioden 2011 tot 2015 en 2020 tot 2030 vormt de Pearlprognose de bovengrens van de bandbreedte en voor de periode 2015 tot 2020 de ondergrens. Het beeld voor de overige prognoses is minder consistent in de verschillende perioden: soms is een prognose een bovengrens, dan weer een ondergrens.

**figuur 3-8 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de regio Bergen op Zoom, werkelijk in 2002-2011 en volgens diverse prognosevarianten in 2012-2040**



Bron: RIGO, CBS/PBL, Primos, provincie Noord-Brabant, provincie Zeeland, bewerking RIGO

**tabel 3-6 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeenten in de regio Bergen op Zoom volgens diverse prognosevarianten (oranje is minimum, groen is maximum)**

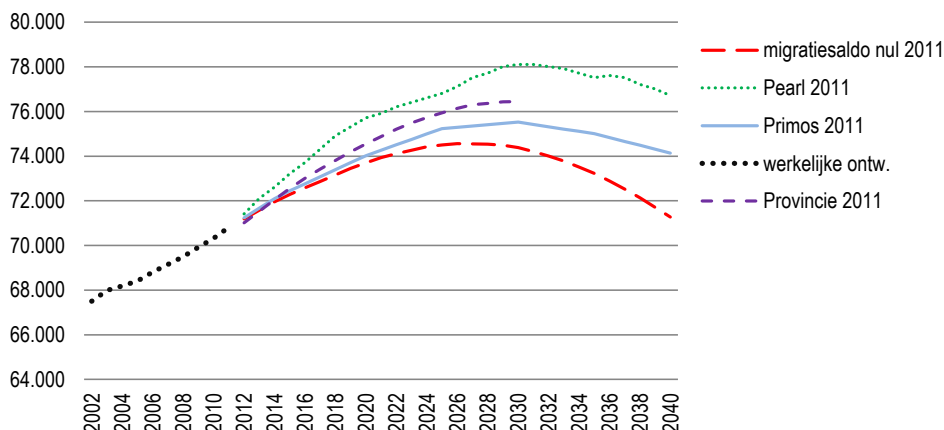
|                        | Bergen op Zoom |           |           | Steenbergen |           |           | Tholen    |           |           | Woensdrecht |           |           | totaal regio B op Z |           |           |
|------------------------|----------------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------|-----------|-----------|---------------------|-----------|-----------|
|                        | 2011-2015      | 2015-2020 | 2020-2030 | 2011-2015   | 2015-2020 | 2020-2030 | 2011-2015 | 2015-2020 | 2020-2030 | 2011-2015   | 2015-2020 | 2020-2030 | 2011-2015           | 2015-2020 | 2020-2030 |
| migratiesaldo nul 2011 | 830            | 860       | 750       | 240         | 280       | 230       | 390       | 520       | 890       | 110         | 80        | -220      | 1.570               | 1.740     | 1.650     |
| provincie 2011         | 880            | 890       | 790       | 220         | 220       | 20        | 440       | 560       | 870       | 180         | 190       | -50       | 1.720               | 1.860     | 1.630     |
| Primos 2011            | 820            | 970       | 700       | 110         | 220       | 170       | 230       | 380       | 560       | 60          | 230       | 100       | 1.220               | 1.800     | 1.530     |
| Pearl 2011             | 1.080          | 700       | 1.600     | 300         | 100       | 400       | 310       | 300       | 900       | 300         | 0         | 200       | 1.990               | 1.100     | 3.100     |

Bron: RIGO, CBS/PBL, Primos, provincie Noord-Brabant, provincie Zeeland, bewerking RIGO

### Bandbreedte huishoudensontwikkeling in de regio Roosendaal

Ook in de regio Roosendaal voorspelt de Pearlprognose de grootste toename van het aantal huishoudens (figuur 3-9 en tabel 3-7), gevolg door de prognose van de provincie. Beide prognoses gaan ook na 2020 uit van een flinke groei van het aantal huishoudens. De ondergrens van de bandbreedte van de huishoudensontwikkeling is de prognose migratiesaldo nul. Na 2020 vlakt de groei volgens deze prognose af, vooral in de gemeente Roosendaal. De andere prognosevarianten verwachten ook na 2020 een flinke groei van het aantal huishoudens in deze gemeente.

**figuur 3-9 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de regio Roosendaal, werkelijk in 2002-2011 en volgens diverse prognosevarianten in 2012-2040**



Bron: RIGO, CBS/PBL, Primos, provincie Noord-Brabant, bewerking RIGO

**tabel 3-7 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeenten in de regio Roosendaal volgens diverse prognosevarianten (oranje is minimum, groen is maximum)**

|                        | Halderberge |           |           | Moerdijk  |           |           | Roosendaal |           |           | Rucphen   |           |           | totaal regio Roosendaal |           |           |
|------------------------|-------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------------|-----------|-----------|
|                        | 2011-2015   | 2015-2020 | 2020-2030 | 2011-2015 | 2015-2020 | 2020-2030 | 2011-2015  | 2015-2020 | 2020-2030 | 2011-2015 | 2015-2020 | 2020-2030 | 2011-2015               | 2015-2020 | 2020-2030 |
| migratiesaldo nul 2011 | 250         | 250       | 200       | 340       | 380       | 470       | 610        | 520       | -120      | 260       | 270       | 130       | 1.470                   | 1.420     | 670       |
| provincie 2011         | 290         | 300       | 20        | 420       | 440       | 660       | 1.180      | 1.100     | 1.320     | 160       | 160       | -90       | 2.050                   | 2.000     | 1.910     |
| Primos 2011            | 450         | 350       | 260       | 250       | 400       | 450       | 670        | 700       | 800       | 260       | 130       | -10       | 1.630                   | 1.580     | 1.500     |
| Pearl 2011             | 540         | 500       | 300       | 300       | 600       | 600       | 1.160      | 1.200     | 1.300     | 400       | 200       | 200       | 2.400                   | 2.500     | 2.400     |

Bron: RIGO, CBS/PBL, Primos, provincie Noord-Brabant, bewerking RIGO

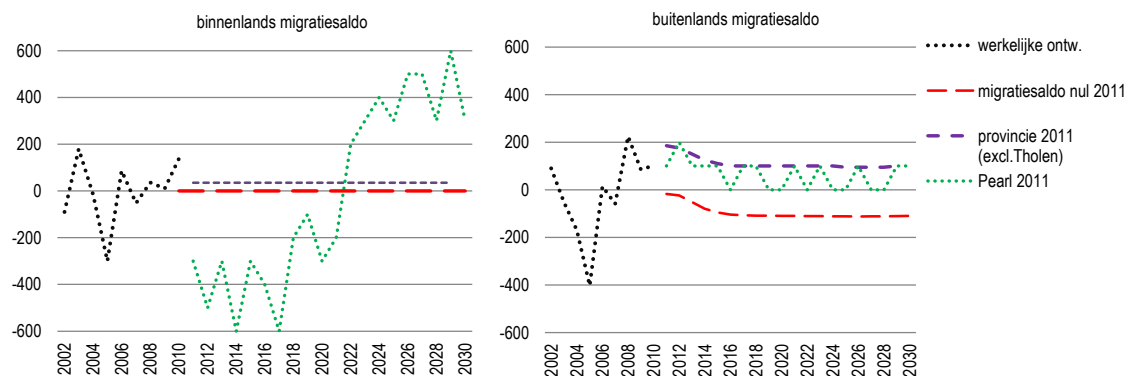
### Uiteenlopende aannamen in bevolkingsprognoses

Bij de verschillen tussen de prognoses geldt dat er verschillende aannames aan ten grondslag liggen. Het gaat onder meer om aannames over zowel de binnenlandse als de buitenlandse migratie en de huishoudensvorming. Hieronder gaan we hier nader op in voor de prognose van de provincie, de Pearl-prognose en de prognose migratiesaldo nul.

#### Uiteenlopende aannamen over migratie

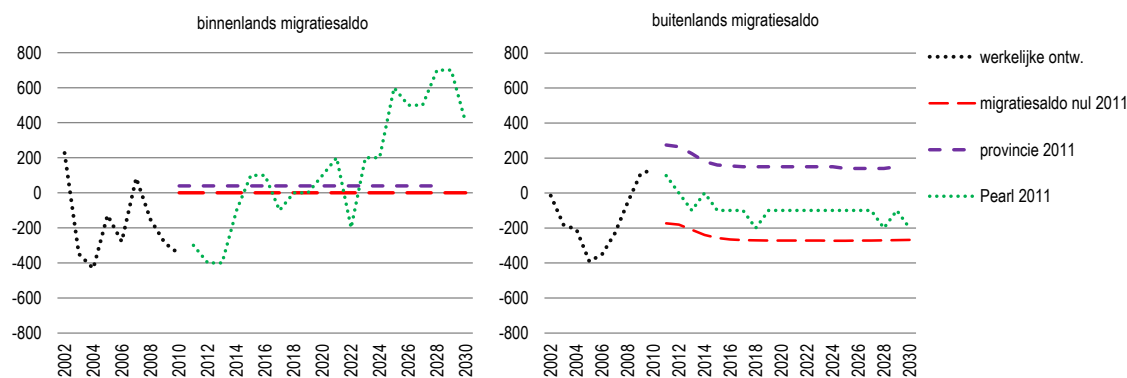
De aannames over de ontwikkeling van het binnenlands migratiesaldo verschillen sterk. Vooral de Pearlprognose verschilt sterk van de andere twee varianten (figuur 3-10 en figuur 3-11). Voor beide regio's wordt voor de eerstkomende jaren een negatief saldo verwacht, gevolgd door een positief migratiesaldo. De prognose migratiesaldo nul gaat ervan uit dat vestiging en vertrek met elkaar in evenwicht zijn (saldo nul) en de provincie gaat uit van een licht positief saldo. In de regio Bergen op Zoom was het binnenlands migratiesaldo gemiddeld over de afgelopen vijf jaar licht positief, maar in de regio Roosendaal was er sprake van een negatief saldo. Wat betreft buitenlandse migratie gaan de Pearlprognose en de prognose van de provincie uit van een (flink) positief migratiesaldo, terwijl het saldo in het verleden negatief was (figuur 3-10). Voor de toekomst wordt vooral een toenemende instroom van MOE-landers verwacht. De prognose migratiesaldo nul baseert zich op de buitenlandse migratietrend uit het verleden (gemiddeld over de afgelopen vijf jaar).

**figuur 3-10 Ontwikkeling van het binnenlands en buitenlands migratiesaldo, werkelijk in 2002-2010 en volgens diverse prognosevarianten in 2011-2030 in de regio Bergen op Zoom**



Bron: RIGO, CBS/PBL, provincie Noord-Brabant, bewerking RIGO

**figuur 3-11 Ontwikkeling van het binnenlands en buitenlands migratiesaldo in de regio Roosendaal, werkelijk in 2002-2010 en volgens diverse prognosevarianten in 2011-2030**



Bron: RIGO, CBS/PBL, provincie Noord-Brabant, bewerking RIGO

### Uiteenlopende aannamen over huishoudensvorming

Bij de huishoudenstoename speelt ook de individualisering een rol. De huishoudenstoename volgens de Pearlprognose bestaat vrijwel volledig uit eenpersoonshuishoudens. De individualisering, die inzette bij de jongere en jong-middelbare leeftijden, zet naar verwachting de komende jaren bij hogere leeftijden door. De prognose migratiesaldo nul gaat eveneens uit van een f linke toename van het aantal en aandeel eenpersoonshuishoudens, maar in iets mindere mate dan de Pearlprognose (zie tabel 4-1 en tabel 4-2). Voor een groot deel is de toename een gevolg van de vergrijzing. Ouderen zijn vaker alleenstaand, dus een toename van het aantal ouderen leidt tot een toename van het aantal alleenstaanden.

Ook de ontwikkeling bij het deel van de bevolking dat woont in een institutioneel huishouden speelt een rol, zoals een verpleeg- of verzorgingshuis, een psychiatrisch ziekenhuis, een instelling voor verstandelijk gehandicapten of een gevangenis. Bij de hogere leeftijden gaat het voornamelijk om inwoners van verzorgings- en verpleeghuizen. Het CBS zegt hierover het volgende: "De kans voor ouderen om naar een instelling te gaan, is sinds 1995 gestaag afgenomen. Ouderen blijven steeds langer zelfstandig wonen. De prognose gaat uit van de veronderstelling dat deze daling nog tien jaar in hetzelfde tempo doorzet. Dit leidt in de uitkomsten tot een aanzienlijke verdere daling van het aandeel instellingsbewoners van 80 jaar of ouder. [...] De

verschillen in het aandeel instellingsbewoners tussen de nieuwe en oude prognose zijn gering. [...] Voor de institutionele bevolking is een belangrijke bron van onzekerheid hoe de ouderenzorg in de toekomst wordt ingericht en of mogelijke nieuwe woonvormen onder het kopje particuliere of institutionele huishoudens vallen.”

Wat betreft de ontwikkeling van het aantal institutionele huishoudens volgen de prognose migratiesaldo nul en die van de provincie op hoofdlijnen de uitgangspunten van het CBS. Mogelijke gevolgen van de ontwikkelingen in de AWBZ (algemene wet bijzondere ziektekosten) zijn in de prognosemodellen niet expliciet meegenomen.



# Hoofdstuk 4

## Toekomstige woningmarktontwikkelingen

De omvang van de sociale doelgroep neemt in de toekomst naar verwachting toe: met circa 3.300 huishoudens in de regio Bergen op Zoom en met 3.580 huishoudens in de regio Roosendaal. Een groot deel van deze toename bestaat uit huishoudens ouder dan 55 jaar als gevolg van de vergrijzing in beide regio's. Daarmee zullen de ouderen van de toekomst een steeds groter aandeel van de sociale doelgroep gaan uitmaken. Ook zal deze groep naar verwachting steeds vaker in de koopsector wonen. Dit betekent dat de toekomstige ouderen minder vaak een beroep zullen doen op de sociale huursector dan de huidige generatie ouderen. Dit blijkt ook uit de ontwikkeling van de woningbehoefte: de behoefte aan huurwoningen neemt toe, maar deze toename is minder groot dan de toename van de sociale doelgroep. Dit was ook zichtbaar in de vorige studie. Wel geldt dat als gevolg van de economische crisis er anno 2011 meer huishoudens dan in 2008 een beroep zullen doen op de sociale huursector.

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt zicht geboden op de veranderopgaven in de voorraad in de twee regio's. De focus hierbij ligt op de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte, gegeven bepaalde aannamen over demografische en economische ontwikkelingen.

In hoofdstuk 3 is de huishoudensontwikkeling in beeld gebracht op basis van de geactualiseerde prognose migratiesaldo nul. Deze prognose vormt het uitgangspunt in de toekomstverkenning. We starten het hoofdstuk met een gedetailleerd overzicht van de aangenomen ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling, gevolgd door aannamen over economische ontwikkelingen.

### 4.2 Aannamen in de toekomstverkenning

#### Aannamen over de huishoudensontwikkeling

Op basis van de prognose migratiesaldo nul neemt het aantal huishoudens gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met ruim 3.300 in de regio Bergen op Zoom en 2.880 in de regio Roosendaal. Dit is weergegeven in tabel 3-4 en tabel 3-5. In tabel 4-1 en tabel 4-2 is dit nogmaals weergegeven, inclusief de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden.

In beide regio's neemt vooral het aantal eenpersoonshuishoudens en ouderen toe. In 2011 was 45% van de huishoudens 55 jaar of ouder, in 2020 is het de verwachting dat dit aandeel is toegenomen tot 52%. In de regio Roosendaal gaat het om een toename van 46% in 2011 tot 53% in 2020. In beide regio's neemt het aantal en aandeel jonge gezinnen af, een trend die zich ook landelijk voordoet.

**tabel 4-1 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type in de regio Bergen op Zoom in de periode 2011 tot 2030 volgens migratiesaldo nul**

|                |              | omvang |        |        |        | ontwikkeling                  |           |           |
|----------------|--------------|--------|--------|--------|--------|-------------------------------|-----------|-----------|
|                |              | 2011   | 2015   | 2020   | 2030   | 2011-2015                     | 2011-2020 | 2011-2030 |
| < 35 jaar      | eenpersoons  | 3.570  | 3.740  | 3.840  | 3.850  | 170                           | 270       | 280       |
|                | tweepersoons | 2.460  | 2.580  | 2.710  | 2.750  | 120                           | 250       | 290       |
|                | gezin        | 2.710  | 2.850  | 3.020  | 3.170  | 140                           | 310       | 460       |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons  | 4.440  | 4.340  | 4.370  | 4.440  | -100                          | -70       | 0         |
|                | tweepersoons | 3.670  | 3.210  | 3.000  | 2.880  | -460                          | -670      | -790      |
|                | gezin        | 14.990 | 14.250 | 13.470 | 12.930 | -740                          | -1.520    | -2.060    |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons  | 5.370  | 6.130  | 6.810  | 7.020  | 760                           | 1.440     | 1.650     |
|                | tweepersoons | 11.300 | 12.040 | 12.140 | 11.380 | 740                           | 840       | 80        |
|                | gezin        | 2.920  | 3.160  | 3.230  | 3.080  | 240                           | 310       | 160       |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons  | 4.010  | 4.270  | 4.900  | 6.030  | 260                           | 890       | 2.020     |
|                | meerpersoons | 2.880  | 3.320  | 4.140  | 5.330  | 440                           | 1.260     | 2.450     |
| totaal         |              | 58.320 | 59.890 | 61.630 | 62.860 | 1.570                         | 3.310     | 4.540     |
|                |              |        |        |        |        | ontwikkeling in procentpunten |           |           |
| aandeel 55+    |              | 45%    | 48%    | 51%    | 52%    | 3%                            | 5%        | 7%        |
| aandeel 75+    |              | 12%    | 13%    | 15%    | 18%    | 1%                            | 3%        | 6%        |

Bron: RIGO-prognose migratiesaldo nul

**tabel 4-2 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type in de regio Roosendaal in de periode 2011 tot 2030 volgens migratiesaldo nul**

|                |              | omvang |        |        |        | ontwikkeling                  |           |           |
|----------------|--------------|--------|--------|--------|--------|-------------------------------|-----------|-----------|
|                |              | 2011   | 2015   | 2020   | 2030   | 2011-2015                     | 2011-2020 | 2011-2030 |
| < 35 jaar      | eenpersoons  | 3.960  | 4.040  | 4.100  | 4.100  | 80                            | 140       | 140       |
|                | tweepersoons | 2.750  | 2.820  | 2.930  | 2.950  | 70                            | 180       | 200       |
|                | gezin        | 3.120  | 3.190  | 3.320  | 3.450  | 70                            | 200       | 330       |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons  | 5.320  | 5.170  | 5.090  | 5.080  | -150                          | -230      | -240      |
|                | tweepersoons | 4.430  | 3.890  | 3.550  | 3.360  | -540                          | -880      | -1.070    |
|                | gezin        | 18.860 | 17.840 | 16.670 | 15.730 | -1.020                        | -2.190    | -3.130    |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons  | 6.550  | 7.400  | 8.230  | 8.480  | 850                           | 1.680     | 1.930     |
|                | tweepersoons | 13.800 | 14.610 | 14.680 | 13.770 | 810                           | 880       | -30       |
|                | gezin        | 3.720  | 3.980  | 4.020  | 3.810  | 260                           | 300       | 90        |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons  | 4.750  | 5.190  | 5.980  | 7.270  | 440                           | 1.230     | 2.520     |
|                | meerpersoons | 3.550  | 4.150  | 5.130  | 6.520  | 600                           | 1.580     | 2.970     |
| totaal         |              | 70.810 | 72.280 | 73.700 | 74.520 | 1.470                         | 2.890     | 3.710     |
|                |              |        |        |        |        | ontwikkeling in procentpunten |           |           |
| aandeel 55+    |              | 46%    | 49%    | 52%    | 53%    | 3%                            | 6%        | 8%        |
| aandeel 75+    |              | 12%    | 13%    | 15%    | 19%    | 1%                            | 3%        | 7%        |

Bron: RIGO-prognose migratiesaldo nul

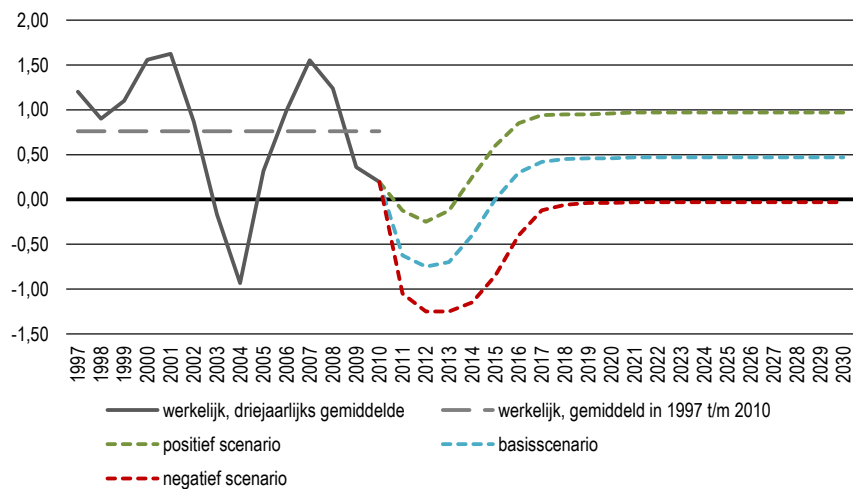
### Aannamen over economische ontwikkelingen

Wat betreft economische ontwikkelingen heeft RIGO economische scenario's opgesteld waarin aannamen zijn gedaan over de ontwikkeling van de koopkracht van huishoudens (figuur 4-1). In het basisscenario is voor de korte termijn aangesloten bij de voorspellingen van het CPB. In 2010 daalde de koopkracht met ongeveer 0,5% en ook over het jaar 2011 wordt een daling verwacht van 0,5% tot 1% (de werkelijke cijfers zijn nog niet bekend). De komende jaren zal het effect van de economische crisis naar verwachting aanhouden. Op termijn zal de economie weer aantrekken, maar het moment wanneer is onzeker, net als het algehele verloop van de crisis. Zaken als de schulden crisis in Europa, de ontwikkelingen in de Verenigde Staten en de

onrust op de beurzen laten zich immers moeilijk voorspellen, laat staan het effect hiervan op de koopkracht van Nederlandse huishoudens.

RIGO heeft daarom naast het basisscenario twee aanvullende economische scenario's opgesteld: een positief en een negatief scenario. Bij het negatieve scenario is de daling van de koopkracht groter en houdt de recessie langer aan. Bij het positieve scenario is er sprake van een minder grote daling van de koopkracht gedurende een kortere periode. Volgens de meest recente inzichten zal de ontwikkeling van de koopkracht op de korte termijn vermoedelijk het meest aansluiten bij het negatieve scenario. Tijdens Prinsjesdag van 20 september 2011 werd bekendgemaakt dat voor het jaar 2012 een koopkrachtdaling wordt verwacht van circa 1%.

**figuur 4-1 Koopkrachtontwikkeling (jaarlijkse toe- en afname in procentpunten), werkelijke ontwikkeling in 1997 tot 2010 en prognose 2011 tot 2030 volgens drie scenario's**



Bron: CPB, bewerking RIGO, RIGO

### Raming van de toekomstige woningmarktsituatie

De hiervoor beschreven aangenomen demografische en economische ontwikkelingen heeft RIGO gecombineerd met het (herwogen) WoON 2009. Bij deze exercitie zijn we ervan uitgegaan dat huishoudens met bepaalde kenmerken (leeftijd, type, inkomen) in de toekomst dezelfde woonsituatie hebben als vergelijkbare huishoudens op dit moment. Voor ouderen hebben we echter een uitzondering gemaakt, waarover meer in paragraaf 4.3.

Op basis van deze wegingsmethodiek geven we een indruk van de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte.

## 4.3 Ontwikkeling van de inkomensgroepen

### Omvang van de inkomensgroepen

In beide regio's neemt de sociale doelgroep de komende jaren naar verwachting toe (tabel 4-3 en tabel 4-4). In de regio Bergen op Zoom gaat het om een toename van circa 3.300 huishoudens in de periode 2011 tot 2020 in het basisscenario en in de regio Roosendaal om een toename van circa 3.580 huishoudens. In aandeel gaat het om een toename van 41% in 2011 tot 44% in 2020 in de regio Bergen op Zoom en van 40% in 2011 tot 44% in de regio Roosendaal. Het aantal middeninkomens tot € 43.000 blijft ongeveer constant, terwijl het aantal hogere inkomens afneemt.



**tabel 4-3 Omvang en ontwikkeling van de doelgroepen in de regio Bergen op Zoom in de periode 2011 tot 2030**

|                   |                      | omvang        |               |               |               | ontwikkeling |              |              |
|-------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
|                   |                      | 2011          | 2015          | 2020          | 2030          | 2011-2015    | 2011-2020    | 2011-2030    |
| negatief scenario | primaire doelgroep   | 15.590        | 17.460        | 18.560        | 20.380        | 1.870        | 2.970        | 4.790        |
|                   | secundaire doelgroep | 8.380         | 8.980         | 9.680         | 10.940        | 600          | 1.300        | 2.560        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 7.990         | 8.380         | 8.490         | 8.420         | 390          | 500          | 430          |
|                   | > € 43.000           | 26.350        | 25.070        | 24.890        | 23.530        | -1.280       | -1.460       | -2.820       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>58.320</b> | <b>59.890</b> | <b>61.630</b> | <b>63.270</b> | <b>1.570</b> | <b>3.310</b> | <b>4.950</b> |
|                   |                      | <b>23.970</b> | <b>26.440</b> | <b>28.250</b> | <b>31.320</b> | <b>2.470</b> | <b>4.280</b> | <b>7.350</b> |
| basisscenario     | primaire doelgroep   | 15.590        | 16.890        | 17.500        | 18.440        | 1.300        | 1.910        | 2.850        |
|                   | secundaire doelgroep | 8.380         | 9.020         | 9.780         | 10.970        | 640          | 1.400        | 2.590        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 7.990         | 8.250         | 8.150         | 7.910         | 260          | 160          | -80          |
|                   | > € 43.000           | 26.350        | 25.730        | 26.210        | 25.950        | -620         | -140         | -400         |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>58.320</b> | <b>59.890</b> | <b>61.630</b> | <b>63.270</b> | <b>1.570</b> | <b>3.310</b> | <b>4.950</b> |
|                   |                      | <b>23.970</b> | <b>25.900</b> | <b>27.270</b> | <b>29.410</b> | <b>1.930</b> | <b>3.300</b> | <b>5.440</b> |
| positief scenario | primaire doelgroep   | 15.590        | 16.460        | 16.660        | 16.680        | 870          | 1.070        | 1.090        |
|                   | secundaire doelgroep | 8.380         | 9.040         | 9.810         | 11.140        | 660          | 1.430        | 2.760        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 7.990         | 8.050         | 8.040         | 7.880         | 60           | 50           | -110         |
|                   | > € 43.000           | 26.350        | 26.350        | 27.110        | 27.570        | 0            | 760          | 1.220        |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>58.320</b> | <b>59.890</b> | <b>61.630</b> | <b>63.270</b> | <b>1.570</b> | <b>3.310</b> | <b>4.950</b> |
|                   |                      | <b>23.970</b> | <b>25.490</b> | <b>26.480</b> | <b>27.820</b> | <b>1.520</b> | <b>2.510</b> | <b>3.850</b> |

|                   |                      | omvang      |             |             |             | ontwikkeling |           |           |
|-------------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-----------|-----------|
|                   |                      | 2011        | 2015        | 2020        | 2030        | 2011-2015    | 2011-2020 | 2011-2030 |
| negatief scenario | primaire doelgroep   | 27%         | 29%         | 30%         | 32%         | 2%           | 3%        | 5%        |
|                   | secundaire doelgroep | 14%         | 15%         | 16%         | 17%         | 1%           | 1%        | 3%        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 14%         | 14%         | 14%         | 13%         | 0%           | 0%        | 0%        |
|                   | > € 43.000           | 45%         | 42%         | 40%         | 37%         | -3%          | -5%       | -8%       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
|                   |                      | <b>41%</b>  | <b>44%</b>  | <b>46%</b>  | <b>50%</b>  | <b>3%</b>    | <b>5%</b> | <b>8%</b> |
| basisscenario     | primaire doelgroep   | 27%         | 28%         | 28%         | 29%         | 1%           | 2%        | 2%        |
|                   | secundaire doelgroep | 14%         | 15%         | 16%         | 17%         | 1%           | 1%        | 3%        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 14%         | 14%         | 13%         | 13%         | 0%           | 0%        | -1%       |
|                   | > € 43.000           | 45%         | 43%         | 43%         | 41%         | -2%          | -3%       | -4%       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
|                   |                      | <b>41%</b>  | <b>43%</b>  | <b>44%</b>  | <b>46%</b>  | <b>2%</b>    | <b>3%</b> | <b>5%</b> |
| positief scenario | primaire doelgroep   | 27%         | 27%         | 27%         | 26%         | 1%           | 0%        | 0%        |
|                   | secundaire doelgroep | 14%         | 15%         | 16%         | 18%         | 1%           | 2%        | 3%        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 14%         | 13%         | 13%         | 12%         | 0%           | -1%       | -1%       |
|                   | > € 43.000           | 45%         | 44%         | 44%         | 44%         | -1%          | -1%       | -2%       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
|                   |                      | <b>41%</b>  | <b>43%</b>  | <b>43%</b>  | <b>44%</b>  | <b>1%</b>    | <b>2%</b> | <b>3%</b> |

Bron: CBS, WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 4-4 Omvang en ontwikkeling van de doelgroepen in de regio Roosendaal in de periode 2011 tot 2030**

|                   |                      | omvang        |               |               |               | ontwikkeling |              |              |
|-------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
|                   |                      | 2011          | 2015          | 2020          | 2030          | 2011-2015    | 2011-2020    | 2011-2030    |
| negatief scenario | primaire doelgroep   | 18.720        | 20.810        | 21.980        | 23.850        | 2.090        | 3.260        | 5.130        |
|                   | secundaire doelgroep | 9.830         | 10.470        | 11.270        | 12.610        | 640          | 1.440        | 2.780        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 9.030         | 9.330         | 9.340         | 9.020         | 300          | 310          | -10          |
|                   | > € 43.000           | 33.230        | 31.670        | 31.130        | 28.900        | -1.560       | -2.100       | -4.330       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>70.810</b> | <b>72.280</b> | <b>73.710</b> | <b>74.380</b> | <b>1.470</b> | <b>2.900</b> | <b>3.570</b> |
|                   |                      | <b>28.550</b> | <b>31.280</b> | <b>33.240</b> | <b>36.460</b> | <b>2.730</b> | <b>4.690</b> | <b>7.910</b> |
| basisscenario     | primaire doelgroep   | 18.720        | 20.140        | 20.730        | 21.580        | 1.420        | 2.010        | 2.860        |
|                   | secundaire doelgroep | 9.830         | 10.570        | 11.410        | 12.730        | 740          | 1.580        | 2.900        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 9.030         | 9.200         | 9.030         | 8.530         | 170          | 0            | -500         |
|                   | > € 43.000           | 33.230        | 32.380        | 32.550        | 31.540        | -850         | -680         | -1.690       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>70.810</b> | <b>72.290</b> | <b>73.710</b> | <b>74.380</b> | <b>1.480</b> | <b>2.900</b> | <b>3.570</b> |
|                   |                      | <b>28.550</b> | <b>30.700</b> | <b>32.130</b> | <b>34.310</b> | <b>2.150</b> | <b>3.580</b> | <b>5.760</b> |
| positief scenario | primaire doelgroep   | 18.720        | 19.650        | 19.760        | 19.600        | 930          | 1.040        | 880          |
|                   | secundaire doelgroep | 9.830         | 10.580        | 11.460        | 12.830        | 750          | 1.630        | 3.000        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 9.030         | 9.010         | 8.920         | 8.610         | -20          | -110         | -420         |
|                   | > € 43.000           | 33.230        | 33.040        | 33.570        | 33.350        | -190         | 340          | 120          |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>70.810</b> | <b>72.280</b> | <b>73.710</b> | <b>74.380</b> | <b>1.470</b> | <b>2.900</b> | <b>3.570</b> |
|                   |                      | <b>28.550</b> | <b>30.230</b> | <b>31.210</b> | <b>32.430</b> | <b>1.680</b> | <b>2.660</b> | <b>3.880</b> |

|                   |                      | omvang      |             |             |             | ontwikkeling |           |           |
|-------------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-----------|-----------|
|                   |                      | 2011        | 2015        | 2020        | 2030        | 2011-2015    | 2011-2020 | 2011-2030 |
| negatief scenario | primaire doelgroep   | 26%         | 29%         | 30%         | 32%         | 2%           | 3%        | 6%        |
|                   | secundaire doelgroep | 14%         | 14%         | 15%         | 17%         | 1%           | 1%        | 3%        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 13%         | 13%         | 13%         | 12%         | 0%           | 0%        | -1%       |
|                   | > € 43.000           | 47%         | 44%         | 42%         | 39%         | -3%          | -5%       | -8%       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
|                   |                      | <b>40%</b>  | <b>43%</b>  | <b>45%</b>  | <b>49%</b>  | <b>3%</b>    | <b>5%</b> | <b>9%</b> |
| basisscenario     | primaire doelgroep   | 26%         | 28%         | 28%         | 29%         | 1%           | 2%        | 3%        |
|                   | secundaire doelgroep | 14%         | 15%         | 15%         | 17%         | 1%           | 2%        | 3%        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 13%         | 13%         | 12%         | 11%         | 0%           | -1%       | -1%       |
|                   | > € 43.000           | 47%         | 45%         | 44%         | 42%         | -2%          | -3%       | -5%       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
|                   |                      | <b>40%</b>  | <b>42%</b>  | <b>44%</b>  | <b>46%</b>  | <b>2%</b>    | <b>3%</b> | <b>6%</b> |
| positief scenario | primaire doelgroep   | 26%         | 27%         | 27%         | 26%         | 1%           | 0%        | 0%        |
|                   | secundaire doelgroep | 14%         | 15%         | 16%         | 17%         | 1%           | 2%        | 3%        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 13%         | 12%         | 12%         | 12%         | 0%           | -1%       | -1%       |
|                   | > € 43.000           | 47%         | 46%         | 46%         | 45%         | -1%          | -1%       | -2%       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
|                   |                      | <b>40%</b>  | <b>42%</b>  | <b>42%</b>  | <b>44%</b>  | <b>2%</b>    | <b>2%</b> | <b>3%</b> |

Bron: CBS, WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### Samenstelling van de sociale doelgroep

Niet alleen de omvang van de sociale doelgroep verandert, ook de samenstelling van deze groep verschuift in de toekomst. Als gevolg van de vergrijzing zal de groep ouderen een steeds groter aandeel van de sociale doelgroep gaan uitmaken. Anno 2011 bestaat 59% van de sociale doelgroep in de regio Bergen op Zoom uit 55-plussers, in 2030 is het de verwachting dat dit aandeel is toegenomen tot 68% (tabel 4-5). In de regio Roosendaal gaat het om een toename van 59% in 2011 tot 70% in 2030.

**tabel 4-5 De ontwikkeling van het aandeel 55-plus binnen de sociale doelgroep in 2011, 2015, 2020 en 2030 volgens het basisscenario in de regio Bergen op Zoom en de regio Roosendaal**

|                      | 2011 | 2015 | 2020 | 2030 |
|----------------------|------|------|------|------|
| regio Bergen op Zoom | 59%  | 61%  | 64%  | 68%  |
| regio Roosendaal     | 59%  | 61%  | 65%  | 70%  |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### Ouderen binnen de sociale doelgroep en hun woonsituatie

Omdat het aandeel ouderen binnen de sociale doelgroep toeneemt, zal naar verwachting ook de woonsituatie van de sociale doelgroep veranderen. Over het algemeen gaan we er in de toekomst van uit dat huishoudens met bepaalde kenmerken (leeftijd, type, inkomen) dezelfde woonsituatie hebben als vergelijkbare huishoudens op dit moment. Voor de meeste huishoudens is deze veronderstelling een realistische aanname. Een uitzondering daarop zijn de ouderen, zo blijkt uit een analyse van verschillende edities van het WoON en de voorlopers daarvan (WBO).<sup>8</sup> We zien dat ouderen beperkt verhuisgeneigd zijn en dat het eigenwoningbezit onder deze groep toeneemt. Het gevolg is dat de ouderen van de toekomst (nu rond de 55 jaar) minder vaak dan de huidige generatie ouderen een beroep doen op de sociale huursector. Bij het weergeven van de ontwikkeling van de woningbehoefte in de volgende paragraaf wordt hiermee rekening gehouden.

## 4.4 Zicht op de veranderopgave: de ontwikkeling van de woningbehoefte

### Uitleg van het begrip woningbehoefte

Grof gezegd is de verwachte groei van het aantal (particuliere) huishoudens tevens te beschouwen als de verwachte groei van de woningbehoefte. Dit is weergegeven in tabel 4-6 t/m tabel 4-9: het aantal huishoudens (en de behoefte) neemt in de regio Bergen op Zoom toe met ruim 3.300 huishoudens en in de regio Roosendaal met 2.890 huishoudens.

De ontwikkeling van de woningbehoefte per segment is afhankelijk van de ontwikkeling van de *huishoudenssamenstelling* naar leeftijd, type en inkomen en de woonsituatie van huishoudens. Woont een jong gezin met een modaal inkomen anno 2011 in een rijtjeswoning, dan gaan we in de toekomst uit van een soortgelijke situatie. Neemt deze groep in omvang af, dan neemt ook de behoefte aan woningen in dit segment af. Bij deze exercitie maken we een uitzondering voor oudere huishoudens: voor deze groep houden we rekening met (aantoonbare) generatieverschillen. De ouderen van de toekomst zullen vaker dan de huidige generatie ouderen in een grondgebonden koopwoning wonen.

### Woningbehoefte: verschillen in aannames tussen het huidige en het vorige onderzoek

De ontwikkeling van de woningbehoefte in deze studie toont de uitbreidingsbehoefte en veranderopgave als gevolg van demografische en economische ontwikkelingen. De actuele frictie op de woningmarkt is besproken in paragraaf 2.5. In de vorige studie is de actuele frictie ook bij de toekomstverkenning betrokken en toonde het ideaalplaatje waarin alle verhuisgeneigde huishoudens hun verhuishwensen zouden kunnen waarmaken. Als de afgelopen periode echter iets heeft duidelijk gemaakt dan is het wel dat het sentiment op de woningmarkt anno 2009/2009 (de basis van het WoON 2009) structureel is veranderd. Verhuizingen zijn afgesteld en woon-

<sup>8</sup> Bron: *Senioren op de woningmarkt*, RIGO i.o.v. Ministerie van VROM, 2010.

wensen zijn bijgesteld. In de exercitie in dit hoofdstuk zijn de woonwensen van huishoudens op basis van het WoON 2009 daarom buiten beschouwing gelaten.

Met starters (vooral thuiswonende jongeren) wordt in deze exercitie indirect rekening gehouden. De focus ligt op de ontwikkeling van de woningbehoefte die past bij de verwachte huishoudensontwikkeling. In de demografische prognose zijn aannamen gedaan over huishoudensvorming en de nieuwe aanwas van huishoudens. De starter van nu vormt in 2015 een jong huishouden, waarbij we ervan uitgaan dat hij of zij op soortgelijke wijze zal wonen als een jong huishouden anno 2011. Ook in 2020 zullen er starters zijn die met hun wooncarrière willen beginnen. Of deze groep er tegen die tijd in slaagt binnen aanvaardbare tijd een woning te vinden is afhankelijk van het functioneren van de woningmarkt van dat moment.

### Zicht op de veranderopgave

Op basis van de hiervoor beschreven aannamen is in tabel 4-6 t/m tabel 4-9 per economisch scenario aangegeven hoe de ontwikkeling van de woningvoorraad er in de periode 2011 tot 2020 uit zou kunnen zien. In zowel de regio Bergen op Zoom als de regio Roosendaal neemt de behoefte aan koopwoningen en huurappartementen toe. Het gaat voor een groot deel om nultredenwoningen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt in het basis- en het positieve scenario af. Duidelijk wordt dat het verloop van de crisis vooral invloed heeft op de verhouding tussen huur en koop. De afweging tussen grondgebonden (van rijtjeswoningen tot villa's) en gestapeld (van portieketagedwoningen tot appartementen in een flatgebouw) is veel minder economisch en veel meer demografisch bepaald.

Dit was ook zichtbaar in de vorige studie. Op basis van deze exercitie blijkt dat als gevolg van de economische crisis er naar verhouding meer huishoudens een beroep zullen doen op de huursector. Dit geldt overigens ook voor de midden- en de hogere inkomens, er worden immers geen aannamen gedaan over de ontwikkeling van de 'scheve bewoning' van de voorraad. De actuele woonsituatie van huishoudens vormt immers in belangrijke mate de basis.

Dit geldt ook voor de ontwikkeling van de behoefte aan dure huurwoningen (> € 900). De behoefte neemt weliswaar toe, maar deze toename is gering omdat anno 2011 maar weinig huishoudens in een dure huurwoning wonen.

**tabel 4-6 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype in 2011 tot 2020 in de regio Bergen op Zoom volgens drie economische scenario's**

|                         |                           | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|---------------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                           | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop                    | (half) vrijstaand         | 17.890         | 590                    | 1.110 | 1.590    | 3%                  | 6%    | 9%       |
|                         | rijwoning                 | 15.160         | 380                    | 500   | 490      | 3%                  | 3%    | 3%       |
|                         | appartement met lift      | 1.350          | 410                    | 460   | 490      | 30%                 | 34%   | 36%      |
|                         | appartementen zonder lift | 750            | 0                      | 10    | 20       | 0%                  | 1%    | 3%       |
| huur                    | grondgebonden             | 11.580         | 270                    | -110  | -440     | 2%                  | -1%   | -4%      |
|                         | appartement met lift      | 5.040          | 840                    | 740   | 660      | 17%                 | 15%   | 13%      |
|                         | appartementen zonder lift | 4.490          | 530                    | 380   | 310      | 12%                 | 8%    | 7%       |
| niet-reguliere voorraad |                           | 2.060          | 290                    | 230   | 190      | 14%                 | 11%   | 9%       |
| totaal                  |                           | 58.320         | 3.310                  | 3.310 | 3.310    | 6%                  | 6%    | 6%       |
| waarvan nultreden       |                           | 12.670         | 1.750                  | 1.770 | 1.790    | 14%                 | 14%   | 14%      |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 4-7 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype en prijs in 2011 tot 2020 in de regio Bergen op Zoom volgens drie economische scenario's**

|                         |                       | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                       | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop eg                 | < € 140.000           | 1.490          | 170                    | 130   | 130      | 11%                 | 9%    | 9%       |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 5.210          | 360                    | 320   | 240      | 7%                  | 6%    | 5%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 7.840          | 370                    | 370   | 330      | 5%                  | 5%    | 4%       |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 4.730          | 80                     | 130   | 150      | 2%                  | 3%    | 3%       |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 4.970          | 50                     | 230   | 340      | 1%                  | 5%    | 7%       |
|                         | > € 350.000           | 8.810          | -40                    | 430   | 890      | 0%                  | 5%    | 10%      |
| koop mg                 | < € 140.000           | 280            | 20                     | 30    | 30       | 7%                  | 11%   | 11%      |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 580            | 10                     | 20    | 30       | 2%                  | 3%    | 5%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 380            | 100                    | 100   | 100      | 26%                 | 26%   | 26%      |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 260            | 60                     | 70    | 70       | 23%                 | 27%   | 27%      |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 310            | 130                    | 140   | 150      | 42%                 | 45%   | 48%      |
|                         | > € 350.000           | 290            | 100                    | 120   | 140      | 34%                 | 41%   | 48%      |
| huur eg                 | < € 555               | 9.920          | 330                    | -60   | -340     | 3%                  | -1%   | -3%      |
|                         | € 555 t/m € 652       | 810            | -10                    | -10   | -40      | -1%                 | -1%   | -5%      |
|                         | € 652 t/m € 900       | 700            | -70                    | -50   | -50      | -10%                | -7%   | -7%      |
|                         | > € 900               | 150            | 20                     | 10    | -10      | 13%                 | 7%    | -7%      |
| huur mg                 | < € 555               | 7.990          | 1.150                  | 910   | 780      | 14%                 | 11%   | 10%      |
|                         | € 555 t/m € 652       | 660            | 110                    | 100   | 70       | 17%                 | 15%   | 11%      |
|                         | € 652 t/m € 900       | 650            | 70                     | 70    | 80       | 11%                 | 11%   | 12%      |
|                         | > € 900               | 230            | 40                     | 30    | 40       | 17%                 | 13%   | 17%      |
| niet-reguliere voorraad |                       | 2.060          | 290                    | 230   | 190      | 14%                 | 11%   | 9%       |
| totaal                  |                       | 58.320         | 3.310                  | 3.310 | 3.310    | 6%                  | 6%    | 6%       |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 4-8 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype en prijs in 2011 tot 2020 in de regio Roosendaal volgens drie economische scenario's**

|                         |                           | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|---------------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                           | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop                    | (half) vrijstaand         | 23.310         | 730                    | 1.420 | 2.080    | 3%                  | 6%    | 9%       |
|                         | rijwoning                 | 18.130         | 120                    | 230   | 260      | 1%                  | 1%    | 1%       |
|                         | appartement met lift      | 1.260          | 360                    | 390   | 410      | 29%                 | 31%   | 33%      |
|                         | appartementen zonder lift | 660            | 0                      | 10    | 10       | 0%                  | 2%    | 2%       |
| huur                    | grondgebonden             | 16.990         | 490                    | -130  | -670     | 3%                  | -1%   | -4%      |
|                         | appartement met lift      | 4.250          | 620                    | 560   | 490      | 15%                 | 13%   | 12%      |
|                         | appartementen zonder lift | 3.550          | 300                    | 180   | 90       | 8%                  | 5%    | 3%       |
| niet-reguliere voorraad |                           | 2.660          | 280                    | 240   | 230      | 11%                 | 9%    | 9%       |
| totaal                  |                           | 70.820         | 2.890                  | 2.890 | 2.890    | 4%                  | 4%    | 4%       |
| waarvan nultreden       |                           | 15.000         | 1.790                  | 1.880 | 1.900    | 12%                 | 13%   | 13%      |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 4-9 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype en prijs in 2011 tot 2020 in de regio Roosendaal volgens drie economische scenario's**

|                         |                       | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                       | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop eg                 | < € 140.000           | 1.490          | 120                    | 100   | 100      | 8%                  | 7%    | 7%       |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 5.270          | 240                    | 170   | 90       | 5%                  | 3%    | 2%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 8.560          | 320                    | 290   | 240      | 4%                  | 3%    | 3%       |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 6.000          | 80                     | 120   | 150      | 1%                  | 2%    | 3%       |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 6.760          | 40                     | 270   | 430      | 1%                  | 4%    | 6%       |
|                         | > € 350.000           | 13.350         | 50                     | 700   | 1.340    | 0%                  | 5%    | 10%      |
| koop mg                 | < € 140.000           | 340            | 50                     | 50    | 40       | 15%                 | 15%   | 12%      |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 510            | 10                     | 20    | 20       | 2%                  | 4%    | 4%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 310            | 60                     | 70    | 70       | 19%                 | 23%   | 23%      |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 250            | 50                     | 60    | 50       | 20%                 | 24%   | 20%      |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 240            | 100                    | 100   | 110      | 42%                 | 42%   | 46%      |
|                         | > € 350.000           | 270            | 90                     | 110   | 130      | 33%                 | 41%   | 48%      |
| huur eg                 | < € 555               | 15.250         | 530                    | -80   | -580     | 3%                  | -1%   | -4%      |
|                         | € 555 t/m € 652       | 930            | 0                      | -10   | -50      | 0%                  | -1%   | -5%      |
|                         | € 652 t/m € 900       | 640            | -50                    | -40   | -30      | -8%                 | -6%   | -5%      |
|                         | > € 900               | 170            | 10                     | 0     | -10      | 6%                  | 0%    | -6%      |
| huur mg                 | < € 555               | 6.380          | 760                    | 570   | 430      | 12%                 | 9%    | 7%       |
|                         | € 555 t/m € 652       | 640            | 80                     | 80    | 60       | 13%                 | 13%   | 9%       |
|                         | € 652 t/m € 900       | 550            | 40                     | 50    | 50       | 7%                  | 9%    | 9%       |
|                         | > € 900               | 230            | 40                     | 30    | 40       | 17%                 | 13%   | 17%      |
| niet-reguliere voorraad |                       | 2.660          | 280                    | 240   | 230      | 11%                 | 9%    | 9%       |
| totaal                  |                       | 70.820         | 2.890                  | 2.890 | 2.890    | 4%                  | 4%    | 4%       |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

In de volgende hoofdstukken wordt voor elk van de gemeenten de ontwikkeling van de woningbehoefte in beeld gebracht. Dat biedt zicht op de veranderopgave: in welke richting kunnen we omvang en samenstelling van de woningvoorraad aanpassen? Die veranderopgave kan echter niet 1-op-1 worden omgezet in een nieuwbouw- en herstructureringsprogramma:

- De woningtypen verwijzen naar marktsegmenten met een bepaalde functie op de woningmarkt. Elk van de segmenten wordt (meer dan gemiddeld) bewoond door mensen in een specifieke levensfase. De levensfase bepaalt in hoge mate de woningvraag.
- Achter de gehanteerde indeling gaat een brede range aan woningtypen schuil. Een appartement kan deel uitmaken van een galerijflat maar ook van een kleinschalige woonzorgvoorziening. En in een stadswijk ziet een rijwoning er anders uit dan in een buurtschap. Kijk vooral naar die variatie.
- De toekomstige woningbehoefte wordt in beeld gebracht op basis van de veronderstelling dat de huishoudens van straks 'even goed' moeten kunnen wonen als vergelijkbare huishoudens op dit moment doen. Deze veronderstelling vergt lokale bespreking.
- Ook geldt de veronderstelling dat de woonpreferenties niet aanmerkelijk zullen veranderen en wordt geen rekening gehouden met de invloed van (eventuele) beleidswijzigingen (rentaftrek of toewijzingsregels bijvoorbeeld). Deze veronderstellingen vergen verkenning.



# Hoofdstuk 5

## Gemeente Bergen op Zoom

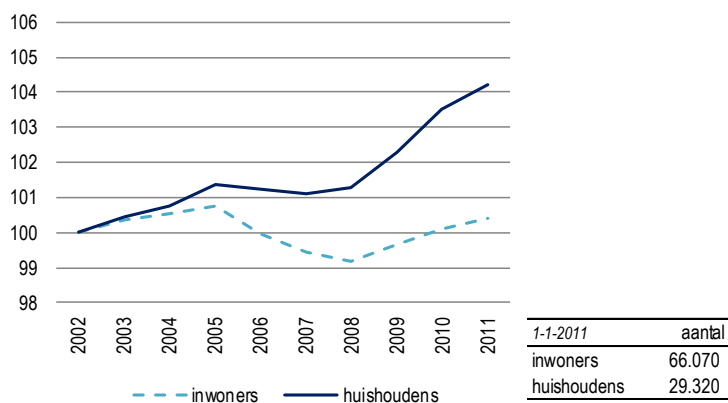
### 5.1 Bevolking en woningvoorraad

#### Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens en het migratiesaldo

Op 1 januari 2011 woonden in de gemeente Bergen op Zoom 66.070 inwoners die samen 29.320 huishoudens vormden (figuur 5-1). Gedurende de periode 2002 tot 2011 nam het aantal huishoudens licht toe, terwijl het aantal inwoners schommelde.

Vooraf in de periode 2008 tot 2011 nam zowel het aantal inwoners als huishoudens toe. In deze periode was er sprake van een positief binnenlands en buitenlands migratiesaldo (tabel 5-1) en werden er vooral koopwoningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Het aantal vestigers nam toe, waarbij het vooral ging om personen tussen 30 en 40 jaar. Gemiddeld over de afgelopen vijf jaar was het saldo voor deze groep echter negatief (figuur 5-2). Hetzelfde gold voor jongeren, terwijl het saldo voor ouderen positief was.

**figuur 5-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in 2002 tot 2011 in indexcijfers (2002 = 100) in de gemeente Bergen op Zoom**



Bron: CBS, bewerking RIGO

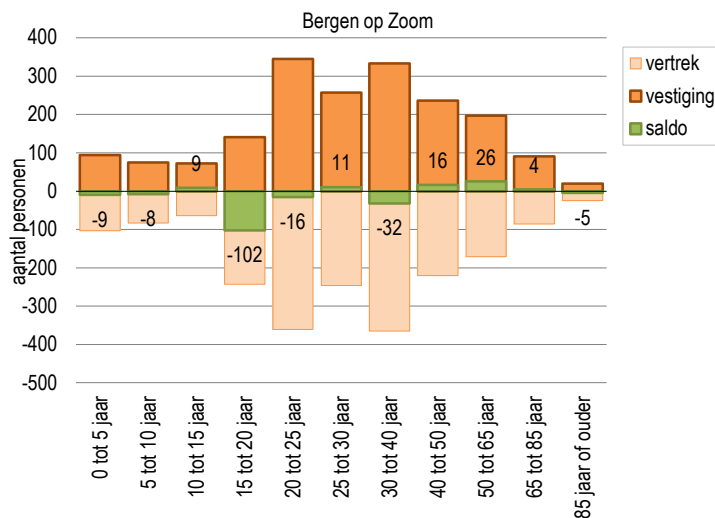
**tabel 5-1 Binnenlands en buitenlands migratiesaldo in de gemeente Bergen op Zoom in de periode 2002 t/m 2010**

|            | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| vestiging  | 1.878  | 1.817  | 1.813  | 1.816  | 1.776  | 1.823  | 2.021  | 1.869  | 1.893  |
| vertrek    | -1.867 | -1.900 | -1.902 | -2.110 | -2.135 | -1.947 | -1.935 | -1.709 | -1.758 |
| saldo      | 11     | -83    | -89    | -294   | -359   | -124   | 86     | 160    | 135    |
| immigratie | 442    | 424    | 347    | 317    | 343    | 392    | 545    | 489    | 458    |
| emigratie  | 397    | 404    | 265    | 574    | 332    | 463    | 371    | 401    | 433    |
| saldo      | 45     | 20     | 82     | -257   | 11     | -71    | 174    | 88     | 25     |

Bron: CBS, bewerking RIGO



**figuur 5-2 Vestiging, vertrek en binnenlands migratiesaldo naar leeftijd in de gemeente Bergen op Zoom, gemiddeld in de periode 2005 t/m 2009**

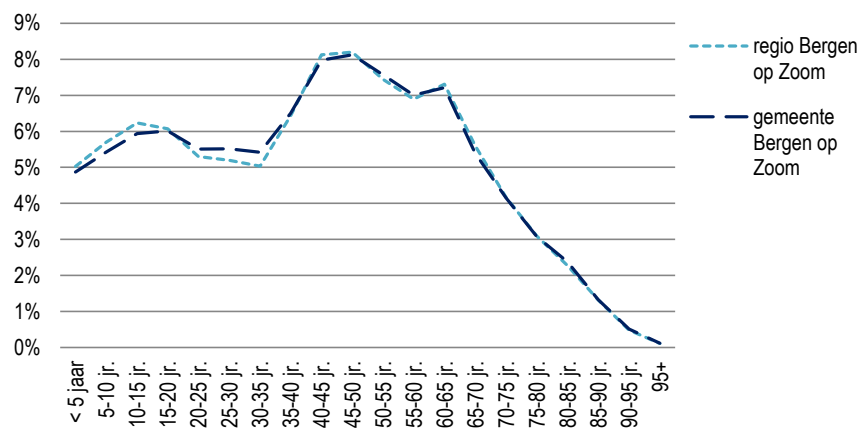


Bron: CBS, bewerking RIGO

### Bevolkingsopbouw en huishoudenssamenstelling

De bevolkingsopbouw in de gemeente Bergen op Zoom verschilt nauwelijks van die in de regio (figuur 5-3). Er wonen iets minder kinderen en iets meer jong volwassenen. Dit blijkt eveneens uit de huishoudenssamenstelling in tabel 5-2. Ook wonen er in de gemeente iets meer eenpersoonshuishoudens.

**figuur 5-3 Bevolkingsopbouw 1-1-2011 in de gemeente Bergen op Zoom en de regio Bergen op Zoom, 2011**



Bron: CBS, bewerking RIGO

**tabel 5-2 Huishoudenssamenstelling in de gemeente Bergen op Zoom en de regio Bergen op Zoom, 2011**

|                |           | gemeente      |             | regio       |
|----------------|-----------|---------------|-------------|-------------|
|                |           | aantal        | aandeel     | aandeel     |
| < 35 jaar      | eenpers.  | 2.290         | 8%          | 6%          |
|                | tweepers. | 1.300         | 4%          | 4%          |
|                | gezin     | 1.300         | 4%          | 5%          |
| 35 t/m 54 jaar | eenpers.  | 2.560         | 9%          | 8%          |
|                | tweepers. | 1.740         | 6%          | 6%          |
|                | gezin     | 7.220         | 25%         | 26%         |
| 55 t/m 74 jaar | eenpers.  | 2.850         | 10%         | 9%          |
|                | tweepers. | 5.260         | 18%         | 19%         |
|                | gezin     | 1.350         | 5%          | 5%          |
| 75 jaar e.o.   | eenpers.  | 2.110         | 7%          | 7%          |
|                | meerpers. | 1.340         | 5%          | 5%          |
| <b>totaal</b>  |           | <b>29.320</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

Bron: CBS, bewerking RIGO

### Samenstelling woningvoorraad

Ruim een derde van de bewoonde woningvoorraad in de gemeente Bergen op Zoom bestaat uit woningen in bezit van woningcorporaties (tabel 5-3). Dit aandeel ligt hoger dan totaal in de regio (29%). Ruim de helft van de woningvoorraad in de gemeente Bergen op Zoom bestaat uit koopwoningen, vooral grondgebonden woningen. Het is vooral dit woningtype dat in de afgelopen periode netto is toegevoegd aan de woningvoorraad (tabel 5-4).

**tabel 5-3 Samenstelling van de bewoonde voorraad in de gemeente Bergen op Zoom en de regio Bergen op Zoom, 2011**

|                                             |               | gemeente      |             | regio       |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
|                                             |               | aantal        | aandeel     | aandeel     |
| corporatiebezit                             | < €361        | 1.880         | 7%          | 7%          |
|                                             | €361 tot €554 | 7.040         | 25%         | 21%         |
|                                             | €554 tot €652 | 450           | 2%          | 1%          |
|                                             | €652 tot €900 | 120           | 0%          | 0%          |
|                                             | > €900        | 50            | 0%          | 0%          |
| <b>totaal corporatiebezit</b>               |               | <b>9.550</b>  | <b>34%</b>  | <b>29%</b>  |
| huur overig                                 |               | 3.070         | 11%         | 9%          |
| <b>totaal huur</b>                          |               | <b>12.620</b> | <b>45%</b>  | <b>38%</b>  |
| koop                                        | grondgebonden | 13.700        | 49%         | 59%         |
|                                             | appartement   | 1.750         | 6%          | 4%          |
| <b>totaal koop</b>                          |               | <b>15.440</b> | <b>55%</b>  | <b>62%</b>  |
| <b>totaal bewoonde voorraad</b>             |               | <b>28.060</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |
| niet reguliere voorraad                     |               | 1.260         |             |             |
| <b>totaal incl. niet reguliere voorraad</b> |               | <b>29.320</b> |             |             |

Bron: CFV, SYSWOV, CBS, corporaties in het werkgebied, bewerking RIGO

**tabel 5-4 Netto ontwikkeling van de koop- en huurvoorraad in de gemeente Bergen op Zoom**

|               | 2002      | 2003     | 2004       | 2005       | 2006      | 2007       | 2008       | 2009       | 2010      |
|---------------|-----------|----------|------------|------------|-----------|------------|------------|------------|-----------|
| huur          | -8        | -58      | 69         | 63         | -109      | 183        | -35        | 77         | -119      |
| koop          | 51        | 60       | 152        | 54         | 154       | 106        | 383        | 174        | 211       |
| <b>totaal</b> | <b>43</b> | <b>2</b> | <b>221</b> | <b>117</b> | <b>45</b> | <b>289</b> | <b>348</b> | <b>251</b> | <b>92</b> |

Bron: CBS, bewerking RIGO

## 5.2 Inkomensgroepen op de woningmarkt

### Omvang van de inkomensgroepen

Anno 2011 behoort circa 29% van de huishoudens in de gemeente Bergen op Zoom tot de primaire doelgroep<sup>9</sup> (tabel 5-5) en heeft circa 43% van de huishoudens een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep). Dit is iets hoger dan het aandeel in de regio Bergen op Zoom.

**tabel 5-5 Omvang van de inkomensgroepen in de gemeente en de regio Bergen op Zoom op basis van het belastbaar jaarinkomen**

|                      | gemeente      |             | regio         |             |
|----------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                      | aantal        | aandeel     | aantal        | aandeel     |
| primaire doelgroep   | 8.530         | 29%         | 15.590        | 26%         |
| secundaire doelgroep | 4.190         | 14%         | 8.380         | 14%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 3.890         | 13%         | 7.990         | 13%         |
| > € 43.000           | 12.710        | 43%         | 26.350        | 47%         |
| <b>totaal</b>        | <b>29.320</b> | <b>100%</b> | <b>58.320</b> | <b>100%</b> |
| sociale doelgroep    | 12.720        | 43%         | 23.970        | 40%         |

Bron: CBS, WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### Samenstelling van de sociale doelgroep

Een aanzienlijk deel van de sociale doelgroep is 55 jaar of ouder (55%). Dit is weergegeven in tabel 5-6, waarin ook het aandeel doelgroepshuishoudens binnen de verschillende huishoudentypen is weergegeven. Duidelijk wordt dat van de jongere, oudere en eenpersoonshuishoudens de (ruime) meerderheid tot de sociale doelgroep behoort. Tweepersoonshuishoudens en gezinnen behoren vaker tot de hogere inkomens.

**tabel 5-6 Samenstelling van de sociale doelgroep naar huishoudentype in de gemeente Bergen op Zoom**

|                |              | totaal hh     | samenstelling % van totaal hh |             |            |
|----------------|--------------|---------------|-------------------------------|-------------|------------|
| < 35 jaar      | eenpersoons  | 2.290         | 1.730                         | 14%         | 76%        |
|                | tweepersoons | 1.300         | 260                           | 2%          | 20%        |
|                | gezin        | 1.300         | 380                           | 3%          | 29%        |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons  | 2.560         | 1.490                         | 12%         | 58%        |
|                | tweepersoons | 1.740         | 280                           | 2%          | 16%        |
|                | gezin        | 7.220         | 1.530                         | 12%         | 21%        |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons  | 2.850         | 2.270                         | 18%         | 80%        |
|                | tweepersoons | 5.260         | 1.830                         | 14%         | 35%        |
|                | gezin        | 1.350         | 190                           | 1%          | 14%        |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons  | 2.110         | 1.910                         | 15%         | 91%        |
|                | meerpersoons | 1.340         | 850                           | 7%          | 63%        |
| <b>totaal</b>  |              | <b>29.320</b> | <b>12.720</b>                 | <b>100%</b> | <b>43%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

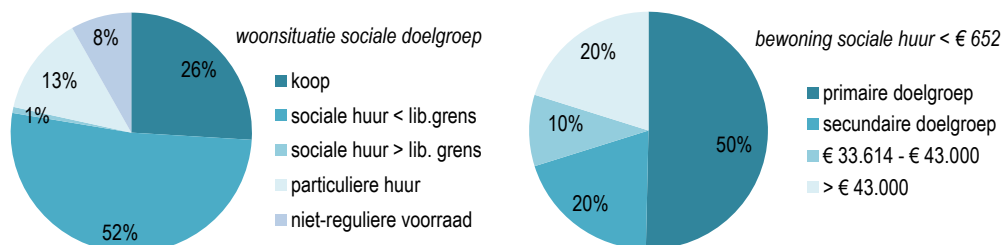
<sup>9</sup> Huishoudens die op basis van hun belastbaar jaarinkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

### Woonsituatie van de inkomensgroepen en bewoning van de voorraad

In de gemeente Bergen op Zoom woont circa 55% van de primaire doelgroep in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en circa 22% woont in een koopwoning (tabel 5-7). Van de sociale doelgroep woont ruim de helft in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en bijna een kwart in een koopwoning (figuur 5-4, links). Voor de hogere inkomens geldt over het algemeen dat hoe hoger het inkomen is, des te vaker men in een koopwoning woont. Daarnaast woont 23% van de huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens. Binnen de hoogste inkomensgroep gaat het om 15%.

Een deel van de sociale huurvoorraad wordt dus niet bewoond door de sociale doelgroep. In welke mate de voorraad 'scheef' wordt bewoond, is weergegeven in figuur 5-4 (rechts). In de gemeente Bergen op Zoom wordt de sociale huurvoorraad tot de huurtoeslaggrens voor 70% bewoond door de sociale doelgroep. Circa 30% heeft een inkomen van meer dan € 33.614 en woont volgens de definitie 'scheef'. Dit is gelijk aan het aandeel in de regio Bergen op Zoom.

**figuur 5-4 Woonsituatie van de sociale doelgroep en de bewoning van de voorraad in de gemeente Bergen op Zoom**



Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 5-7 Woonsituatie van de inkomensgroepen en de bewoning van de voorraad in de gemeente Bergen op Zoom**

|                      | koop          | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib.grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal        |
|----------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|---------------|
| primaire doelgroep   | 1.860         | 4.720                       | 50                          | 990                  | 920                        | 8.530         |
| secundaire doelgroep | 1.440         | 1.860                       | 60                          | 720                  | 120                        | 4.190         |
| € 33.614 - € 43.000  | 2.550         | 910                         | 40                          | 290                  | 90                         | 3.890         |
| > € 43.000           | 9.590         | 1.890                       | 40                          | 1.070                | 130                        | 12.710        |
| <b>totaal</b>        | <b>15.440</b> | <b>9.370</b>                | <b>180</b>                  | <b>3.070</b>         | <b>1.260</b>               | <b>29.320</b> |

| woonsituatie hh      | koop       | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib.grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 22%        | 55%                         | 1%                          | 12%                  | 11%                        | 100%        |
| secundaire doelgroep | 34%        | 44%                         | 1%                          | 17%                  | 3%                         | 100%        |
| € 33.614 - € 43.000  | 66%        | 23%                         | 1%                          | 7%                   | 2%                         | 100%        |
| > € 43.000           | 75%        | 15%                         | 0%                          | 8%                   | 1%                         | 100%        |
| <b>totaal</b>        | <b>53%</b> | <b>32%</b>                  | <b>1%</b>                   | <b>10%</b>           | <b>4%</b>                  | <b>100%</b> |

| bewoning voorraad    | koop        | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib.grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 12%         | 50%                         | 28%                         | 32%                  | 73%                        | 29%         |
| secundaire doelgroep | 9%          | 20%                         | 33%                         | 23%                  | 10%                        | 14%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 17%         | 10%                         | 22%                         | 9%                   | 7%                         | 13%         |
| > € 43.000           | 62%         | 20%                         | 22%                         | 35%                  | 10%                        | 43%         |
| <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b>                 | <b>100%</b>                 | <b>100%</b>          | <b>100%</b>                | <b>100%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### 5.3 Toekomstige ontwikkelingen

#### Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens

Op basis van de prognose migratiesaldo nul neemt het aantal huishoudens gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met ruim 1.700 in de gemeente Bergen op Zoom. Dit is weergegeven in tabel 5-8, inclusief de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens en ouderen neemt toe. In 2011 was 44% van de huishoudens 55 jaar of ouder, in 2020 is het de verwachting dat dit aandeel is toegenomen tot 49%. Het aantal en aandeel jonge gezinnen neemt af, een trend die zich ook landelijk en in de regio voordoet.

#### Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte

Op basis van aannamen over demografische en economische ontwikkelingen is de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte geraamd. Wat betreft economische ontwikkelingen heeft RIGO drie economische scenario's opgesteld waarin aannamen zijn gedaan over de ontwikkeling van de koopkracht: een basisscenario en een positief en een negatief scenario. Elk scenario gaat uit van een daling van de koopkracht op korte termijn, waarna de economie weer aantrekt. De scenario's variëren in de mate van koopkrachtdaling en de duur van de crisis.

Het aantal huishoudens met een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep) neemt gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met ruim 1.600 huishoudens volgens het basisscenario (tabel 5-9). In aandeel gaat het om een toename van 43% in 2011 tot 46% in 2020. Als gevolg van de vergrijzing zullen de ouderen een steeds groter aandeel van de sociale doelgroep gaan uitmaken. Deze ouderen zullen naar verwachting steeds vaker in de koopsector wonen en geen beroep doen op de sociale huursector.

**tabel 5-8 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type in de gemeente Bergen op Zoom in de periode 2011 tot 2030 volgens migratiesaldo nul**

|                |              | omvang                        |        |        |        | ontwikkeling |           |           |
|----------------|--------------|-------------------------------|--------|--------|--------|--------------|-----------|-----------|
|                |              | 2011                          | 2015   | 2020   | 2030   | 2011-2015    | 2011-2020 | 2011-2030 |
| < 35 jaar      | eenpersoons  | 2.290                         | 2.390  | 2.420  | 2.230  | 100          | 130       | -60       |
|                | tweepersoons | 1.300                         | 1.360  | 1.410  | 1.310  | 60           | 110       | 10        |
|                | gezin        | 1.300                         | 1.360  | 1.450  | 1.430  | 60           | 150       | 130       |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons  | 2.560                         | 2.520  | 2.520  | 2.540  | -40          | -40       | -20       |
|                | tweepersoons | 1.740                         | 1.540  | 1.440  | 1.310  | -200         | -300      | -430      |
|                | gezin        | 7.220                         | 6.890  | 6.480  | 6.080  | -330         | -740      | -1.140    |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons  | 2.850                         | 3.250  | 3.640  | 4.000  | 400          | 790       | 1.150     |
|                | tweepersoons | 5.260                         | 5.620  | 5.730  | 5.160  | 360          | 470       | -100      |
|                | gezin        | 1.350                         | 1.440  | 1.470  | 1.370  | 90           | 120       | 20        |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons  | 2.110                         | 2.240  | 2.550  | 3.630  | 130          | 440       | 1.520     |
|                | meerpersoons | 1.340                         | 1.550  | 1.910  | 2.730  | 210          | 570       | 1.390     |
| totaal         |              | 29.320                        | 30.160 | 31.020 | 31.790 | 840          | 1.700     | 2.470     |
|                |              | ontwikkeling in procentpunten |        |        |        |              |           |           |
| aandeel 55+    |              | 44%                           | 47%    | 49%    | 53%    | 3%           | 5%        | 9%        |
| aandeel 75+    |              | 12%                           | 13%    | 14%    | 20%    | 1%           | 3%        | 8%        |

Bron: RIGO-prognose migratiesaldo nul

In tabel 5-10 en tabel 5-11 is de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven en biedt zicht op de veranderopgave in de voorraad. Grof gezegd is de verwachte groei van het aantal (particuliere) huishoudens tevens te beschouwen als de verwachte groei van de woningbehoefte. De ontwikkeling van de woningbehoefte per segment is afhankelijk van de ontwikkeling van

de *huishoudenssamenstelling* naar leeftijd, type en inkomen en de woonsituatie van huishoudens. Woont een jong gezin met een modaal inkomen anno 2011 in een rijtjeswoning, dan gaan we in de toekomst uit van een soortgelijke situatie. Neemt deze groep in omvang af, dan neemt ook de behoefte aan woningen in dit segment af. Bij deze exercitie maken we een uitzondering voor oudere huishoudens: voor deze groep houden we rekening met (aantoonbare) generatieverschillen. Uit tabel 5-10 en tabel 5-11 blijkt dat de behoefte aan koopwoningen en huurappartementen toeneemt, in elk economisch scenario. Het gaat voor een groot deel om nultredenwoningen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt alleen in het negatieve scenario toe en in het basis- en het positieve scenario af.

**tabel 5-9 Omvang en ontwikkeling van de doelgroepen in de gemeente Bergen op Zoom in de periode 2011 tot 2030**

|                   |                      | omvang        |               |               |               | ontwikkeling |              |              |
|-------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
|                   |                      | 2011          | 2015          | 2020          | 2030          | 2011-2015    | 2011-2020    | 2011-2030    |
| negatief scenario | primaire doelgroep   | 8.530         | 9.520         | 10.090        | 10.960        | 990          | 1.560        | 2.430        |
|                   | secundaire doelgroep | 4.190         | 4.410         | 4.730         | 5.360         | 220          | 540          | 1.170        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 3.890         | 4.060         | 4.120         | 4.040         | 170          | 230          | 150          |
|                   | > € 43.000           | 12.710        | 12.160        | 12.080        | 11.400        | -550         | -630         | -1.310       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>29.320</b> | <b>30.150</b> | <b>31.010</b> | <b>31.770</b> | <b>830</b>   | <b>1.690</b> | <b>2.450</b> |
| sociale doelgroep |                      | 12.720        | 13.930        | 14.820        | 16.330        | 1.210        | 2.100        | 3.610        |
| basisscenario     | primaire doelgroep   | 8.530         | 9.220         | 9.510         | 9.950         | 690          | 980          | 1.420        |
|                   | secundaire doelgroep | 4.190         | 4.470         | 4.830         | 5.430         | 280          | 640          | 1.240        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 3.890         | 4.000         | 4.000         | 3.840         | 110          | 110          | -50          |
|                   | > € 43.000           | 12.710        | 12.460        | 12.680        | 12.550        | -250         | -30          | -160         |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>29.320</b> | <b>30.150</b> | <b>31.010</b> | <b>31.770</b> | <b>830</b>   | <b>1.690</b> | <b>2.450</b> |
| sociale doelgroep |                      | 12.720        | 13.690        | 14.340        | 15.380        | 970          | 1.620        | 2.660        |
| positief scenario | primaire doelgroep   | 8.530         | 8.980         | 9.080         | 9.020         | 450          | 550          | 490          |
|                   | secundaire doelgroep | 4.190         | 4.480         | 4.850         | 5.540         | 290          | 660          | 1.350        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 3.890         | 3.940         | 3.930         | 3.870         | 50           | 40           | -20          |
|                   | > € 43.000           | 12.710        | 12.750        | 13.140        | 13.350        | 40           | 430          | 640          |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>29.320</b> | <b>30.150</b> | <b>31.010</b> | <b>31.770</b> | <b>830</b>   | <b>1.690</b> | <b>2.450</b> |
| sociale doelgroep |                      | 12.720        | 13.460        | 13.940        | 14.550        | 740          | 1.220        | 1.830        |

|                   |                      | omvang      |             |             |             | ontwikkeling |           |           |
|-------------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-----------|-----------|
|                   |                      | 2011        | 2015        | 2020        | 2030        | 2011-2015    | 2011-2020 | 2011-2030 |
| negatief scenario | primaire doelgroep   | 29%         | 32%         | 33%         | 34%         | 2%           | 3%        | 5%        |
|                   | secundaire doelgroep | 14%         | 15%         | 15%         | 17%         | 0%           | 1%        | 3%        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 13%         | 13%         | 13%         | 13%         | 0%           | 0%        | -1%       |
|                   | > € 43.000           | 43%         | 40%         | 39%         | 36%         | -3%          | -4%       | -7%       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
| sociale doelgroep |                      | 43%         | 46%         | 48%         | 51%         | 3%           | 4%        | 8%        |
| basisscenario     | primaire doelgroep   | 29%         | 31%         | 31%         | 31%         | 1%           | 2%        | 2%        |
|                   | secundaire doelgroep | 14%         | 15%         | 16%         | 17%         | 1%           | 1%        | 3%        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 13%         | 13%         | 13%         | 12%         | 0%           | 0%        | -1%       |
|                   | > € 43.000           | 43%         | 41%         | 41%         | 40%         | -2%          | -2%       | -4%       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
| sociale doelgroep |                      | 43%         | 45%         | 46%         | 48%         | 2%           | 3%        | 5%        |
| positief scenario | primaire doelgroep   | 29%         | 30%         | 29%         | 28%         | 1%           | 0%        | -1%       |
|                   | secundaire doelgroep | 14%         | 15%         | 16%         | 17%         | 1%           | 1%        | 3%        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 13%         | 13%         | 13%         | 12%         | 0%           | -1%       | -1%       |
|                   | > € 43.000           | 43%         | 42%         | 42%         | 42%         | -1%          | -1%       | -1%       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
| sociale doelgroep |                      | 43%         | 45%         | 45%         | 46%         | 1%           | 2%        | 2%        |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 5-10 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype in 2011 tot 2020 in de gemeente Bergen op Zoom volgens drie economische scenario's**

|                         |                           | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|---------------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                           | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop                    | (half) vrijstaand         | 5.880          | 70                     | 320   | 560      | 1%                  | 5%    | 10%      |
|                         | rijwoning                 | 7.820          | 130                    | 240   | 270      | 2%                  | 3%    | 3%       |
|                         | appartement met lift      | 1.180          | 340                    | 390   | 410      | 29%                 | 33%   | 35%      |
|                         | appartementen zonder lift | 570            | -10                    | 0     | 0        | -2%                 | 0%    | 0%       |
| huur                    | grondgebonden             | 5.810          | 70                     | -120  | -280     | 1%                  | -2%   | -5%      |
|                         | appartement met lift      | 3.860          | 630                    | 560   | 510      | 16%                 | 15%   | 13%      |
|                         | appartementen zonder lift | 2.950          | 310                    | 200   | 150      | 11%                 | 7%    | 5%       |
| niet-reguliere voorraad |                           | 1.260          | 160                    | 110   | 70       | 13%                 | 9%    | 6%       |
| totaal                  |                           | 29.320         | 1.690                  | 1.690 | 1.690    | 6%                  | 6%    | 6%       |
| waarvan nultreden       |                           | 6.430          | 960                    | 920   | 920      | 15%                 | 14%   | 14%      |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 5-11 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype en prijs in 2011 tot 2020 in de gemeente Bergen op Zoom volgens drie economische scenario's**

|                         |                       | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                       | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop eg                 | < € 140.000           | 530            | 60                     | 50    | 40       | 11%                 | 9%    | 8%       |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 2.200          | 100                    | 90    | 60       | 5%                  | 4%    | 3%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 3.280          | 110                    | 120   | 110      | 3%                  | 4%    | 3%       |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 2.080          | -10                    | 30    | 60       | 0%                  | 1%    | 3%       |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 2.070          | 10                     | 100   | 160      | 0%                  | 5%    | 8%       |
|                         | > € 350.000           | 3.540          | -70                    | 170   | 410      | -2%                 | 5%    | 12%      |
| koop mg                 | < € 140.000           | 210            | 10                     | 20    | 20       | 5%                  | 10%   | 10%      |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 520            | -10                    | 10    | 10       | -2%                 | 2%    | 2%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 310            | 100                    | 100   | 90       | 32%                 | 32%   | 29%      |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 210            | 50                     | 60    | 60       | 24%                 | 29%   | 29%      |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 270            | 110                    | 120   | 120      | 41%                 | 44%   | 44%      |
|                         | > € 350.000           | 230            | 70                     | 90    | 110      | 30%                 | 39%   | 48%      |
| huur eg                 | < € 555               | 4.760          | 120                    | -80   | -220     | 3%                  | -2%   | -5%      |
|                         | € 555 t/m € 652       | 470            | -20                    | -20   | -30      | -4%                 | -4%   | -6%      |
|                         | € 652 t/m € 900       | 480            | -50                    | -30   | -30      | -10%                | -6%   | -6%      |
|                         | > € 900               | 90             | 20                     | 10    | 0        | 22%                 | 11%   | 0%       |
| huur mg                 | < € 555               | 5.670          | 770                    | 600   | 500      | 14%                 | 11%   | 9%       |
|                         | € 555 t/m € 652       | 510            | 90                     | 80    | 60       | 18%                 | 16%   | 12%      |
|                         | € 652 t/m € 900       | 510            | 60                     | 60    | 70       | 12%                 | 12%   | 14%      |
|                         | > € 900               | 130            | 30                     | 20    | 30       | 23%                 | 15%   | 23%      |
| niet-reguliere voorraad |                       | 1.260          | 160                    | 110   | 70       | 13%                 | 9%    | 6%       |
| totaal                  |                       | 29.320         | 1.690                  | 1.690 | 1.690    | 6%                  | 6%    | 6%       |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

# Hoofdstuk 6

## Gemeente Steenbergen

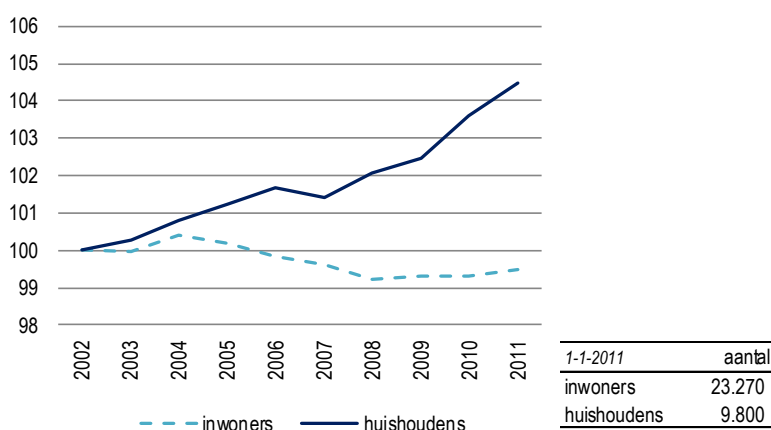
### 6.1 Bevolking en woningvoorraad

#### Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens en het migratiesaldo

Op 1 januari 2011 woonden in de gemeente Steenbergen 23.270 inwoners en 9.800 huishoudens (figuur 6-1). Gedurende de periode 2002 tot 2011 nam het aantal huishoudens toe, terwijl het aantal inwoners licht afnam.

Vooraf in de periode 2007 tot 2011 nam het aantal huishoudens toe en stabiliseerde het aantal inwoners. In deze periode nam het aantal immigranten toe en nam het aantal vertrekkers naar andere gemeenten in Nederland af (tabel 6-1). Het binnenlands migratiesaldo bleef echter negatief, vooral vanwege het vertrek van jongeren en ouderen (figuur 6-2).

**figuur 6-1** Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in 2002 tot 2011 in indexcijfers (2002 = 100) in de gemeente Steenbergen



Bron: CBS, bewerking RIGO

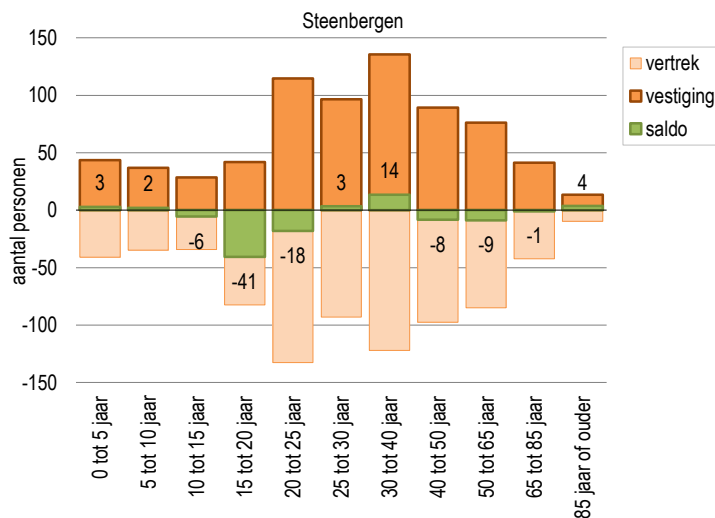
**tabel 6-1** Binnenlands en buitenlands migratiesaldo in de gemeente Steenbergen in de periode 2002 t/m 2010

|            | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| vestiging  | 873  | 881  | 793  | 683  | 699  | 713  | 752  | 741  | 672  |
| vertrek    | -859 | -803 | -886 | -742 | -763 | -810 | -806 | -751 | -688 |
| saldo      | 14   | 78   | -93  | -59  | -64  | -97  | -54  | -10  | -16  |
| immigratie | 67   | 54   | 55   | 72   | 63   | 86   | 125  | 83   | 117  |
| emigratie  | 101  | 57   | 78   | 118  | 70   | 57   | 63   | 73   | 88   |
| saldo      | -34  | -3   | -23  | -46  | -7   | 29   | 62   | 10   | 29   |

Bron: CBS, bewerking RIGO



**figuur 6-2 Vestiging, vertrek en binnenlands migratiesaldo naar leeftijd in de gemeente Steenbergen, gemiddeld in de periode 2005 t/m 2009**

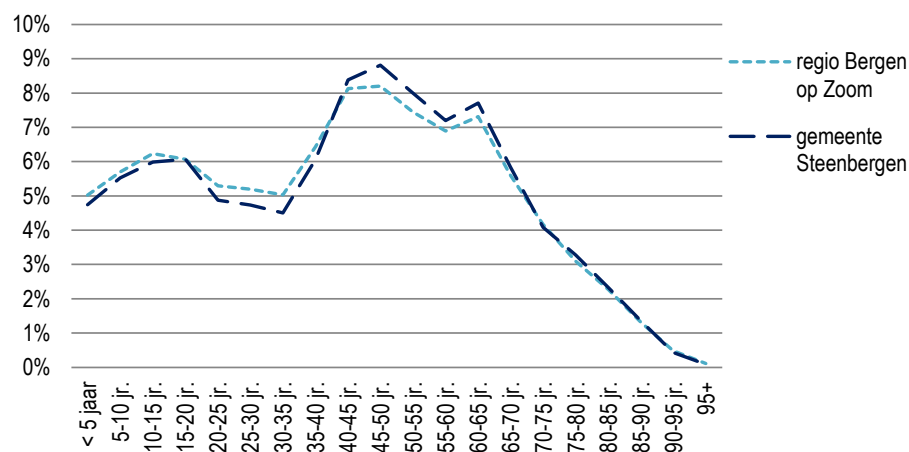


Bron: CBS, bewerking RIGO

### Bevolkingsopbouw en huishoudenssamenstelling

De bevolkingsopbouw in de gemeente Steenbergen verschilt nauwelijks van die in de regio (figuur 6-3). Er wonen iets minder jong volwassenen en iets meer personen tussen 40 en 70 jaar. Dit blijkt eveneens uit de huishoudenssamenstelling in tabel 6-2. In de gemeente wonen iets minder eenpersoonshuishoudens.

**figuur 6-3 Bevolkingsopbouw 1-1-2011 in de gemeente Steenbergen en de regio Bergen op Zoom, 2011**



Bron: CBS, bewerking RIGO

**tabel 6-2 Huishoudenssamenstelling in de gemeente Steenbergen en de regio Bergen op Zoom, 2011**

|                |           | gemeente |         | regio   |
|----------------|-----------|----------|---------|---------|
|                |           | aantal   | aandeel | aandeel |
| < 35 jaar      | eenpers.  | 470      | 5%      | 6%      |
|                | tweepers. | 380      | 4%      | 4%      |
|                | gezin     | 400      | 4%      | 5%      |
| 35 t/m 54 jaar | eenpers.  | 680      | 7%      | 8%      |
|                | tweepers. | 700      | 7%      | 6%      |
|                | gezin     | 2.600    | 27%     | 26%     |
| 55 t/m 74 jaar | eenpers.  | 870      | 9%      | 9%      |
|                | tweepers. | 2.060    | 21%     | 19%     |
|                | gezin     | 500      | 5%      | 5%      |
| 75 jaar e.o.   | eenpers.  | 620      | 6%      | 7%      |
|                | meerpers. | 520      | 5%      | 5%      |
| totaal         |           | 9.800    | 100%    | 100%    |

Bron: CBS, bewerking RIGO

### Samenstelling woningvoorraad

Ongeveer een kwart van de bewoonde woningvoorraad in de gemeente Steenbergen bestaat uit woningen in bezit van woningcorporaties (tabel 6-3). Dit aandeel ligt lager dan totaal in de regio (29%). Circa twee derde van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen, vrijwel allemaal grondgebonden woningen. In de afgelopen jaren zijn zowel koop- als huurwoningen netto aan de voorraad toegevoegd (tabel 6-4).

**tabel 6-3 Samenstelling van de bewoonde voorraad in de gemeente Steenbergen en de regio Bergen op Zoom, 2011**

|                                      |               | gemeente     |             | regio       |
|--------------------------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
|                                      |               | aantal       | aandeel     | aandeel     |
| corporatiebezit                      | < €361        | 650          | 7%          | 7%          |
|                                      | €361 tot €554 | 1.700        | 18%         | 21%         |
|                                      | €554 tot €652 | 50           | 1%          | 1%          |
|                                      | €652 tot €900 | 20           | 0%          | 0%          |
|                                      | > €900        | 10           | 0%          | 0%          |
| totaal corporatiebezit               |               | 2.420        | 25%         | 29%         |
| huur overig                          |               | 840          | 9%          | 9%          |
| <b>totaal huur</b>                   |               | <b>3.260</b> | <b>34%</b>  | <b>38%</b>  |
| koop                                 | grondgebonden | 6.130        | 64%         | 59%         |
|                                      | appartement   | 120          | 1%          | 4%          |
| <b>totaal koop</b>                   |               | <b>6.250</b> | <b>66%</b>  | <b>62%</b>  |
| <b>totaal bewoonde voorraad</b>      |               | <b>9.510</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |
| niet reguliere voorraad              |               | 290          |             |             |
| totaal incl. niet reguliere voorraad |               | 9.800        |             |             |

Bron: CFV, SYSWOV, CBS, corporaties in het werkgebied, bewerking RIGO

**tabel 6-4 Netto ontwikkeling van de koop- en huurvoorraad in de gemeente Steenbergen**

|        | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| huur   | -8   | 5    | -11  | 2    | 18   | -2   | 20   | 89   | 9    |
| koop   | 80   | 29   | 52   | 22   | 14   | 45   | 20   | 50   | 42   |
| totaal | 72   | 34   | 41   | 24   | 32   | 43   | 40   | 139  | 51   |

Bron: CBS, bewerking RIGO

## 6.2 Inkomensgroepen op de woningmarkt

### Omvang van de inkomensgroepen

Anno 2011 behoort circa 25% van de huishoudens in de gemeente Steenberg en tot de primaire doelgroep<sup>10</sup> (tabel 6-5) en heeft circa 39% van de huishoudens een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep). Dit is vrijwel gelijk aan het aandeel in de regio Bergen op Zoom.

**tabel 6-5 Omvang van de inkomensgroepen in de gemeente Steenberg en de regio Bergen op Zoom op basis van het belastbaar jaarinkomen**

|                      | gemeente     |             | regio         |             |
|----------------------|--------------|-------------|---------------|-------------|
|                      | aantal       | aandeel     | aantal        | aandeel     |
| primaire doelgroep   | 2.470        | 25%         | 15.590        | 26%         |
| secundaire doelgroep | 1.350        | 14%         | 8.380         | 14%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 1.220        | 12%         | 7.990         | 13%         |
| > € 43.000           | 4.760        | 49%         | 26.350        | 47%         |
| <b>totaal</b>        | <b>9.800</b> | <b>100%</b> | <b>58.320</b> | <b>100%</b> |
| sociale doelgroep    | 3.820        | 39%         | 23.970        | 40%         |

Bron: CBS, WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### Samenstelling van de sociale doelgroep

Een aanzienlijk deel van de sociale doelgroep is 55 jaar of ouder (61%). Dit is weergegeven in tabel 6-6, waarin ook het aandeel doelgroepshuishoudens binnen de verschillende huishoudentypen is weergegeven. Duidelijk wordt dat van de jongere, oudere en eenpersoonshuishoudens de (ruime) meerderheid tot de sociale doelgroep behoort. Tweepersoonshuishoudens en gezinnen behoren vaker tot de hogere inkomens.

**tabel 6-6 Samenstelling van de sociale doelgroep naar huishoudentype in de gemeente Steenberg**

|                |             | totaal hh    |              | samenstelling % van totaal hh |            |
|----------------|-------------|--------------|--------------|-------------------------------|------------|
| < 35 jaar      | eenpersoons | 470          | 340          | 9%                            | 72%        |
|                | tweepersoon | 380          | 60           | 2%                            | 16%        |
|                | gezin       | 400          | 100          | 3%                            | 25%        |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons | 680          | 390          | 10%                           | 57%        |
|                | tweepersoon | 700          | 90           | 2%                            | 13%        |
|                | gezin       | 2.600        | 490          | 13%                           | 19%        |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons | 870          | 680          | 18%                           | 78%        |
|                | tweepersoon | 2.060        | 710          | 19%                           | 34%        |
|                | gezin       | 500          | 50           | 1%                            | 10%        |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons | 620          | 560          | 15%                           | 90%        |
|                | meerpersoon | 520          | 340          | 9%                            | 65%        |
| <b>totaal</b>  |             | <b>9.800</b> | <b>3.820</b> | <b>100%</b>                   | <b>39%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

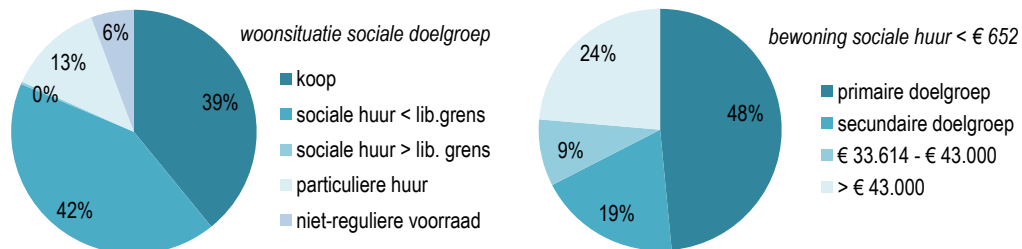
<sup>10</sup> Huishoudens die op basis van hun belastbaar jaarinkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

### Woonsituatie van de inkomensgroepen en bewoning van de voorraad

In de gemeente Steenberghe woont circa 47% van de primaire doelgroep in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en circa 35% woont in een koopwoning (tabel 6-7). Van de sociale doelgroep woont circa 42% in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en circa 39% in een koopwoning (figuur 6-4, links). Voor de hogere inkomens geldt over het algemeen dat hoe hoger het inkomen is, des te vaker men in een koopwoning woont. Daarnaast woont 17% van de huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens. Binnen de hoogste inkomensgroep gaat het om 12%.

Een deel van de sociale huurvoorraad wordt dus niet bewoond door de sociale doelgroep. In welke mate de voorraad 'scheef' wordt bewoond, is weergegeven in figuur 6-4 (rechts). In de gemeente Steenberghe wordt de sociale huurvoorraad tot de huurtoeslaggrens voor 67% bewoond door de sociale doelgroep. Circa 33% heeft een inkomen van meer dan € 33.614 en woont volgens de definitie 'scheef'. Dit is iets hoger dan het aandeel in de regio (30%).

**figuur 6-4 Woonsituatie van de sociale doelgroep en de bewoning van de voorraad in de gemeente Steenberghe**



Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 6-7 Woonsituatie van de inkomensgroepen en de bewoning van de voorraad in de gemeente Steenberghe**

|                      | koop         | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal       |
|----------------------|--------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------|
| primaire doelgroep   | 860          | 1.160                       | 0                            | 270                  | 180                        | 2.470        |
| secundaire doelgroep | 630          | 450                         | 10                           | 210                  | 40                         | 1.350        |
| € 33.614 - € 43.000  | 890          | 210                         | 0                            | 90                   | 20                         | 1.220        |
| > € 43.000           | 3.870        | 570                         | 10                           | 260                  | 50                         | 4.760        |
| <b>totaal</b>        | <b>6.250</b> | <b>2.400</b>                | <b>30</b>                    | <b>840</b>           | <b>290</b>                 | <b>9.800</b> |

| woonsituatie hh      | koop       | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 35%        | 47%                         | 0%                           | 11%                  | 7%                         | 100%        |
| secundaire doelgroep | 47%        | 33%                         | 1%                           | 16%                  | 3%                         | 100%        |
| € 33.614 - € 43.000  | 73%        | 17%                         | 0%                           | 7%                   | 2%                         | 100%        |
| > € 43.000           | 81%        | 12%                         | 0%                           | 5%                   | 1%                         | 100%        |
| <b>totaal</b>        | <b>64%</b> | <b>24%</b>                  | <b>0%</b>                    | <b>9%</b>            | <b>3%</b>                  | <b>100%</b> |

| bewoning voorraad    | koop        | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|-------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 14%         | 48%                         | 0%                           | 32%                  | 62%                        | 25%         |
| secundaire doelgroep | 10%         | 19%                         | 33%                          | 25%                  | 14%                        | 14%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 14%         | 9%                          | 0%                           | 11%                  | 7%                         | 12%         |
| > € 43.000           | 62%         | 24%                         | 33%                          | 31%                  | 17%                        | 49%         |
| <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b>                 | <b>100%</b>                  | <b>100%</b>          | <b>100%</b>                | <b>100%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### 6.3 Toekomstige ontwikkelingen

#### Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens

Op basis van de prognose migratiesaldo nul neemt het aantal huishoudens gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met circa 500 in de gemeente Steenberg. Dit is weergegeven in tabel 6-8, inclusief de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens en ouderen neemt toe. In 2011 was 47% van de huishoudens 55 jaar of ouder, in 2020 is het de verwachting dat dit aandeel is toegenomen tot 52%. Het aantal en aandeel jonge gezinnen neemt af, een trend die zich ook landelijk en in de regio voordoet.

#### Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte

Op basis van aannamen over demografische en economische ontwikkelingen is de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte geraamd. Wat betreft economische ontwikkelingen heeft RIGO drie economische scenario's opgesteld waarin aannamen zijn gedaan over de ontwikkeling van de koopkracht: een basisscenario en een positief en een negatief scenario. Elk scenario gaat uit van een daling van de koopkracht op korte termijn, waarna de economie weer aantrekt. De scenario's variëren in de mate van koopkrachtdaling en de duur van de crisis.

Het aantal huishoudens met een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep) neemt gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met circa 570 huishoudens volgens het basisscenario (tabel 6-9). In aandeel gaat het om een toename van 39% in 2011 tot 43% in 2020. Als gevolg van de vergrijzing zullen de ouderen een steeds groter aandeel van de sociale doelgroep gaan uitmaken. Deze ouderen zullen naar verwachting steeds vaker in de koopsector wonen en geen beroep doen op de sociale huursector.

**tabel 6-8 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type in de gemeente Steenberg in de periode 2011 tot 2030 volgens migratiesaldo nul**

|                |              | omvang |        |        |        | ontwikkeling                  |           |           |
|----------------|--------------|--------|--------|--------|--------|-------------------------------|-----------|-----------|
|                |              | 2011   | 2015   | 2020   | 2030   | 2011-2015                     | 2011-2020 | 2011-2030 |
| < 35 jaar      | eenpersoons  | 470    | 510    | 530    | 520    | 40                            | 60        | 50        |
|                | tweepersoons | 380    | 410    | 440    | 430    | 30                            | 60        | 50        |
|                | gezin        | 400    | 440    | 470    | 490    | 40                            | 70        | 90        |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons  | 680    | 660    | 670    | 670    | -20                           | -10       | -10       |
|                | tweepersoons | 700    | 610    | 570    | 510    | -90                           | -130      | -190      |
|                | gezin        | 2.600  | 2.430  | 2.290  | 2.130  | -170                          | -310      | -470      |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons  | 870    | 1.000  | 1.110  | 1.220  | 130                           | 240       | 350       |
|                | tweepersoons | 2.060  | 2.210  | 2.210  | 1.970  | 150                           | 150       | -90       |
|                | gezin        | 500    | 540    | 540    | 480    | 40                            | 40        | -20       |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons  | 620    | 650    | 750    | 1.070  | 30                            | 130       | 450       |
|                | meerpersoons | 520    | 580    | 740    | 1.050  | 60                            | 220       | 530       |
| totaal         |              | 9.800  | 10.040 | 10.320 | 10.540 | 240                           | 520       | 740       |
|                |              |        |        |        |        | ontwikkeling in procentpunten |           |           |
| aandeel 55+    |              | 47%    | 50%    | 52%    | 55%    | 3%                            | 5%        | 8%        |
| aandeel 75+    |              | 12%    | 12%    | 14%    | 20%    | 1%                            | 3%        | 8%        |

Bron: RIGO-prognose migratiesaldo nul

In tabel 6-10 en tabel 6-11 is de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven en zij bieden zicht op de veranderopgave in de voorraad. Grof gezegd is de verwachte groei van het aantal (particuliere) huishoudens tevens te beschouwen als de verwachte groei van de woningbehoefte. De ontwikkeling van de woningbehoefte per segment is afhankelijk van de ontwikkeling

van de *huishoudenssamenstelling* naar leeftijd, type en inkomen en de woonsituatie van huishoudens. Woont een jong gezin met een modaal inkomen anno 2011 in een rijtjeswoning, dan gaan we in de toekomst uit van een soortgelijke situatie. Neemt deze groep in omvang af, dan neemt ook de behoefte aan woningen in dit segment af. Bij deze exercitie maken we een uitzondering voor oudere huishoudens: voor deze groep houden we rekening met (aantoonbare) generatieverschillen. Uit tabel 6-10 en tabel 6-11 blijkt dat de behoefte aan koopwoningen en huurappartementen toeneemt, in elk economisch scenario. Het gaat voor een groot deel om nultredenwoningen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt alleen in het negatieve scenario toe en in het basis- en het positieve scenario af.

**tabel 6-9 Omvang en ontwikkeling van de doelgroepen in de gemeente Steenbergen in de periode 2011 tot 2030**

| omvang                   |              |               |               |               | ontwikkeling |            |              |
|--------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|--------------|------------|--------------|
|                          | 2011         | 2015          | 2020          | 2030          | 2011-2015    | 2011-2020  | 2011-2030    |
| negatief scenario        |              |               |               |               |              |            |              |
| primaire doelgroep       | 2.470        | 2.790         | 2.990         | 3.310         | 320          | 520        | 840          |
| secundaire doelgroep     | 1.350        | 1.460         | 1.570         | 1.780         | 110          | 220        | 430          |
| € 33.614 - € 43.000      | 1.220        | 1.270         | 1.290         | 1.270         | 50           | 70         | 50           |
| > € 43.000               | 4.760        | 4.520         | 4.470         | 4.180         | -240         | -290       | -580         |
| <b>totaal</b>            | <b>9.800</b> | <b>10.040</b> | <b>10.310</b> | <b>10.540</b> | <b>240</b>   | <b>510</b> | <b>740</b>   |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>3.820</b> | <b>4.250</b>  | <b>4.560</b>  | <b>5.090</b>  | <b>430</b>   | <b>740</b> | <b>1.270</b> |
| basisscenario            |              |               |               |               |              |            |              |
| primaire doelgroep       | 2.470        | 2.690         | 2.800         | 2.980         | 220          | 330        | 510          |
| secundaire doelgroep     | 1.350        | 1.460         | 1.590         | 1.790         | 110          | 240        | 440          |
| € 33.614 - € 43.000      | 1.220        | 1.260         | 1.240         | 1.200         | 40           | 20         | -20          |
| > € 43.000               | 4.760        | 4.620         | 4.680         | 4.570         | -140         | -80        | -190         |
| <b>totaal</b>            | <b>9.800</b> | <b>10.040</b> | <b>10.310</b> | <b>10.540</b> | <b>240</b>   | <b>510</b> | <b>740</b>   |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>3.820</b> | <b>4.160</b>  | <b>4.390</b>  | <b>4.770</b>  | <b>340</b>   | <b>570</b> | <b>950</b>   |
| positief scenario        |              |               |               |               |              |            |              |
| primaire doelgroep       | 2.470        | 2.620         | 2.660         | 2.690         | 150          | 190        | 220          |
| secundaire doelgroep     | 1.350        | 1.460         | 1.600         | 1.810         | 110          | 250        | 460          |
| € 33.614 - € 43.000      | 1.220        | 1.230         | 1.230         | 1.200         | 10           | 10         | -20          |
| > € 43.000               | 4.760        | 4.730         | 4.830         | 4.840         | -30          | 70         | 80           |
| <b>totaal</b>            | <b>9.800</b> | <b>10.040</b> | <b>10.310</b> | <b>10.540</b> | <b>240</b>   | <b>510</b> | <b>740</b>   |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>3.820</b> | <b>4.090</b>  | <b>4.260</b>  | <b>4.500</b>  | <b>270</b>   | <b>440</b> | <b>680</b>   |

| omvang                   |             |             |             |             | ontwikkeling |           |           |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-----------|-----------|
|                          | 2011        | 2015        | 2020        | 2030        | 2011-2015    | 2011-2020 | 2011-2030 |
| negatief scenario        |             |             |             |             |              |           |           |
| primaire doelgroep       | 25%         | 28%         | 29%         | 31%         | 3%           | 4%        | 6%        |
| secundaire doelgroep     | 14%         | 15%         | 15%         | 17%         | 1%           | 1%        | 3%        |
| € 33.614 - € 43.000      | 12%         | 13%         | 13%         | 12%         | 0%           | 0%        | 0%        |
| > € 43.000               | 49%         | 45%         | 43%         | 40%         | -4%          | -5%       | -9%       |
| <b>totaal</b>            | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>39%</b>  | <b>42%</b>  | <b>44%</b>  | <b>48%</b>  | <b>3%</b>    | <b>5%</b> | <b>9%</b> |
| basisscenario            |             |             |             |             |              |           |           |
| primaire doelgroep       | 25%         | 27%         | 27%         | 28%         | 2%           | 2%        | 3%        |
| secundaire doelgroep     | 14%         | 15%         | 15%         | 17%         | 1%           | 2%        | 3%        |
| € 33.614 - € 43.000      | 12%         | 13%         | 12%         | 11%         | 0%           | 0%        | -1%       |
| > € 43.000               | 49%         | 46%         | 45%         | 43%         | -3%          | -3%       | -5%       |
| <b>totaal</b>            | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>39%</b>  | <b>41%</b>  | <b>43%</b>  | <b>45%</b>  | <b>2%</b>    | <b>4%</b> | <b>6%</b> |
| positief scenario        |             |             |             |             |              |           |           |
| primaire doelgroep       | 25%         | 26%         | 26%         | 26%         | 1%           | 1%        | 0%        |
| secundaire doelgroep     | 14%         | 15%         | 16%         | 17%         | 1%           | 2%        | 3%        |
| € 33.614 - € 43.000      | 12%         | 12%         | 12%         | 11%         | 0%           | -1%       | -1%       |
| > € 43.000               | 49%         | 47%         | 47%         | 46%         | -1%          | -2%       | -3%       |
| <b>totaal</b>            | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>39%</b>  | <b>41%</b>  | <b>41%</b>  | <b>43%</b>  | <b>2%</b>    | <b>2%</b> | <b>4%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-RIGO-woningwoningmarktsimulatie

**tabel 6-10 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype in 2011 tot 2020 in de gemeente Steenbergen volgens drie economische scenario's**

|                         |                           | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|---------------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                           | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop                    | (half) vrijstaand         | 3.210          | 140                    | 230   | 320      | 4%                  | 7%    | 10%      |
|                         | rijwoning                 | 2.920          | 80                     | 100   | 110      | 3%                  | 3%    | 4%       |
|                         | appartement met lift      | 80             | 30                     | 30    | 30       | 38%                 | 38%   | 38%      |
|                         | appartementen zonder lift | 40             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
| huur                    | grondgebonden             | 2.350          | 80                     | -10   | -80      | 3%                  | 0%    | -3%      |
|                         | appartement met lift      | 480            | 70                     | 70    | 70       | 15%                 | 15%   | 15%      |
|                         | appartementen zonder lift | 430            | 60                     | 50    | 30       | 14%                 | 12%   | 7%       |
| niet-reguliere voorraad |                           | 290            | 50                     | 40    | 40       | 17%                 | 14%   | 14%      |
| totaal                  |                           | 9.800          | 520                    | 520   | 520      | 5%                  | 5%    | 5%       |
| waarvan nultreden       |                           | 1.880          | 240                    | 250   | 250      | 13%                 | 13%   | 13%      |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 6-11 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype en prijs in 2011 tot 2020 in de gemeente Steenbergen volgens drie economische scenario's**

|                         |                       | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                       | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop eg                 | < € 140.000           | 220            | 30                     | 30    | 20       | 14%                 | 14%   | 9%       |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 890            | 70                     | 60    | 50       | 8%                  | 7%    | 6%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 1.500          | 90                     | 80    | 70       | 6%                  | 5%    | 5%       |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 930            | 30                     | 40    | 40       | 3%                  | 4%    | 4%       |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 970            | 10                     | 40    | 70       | 1%                  | 4%    | 7%       |
|                         | > € 350.000           | 1.610          | 0                      | 90    | 170      | 0%                  | 6%    | 11%      |
| koop mg                 | < € 140.000           | 10             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 30             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 20             | 10                     | 10    | 10       | 50%                 | 50%   | 50%      |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 20             | 10                     | 10    | 10       | 50%                 | 50%   | 50%      |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 20             | 10                     | 10    | 10       | 50%                 | 50%   | 50%      |
|                         | > € 350.000           | 20             | 10                     | 10    | 10       | 50%                 | 50%   | 50%      |
| huur eg                 | < € 555               | 2.080          | 90                     | 0     | -70      | 4%                  | 0%    | -3%      |
|                         | € 555 t/m € 652       | 130            | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 652 t/m € 900       | 110            | -10                    | -10   | -10      | -9%                 | -9%   | -9%      |
|                         | > € 900               | 30             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
| huur mg                 | < € 555               | 710            | 110                    | 90    | 70       | 15%                 | 13%   | 10%      |
|                         | € 555 t/m € 652       | 60             | 10                     | 10    | 10       | 17%                 | 17%   | 17%      |
|                         | € 652 t/m € 900       | 100            | 10                     | 10    | 10       | 10%                 | 10%   | 10%      |
|                         | > € 900               | 40             | 10                     | 10    | 10       | 25%                 | 25%   | 25%      |
| niet-reguliere voorraad |                       | 290            | 50                     | 40    | 40       | 17%                 | 14%   | 14%      |
| totaal                  |                       | 9.800          | 520                    | 520   | 520      | 5%                  | 5%    | 5%       |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

# Hoofdstuk 7

## Gemeente Tholen

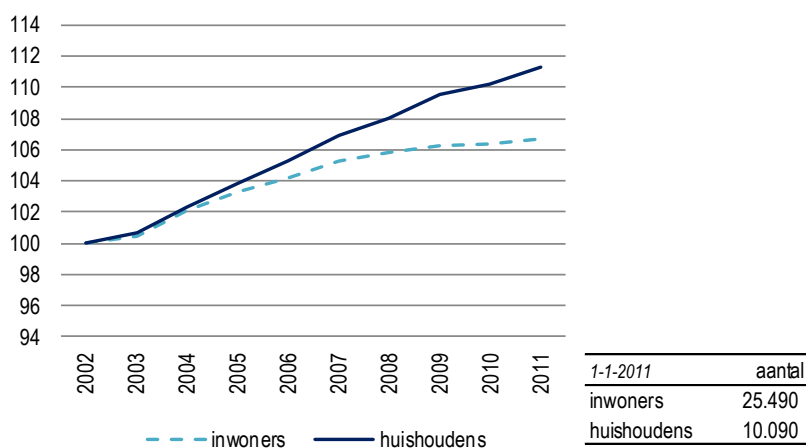
### 7.1 Bevolking en woningvoorraad

#### Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens en het migratiesaldo

Op 1 januari 2011 woonden in de gemeente Tholen 25.490 inwoners en 10.090 huishoudens (figuur 7-1). Gedurende de periode 2002 tot 2011 nam zowel het aantal inwoners als huishoudens toe. In 2007 tot 2011 vlakke de toename van het aantal inwoners af, terwijl het aantal huishoudens bleef toenemen.

In deze periode was er sprake van een negatief migratiesaldo, na een vestigingsoverschot in de periode 2003 t/m 2006 (tabel 7-1). Vooral jongeren en jong volwassenen verhuisden naar andere gemeenten in Nederland, terwijl gezinnen en empty nesters in de gemeente Tholen kwamen wonen, meer dan er vertrokken (figuur 7-2). De buitenlandse migratie schommelde licht. In veel jaren was het aantal immigranten en emigranten ongeveer met elkaar in evenwicht (tabel 7-1).

**figuur 7-1** Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in 2002 tot 2011 in indexcijfers (2002 = 100) in de gemeente Tholen



Bron: CBS, bewerking RIGO

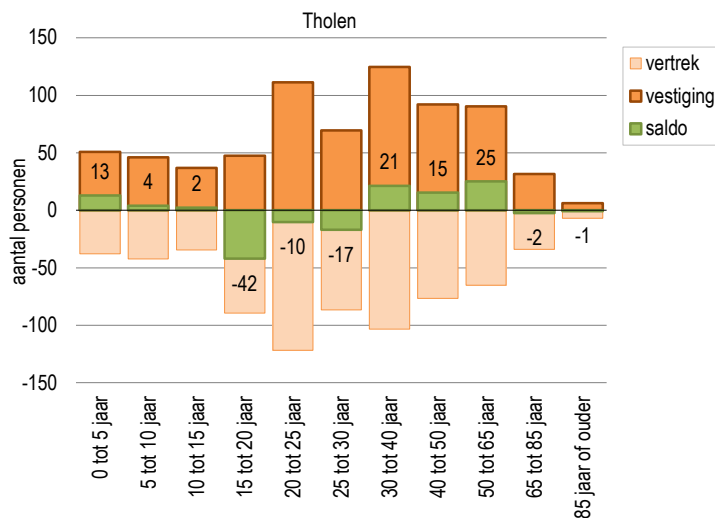
**tabel 7-1** Binnenlands en buitenlands migratiesaldo in de gemeente Tholen in de periode 2002 t/m 2010

|            | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| vestiging  | 633  | 850  | 796  | 823  | 846  | 687  | 647  | 532  | 574  |
| vertrek    | -639 | -600 | -676 | -755 | -655 | -709 | -741 | -632 | -590 |
| saldo      | -6   | 250  | 120  | 68   | 191  | -22  | -94  | -100 | -16  |
| immigratie | 57   | 74   | 73   | 49   | 51   | 76   | 97   | 87   | 85   |
| emigratie  | 58   | 50   | 45   | 73   | 61   | 65   | 59   | 83   | 46   |
| saldo      | -1   | 24   | 28   | -24  | -10  | 11   | 38   | 4    | 39   |

Bron: CBS, bewerking RIGO



**figuur 7-2 Vestiging, vertrek en binnenlands migratiesaldo naar leeftijd in de gemeente Tholen, gemiddeld in de periode 2005 t/m 2009**

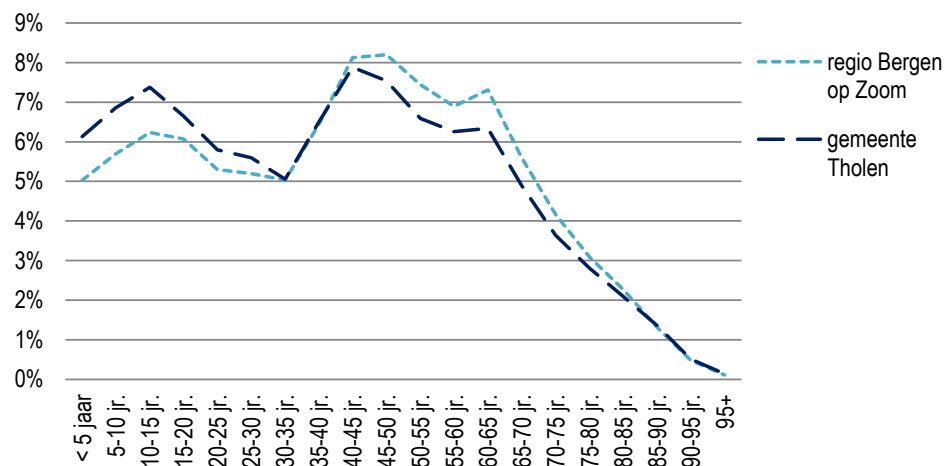


Bron: CBS, bewerking RIGO

### Bevolkingsopbouw en huishoudenssamenstelling

De bevolkingsopbouw in de gemeente Tholen verschilt behoorlijk van die in de regio (figuur 7-3): er wonen vooral meer kinderen en jong volwassenen. Tholen is wat inwoners betreft de minst vergrijsde gemeente in de regio. De huishoudenssamenstelling in de gemeente Tholen lijkt verrassend veel op die in de regio (tabel 7-2), omdat een groot deel van de kinderen en jong volwassenen niet zelfstandig een huishouden vormen. Wel wonen in de gemeente iets meer gezinnen en iets minder eenpersoonshuishoudens dan in de regio.

**figuur 7-3 Bevolkingsopbouw 1-1-2011 in de gemeente Tholen en de regio Bergen op Zoom, 2011**



Bron: CBS, bewerking RIGO

**tabel 7-2 Huishoudenssamenstelling in de gemeente Tholen en de regio Bergen op Zoom, 2011**

|                |           | gemeente |         | regio   |
|----------------|-----------|----------|---------|---------|
|                |           | aantal   | aandeel | aandeel |
| < 35 jaar      | eenpers.  | 500      | 5%      | 6%      |
|                | tweepers. | 470      | 5%      | 4%      |
|                | gezin     | 630      | 6%      | 5%      |
| 35 t/m 54 jaar | eenpers.  | 640      | 6%      | 8%      |
|                | tweepers. | 590      | 6%      | 6%      |
|                | gezin     | 2.750    | 27%     | 26%     |
| 55 t/m 74 jaar | eenpers.  | 830      | 8%      | 9%      |
|                | tweepers. | 1.830    | 18%     | 19%     |
|                | gezin     | 580      | 6%      | 5%      |
| 75 jaar e.o.   | eenpers.  | 740      | 7%      | 7%      |
|                | meerpers. | 540      | 5%      | 5%      |
| totaal         |           | 10.090   | 100%    | 100%    |

Bron: CBS, bewerking RIGO

### Samenstelling woningvoorraad

Ongeveer een kwart van de bewoonde woningvoorraad in de gemeente Tholen bestaat uit woningen in bezit van woningcorporaties (tabel 7-3). Dit aandeel ligt lager dan totaal in de regio (29%). Circa 71% bestaat uit koopwoningen, vrijwel allemaal grondgebonden woningen (69%), wat flink hoger is dan totaal in de regio (59%). In de afgelopen jaren zijn vooral koopwoningen netto aan de voorraad toegevoegd (tabel 7-4).

**tabel 7-3 Samenstelling van de bewoonde voorraad in de gemeente Tholen en de regio Bergen op Zoom, 2011**

|                                      |               | gemeente     |             | regio       |
|--------------------------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
|                                      |               | aantal       | aandeel     | aandeel     |
| corporatiebezit                      | < €361        | 760          | 8%          | 7%          |
|                                      | €361 tot €554 | 1.660        | 17%         | 21%         |
|                                      | €554 tot €652 | 50           | 1%          | 1%          |
|                                      | €652 tot €900 | -            | 0%          | 0%          |
|                                      | > €900        | -            | 0%          | 0%          |
| totaal corporatiebezit               |               | 2.480        | 25%         | 29%         |
| huur overig                          |               | 430          | 4%          | 9%          |
| <b>totaal huur</b>                   |               | <b>2.910</b> | <b>29%</b>  | <b>38%</b>  |
| koop                                 | grondgebonden | 6.810        | 69%         | 59%         |
|                                      | appartement   | 160          | 2%          | 4%          |
| <b>totaal koop</b>                   |               | <b>6.960</b> | <b>71%</b>  | <b>62%</b>  |
| <b>totaal bewoonde voorraad</b>      |               | <b>9.870</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |
| niet reguliere voorraad              |               | 220          |             |             |
| totaal incl. niet reguliere voorraad |               | 10.090       |             |             |

Bron: CFV, SYSWOV, CBS, corporaties in het werkgebied, bewerking RIGO

**tabel 7-4 Netto ontwikkeling van de koop- en huurvoorraad in de gemeente Tholen**

|        | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| huur   | -2   | -6   | -2   | -13  | -42  | -6   | -7   | 15   | 23   |
| koop   | 7    | 158  | 159  | 105  | 161  | 135  | 62   | 124  | 3    |
| totaal | 5    | 152  | 157  | 92   | 119  | 129  | 55   | 139  | 26   |

Bron: CBS, bewerking RIGO

## 7.2 Inkomensgroepen op de woningmarkt

### Omvang van de inkomensgroepen

Anno 2011 behoort circa 24% van de huishoudens in de gemeente Tholen tot de primaire doelgroep<sup>11</sup> (tabel 7-5) en heeft circa 40% van de huishoudens een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep). Dit is gelijk aan het aandeel in de regio Bergen op Zoom.

**tabel 7-5 Omvang van de inkomensgroepen in de gemeente Tholen en de regio Bergen op Zoom op basis van het belastbaar jaarinkomen**

|                      | gemeente      |             | regio         |             |
|----------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                      | aantal        | aandeel     | aantal        | aandeel     |
| primaire doelgroep   | 2.410         | 24%         | 15.590        | 26%         |
| secundaire doelgroep | 1.640         | 16%         | 8.380         | 14%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 1.600         | 16%         | 7.990         | 13%         |
| > € 43.000           | 4.450         | 44%         | 26.350        | 47%         |
| <b>totaal</b>        | <b>10.090</b> | <b>100%</b> | <b>58.320</b> | <b>100%</b> |
| sociale doelgroep    | 4.050         | 40%         | 23.970        | 40%         |

Bron: CBS, WoON 2009, RIGO woningmarktsimulatie

### Samenstelling van de sociale doelgroep

Een aanzienlijk deel van de sociale doelgroep is 55 jaar of ouder (61%). Dit is weergegeven in tabel 7-6, waarin ook het aandeel doelgroepshuishoudens binnen de verschillende huishoudentypen is weergegeven. Duidelijk wordt dat van de jongere, oudere en eenpersoonshuishoudens de (ruime) meerderheid tot de sociale doelgroep behoort. Tweepersoonshuishoudens en gezinnen behoren vaker tot de hogere inkomens.

**tabel 7-6 Samenstelling van de sociale doelgroep naar huishoudentype in de gemeente Tholen**

|                |             | totaal hh     | samenstelling % van totaal hh |             |            |
|----------------|-------------|---------------|-------------------------------|-------------|------------|
| < 35 jaar      | eenpersoons | 500           | 370                           | 9%          | 74%        |
|                | tweepersoon | 470           | 90                            | 2%          | 19%        |
|                | gezin       | 630           | 140                           | 3%          | 22%        |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons | 640           | 410                           | 10%         | 64%        |
|                | tweepersoon | 590           | 70                            | 2%          | 12%        |
|                | gezin       | 2.750         | 500                           | 12%         | 18%        |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons | 830           | 690                           | 17%         | 83%        |
|                | tweepersoon | 1.830         | 690                           | 17%         | 38%        |
|                | gezin       | 580           | 40                            | 1%          | 7%         |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons | 740           | 710                           | 18%         | 96%        |
|                | meerpersoon | 540           | 350                           | 9%          | 65%        |
| <b>totaal</b>  |             | <b>10.090</b> | <b>4.040</b>                  | <b>100%</b> | <b>40%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

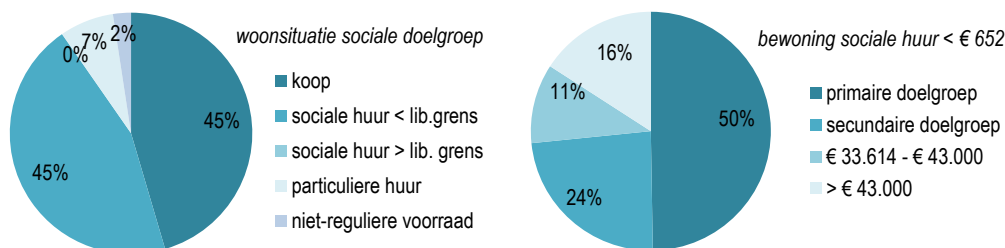
<sup>11</sup> Huishoudens die op basis van hun belastbaar jaarinkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

### Woonsituatie van de inkomensgroepen en bewoning van de voorraad

In de gemeente Tholen woont ongeveer de helft van de primaire doelgroep in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en circa 40% woont in een koopwoning (tabel 7-7). Van de sociale doelgroep woont circa 45% in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en circa 45% in een koopwoning (figuur 7-4, links). Voor de hogere inkomens geldt over het algemeen dat hoe hoger het inkomen is, des te vaker men in een koopwoning woont. Daarnaast woont 17% van de huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens. Binnen de hoogste inkomensgroep gaat het om 9%.

Een deel van de sociale huurvoorraad wordt dus niet bewoond door de sociale doelgroep. In welke mate de voorraad 'scheef' wordt bewoond, is weergegeven in figuur 7-4 (rechts). In de gemeente Tholen wordt de sociale huurvoorraad tot de huurtoeslaggrens voor 74% bewoond door de sociale doelgroep. Circa 26% heeft een inkomen van meer dan € 33.614 en woont volgens de definitie 'scheef'. Dit is lager dan het aandeel in de regio Bergen op Zoom (30%).

**figuur 7-4 Woonsituatie van de sociale doelgroep en de bewoning van de voorraad in de gemeente Tholen**



Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 7-7 Woonsituatie van de inkomensgroepen en de bewoning van de voorraad in de gemeente Tholen**

|                      | koop         | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib.grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal        |
|----------------------|--------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|---------------|
| primaire doelgroep   | 960          | 1.230                       | 0                           | 160                  | 60                         | 2.410         |
| secundaire doelgroep | 880          | 590                         | 0                           | 130                  | 40                         | 1.640         |
| € 33.614 - € 43.000  | 1.240        | 270                         | 0                           | 70                   | 20                         | 1.600         |
| > € 43.000           | 3.880        | 390                         | 0                           | 60                   | 110                        | 4.450         |
| <b>totaal</b>        | <b>6.960</b> | <b>2.470</b>                | <b>10</b>                   | <b>420</b>           | <b>220</b>                 | <b>10.090</b> |

| woonsituatie hh      | koop       | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib.grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 40%        | 51%                         | 0%                          | 7%                   | 2%                         | 100%        |
| secundaire doelgroep | 54%        | 36%                         | 0%                          | 8%                   | 2%                         | 100%        |
| € 33.614 - € 43.000  | 78%        | 17%                         | 0%                          | 4%                   | 1%                         | 100%        |
| > € 43.000           | 87%        | 9%                          | 0%                          | 1%                   | 2%                         | 100%        |
| <b>totaal</b>        | <b>69%</b> | <b>24%</b>                  | <b>0%</b>                   | <b>4%</b>            | <b>2%</b>                  | <b>100%</b> |

| bewoning voorraad    | koop        | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib.grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|-------------|-----------------------------|-----------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 14%         | 50%                         | 0%                          | 38%                  | 27%                        | 24%         |
| secundaire doelgroep | 13%         | 24%                         | 0%                          | 31%                  | 18%                        | 16%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 18%         | 11%                         | 0%                          | 17%                  | 9%                         | 16%         |
| > € 43.000           | 56%         | 16%                         | 0%                          | 14%                  | 50%                        | 44%         |
| <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b>                 | <b>100%</b>                 | <b>100%</b>          | <b>100%</b>                | <b>100%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### 7.3 Toekomstige ontwikkelingen

#### Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens

Op basis van de prognose migratiesaldo nul neemt het aantal huishoudens gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met circa 900 in de gemeente Tholen. Dit is weergegeven in tabel 7-8, inclusief de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type huishoudens. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens en ouderen neemt toe. In 2011 was 45% van de huishoudens 55 jaar of ouder, in 2020 is het de verwachting dat dit aandeel is toegenomen tot 49%. Het aantal en aandeel jonge gezinnen neemt licht af, een trend die zich ook landelijk en in de regio voordoet.

#### Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte

Op basis van aannamen over demografische en economische ontwikkelingen is de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte geraamd. Wat betreft economische ontwikkelingen heeft RIGO drie economische scenario's opgesteld waarin aannamen zijn gedaan over de ontwikkeling van de koopkracht: een basisscenario en een positief en een negatief scenario. Elk scenario gaat uit van een daling van de koopkracht op korte termijn, waarna de economie weer aantrekt. De scenario's variëren in de mate van koopkrachtdaling en de duur van de crisis.

Het aantal huishoudens met een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep) neemt gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met circa 690 huishoudens volgens het basisscenario (tabel 7-9). In aandeel gaat het om een toename van 40% in 2011 tot 43% in 2020. Als gevolg van de vergrijzing zullen de ouderen een steeds groter aandeel van de sociale doelgroep gaan uitmaken. Deze ouderen zullen naar verwachting steeds vaker in de koopsector wonen en geen beroep doen op de sociale huursector.

**tabel 7-8 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type in de gemeente Tholen in de periode 2011 tot 2030 volgens migratiesaldo nul**

|                |              | omvang |        |        |        | ontwikkeling                  |           |           |
|----------------|--------------|--------|--------|--------|--------|-------------------------------|-----------|-----------|
|                |              | 2011   | 2015   | 2020   | 2030   | 2011-2015                     | 2011-2020 | 2011-2030 |
| < 35 jaar      | eenpersoons  | 500    | 530    | 560    | 600    | 30                            | 60        | 100       |
|                | tweepersoons | 470    | 510    | 540    | 560    | 40                            | 70        | 90        |
|                | gezin        | 630    | 660    | 710    | 820    | 30                            | 80        | 190       |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons  | 640    | 630    | 660    | 710    | -10                           | 20        | 70        |
|                | tweepersoons | 590    | 530    | 500    | 490    | -60                           | -90       | -100      |
|                | gezin        | 2.750  | 2.660  | 2.610  | 2.560  | -90                           | -140      | -190      |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons  | 830    | 960    | 1.090  | 1.250  | 130                           | 260       | 420       |
|                | tweepersoons | 1.830  | 1.980  | 2.050  | 1.940  | 150                           | 220       | 110       |
|                | gezin        | 580    | 650    | 690    | 710    | 70                            | 110       | 130       |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons  | 740    | 770    | 860    | 1.200  | 30                            | 120       | 460       |
|                | meerpersoons | 540    | 600    | 730    | 1.040  | 60                            | 190       | 500       |
| totaal         |              | 10.100 | 10.480 | 11.000 | 11.880 | 380                           | 900       | 1.780     |
|                |              |        |        |        |        | ontwikkeling in procentpunten |           |           |
| aandeel 55+    |              | 45%    | 47%    | 49%    | 52%    | 3%                            | 5%        | 7%        |
| aandeel 75+    |              | 13%    | 13%    | 14%    | 19%    | 0%                            | 2%        | 6%        |

Bron: RIGO-prognose migratiesaldo nul

In tabel 7-10 en tabel 7-11 is de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven en deze bieden zicht op de veranderopgave in de voorraad. Grof gezegd is de verwachte groei van het aantal (particuliere) huishoudens tevens te beschouwen als de verwachte groei van de woning-

behoefte. De ontwikkeling van de woningbehoefte per segment is afhankelijk van de ontwikkeling van de *huishoudenssamenstelling* naar leeftijd, type en inkomen en de woonsituatie van huishoudens. Woont een jong gezin met een modaal inkomen anno 2011 in een rijtjeswoning, dan gaan we in de toekomst uit van een soortgelijke situatie. Neemt deze groep in omvang af, dan neemt ook de behoefte aan woningen in dit segment af. Bij deze exercitie maken we een uitzondering voor oudere huishoudens: voor deze groep houden we rekening met (aantoonbare) generatieverschillen. Uit tabel 7-10 en tabel 7-11 blijkt dat de behoefte aan koopwoningen en huurappartementen toeneemt, in elk economisch scenario. Het gaat voor een deel om nultredenwoningen. Ook de behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt licht toe, terwijl de behoefte aan dit woningtype elders in de regio Bergen op Zoom afneemt.

**tabel 7-9 Omvang en ontwikkeling van de doelgroepen in de gemeente Tholen in de periode 2011 tot 2030**

| omvang            |                      |               |               |               | ontwikkeling |            |              |
|-------------------|----------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|------------|--------------|
|                   | 2011                 | 2015          | 2020          | 2030          | 2011-2015    | 2011-2020  | 2011-2030    |
| negatief scenario | primaire doelgroep   | 2.410         | 2.710         | 2.940         | 300          | 530        | 1.000        |
|                   | secundaire doelgroep | 1.640         | 1.790         | 1.960         | 150          | 320        | 630          |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 1.600         | 1.710         | 1.770         | 110          | 170        | 260          |
|                   | > € 43.000           | 4.450         | 4.260         | 4.330         | -190         | -120       | -110         |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>10.090</b> | <b>10.470</b> | <b>11.000</b> | <b>380</b>   | <b>910</b> | <b>1.800</b> |
| basisscenario     | sociale doelgroep    | 4.040         | 4.500         | 4.900         | 460          | 860        | 1.640        |
|                   | primaire doelgroep   | 2.410         | 2.620         | 2.770         | 210          | 360        | 660          |
|                   | secundaire doelgroep | 1.640         | 1.770         | 1.960         | 130          | 320        | 610          |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 1.600         | 1.680         | 1.660         | 80           | 60         | 120          |
|                   | > € 43.000           | 4.450         | 4.400         | 4.610         | -50          | 160        | 400          |
| positief scenario | <b>totaal</b>        | <b>10.090</b> | <b>10.470</b> | <b>11.000</b> | <b>380</b>   | <b>910</b> | <b>1.800</b> |
|                   | sociale doelgroep    | 4.040         | 4.390         | 4.730         | 350          | 690        | 1.280        |
|                   | primaire doelgroep   | 2.410         | 2.550         | 2.620         | 140          | 210        | 340          |
|                   | secundaire doelgroep | 1.640         | 1.780         | 1.960         | 140          | 320        | 650          |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 1.600         | 1.620         | 1.650         | 20           | 50         | 90           |
|                   | > € 43.000           | 4.450         | 4.530         | 4.780         | 80           | 330        | 710          |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>10.090</b> | <b>10.470</b> | <b>11.000</b> | <b>380</b>   | <b>910</b> | <b>1.800</b> |
|                   | sociale doelgroep    | 4.040         | 4.330         | 4.570         | 290          | 530        | 1.000        |

| omvang            |                      |             |             |             | ontwikkeling |           |           |
|-------------------|----------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-----------|-----------|
|                   | 2011                 | 2015        | 2020        | 2030        | 2011-2015    | 2011-2020 | 2011-2030 |
| negatief scenario | primaire doelgroep   | 24%         | 26%         | 27%         | 2%           | 3%        | 5%        |
|                   | secundaire doelgroep | 16%         | 17%         | 18%         | 1%           | 2%        | 3%        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 16%         | 16%         | 16%         | 0%           | 0%        | 0%        |
|                   | > € 43.000           | 44%         | 41%         | 39%         | -3%          | -5%       | -8%       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
| basisscenario     | sociale doelgroep    | 40%         | 43%         | 45%         | 3%           | 5%        | 8%        |
|                   | primaire doelgroep   | 24%         | 25%         | 25%         | 1%           | 1%        | 2%        |
|                   | secundaire doelgroep | 16%         | 17%         | 18%         | 1%           | 2%        | 3%        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 16%         | 16%         | 15%         | 0%           | -1%       | -1%       |
|                   | > € 43.000           | 44%         | 42%         | 42%         | -2%          | -2%       | -3%       |
| positief scenario | <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
|                   | sociale doelgroep    | 40%         | 42%         | 43%         | 2%           | 3%        | 5%        |
|                   | primaire doelgroep   | 24%         | 24%         | 24%         | 0%           | 0%        | -1%       |
|                   | secundaire doelgroep | 16%         | 17%         | 18%         | 1%           | 2%        | 3%        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 16%         | 15%         | 15%         | 0%           | -1%       | -2%       |
|                   | > € 43.000           | 44%         | 43%         | 43%         | -1%          | -1%       | -1%       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
|                   | sociale doelgroep    | 40%         | 41%         | 42%         | 1%           | 2%        | 2%        |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 7-10 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype in 2011 tot 2020 in de gemeente Tholen volgens drie economische scenario's**

|                         |                           | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|---------------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                           | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop                    | (half) vrijstaand         | 4.260          | 320                    | 420   | 510      | 8%                  | 10%   | 12%      |
|                         | rijwoning                 | 2.540          | 180                    | 190   | 160      | 7%                  | 7%    | 6%       |
|                         | appartement met lift      | 60             | 30                     | 30    | 30       | 50%                 | 50%   | 50%      |
|                         | appartementen zonder lift | 100            | 10                     | 10    | 10       | 10%                 | 10%   | 10%      |
| huur                    | grondgebonden             | 1.690          | 110                    | 60    | 0        | 7%                  | 4%    | 0%       |
|                         | appartement met lift      | 470            | 80                     | 70    | 50       | 17%                 | 15%   | 11%      |
|                         | appartementen zonder lift | 750            | 130                    | 110   | 110      | 17%                 | 15%   | 15%      |
| niet-reguliere voorraad |                           | 220            | 40                     | 40    | 40       | 18%                 | 18%   | 18%      |
| totaal                  |                           | 10.090         | 910                    | 910   | 910      | 9%                  | 9%    | 9%       |
| waarvan nultreden       |                           | 2.260          | 330                    | 350   | 350      | 15%                 | 15%   | 15%      |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 7-11 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype en prijs in 2011 tot 2020 in de gemeente Tholen volgens drie economische scenario's**

|                         |                       | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                       | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop eg                 | < € 140.000           | 450            | 60                     | 50    | 60       | 13%                 | 11%   | 13%      |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 1.320          | 150                    | 150   | 130      | 11%                 | 11%   | 10%      |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 1.790          | 140                    | 150   | 140      | 8%                  | 8%    | 8%       |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 880            | 50                     | 60    | 60       | 6%                  | 7%    | 7%       |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 890            | 50                     | 80    | 90       | 6%                  | 9%    | 10%      |
|                         | > € 350.000           | 1.470          | 60                     | 130   | 190      | 4%                  | 9%    | 13%      |
| koop mg                 | < € 140.000           | 50             | 10                     | 10    | 10       | 20%                 | 20%   | 20%      |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 20             | 10                     | 10    | 10       | 50%                 | 50%   | 50%      |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 30             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 20             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 10             | 10                     | 10    | 10       | 100%                | 100%  | 100%     |
|                         | > € 350.000           | 20             | 10                     | 10    | 10       | 50%                 | 50%   | 50%      |
| huur eg                 | < € 555               | 1.570          | 110                    | 60    | 10       | 7%                  | 4%    | 1%       |
|                         | € 555 t/m € 652       | 70             | 10                     | 10    | 0        | 14%                 | 14%   | 0%       |
|                         | € 652 t/m € 900       | 40             | 0                      | 0     | -10      | 0%                  | 0%    | -25%     |
|                         | > € 900               | 10             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
| huur mg                 | < € 555               | 1.140          | 200                    | 170   | 160      | 18%                 | 15%   | 14%      |
|                         | € 555 t/m € 652       | 30             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 652 t/m € 900       | 20             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | > € 900               | 30             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
| niet-reguliere voorraad |                       | 220            | 40                     | 40    | 40       | 18%                 | 18%   | 18%      |
| totaal                  |                       | 10.090         | 910                    | 910   | 910      | 9%                  | 9%    | 9%       |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

# Hoofdstuk 8

## Gemeente Woensdrecht

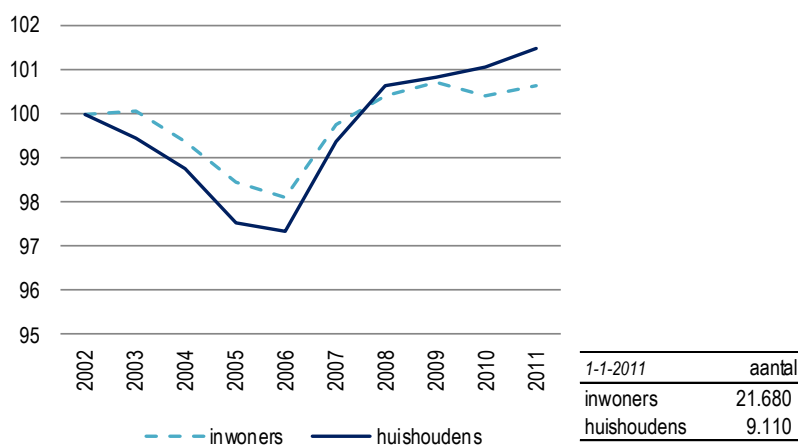
### 8.1 Bevolking en woningvoorraad

#### Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens en het migratiesaldo

Op 1 januari 2011 woonden in de gemeente Woensdrecht 21.680 inwoners en ruim 9.100 huishoudens (figuur 8-1). Gedurende de periode 2006 tot 2011 nam zowel het aantal inwoners als huishoudens toe, na een afname in de periode 2002 tot 2006.

In de jaren 2006 en 2007 was er sprake van een relatief groot aantal vestigers en een klein aantal vertrekkers (binnenlandse migratie, tabel 8-1). Het aantal koopwoningen nam toe (tabel 8-4), woningen die vooral gezinnen met kinderen hebben aangetrokken (figuur 8-2). Het migratiesaldo voor jongeren en jong volwassenen was negatief.

**figuur 8-1** Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in 2002 tot 2011 in indexcijfers (2002 = 100) in de gemeente Woensdrecht



Bron: CBS, bewerking RIGO

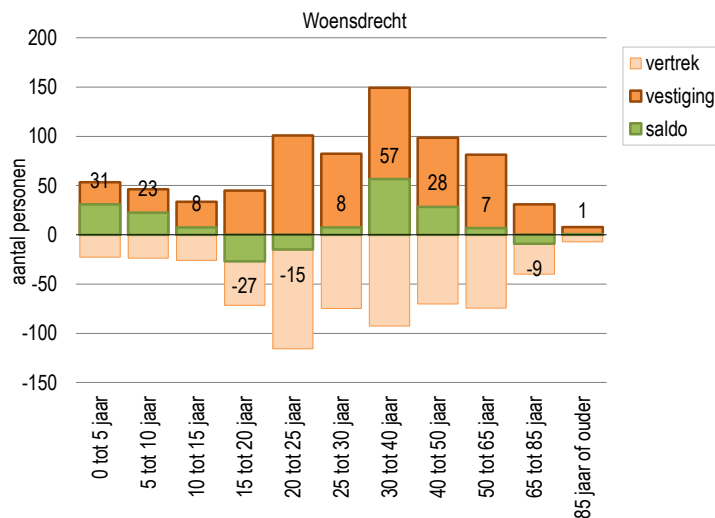
**tabel 8-1** Binnenlands en buitenlands migratiesaldo in de gemeente Woensdrecht in de periode 2002 t/m 2010

|            | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| vestiging  | 742  | 829  | 721  | 703  | 855  | 793  | 713  | 582  | 593  |
| vertrek    | -851 | -894 | -675 | -718 | -536 | -602 | -615 | -622 | -558 |
| saldo      | -109 | -65  | 46   | -15  | 319  | 191  | 98   | -40  | 35   |
| immigratie | 288  | 126  | 83   | 112  | 168  | 129  | 136  | 138  | 153  |
| emigratie  | 208  | 221  | 340  | 188  | 148  | 157  | 186  | 154  | 145  |
| saldo      | 80   | -95  | -257 | -76  | 20   | -28  | -50  | -16  | 8    |

Bron: CBS, bewerking RIGO



**figuur 8-2 Vestiging, vertrek en binnenlands migratiesaldo naar leeftijd in de gemeente Woensdrecht, gemiddeld in de periode 2005 t/m 2009**

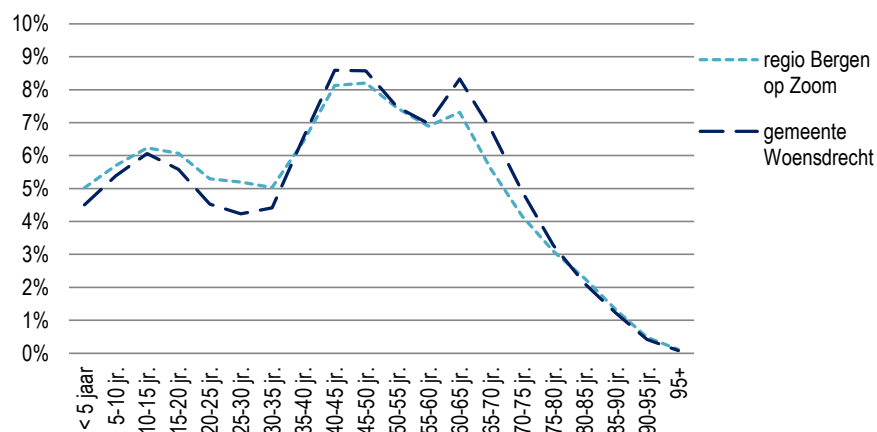


Bron: CBS, bewerking RIGO

### Bevolkingsopbouw en huishoudenssamenstelling

In de gemeente Woensdrecht wonen minder jong volwassenen en meer (aankomende) ouderen dan in de regio (figuur 8-3). Dit blijkt eveneens uit de huishoudenssamenstelling in tabel 8-2. Het aantal huishoudens tot 35 jaar is naar verhouding gering, terwijl er veel tweepersoons-huishoudens tussen 55 en 75 jaar wonen (24%, tegen 19% in de regio).

**figuur 8-3 Bevolkingsopbouw 1-1-2011 in de gemeente Woensdrecht en de regio Bergen op Zoom, 2011**



Bron: CBS, bewerking RIGO

**tabel 8-2 Huishoudenssamenstelling in de gemeente Woensdrecht en de regio Bergen op Zoom, 2011**

|                |           | gemeente     |             | regio       |
|----------------|-----------|--------------|-------------|-------------|
|                |           | aantal       | aandeel     | aandeel     |
| < 35 jaar      | eenpers.  | 310          | 3%          | 6%          |
|                | tweepers. | 300          | 3%          | 4%          |
|                | gezin     | 390          | 4%          | 5%          |
| 35 t/m 54 jaar | eenpers.  | 560          | 6%          | 8%          |
|                | tweepers. | 640          | 7%          | 6%          |
|                | gezin     | 2.430        | 27%         | 26%         |
| 55 t/m 74 jaar | eenpers.  | 820          | 9%          | 9%          |
|                | tweepers. | 2.150        | 24%         | 19%         |
|                | gezin     | 490          | 5%          | 5%          |
| 75 jaar e.o.   | eenpers.  | 540          | 6%          | 7%          |
|                | meerpers. | 470          | 5%          | 5%          |
| <b>totaal</b>  |           | <b>9.110</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

Bron: CBS, bewerking RIGO

### Samenstelling woningvoorraad

Ruim een vijfde deel van de bewoonde woningvoorraad in de gemeente Woensdrecht bestaat uit woningen in bezit van woningcorporaties (tabel 8-3). Dit aandeel ligt flink lager dan totaal in de regio (29%). Circa 73% bestaat uit koopwoningen, vrijwel allemaal grondgebonden woningen, wat flink hoger is dan totaal in de regio (59%). In de afgelopen jaren zijn vooral koopwoningen netto aan de voorraad toegevoegd (tabel 8-4).

**tabel 8-3 Samenstelling van de bewoonde voorraad in de gemeente Woensdrecht en de regio Bergen op Zoom, 2011**

|                                             |               | gemeente     |             | regio       |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
|                                             |               | aantal       | aandeel     | aandeel     |
| corporatiebezit                             | < €361        | 450          | 5%          | 7%          |
|                                             | €361 tot €554 | 1.210        | 14%         | 21%         |
|                                             | €554 tot €652 | 120          | 1%          | 1%          |
|                                             | €652 tot €900 | 40           | 0%          | 0%          |
|                                             | > €900        | 20           | 0%          | 0%          |
| <b>totaal corporatiebezit</b>               |               | <b>1.850</b> | <b>21%</b>  | <b>29%</b>  |
| huur overig                                 |               | 490          | 6%          | 9%          |
| <b>totaal huur</b>                          |               | <b>2.340</b> | <b>27%</b>  | <b>38%</b>  |
| koop                                        | grondgebonden | 6.410        | 73%         | 59%         |
|                                             | appartement   | 70           | 1%          | 4%          |
| <b>totaal koop</b>                          |               | <b>6.480</b> | <b>73%</b>  | <b>62%</b>  |
| <b>totaal bewoonde voorraad</b>             |               | <b>8.820</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |
| niet reguliere voorraad                     |               | 290          |             |             |
| <b>totaal incl. niet reguliere voorraad</b> |               | <b>9.110</b> |             |             |

Bron: CFV, SYSWOV, CBS, corporaties in het werkgebied, bewerking RIGO

**tabel 8-4 Netto ontwikkeling van de koop- en huurvoorraad in de gemeente Woensdrecht**

|               | 2002      | 2003      | 2004       | 2005      | 2006       | 2007       | 2008      | 2009      | 2010      |
|---------------|-----------|-----------|------------|-----------|------------|------------|-----------|-----------|-----------|
| huur          | 0         | 24        | 0          | 0         | 0          | 18         | 0         | 60        | 0         |
| koop          | 53        | 25        | 106        | 27        | 146        | 129        | 25        | 23        | 76        |
| <b>totaal</b> | <b>53</b> | <b>49</b> | <b>106</b> | <b>27</b> | <b>146</b> | <b>147</b> | <b>25</b> | <b>83</b> | <b>76</b> |

Bron: CBS, bewerking RIGO

## 8.2 Inkomensgroepen op de woningmarkt

### Omvang van de inkomensgroepen

Anno 2011 behoort circa 24% van de huishoudens in de gemeente Woensdrecht tot de primaire doelgroep<sup>12</sup> (tabel 8-5) en heeft circa 37% van de huishoudens een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep). Dit is iets lager dan het aandeel in de regio Bergen op Zoom.

**tabel 8-5 Omvang van de inkomensgroepen in de gemeente Woensdrecht en de regio Bergen op Zoom op basis van het belastbaar jaarinkomen**

|                      | gemeente     |             | regio         |             |
|----------------------|--------------|-------------|---------------|-------------|
|                      | aantal       | aandeel     | aantal        | aandeel     |
| primaire doelgroep   | 2.180        | 24%         | 15.590        | 26%         |
| secundaire doelgroep | 1.200        | 13%         | 8.380         | 14%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 1.290        | 14%         | 7.990         | 13%         |
| > € 43.000           | 4.430        | 49%         | 26.350        | 47%         |
| <b>totaal</b>        | <b>9.110</b> | <b>100%</b> | <b>58.320</b> | <b>100%</b> |
| sociale doelgroep    | 3.380        | 37%         | 23.970        | 40%         |

Bron: CBS, WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### Samenstelling van de sociale doelgroep

Een aanzienlijk deel van de sociale doelgroep is 55 jaar of ouder (66%). Dit is weergegeven in tabel 8-6, waarin ook het aandeel doelgroepshuishoudens binnen de verschillende huishoudentypen is weergegeven. Duidelijk wordt dat van de jongere, oudere en eenpersoonshuishoudens de (ruime) meerderheid tot de sociale doelgroep behoort. Tweepersoonshuishoudens en gezinnen behoren vaker tot de hogere inkomens.

**tabel 8-6 Samenstelling van de sociale doelgroep naar huishoudentype in de gemeente Woensdrecht**

|                |             | totaal hh    |              | samenstelling % van totaal hh |            |
|----------------|-------------|--------------|--------------|-------------------------------|------------|
| < 35 jaar      | eenpersoons | 310          | 220          | 6%                            | 71%        |
|                | tweepersoon | 300          | 40           | 1%                            | 13%        |
|                | gezin       | 390          | 80           | 2%                            | 21%        |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons | 560          | 330          | 10%                           | 59%        |
|                | tweepersoon | 640          | 70           | 2%                            | 11%        |
|                | gezin       | 2.430        | 420          | 12%                           | 17%        |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons | 820          | 640          | 19%                           | 78%        |
|                | tweepersoon | 2.150        | 760          | 22%                           | 35%        |
|                | gezin       | 490          | 40           | 1%                            | 8%         |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons | 540          | 510          | 15%                           | 94%        |
|                | meerpersoon | 470          | 290          | 9%                            | 62%        |
| <b>totaal</b>  |             | <b>9.110</b> | <b>3.390</b> | <b>100%</b>                   | <b>37%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

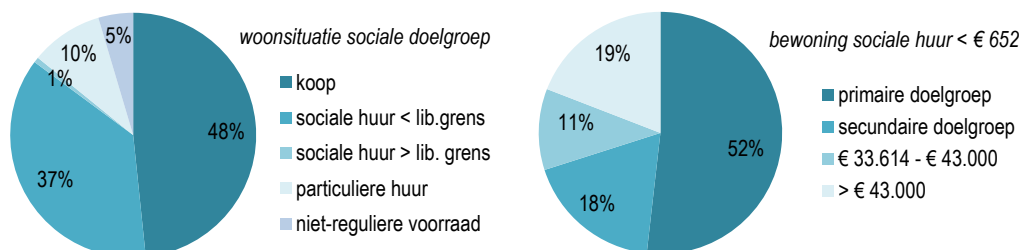
<sup>12</sup> Huishoudens die op basis van hun belastbaar jaarinkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

### Woonsituatie van de inkomensgroepen en bewoning van de voorraad

In de gemeente Woensdrecht woont circa 42% van de primaire doelgroep in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en circa 44% woont in een koopwoning (tabel 8-7). Van de sociale doelgroep woont circa 37% in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en circa 48% in een koopwoning (figuur 8-4, links). Voor de hogere inkomens geldt over het algemeen dat hoe hoger het inkomen is, des te vaker men in een koopwoning woont. Daarnaast woont 15% van de huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens. Binnen de hoogste inkomensgroep gaat het om 8%.

Een deel van de sociale huurvoorraad wordt dus niet bewoond door de sociale doelgroep. In welke mate de voorraad 'scheef' wordt bewoond, is weergegeven in figuur 8-4 (rechts). In de gemeente Woensdrecht wordt de sociale huurvoorraad tot de huurtoeslaggrens voor 70% bewoond door de sociale doelgroep. Circa 30% heeft een inkomen van meer dan € 33.614 en woont volgens de definitie 'scheef'. Dit is gelijk aan het aandeel in de regio Bergen op Zoom.

**figuur 8-4 Woonsituatie van de sociale doelgroep en de bewoning van de voorraad in de gemeente Woensdrecht**



Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 8-7 Woonsituatie van de inkomensgroepen en de bewoning van de voorraad in de gemeente Woensdrecht**

|                      | koop         | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal       |
|----------------------|--------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------|
| primaire doelgroep   | 950          | 920                         | 20                           | 190                  | 100                        | 2.180        |
| secundaire doelgroep | 690          | 330                         | 10                           | 130                  | 60                         | 1.210        |
| € 33.614 - € 43.000  | 1.000        | 190                         | 10                           | 80                   | 20                         | 1.290        |
| > € 43.000           | 3.840        | 340                         | 30                           | 90                   | 120                        | 4.430        |
| <b>totaal</b>        | <b>6.480</b> | <b>1.780</b>                | <b>60</b>                    | <b>490</b>           | <b>290</b>                 | <b>9.110</b> |

| woonsituatie hh      | koop       | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 44%        | 42%                         | 1%                           | 9%                   | 5%                         | 100%        |
| secundaire doelgroep | 57%        | 27%                         | 1%                           | 11%                  | 5%                         | 100%        |
| € 33.614 - € 43.000  | 78%        | 15%                         | 1%                           | 6%                   | 2%                         | 100%        |
| > € 43.000           | 87%        | 8%                          | 1%                           | 2%                   | 3%                         | 100%        |
| <b>totaal</b>        | <b>71%</b> | <b>20%</b>                  | <b>1%</b>                    | <b>5%</b>            | <b>3%</b>                  | <b>100%</b> |

| bewoning voorraad    | koop        | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|-------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 15%         | 52%                         | 33%                          | 39%                  | 34%                        | 24%         |
| secundaire doelgroep | 11%         | 19%                         | 17%                          | 27%                  | 21%                        | 13%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 15%         | 11%                         | 17%                          | 16%                  | 7%                         | 14%         |
| > € 43.000           | 59%         | 19%                         | 50%                          | 18%                  | 41%                        | 49%         |
| <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b>                 | <b>100%</b>                  | <b>100%</b>          | <b>100%</b>                | <b>100%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### 8.3 Toekomstige ontwikkelingen

#### Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens

Op basis van de prognose migratiesaldo nul neemt het aantal huishoudens gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met bijna 200 in de gemeente Woensdrecht. Dit is weergegeven in tabel 8-8, inclusief de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens en ouderen neemt toe. In 2011 was 49% van de huishoudens 55 jaar of ouder, in 2020 is het de verwachting dat dit aandeel is toegenomen tot 55%. Het aantal en aandeel jonge gezinnen neemt af, een trend die zich ook landelijk en in de regio voordoet.

#### Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte

Op basis van aannamen over demografische en economische ontwikkelingen is de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte geraamd. Wat betreft economische ontwikkelingen heeft RIGO drie economische scenario's opgesteld waarin aannamen zijn gedaan over de ontwikkeling van de koopkracht: een basisscenario en een positief en een negatief scenario. Elk scenario gaat uit van een daling van de koopkracht op korte termijn, waarna de economie weer aantrekt. De scenario's variëren in de mate van koopkrachtdaling en de duur van de crisis.

Het aantal huishoudens met een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep) neemt gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met circa 430 huishoudens volgens het basisscenario (tabel 8-9). In aandeel gaat het om een toename van 37% in 2011 tot 41% in 2020. Als gevolg van de vergrijzing zullen de ouderen een steeds groter aandeel van de sociale doelgroep gaan uitmaken. Deze ouderen zullen naar verwachting steeds vaker in de koopsector wonen en geen beroep doen op de sociale huursector.

**tabel 8-8 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type in de gemeente Woensdrecht in de periode 2011 tot 2030 volgens migratiesaldo nul**

|                |              | omvang       |              |              |              | ontwikkeling                  |            |            |
|----------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|-------------------------------|------------|------------|
|                |              | 2011         | 2015         | 2020         | 2030         | 2011-2015                     | 2011-2020  | 2011-2030  |
| < 35 jaar      | eenpersoons  | 310          | 320          | 320          | 300          | 10                            | 10         | -10        |
|                | tweepersoons | 300          | 300          | 320          | 300          | 0                             | 20         | 0          |
|                | gezin        | 390          | 380          | 390          | 400          | -10                           | 0          | 10         |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons  | 560          | 530          | 520          | 520          | -30                           | -40        | -40        |
|                | tweepersoons | 640          | 540          | 490          | 440          | -100                          | -150       | -200       |
|                | gezin        | 2.430        | 2.280        | 2.100        | 1.840        | -150                          | -330       | -590       |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons  | 820          | 920          | 960          | 990          | 100                           | 140        | 170        |
|                | tweepersoons | 2.150        | 2.230        | 2.140        | 1.850        | 80                            | -10        | -300       |
|                | gezin        | 490          | 540          | 540          | 470          | 50                            | 50         | -20        |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons  | 540          | 610          | 750          | 1.000        | 70                            | 210        | 460        |
|                | meerpersoons | 470          | 580          | 760          | 970          | 110                           | 290        | 500        |
| <b>totaal</b>  |              | <b>9.100</b> | <b>9.230</b> | <b>9.290</b> | <b>9.080</b> | <b>130</b>                    | <b>190</b> | <b>-20</b> |
|                |              |              |              |              |              | ontwikkeling in procentpunten |            |            |
| aandeel 55+    |              | 49%          | 53%          | 55%          | 58%          | 4%                            | 6%         | 9%         |
| aandeel 75+    |              | 11%          | 13%          | 16%          | 22%          | 2%                            | 5%         | 11%        |

Bron: RIGO-prognose migratiesaldo nul

In tabel 8-10 en tabel 8-11 is de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven en deze bieden zicht op de veranderopgave in de voorraad. Grof gezegd is de verwachte groei van het aantal (particuliere) huishoudens tevens te beschouwen als de verwachte groei van de woningbehoefte. De ontwikkeling van de woningbehoefte per segment is afhankelijk van de ontwikke-

ling van de *huishoudenssamenstelling* naar leeftijd, type en inkomen en de woonsituatie van huishoudens. Woont een jong gezin met een modaal inkomen anno 2011 in een rijtjeswoning, dan gaan we in de toekomst uit van een soortgelijke situatie. Neemt deze groep in omvang af, dan neemt ook de behoefte aan woningen in dit segment af. Bij deze exercitie maken we een uitzondering voor oudere huishoudens: voor deze groep houden we rekening met (aantoonbare) generatieverschillen. Uit tabel 8-10 en tabel 8-11 blijkt dat de behoefte aan koopwoningen en huurappartementen toeneemt, in elk economisch scenario. Het gaat uitsluitend om nultredenwoningen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt alleen in het negatieve scenario licht toe en in het basis- en het positieve scenario af.

**tabel 8-9 Omvang en ontwikkeling van de doelgroepen in de gemeente Woensdrecht in de periode 2011 tot 2030**

|                   |                      | omvang                   |              |              |              | ontwikkeling |            |            |
|-------------------|----------------------|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|------------|
|                   |                      | 2011                     | 2015         | 2020         | 2030         | 2011-2015    | 2011-2020  | 2011-2030  |
| negatief scenario | primaire doelgroep   | 2.180                    | 2.430        | 2.550        | 2.690        | 250          | 370        | 510        |
|                   | secundaire doelgroep | 1.200                    | 1.320        | 1.420        | 1.530        | 120          | 220        | 330        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 1.290                    | 1.340        | 1.320        | 1.250        | 50           | 30         | -40        |
|                   | > € 43.000           | 4.430                    | 4.130        | 4.020        | 3.620        | -300         | -410       | -810       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>9.110</b>             | <b>9.230</b> | <b>9.300</b> | <b>9.080</b> | <b>120</b>   | <b>190</b> | <b>-30</b> |
|                   |                      | <b>sociale doelgroep</b> | <b>3.390</b> | <b>3.760</b> | <b>3.970</b> | <b>370</b>   | <b>580</b> | <b>830</b> |
| basisscenario     | primaire doelgroep   | 2.180                    | 2.360        | 2.410        | 2.450        | 180          | 230        | 270        |
|                   | secundaire doelgroep | 1.200                    | 1.310        | 1.410        | 1.490        | 110          | 210        | 290        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 1.290                    | 1.320        | 1.240        | 1.150        | 30           | -50        | -140       |
|                   | > € 43.000           | 4.430                    | 4.250        | 4.240        | 3.990        | -180         | -190       | -440       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>9.110</b>             | <b>9.230</b> | <b>9.300</b> | <b>9.080</b> | <b>120</b>   | <b>190</b> | <b>-30</b> |
|                   |                      | <b>sociale doelgroep</b> | <b>3.390</b> | <b>3.660</b> | <b>3.820</b> | <b>270</b>   | <b>430</b> | <b>550</b> |
| positief scenario | primaire doelgroep   | 2.180                    | 2.310        | 2.300        | 2.230        | 130          | 120        | 50         |
|                   | secundaire doelgroep | 1.200                    | 1.310        | 1.410        | 1.500        | 110          | 210        | 300        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 1.290                    | 1.260        | 1.230        | 1.130        | -30          | -60        | -160       |
|                   | > € 43.000           | 4.430                    | 4.340        | 4.370        | 4.220        | -90          | -60        | -210       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>9.110</b>             | <b>9.230</b> | <b>9.300</b> | <b>9.080</b> | <b>120</b>   | <b>190</b> | <b>-30</b> |
|                   |                      | <b>sociale doelgroep</b> | <b>3.390</b> | <b>3.620</b> | <b>3.710</b> | <b>230</b>   | <b>320</b> | <b>340</b> |

|                   |                      | omvang                   |             |             |             | ontwikkeling |           |           |
|-------------------|----------------------|--------------------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-----------|-----------|
|                   |                      | 2011                     | 2015        | 2020        | 2030        | 2011-2015    | 2011-2020 | 2011-2030 |
| negatief scenario | primaire doelgroep   | 24%                      | 26%         | 27%         | 30%         | 2%           | 3%        | 6%        |
|                   | secundaire doelgroep | 13%                      | 14%         | 15%         | 17%         | 1%           | 2%        | 4%        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 14%                      | 15%         | 14%         | 14%         | 0%           | 0%        | 0%        |
|                   | > € 43.000           | 49%                      | 45%         | 43%         | 40%         | -4%          | -5%       | -9%       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>100%</b>              | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
|                   |                      | <b>sociale doelgroep</b> | <b>37%</b>  | <b>41%</b>  | <b>43%</b>  | <b>4%</b>    | <b>5%</b> | <b>9%</b> |
| basisscenario     | primaire doelgroep   | 24%                      | 26%         | 26%         | 27%         | 2%           | 2%        | 3%        |
|                   | secundaire doelgroep | 13%                      | 14%         | 15%         | 16%         | 1%           | 2%        | 3%        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 14%                      | 14%         | 13%         | 13%         | 0%           | -1%       | -1%       |
|                   | > € 43.000           | 49%                      | 46%         | 46%         | 44%         | -3%          | -3%       | -5%       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>100%</b>              | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
|                   |                      | <b>sociale doelgroep</b> | <b>37%</b>  | <b>40%</b>  | <b>41%</b>  | <b>2%</b>    | <b>4%</b> | <b>6%</b> |
| positief scenario | primaire doelgroep   | 24%                      | 25%         | 25%         | 25%         | 1%           | 1%        | 1%        |
|                   | secundaire doelgroep | 13%                      | 14%         | 15%         | 17%         | 1%           | 2%        | 3%        |
|                   | € 33.614 - € 43.000  | 14%                      | 14%         | 13%         | 12%         | -1%          | -1%       | -2%       |
|                   | > € 43.000           | 49%                      | 47%         | 47%         | 46%         | -2%          | -2%       | -2%       |
|                   | <b>totaal</b>        | <b>100%</b>              | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
|                   |                      | <b>sociale doelgroep</b> | <b>37%</b>  | <b>39%</b>  | <b>40%</b>  | <b>2%</b>    | <b>3%</b> | <b>4%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 8-10 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype in 2011 tot 2020 in de gemeente Woensdrecht volgens drie economische scenario's**

|                         |                           | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|---------------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                           | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop                    | (half) vrijstaand         | 4.540          | 60                     | 140   | 210      | 1%                  | 3%    | 5%       |
|                         | rijwoning                 | 1.870          | -10                    | -20   | -40      | -1%                 | -1%   | -2%      |
|                         | appartement met lift      | 30             | 20                     | 20    | 20       | 67%                 | 67%   | 67%      |
|                         | appartementen zonder lift | 30             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
| huur                    | grondgebonden             | 1.730          | 10                     | -50   | -80      | 1%                  | -3%   | -5%      |
|                         | appartement met lift      | 240            | 50                     | 50    | 40       | 21%                 | 21%   | 17%      |
|                         | appartementen zonder lift | 370            | 30                     | 20    | 30       | 8%                  | 5%    | 8%       |
| niet-reguliere voorraad |                           | 290            | 40                     | 40    | 30       | 14%                 | 14%   | 10%      |
| totaal                  |                           | 9.110          | 190                    | 190   | 190      | 2%                  | 2%    | 2%       |
| waarvan nultreden       |                           | 2.100          | 220                    | 250   | 260      | 10%                 | 12%   | 12%      |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 8-11 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype en prijs in 2011 tot 2020 in de gemeente Woensdrecht volgens drie economische scenario's**

|                         |                       | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                       | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop eg                 | < € 140.000           | 290            | 10                     | 10    | 10       | 3%                  | 3%    | 3%       |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 800            | 40                     | 30    | 10       | 5%                  | 4%    | 1%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 1.280          | 30                     | 30    | 10       | 2%                  | 2%    | 1%       |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 830            | 0                      | 0     | -10      | 0%                  | 0%    | -1%      |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 1.030          | -20                    | 10    | 30       | -2%                 | 1%    | 3%       |
|                         | > € 350.000           | 2.190          | -30                    | 40    | 120      | -1%                 | 2%    | 5%       |
| koop mg                 | < € 140.000           | 10             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 10             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 10             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 10             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 10             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | > € 350.000           | 20             | 10                     | 10    | 10       | 50%                 | 50%   | 50%      |
| huur eg                 | < € 555               | 1.510          | 20                     | -40   | -70      | 1%                  | -3%   | -5%      |
|                         | € 555 t/m € 652       | 140            | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 652 t/m € 900       | 70             | -10                    | -10   | -10      | -14%                | -14%  | -14%     |
|                         | > € 900               | 20             | -10                    | 0     | 0        | -50%                | 0%    | 0%       |
| huur mg                 | < € 555               | 480            | 70                     | 60    | 50       | 15%                 | 13%   | 10%      |
|                         | € 555 t/m € 652       | 50             | 10                     | 10    | 0        | 20%                 | 20%   | 0%       |
|                         | € 652 t/m € 900       | 30             | 10                     | 0     | 0        | 33%                 | 0%    | 0%       |
|                         | > € 900               | 40             | 0                      | 10    | 10       | 0%                  | 25%   | 25%      |
| niet-reguliere voorraad |                       | 290            | 40                     | 40    | 30       | 14%                 | 14%   | 10%      |
| totaal                  |                       | 9.110          | 200                    | 200   | 200      | 2%                  | 2%    | 2%       |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

# Hoofdstuk 9

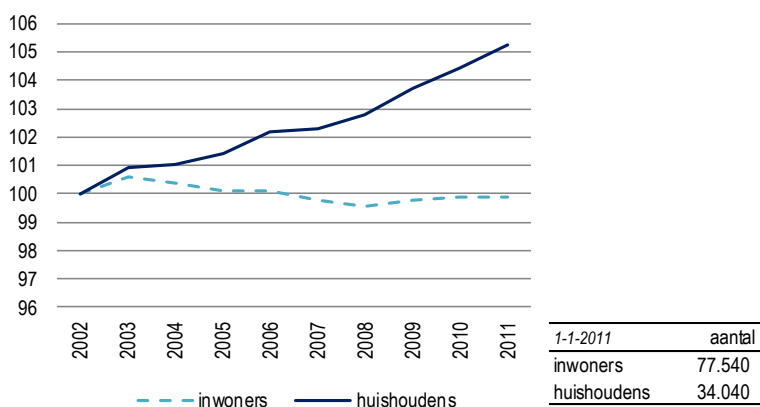
## Gemeente Roosendaal

### 9.1 Bevolking en woningvoorraad

#### Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens en het migratiesaldo

Op 1 januari 2011 woonden in de gemeente Roosendaal 77.540 inwoners en ruim 34.000 huishoudens (figuur 9-1).<sup>13</sup> Gedurende de periode 2002 tot 2011 nam het aantal huishoudens toe, terwijl het aantal inwoners ongeveer constant bleef. In deze periode was het binnenlands migratiesaldo overwegend negatief (tabel 9-1), vooral vanwege het vertrek van jongeren en personen tussen 20 en 40 jaar (figuur 9-2). Voor ouderen vervulde Roosendaal een regionale functie. In 2009 en 2010 nam het aantal vestigers af, terwijl het aantal vertrekkers gelijk bleef. Een omgekeerd beeld was zichtbaar voor de buitenlandse migratie: het aantal emigranten nam af en het aantal immigranten nam toe, wat resulteerde in een positief saldo (tabel 9-1).

**figuur 9-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in 2002 tot 2011 in indexcijfers (2002 = 100) in de gemeente Roosendaal**



Bron: CBS, bewerking RIGO

**tabel 9-1 Binnenlands en buitenlands migratiesaldo in de gemeente Roosendaal in de periode 2002 t/m 2010**

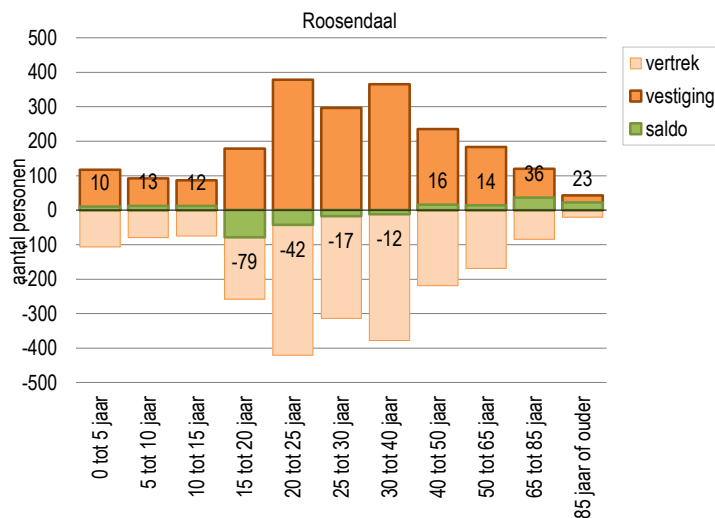
|            | 2002   | 2003   | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009   | 2010   |
|------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| vestiging  | 2.299  | 1.970  | 1.967  | 2.306  | 2.040  | 2.075  | 2.211  | 1.861  | 1.780  |
| vertrek    | -2.044 | -2.359 | -2.248 | -2.230 | -2.186 | -2.172 | -2.089 | -1.940 | -1.939 |
| saldo      | 255    | -389   | -281   | 76     | -146   | -97    | 122    | -79    | -159   |
| immigratie | 436    | 450    | 418    | 360    | 406    | 395    | 495    | 466    | 501    |
| emigratie  | 473    | 527    | 499    | 657    | 657    | 635    | 545    | 380    | 485    |
| saldo      | -37    | -77    | -81    | -297   | -251   | -240   | -50    | 86     | 16     |

Bron: CBS, bewerking RIGO

<sup>13</sup> Deze aantallen liggen iets hoger dan geraamd in de studie *De woningmarkt in Roosendaal*, juni 2011, RIGO. In de studie uit 2011 is een andere gebiedsindeling gehanteerd (exclusief het buitengebied) en was de huishoudensamenstelling anno 2011 op basis van het CBS nog niet beschikbaar.



**figuur 9-2 Vestiging, vertrek en binnenlands migratiesaldo naar leeftijd in de gemeente Roosendaal, gemiddeld in de periode 2005 t/m 2009**

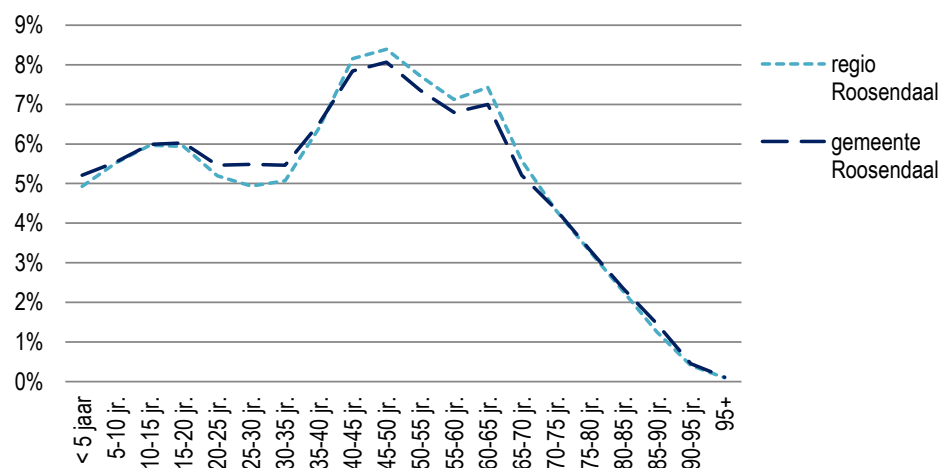


Bron: CBS, bewerking RIGO

### Bevolkingsopbouw en huishoudenssamenstelling

De bevolkingsopbouw in de gemeente Roosendaal verschilt nauwelijks van die in de regio (figuur 9-3). Er wonen iets meer jong volwassenen, iets minder personen tussen 40 en 70 jaar en iets minder jonge kinderen. Dit blijkt eveneens uit de huishoudenssamenstelling in tabel 9-2: er wonen naar verhouding meer eenpersoonshuishoudens in de gemeente Roosendaal en iets minder gezinnen.

**figuur 9-3 Bevolkingsopbouw 1-1-2011 in de gemeente Roosendaal en de regio Roosendaal, 2011**



Bron: CBS, bewerking RIGO

**tabel 9-2 Huishoudenssamenstelling in de gemeente en de regio Roosendaal, 2011**

|                |           | gemeente      |             | regio       |
|----------------|-----------|---------------|-------------|-------------|
|                |           | aantal        | aandeel     | aandeel     |
| < 35 jaar      | eenpers.  | 2.510         | 7%          | 6%          |
|                | tweepers. | 1.450         | 4%          | 4%          |
|                | gezin     | 1.570         | 5%          | 4%          |
| 35 t/m 54 jaar | eenpers.  | 2.980         | 9%          | 8%          |
|                | tweepers. | 1.910         | 6%          | 6%          |
|                | gezin     | 8.640         | 25%         | 27%         |
| 55 t/m 74 jaar | eenpers.  | 3.310         | 10%         | 9%          |
|                | tweepers. | 5.990         | 18%         | 19%         |
|                | gezin     | 1.600         | 5%          | 5%          |
| 75 jaar e.o.   | eenpers.  | 2.380         | 7%          | 7%          |
|                | meerpers. | 1.720         | 5%          | 5%          |
| <b>totaal</b>  |           | <b>34.040</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

Bron: CBS, bewerking RIGO

**Samenstelling woningvoorraad**

Circa 29% van de bewoonde woningvoorraad in de gemeente Roosendaal bestaat uit woningen in bezit van woningcorporaties (tabel 9-3), wat gelijk is aan het totaal in de regio. Circa 63% bestaat uit koopwoningen, meestal van het type grondgebonden (57%), wat lager is dan het totaal in de regio (61%). In de afgelopen jaren zijn vooral koopwoningen netto aan de voorraad toegevoegd (tabel 9-4).

**tabel 9-3 Samenstelling van de bewoonde voorraad in de gemeente Roosendaal en de regio Roosendaal, 2011**

|                                             |               | gemeente      |             | regio       |
|---------------------------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
|                                             |               | aantal        | aandeel     | aandeel     |
| corporatiebezit                             | < €361        | 2.150         | 7%          | 8%          |
|                                             | €361 tot €554 | 6.530         | 20%         | 20%         |
|                                             | €554 tot €652 | 450           | 1%          | 1%          |
|                                             | €652 tot €900 | 130           | 0%          | 0%          |
|                                             | > €900        | 20            | 0%          | 0%          |
| <b>totaal corporatiebezit</b>               |               | <b>9.280</b>  | <b>29%</b>  | <b>29%</b>  |
| huur overig                                 |               | 2.800         | 9%          | 7%          |
| <b>totaal huur</b>                          |               | <b>12.080</b> | <b>37%</b>  | <b>36%</b>  |
| koop                                        | grondgebonden | 18.500        | 57%         | 61%         |
|                                             | appartement   | 1.740         | 5%          | 3%          |
| <b>totaal koop</b>                          |               | <b>20.240</b> | <b>63%</b>  | <b>64%</b>  |
| <b>totaal bewoonde voorraad</b>             |               | <b>32.310</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |
| niet reguliere voorraad                     |               | 1.730         |             |             |
| <b>totaal incl. niet reguliere voorraad</b> |               | <b>34.040</b> |             |             |

Bron: CFV, SYSWOV, CBS, corporaties in het werkgebied, bewerking RIGO

**tabel 9-4 Netto ontwikkeling van de koop- en huurvoorraad in de gemeente Roosendaal**

|               | 2002       | 2003       | 2004       | 2005      | 2006      | 2007       | 2008       | 2009       | 2010       |
|---------------|------------|------------|------------|-----------|-----------|------------|------------|------------|------------|
| huur          | -67        | -103       | -19        | -87       | -21       | 82         | 65         | -61        | 24         |
| koop          | 310        | 48         | 131        | 119       | 91        | 535        | 296        | 167        | 116        |
| <b>totaal</b> | <b>243</b> | <b>-55</b> | <b>112</b> | <b>32</b> | <b>70</b> | <b>617</b> | <b>361</b> | <b>106</b> | <b>140</b> |

Bron: CBS, bewerking RIGO

## 9.2 Inkomensgroepen op de woningmarkt

### Omvang van de inkomensgroepen

Anno 2011 behoort circa 29% van de huishoudens in de gemeente Roosendaal tot de primaire doelgroep<sup>14</sup> (tabel 9-5) en heeft circa 43% van de huishoudens een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep).<sup>15</sup> Dit is iets hoger dan het aandeel in de regio Roosendaal.

**tabel 9-5 Omvang van de inkomensgroepen in de gemeente en de regio Roosendaal op basis van het belastbaar jaarinkomen**

|                      | gemeente      |             | regio         |             |
|----------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                      | aantal        | aandeel     | aantal        | aandeel     |
| primaire doelgroep   | 9.850         | 29%         | 18.720        | 26%         |
| secundaire doelgroep | 4.770         | 14%         | 9.830         | 14%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 4.520         | 13%         | 9.030         | 13%         |
| > € 43.000           | 14.900        | 44%         | 33.230        | 47%         |
| <b>totaal</b>        | <b>34.040</b> | <b>100%</b> | <b>70.810</b> | <b>100%</b> |
| sociale doelgroep    | 14.620        | 43%         | 28.550        | 40%         |

Bron: CBS, WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### Samenstelling van de sociale doelgroep

Een aanzienlijk deel van de sociale doelgroep is 55 jaar of ouder (55%). Dit is weergegeven in tabel 9-6, waarin ook het aandeel doelgroepshuishoudens binnen de verschillende huishoudentypen is weergegeven. Duidelijk wordt dat van de jongere, oudere en eenpersoonshuishoudens een (ruime) meerderheid tot de sociale doelgroep behoort. Tweepersoonshuishoudens en gezinnen behoren vaker tot de hogere inkomens.

**tabel 9-6 Samenstelling van de sociale doelgroep naar huishoudentype in de gemeente Roosendaal**

|                |             | totaal hh     | samenstelling % van totaal hh |             |            |
|----------------|-------------|---------------|-------------------------------|-------------|------------|
| < 35 jaar      | eenpersoons | 2.510         | 1.930                         | 13%         | 77%        |
|                | tweepersoon | 1.450         | 290                           | 2%          | 20%        |
|                | gezin       | 1.570         | 500                           | 3%          | 32%        |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons | 2.980         | 1.740                         | 12%         | 58%        |
|                | tweepersoon | 1.910         | 310                           | 2%          | 16%        |
|                | gezin       | 8.640         | 1.750                         | 12%         | 20%        |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons | 3.310         | 2.560                         | 18%         | 77%        |
|                | tweepersoon | 5.990         | 2.140                         | 15%         | 36%        |
|                | gezin       | 1.600         | 210                           | 1%          | 13%        |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons | 2.380         | 2.110                         | 14%         | 89%        |
|                | meerpersoon | 1.720         | 1.080                         | 7%          | 63%        |
| <b>totaal</b>  |             | <b>34.040</b> | <b>14.620</b>                 | <b>100%</b> | <b>43%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

<sup>14</sup> Huishoudens die op basis van hun belastbaar jaarinkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

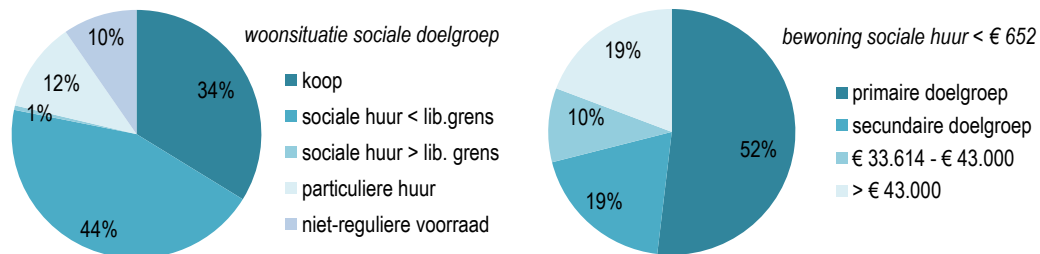
<sup>15</sup> Dit aandeel is iets lager dan geraamd in de studie *De woningmarkt in Roosendaal*, juni 2011, RIGO. In de studie uit 2011 is een andere gebiedsindeling gehanteerd (exclusief het buitengebied) en was de huishoudensamenstelling anno 2011 op basis van het CBS nog niet beschikbaar. Daarnaast zijn bij de raming in deze studie lokaal specifieke inkomensgegevens van het CBS gebruikt, gegevens die sinds juli 2011 beschikbaar zijn.

### Woonsituatie van de inkomensgroepen en bewoning van de voorraad

In de gemeente Roosendaal woont bijna de helft van de primaire doelgroep in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en circa 29% woont in een koopwoning (tabel 9-7). Van de sociale doelgroep woont circa 44% in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en circa 34% in een koopwoning (figuur 9-4, links). Voor de hogere inkomens geldt over het algemeen dat hoe hoger het inkomen is, des te vaker men in een koopwoning woont. Daarnaast woont 20% van de huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens. Binnen de hoogste inkomensgroep gaat het om 12%.

Een deel van de sociale huurvoorraad wordt dus niet bewoond door de sociale doelgroep. In welke mate de voorraad 'scheef' wordt bewoond, is weergegeven in figuur 9-4 (rechts). In de gemeente Roosendaal wordt de sociale huurvoorraad tot de huurtoeslaggrens voor 71% bewoond door de sociale doelgroep. Circa 29% heeft een inkomen van meer dan € 33.614 en woont volgens de definitie 'scheef'. Dit is lager dan het aandeel in de regio Roosendaal (32%).

**figuur 9-4 Woonsituatie van de sociale doelgroep en de bewoning van de voorraad in de gemeente Roosendaal**



Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 9-7 Woonsituatie van de inkomensgroepen en de bewoning van de voorraad in de gemeente Roosendaal**

|                      | koop          | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal        |
|----------------------|---------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|---------------|
| primaire doelgroep   | 2.850         | 4.740                       | 50                           | 1.010                | 1.210                      | 9.850         |
| secundaire doelgroep | 2.100         | 1.750                       | 40                           | 700                  | 200                        | 4.770         |
| € 33.614 - € 43.000  | 3.230         | 890                         | 20                           | 260                  | 110                        | 4.520         |
| > € 43.000           | 12.060        | 1.760                       | 40                           | 830                  | 210                        | 14.900        |
| <b>totaal</b>        | <b>20.230</b> | <b>9.130</b>                | <b>150</b>                   | <b>2.800</b>         | <b>1.730</b>               | <b>34.040</b> |

| woonsituatie hh      | koop       | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 29%        | 48%                         | 1%                           | 10%                  | 12%                        | 100%        |
| secundaire doelgroep | 44%        | 37%                         | 1%                           | 15%                  | 4%                         | 100%        |
| € 33.614 - € 43.000  | 71%        | 20%                         | 0%                           | 6%                   | 2%                         | 100%        |
| > € 43.000           | 81%        | 12%                         | 0%                           | 6%                   | 1%                         | 100%        |
| <b>totaal</b>        | <b>59%</b> | <b>27%</b>                  | <b>0%</b>                    | <b>8%</b>            | <b>5%</b>                  | <b>100%</b> |

| bewoning voorraad    | koop        | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|-------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 14%         | 52%                         | 33%                          | 36%                  | 70%                        | 29%         |
| secundaire doelgroep | 10%         | 19%                         | 27%                          | 25%                  | 12%                        | 14%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 16%         | 10%                         | 13%                          | 9%                   | 6%                         | 13%         |
| > € 43.000           | 60%         | 19%                         | 27%                          | 30%                  | 12%                        | 44%         |
| <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b>                 | <b>100%</b>                  | <b>100%</b>          | <b>100%</b>                | <b>100%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### 9.3 Toekomstige ontwikkelingen

#### Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens

Op basis van de prognose migratiesaldo nul neemt het aantal huishoudens gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met circa 1.120 in de gemeente Roosendaal. Dit is weergegeven in tabel 9-8, inclusief de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens en ouderen neemt toe. In 2011 was 44% van de huishoudens 55 jaar of ouder, in 2020 is het de verwachting dat dit aandeel is toegenomen tot 50%. Het aantal en aandeel jonge gezinnen neemt af, een trend die zich ook landelijk en in de regio voordoet.

#### Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte

Op basis van aannamen over demografische en economische ontwikkelingen is de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte geraamd. Wat betreft economische ontwikkelingen heeft RIGO drie economische scenario's opgesteld waarin aannamen zijn gedaan over de ontwikkeling van de koopkracht: een basisscenario en een positief en een negatief scenario. Elk scenario gaat uit van een daling van de koopkracht op korte termijn, waarna de economie weer aantrekt. De scenario's variëren in de mate van koopkrachtdaling en de duur van de crisis.

Het aantal huishoudens met een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep) neemt gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met circa 1.540 huishoudens volgens het basisscenario (tabel 9-9). In aandeel gaat het om een toename van 43% in 2011 tot 46% in 2020. Als gevolg van de vergrijzing zullen de ouderen een steeds groter aandeel van de sociale doelgroep gaan uitmaken. Deze ouderen zullen naar verwachting steeds vaker in de koopsector wonen en geen beroep doen op de sociale huursector.

**tabel 9-8 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type in de gemeente Roosendaal in de periode 2011 tot 2030 volgens migratiesaldo nul**

|                |              | omvang                        |        |        |        | ontwikkeling |           |           |
|----------------|--------------|-------------------------------|--------|--------|--------|--------------|-----------|-----------|
|                |              | 2011                          | 2015   | 2020   | 2030   | 2011-2015    | 2011-2020 | 2011-2030 |
| < 35 jaar      | eenpersoons  | 2.510                         | 2.530  | 2.510  | 2.330  | 20           | 0         | -180      |
|                | tweepersoons | 1.450                         | 1.460  | 1.470  | 1.360  | 10           | 20        | -90       |
|                | gezin        | 1.570                         | 1.590  | 1.600  | 1.580  | 20           | 30        | 10        |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons  | 2.980                         | 2.900  | 2.850  | 2.710  | -80          | -130      | -270      |
|                | tweepersoons | 1.910                         | 1.670  | 1.530  | 1.330  | -240         | -380      | -580      |
|                | gezin        | 8.640                         | 8.200  | 7.660  | 6.740  | -440         | -980      | -1.900    |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons  | 3.310                         | 3.700  | 4.110  | 4.420  | 390          | 800       | 1.110     |
|                | tweepersoons | 5.990                         | 6.330  | 6.380  | 5.660  | 340          | 390       | -330      |
|                | gezin        | 1.600                         | 1.700  | 1.730  | 1.580  | 100          | 130       | -20       |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons  | 2.380                         | 2.580  | 2.920  | 3.990  | 200          | 540       | 1.610     |
|                | meerpersoons | 1.720                         | 2.000  | 2.420  | 3.350  | 280          | 700       | 1.630     |
| totaal         |              | 34.060                        | 34.660 | 35.180 | 35.050 | 600          | 1.120     | 990       |
|                |              | ontwikkeling in procentpunten |        |        |        |              |           |           |
| aandeel 55+    |              | 44%                           | 47%    | 50%    | 54%    | 3%           | 6%        | 10%       |
| aandeel 75+    |              | 12%                           | 13%    | 15%    | 21%    | 1%           | 3%        | 9%        |

Bron: RIGO-prognose migratiesaldo nul

In tabel 9-10 en tabel 9-11 is de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven en deze bieden zicht op de veranderopgave in de voorraad. Grof gezegd is de verwachte groei van het aantal (particuliere) huishoudens tevens te beschouwen als de verwachte groei van de woningbehoefte. De ontwikkeling van de woningbehoefte per segment is afhankelijk van de ontwikke-

ling van de *huishoudenssamenstelling* naar leeftijd, type en inkomen en de woonsituatie van huishoudens. Woont een jong gezin met een modaal inkomen anno 2011 in een rijtjeswoning, dan gaan we in de toekomst uit van een soortgelijke situatie. Neemt deze groep in omvang af, dan neemt ook de behoefte aan woningen in dit segment af. Bij deze exercitie maken we een uitzondering voor oudere huishoudens: voor deze groep houden we rekening met (aantoonbare) generatieverschillen. Uit tabel 9-10 en tabel 9-11 blijkt dat de behoefte aan koopwoningen en huurappartementen toeneemt, in elk economisch scenario. Het gaat voor een groot deel om nultredenwoningen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt alleen in het negatieve scenario licht toe en in het basis- en het positieve scenario af.

**tabel 9-9 Omvang en ontwikkeling van de doelgroepen in de gemeente Roosendaal in de periode 2011 tot 2030**

| omvang               |               |               |               |               | ontwikkeling |              |              |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|--------------|--------------|
|                      | 2011          | 2015          | 2020          | 2030          | 2011-2015    | 2011-2020    | 2011-2030    |
| negatief scenario    |               |               |               |               |              |              |              |
| primaire doelgroep   | 9.850         | 10.850        | 11.340        | 12.050        | 1.000        | 1.490        | 2.200        |
| secundaire doelgroep | 4.770         | 5.040         | 5.360         | 5.890         | 270          | 590          | 1.120        |
| € 33.614 - € 43.000  | 4.520         | 4.570         | 4.550         | 4.310         | 50           | 30           | -210         |
| > € 43.000           | 14.900        | 14.200        | 13.920        | 12.810        | -700         | -980         | -2.090       |
| <b>totaal</b>        | <b>34.040</b> | <b>34.650</b> | <b>35.170</b> | <b>35.050</b> | <b>610</b>   | <b>1.130</b> | <b>1.010</b> |
| sociale doelgroep    | 14.620        | 15.890        | 16.700        | 17.940        | 1.270        | 2.080        | 3.320        |
| basisscenario        |               |               |               |               |              |              |              |
| primaire doelgroep   | 9.850         | 10.510        | 10.720        | 10.900        | 660          | 870          | 1.050        |
| secundaire doelgroep | 4.770         | 5.100         | 5.440         | 5.980         | 330          | 670          | 1.210        |
| € 33.614 - € 43.000  | 4.520         | 4.530         | 4.470         | 4.180         | 10           | -50          | -340         |
| > € 43.000           | 14.900        | 14.510        | 14.540        | 13.990        | -390         | -360         | -910         |
| <b>totaal</b>        | <b>34.040</b> | <b>34.650</b> | <b>35.170</b> | <b>35.050</b> | <b>610</b>   | <b>1.130</b> | <b>1.010</b> |
| sociale doelgroep    | 14.620        | 15.610        | 16.160        | 16.880        | 990          | 1.540        | 2.260        |
| positief scenario    |               |               |               |               |              |              |              |
| primaire doelgroep   | 9.850         | 10.270        | 10.240        | 9.920         | 420          | 390          | 70           |
| secundaire doelgroep | 4.770         | 5.090         | 5.440         | 6.020         | 320          | 670          | 1.250        |
| € 33.614 - € 43.000  | 4.520         | 4.500         | 4.440         | 4.250         | -20          | -80          | -270         |
| > € 43.000           | 14.900        | 14.800        | 15.060        | 14.870        | -100         | 160          | -30          |
| <b>totaal</b>        | <b>34.040</b> | <b>34.650</b> | <b>35.170</b> | <b>35.050</b> | <b>610</b>   | <b>1.130</b> | <b>1.010</b> |
| sociale doelgroep    | 14.620        | 15.350        | 15.670        | 15.940        | 730          | 1.050        | 1.320        |

| omvang               |             |             |             |             | ontwikkeling |           |           |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-----------|-----------|
|                      | 2011        | 2015        | 2020        | 2030        | 2011-2015    | 2011-2020 | 2011-2030 |
| negatief scenario    |             |             |             |             |              |           |           |
| primaire doelgroep   | 29%         | 31%         | 32%         | 34%         | 2%           | 3%        | 5%        |
| secundaire doelgroep | 14%         | 15%         | 15%         | 17%         | 1%           | 1%        | 3%        |
| € 33.614 - € 43.000  | 13%         | 13%         | 13%         | 12%         | 0%           | 0%        | -1%       |
| > € 43.000           | 44%         | 41%         | 40%         | 37%         | -3%          | -4%       | -7%       |
| <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
| sociale doelgroep    | 43%         | 46%         | 47%         | 51%         | 3%           | 5%        | 8%        |
| basisscenario        |             |             |             |             |              |           |           |
| primaire doelgroep   | 29%         | 30%         | 30%         | 31%         | 1%           | 2%        | 2%        |
| secundaire doelgroep | 14%         | 15%         | 15%         | 17%         | 1%           | 1%        | 3%        |
| € 33.614 - € 43.000  | 13%         | 13%         | 13%         | 12%         | 0%           | -1%       | -1%       |
| > € 43.000           | 44%         | 42%         | 41%         | 40%         | -2%          | -2%       | -4%       |
| <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
| sociale doelgroep    | 43%         | 45%         | 46%         | 48%         | 2%           | 3%        | 5%        |
| positief scenario    |             |             |             |             |              |           |           |
| primaire doelgroep   | 29%         | 30%         | 29%         | 28%         | 1%           | 0%        | -1%       |
| secundaire doelgroep | 14%         | 15%         | 15%         | 17%         | 1%           | 1%        | 3%        |
| € 33.614 - € 43.000  | 13%         | 13%         | 13%         | 12%         | 0%           | -1%       | -1%       |
| > € 43.000           | 44%         | 43%         | 43%         | 42%         | -1%          | -1%       | -1%       |
| <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
| sociale doelgroep    | 43%         | 44%         | 45%         | 45%         | 1%           | 2%        | 3%        |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 9-10 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype in 2011 tot 2020 in de gemeente Roosendaal volgens drie economische scenario's**

|                         |                           | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|---------------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                           | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop                    | (half) vrijstaand         | 8.270          | 130                    | 440   | 730      | 2%                  | 5%    | 9%       |
|                         | rijwoning                 | 10.220         | -30                    | 40    | 100      | 0%                  | 0%    | 1%       |
|                         | appartement met lift      | 1.140          | 310                    | 340   | 350      | 27%                 | 30%   | 31%      |
|                         | appartementen zonder lift | 600            | 0                      | 0     | 10       | 0%                  | 0%    | 2%       |
| huur                    | grondgebonden             | 6.880          | 60                     | -200  | -430     | 1%                  | -3%   | -6%      |
|                         | appartement met lift      | 2.950          | 400                    | 350   | 300      | 14%                 | 12%   | 10%      |
|                         | appartementen zonder lift | 2.240          | 130                    | 60    | 10       | 6%                  | 3%    | 0%       |
| niet-reguliere voorraad |                           | 1.730          | 130                    | 100   | 80       | 8%                  | 6%    | 5%       |
| totaal                  |                           | 34.040         | 1.130                  | 1.130 | 1.130    | 3%                  | 3%    | 3%       |
| waarvan nultreden       |                           | 7.070          | 770                    | 760   | 770      | 11%                 | 11%   | 11%      |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 9-11 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype en prijs in 2011 tot 2020 in de gemeente Roosendaal volgens drie economische scenario's**

|                         |                       | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                       | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop eg                 | < € 140.000           | 850            | 40                     | 30    | 30       | 5%                  | 4%    | 4%       |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 3.050          | 50                     | 20    | -20      | 2%                  | 1%    | -1%      |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 4.280          | 80                     | 100   | 90       | 2%                  | 2%    | 2%       |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 2.640          | -30                    | 10    | 50       | -1%                 | 0%    | 2%       |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 2.800          | 10                     | 110   | 170      | 0%                  | 4%    | 6%       |
|                         | > € 350.000           | 4.880          | -50                    | 220   | 510      | -1%                 | 5%    | 10%      |
| koop mg                 | < € 140.000           | 330            | 50                     | 40    | 40       | 15%                 | 12%   | 12%      |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 480            | 0                      | 20    | 20       | 0%                  | 4%    | 4%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 280            | 60                     | 60    | 60       | 21%                 | 21%   | 21%      |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 210            | 50                     | 50    | 40       | 24%                 | 24%   | 19%      |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 220            | 80                     | 90    | 90       | 36%                 | 41%   | 41%      |
|                         | > € 350.000           | 230            | 80                     | 90    | 110      | 35%                 | 39%   | 48%      |
| huur eg                 | < € 555               | 6.050          | 100                    | -160  | -370     | 2%                  | -3%   | -6%      |
|                         | € 555 t/m € 652       | 430            | 0                      | -10   | -30      | 0%                  | -2%   | -7%      |
|                         | € 652 t/m € 900       | 330            | -40                    | -30   | -20      | -12%                | -9%   | -6%      |
|                         | > € 900               | 70             | 10                     | 0     | -10      | 14%                 | 0%    | -14%     |
| huur mg                 | < € 555               | 4.190          | 420                    | 300   | 210      | 10%                 | 7%    | 5%       |
|                         | € 555 t/m € 652       | 500            | 60                     | 60    | 40       | 12%                 | 12%   | 8%       |
|                         | € 652 t/m € 900       | 370            | 30                     | 40    | 30       | 8%                  | 11%   | 8%       |
|                         | > € 900               | 140            | 20                     | 20    | 20       | 14%                 | 14%   | 14%      |
| niet-reguliere voorraad |                       | 1.730          | 130                    | 100   | 80       | 8%                  | 6%    | 5%       |
| totaal                  |                       | 34.040         | 1.130                  | 1.130 | 1.130    | 3%                  | 3%    | 3%       |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

# Hoofdstuk 10

## Gemeente Halderberge

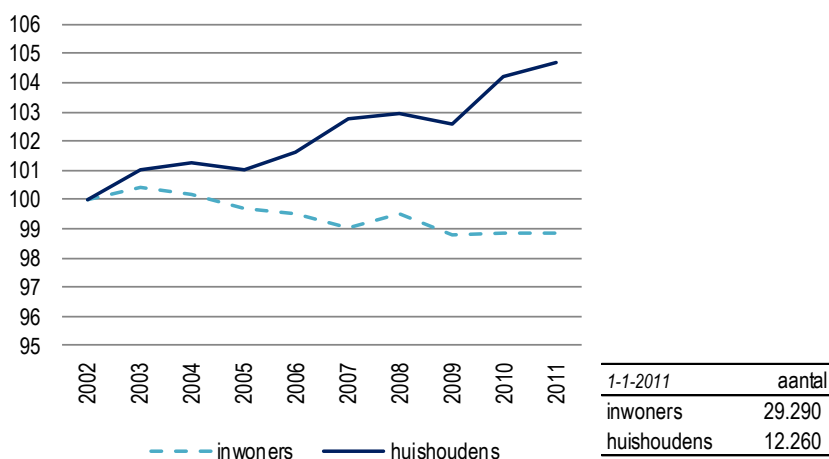
### 10.1 Bevolking en woningvoorraad

#### Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens en het migratiesaldo

Op 1 januari 2011 woonden in de gemeente Halderberge 29.290 inwoners en circa 12.260 huishoudens (tabel 10-1). Gedurende de periode 2002 tot 2011 nam het aantal huishoudens toe, terwijl het aantal inwoners afnam.

In deze periode was het binnenlands migratiesaldo overwegend negatief (tabel 10-1), vooral vanwege het vertrek van jongeren, jong volwassenen en ouderen (figuur 10-2). Het aantal immigranten nam in de periode 2007 tot 2011 toe, wat resulteerde in een positief buitenlands migratiesaldo (tabel 10-1).

**figuur 10-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in 2002 tot 2011 in indexcijfers (2002 = 100) in de gemeente Halderberge**



Bron: CBS, bewerking RIGO

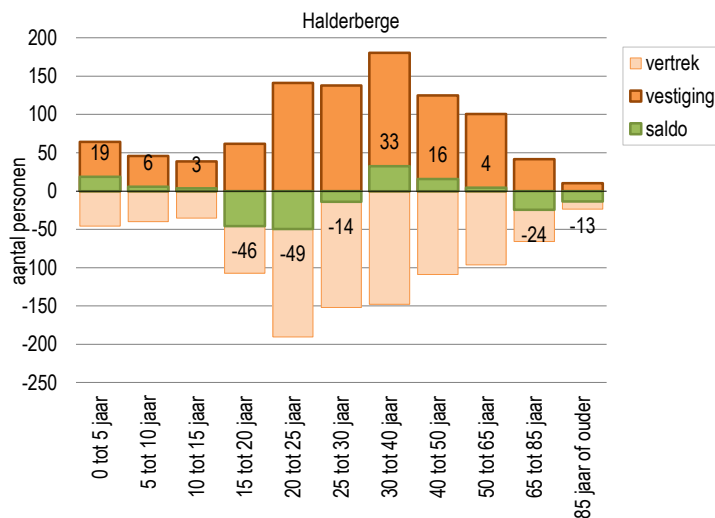
**tabel 10-1 Binnenlands en buitenlands migratiesaldo in de gemeente Halderberge in de periode 2002 t/m 2010**

|            | 2002   | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007  | 2008   | 2009   | 2010   |
|------------|--------|------|------|------|------|-------|--------|--------|--------|
| vestiging  | 994    | 889  | 818  | 908  | 859  | 1.057 | 878    | 1.031  | 931    |
| vertrek    | -1.004 | -992 | -926 | -974 | -977 | -954  | -1.084 | -1.077 | -1.034 |
| saldo      | -10    | -103 | -108 | -66  | -118 | 103   | -206   | -46    | -103   |
| immigratie | 130    | 79   | 95   | 121  | 75   | 111   | 117    | 180    | 172    |
| emigratie  | 110    | 137  | 150  | 132  | 142  | 101   | 156    | 130    | 100    |
| saldo      | 20     | -58  | -55  | -11  | -67  | 10    | -39    | 50     | 72     |

Bron: CBS, bewerking RIGO



**figuur 10-2 Vestiging, vertrek en binnenlands migratiesaldo naar leeftijd in de gemeente Halderberge, gemiddeld in de periode 2005 t/m 2009**

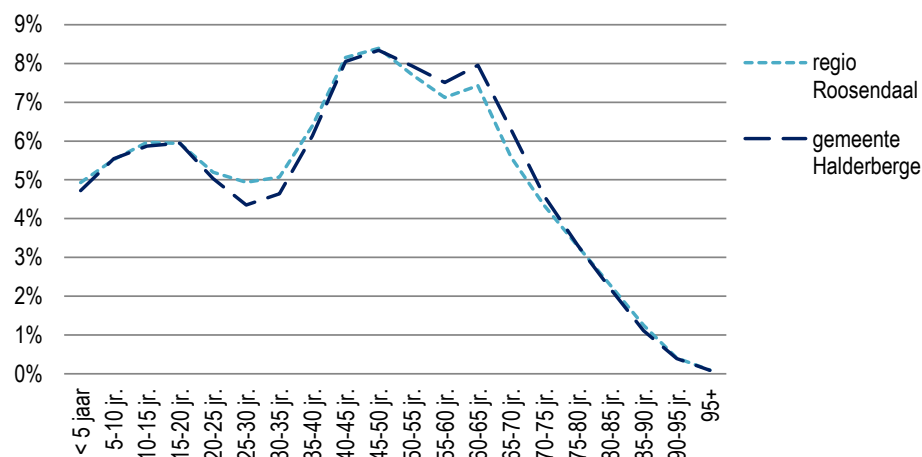


Bron: CBS, bewerking RIGO

### Bevolkingsopbouw en huishoudenssamenstelling

De bevolkingsopbouw in de gemeente Halderberge verschilt weinig van die in de regio (figuur 10-3). Er wonen iets minder jong volwassenen en iets meer personen tussen 45 en 75 jaar. Dit blijkt eveneens uit de huishoudenssamenstelling in tabel 10-2: er wonen naar verhouding minder eenpersoonshuishoudens in de gemeente Halderberge en iets meer tweepersoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar.

**figuur 10-3 Bevolkingsopbouw 1-1-2011 in de gemeente Halderberge en de regio Roosendaal, 2011**



Bron: CBS, bewerking RIGO

**tabel 10-2 Huishoudenssamenstelling in de gemeente Halderberge en de regio Roosendaal, 2011**

|                |           | gemeente |         | regio   |
|----------------|-----------|----------|---------|---------|
|                |           | aantal   | aandeel | aandeel |
| < 35 jaar      | eenpers.  | 510      | 4%      | 6%      |
|                | tweepers. | 430      | 4%      | 4%      |
|                | gezin     | 510      | 4%      | 4%      |
| 35 t/m 54 jaar | eenpers.  | 830      | 7%      | 8%      |
|                | tweepers. | 790      | 6%      | 6%      |
|                | gezin     | 3.330    | 27%     | 27%     |
| 55 t/m 74 jaar | eenpers.  | 1.100    | 9%      | 9%      |
|                | tweepers. | 2.660    | 22%     | 19%     |
|                | gezin     | 700      | 6%      | 5%      |
| 75 jaar e.o.   | eenpers.  | 770      | 6%      | 7%      |
|                | meerpers. | 620      | 5%      | 5%      |
| totaal         |           | 12.260   | 100%    | 100%    |

Bron: CBS, bewerking RIGO

### Samenstelling woningvoorraad

Circa 30% van de bewoonde woningvoorraad in de gemeente Halderberge bestaat uit woningen in bezit van woningcorporaties (tabel 10-3), wat vrijwel gelijk is aan het aandeel in de regio (29%). Circa 64% bestaat uit koopwoningen, wat eveneens gelijk is aan het aandeel in de regio. In de afgelopen jaren zijn vooral koopwoningen netto aan de voorraad toegevoegd (tabel 10-4).

**tabel 10-3 Samenstelling van de bewoonde voorraad in de gemeente Halderberge en de regio Roosendaal, 2011**

|                                      |               | gemeente      |             | regio       |
|--------------------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
|                                      |               | aantal        | aandeel     | aandeel     |
| corporatiebezit                      | < €361        | 790           | 7%          | 8%          |
|                                      | €361 tot €554 | 2.560         | 22%         | 20%         |
|                                      | €554 tot €652 | 170           | 1%          | 1%          |
|                                      | €652 tot €900 | 30            | 0%          | 0%          |
|                                      | > €900        | 10            | 0%          | 0%          |
| totaal corporatiebezit               |               | 3.560         | 30%         | 29%         |
| huur overig                          |               | 740           | 6%          | 7%          |
| <b>totaal huur</b>                   |               | <b>4.300</b>  | <b>36%</b>  | <b>36%</b>  |
| koop                                 | grondgebonden | 7.520         | 63%         | 61%         |
|                                      | appartement   | 70            | 1%          | 3%          |
| <b>totaal koop</b>                   |               | <b>7.600</b>  | <b>64%</b>  | <b>64%</b>  |
| <b>totaal bewoonde voorraad</b>      |               | <b>11.890</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |
| niet reguliere voorraad              |               | 370           |             |             |
| totaal incl. niet reguliere voorraad |               | 12.260        |             |             |

Bron: CFV, SYSWOV, CBS, corporaties in het werkgebied, bewerking RIGO

**tabel 10-4 Netto ontwikkeling van de koop- en huurvoorraad in de gemeente Halderberge**

|        | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| huur   | 50   | 17   | -16  | 0    | -16  | -25  | -2   | 35   | 17   |
| koop   | 106  | 78   | 12   | -28  | 135  | 63   | 11   | 134  | 54   |
| totaal | 156  | 95   | -4   | -28  | 119  | 38   | 9    | 169  | 71   |

Bron: CBS, bewerking RIGO

## 10.2 Inkomensgroepen op de woningmarkt

### Omvang van de inkomensgroepen

Anno 2011 behoort circa 24% van de huishoudens in de gemeente Halderberge tot de primaire doelgroep<sup>16</sup> (tabel 10-5) en heeft circa 38% van de huishoudens een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep). Dit is iets lager dan het aandeel in de regio Roosendaal.

**tabel 10-5 Omvang van de inkomensgroepen in de gemeente Halderberge en de regio Roosendaal op basis van het belastbaar jaarinkomen**

|                      | gemeente      |             | regio         |             |
|----------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                      | aantal        | aandeel     | aantal        | aandeel     |
| primaire doelgroep   | 2.950         | 24%         | 18.720        | 26%         |
| secundaire doelgroep | 1.730         | 14%         | 9.830         | 14%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 1.620         | 13%         | 9.030         | 13%         |
| > € 43.000           | 5.960         | 49%         | 33.230        | 47%         |
| <b>totaal</b>        | <b>12.260</b> | <b>100%</b> | <b>70.810</b> | <b>100%</b> |
| sociale doelgroep    | 4.680         | 38%         | 28.550        | 40%         |

Bron: CBS, WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### Samenstelling van de sociale doelgroep

Een aanzienlijk deel van de sociale doelgroep is 55 jaar of ouder (62%). Dit is weergegeven in tabel 10-6, waarin ook het aandeel doelgroep huishoudens binnen de verschillende huishoudentypen is weergegeven. Duidelijk wordt dat van de jongere, oudere en eenpersoonshuishoudens de (ruime) meerderheid tot de sociale doelgroep behoort. Tweepersoonshuishoudens en gezinnen behoren vaker tot de hogere inkomens.

**tabel 10-6 Samenstelling van de sociale doelgroep naar huishoudentype in de gemeente Halderberge**

|                |             | totaal hh     | samenstelling % van totaal hh |             |            |
|----------------|-------------|---------------|-------------------------------|-------------|------------|
| < 35 jaar      | eenpersoons | 510           | 390                           | 8%          | 76%        |
|                | tweepersoon | 430           | 70                            | 1%          | 16%        |
|                | gezin       | 510           | 140                           | 3%          | 27%        |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons | 830           | 480                           | 10%         | 58%        |
|                | tweepersoon | 790           | 100                           | 2%          | 13%        |
|                | gezin       | 3.330         | 620                           | 13%         | 19%        |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons | 1.100         | 850                           | 18%         | 77%        |
|                | tweepersoon | 2.660         | 870                           | 19%         | 33%        |
|                | gezin       | 700           | 80                            | 2%          | 11%        |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons | 770           | 710                           | 15%         | 92%        |
|                | meerpersoon | 620           | 370                           | 8%          | 60%        |
| <b>totaal</b>  |             | <b>12.260</b> | <b>4.680</b>                  | <b>100%</b> | <b>38%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

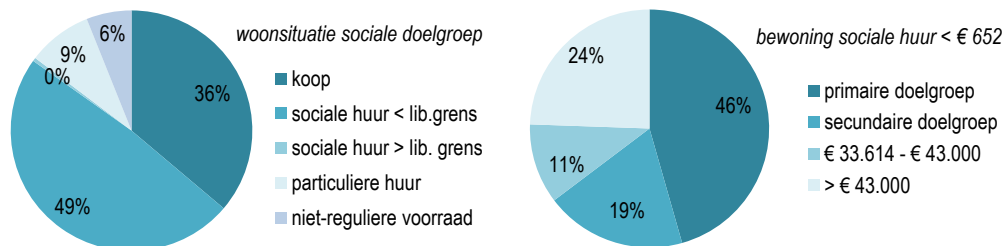
<sup>16</sup> Huishoudens die op basis van hun belastbaar jaarinkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

### Woonsituatie van de inkomensgroepen en bewoning van de voorraad

In de gemeente Halderberge woont ruim de helft van de primaire doelgroep in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en circa 31% woont in een koopwoning (tabel 10-7). Van de sociale doelgroep woont ongeveer de helft in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en circa 36% in een koopwoning (figuur 10-4, links). Voor de hogere inkomens geldt over het algemeen dat hoe hoger het inkomen is, des te vaker men in een koopwoning woont. Daarnaast woont 23% van de huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens. Binnen de hoogste inkomensgroep gaat het om 14%.

Een deel van de sociale huurvoorraad wordt dus niet bewoond door de sociale doelgroep. In welke mate de voorraad 'scheef' wordt bewoond, is weergegeven in figuur 10-4 (rechts). In de gemeente Halderberge wordt de sociale huurvoorraad tot de huurtoeslaggrens voor 65% bewoond door de sociale doelgroep. Circa 35% heeft een inkomen van meer dan € 33.614 en woont volgens de definitie 'scheef'. Dit is hoger dan het aandeel in de regio Roosendaal (32%).

**figuur 10-4 Woonsituatie van de sociale doelgroep en de bewoning van de voorraad in de gemeente Halderberge**



Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 10-7 Woonsituatie van de inkomensgroepen en de bewoning van de voorraad in de gemeente Halderberge**

|                      | koop         | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal        |
|----------------------|--------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|---------------|
| primaire doelgroep   | 920          | 1.610                       | 10                           | 200                  | 220                        | 2.950         |
| secundaire doelgroep | 780          | 670                         | 20                           | 210                  | 60                         | 1.730         |
| € 33.614 - € 43.000  | 1.110        | 380                         | 0                            | 100                  | 20                         | 1.620         |
| > € 43.000           | 4.790        | 860                         | 10                           | 230                  | 70                         | 5.970         |
| <b>totaal</b>        | <b>7.600</b> | <b>3.520</b>                | <b>40</b>                    | <b>740</b>           | <b>370</b>                 | <b>12.260</b> |

| woonsituatie hh      | koop       | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 31%        | 55%                         | 0%                           | 7%                   | 7%                         | 100%        |
| secundaire doelgroep | 45%        | 39%                         | 1%                           | 12%                  | 3%                         | 100%        |
| € 33.614 - € 43.000  | 69%        | 23%                         | 0%                           | 6%                   | 1%                         | 100%        |
| > € 43.000           | 80%        | 14%                         | 0%                           | 4%                   | 1%                         | 100%        |
| <b>totaal</b>        | <b>62%</b> | <b>29%</b>                  | <b>0%</b>                    | <b>6%</b>            | <b>3%</b>                  | <b>100%</b> |

| bewoning voorraad    | koop        | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|-------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 12%         | 46%                         | 25%                          | 27%                  | 59%                        | 24%         |
| secundaire doelgroep | 10%         | 19%                         | 50%                          | 28%                  | 16%                        | 14%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 15%         | 11%                         | 0%                           | 14%                  | 5%                         | 13%         |
| > € 43.000           | 63%         | 24%                         | 25%                          | 31%                  | 19%                        | 49%         |
| <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b>                 | <b>100%</b>                  | <b>100%</b>          | <b>100%</b>                | <b>100%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### 10.3 Toekomstige ontwikkelingen

#### Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens

Op basis van de prognose migratiesaldo nul neemt het aantal huishoudens gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met circa 540 in de gemeente Halderberge. Dit is weergegeven in tabel 10-8, inclusief de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens en ouderen neemt toe. In 2011 was 48% van de huishoudens 55 jaar of ouder, in 2020 is het de verwachting dat dit aandeel is toegenomen tot 53%. Het aantal en aandeel jonge gezinnen neemt af, een trend die zich ook landelijk en in de regio voordoet.

#### Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte

Op basis van aannamen over demografische en economische ontwikkelingen is de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte geraamd. Wat betreft economische ontwikkelingen heeft RIGO drie economische scenario's opgesteld waarin aannamen zijn gedaan over de ontwikkeling van de koopkracht: een basisscenario en een positief en een negatief scenario. Elk scenario gaat uit van een daling van de koopkracht op korte termijn, waarna de economie weer aantrekt. De scenario's variëren in de mate van koopkrachtdaling en de duur van de crisis.

Het aantal huishoudens met een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep) neemt gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met circa 610 huishoudens volgens het basisscenario (tabel 10-9). In aandeel gaat het om een toename van 38% in 2011 tot 41% in 2020. Als gevolg van de vergrijzing zullen de ouderen een steeds groter aandeel van de sociale doelgroep gaan uitmaken. Deze ouderen zullen naar verwachting steeds vaker in de koopsector wonen en geen beroep doen op de sociale huursector.

**tabel 10-8 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type in de gemeente Halderberge in de periode 2011 tot 2030 volgens migratiesaldo nul**

|                               |              | omvang        |               |               |               | ontwikkeling |            |            |
|-------------------------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|------------|------------|
|                               |              | 2011          | 2015          | 2020          | 2030          | 2011-2015    | 2011-2020  | 2011-2030  |
| < 35 jaar                     | eenpersoons  | 510           | 530           | 550           | 530           | 20           | 40         | 20         |
|                               | tweepersoons | 430           | 450           | 470           | 460           | 20           | 40         | 30         |
|                               | gezin        | 510           | 520           | 560           | 570           | 10           | 50         | 60         |
| 35 tot 55 jaar                | eenpersoons  | 830           | 820           | 810           | 820           | -10          | -20        | -10        |
|                               | tweepersoons | 790           | 700           | 640           | 570           | -90          | -150       | -220       |
|                               | gezin        | 3.330         | 3.170         | 2.980         | 2.780         | -160         | -350       | -550       |
| 55 tot 75 jaar                | eenpersoons  | 1.100         | 1.230         | 1.350         | 1.460         | 130          | 250        | 360        |
|                               | tweepersoons | 2.660         | 2.780         | 2.760         | 2.470         | 120          | 100        | -190       |
|                               | gezin        | 700           | 750           | 760           | 700           | 50           | 60         | 0          |
| 75 jaar e.o.                  | eenpersoons  | 770           | 840           | 990           | 1.370         | 70           | 220        | 600        |
|                               | meerpersoons | 620           | 720           | 920           | 1.240         | 100          | 300        | 620        |
| <b>totaal</b>                 |              | <b>12.250</b> | <b>12.510</b> | <b>12.790</b> | <b>12.970</b> | <b>260</b>   | <b>540</b> | <b>720</b> |
| ontwikkeling in procentpunten |              |               |               |               |               |              |            |            |
| aandeel 55+                   |              | 48%           | 51%           | 53%           | 56%           | 3%           | 5%         | 8%         |
| aandeel 75+                   |              | 11%           | 12%           | 15%           | 20%           | 1%           | 4%         | 9%         |

Bron: RIGO-prognose migratiesaldo nul

In tabel 10-10 en tabel 10-11 is de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven en deze bieden zicht op de veranderopgave in de voorraad. Grof gezegd is de verwachte groei van het aantal (particuliere) huishoudens tevens te beschouwen als de verwachte groei van de woningbehoefte. De ontwikkeling van de woningbehoefte per segment is afhankelijk van de ontwikke-

ling van de *huishoudenssamenstelling* naar leeftijd, type en inkomen en de woonsituatie van huishoudens. Woont een jong gezin met een modaal inkomen anno 2011 in een rijtjeswoning, dan gaan we in de toekomst uit van een soortgelijke situatie. Neemt deze groep in omvang af, dan neemt ook de behoefte aan woningen in dit segment af. Bij deze exercitie maken we een uitzondering voor oudere huishoudens: voor deze groep houden we rekening met (aantoonbare) generatieverschillen. Uit tabel 10-10 en tabel 10-11 blijkt dat de behoefte aan koopwoningen en huurappartementen toeneemt, in elk economisch scenario. Het gaat voor een groot deel om nultredenwoningen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt alleen in het negatieve scenario licht toe en in het basis- en het positieve scenario af.

**tabel 10-9 Omvang en ontwikkeling van de doelgroepen in de gemeente Halderberge in de periode 2011 tot 2030**

| omvang                   |               |               |               |               | ontwikkeling |            |              |
|--------------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|------------|--------------|
|                          | 2011          | 2015          | 2020          | 2030          | 2011-2015    | 2011-2020  | 2011-2030    |
| negatief scenario        |               |               |               |               |              |            |              |
| primaire doelgroep       | 2.950         | 3.290         | 3.490         | 3.810         | 340          | 540        | 860          |
| secundaire doelgroep     | 1.730         | 1.850         | 1.990         | 2.240         | 120          | 260        | 510          |
| € 33.614 - € 43.000      | 1.620         | 1.680         | 1.690         | 1.660         | 60           | 70         | 40           |
| > € 43.000               | 5.960         | 5.680         | 5.600         | 5.260         | -280         | -360       | -700         |
| <b>totaal</b>            | <b>12.260</b> | <b>12.510</b> | <b>12.770</b> | <b>12.970</b> | <b>250</b>   | <b>510</b> | <b>710</b>   |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>4.680</b>  | <b>5.150</b>  | <b>5.480</b>  | <b>6.050</b>  | <b>470</b>   | <b>800</b> | <b>1.370</b> |
| basisscenario            |               |               |               |               |              |            |              |
| primaire doelgroep       | 2.950         | 3.180         | 3.270         | 3.430         | 230          | 320        | 480          |
| secundaire doelgroep     | 1.730         | 1.860         | 2.010         | 2.250         | 130          | 280        | 520          |
| € 33.614 - € 43.000      | 1.620         | 1.660         | 1.630         | 1.560         | 40           | 10         | -60          |
| > € 43.000               | 5.960         | 5.810         | 5.850         | 5.730         | -150         | -110       | -230         |
| <b>totaal</b>            | <b>12.260</b> | <b>12.510</b> | <b>12.770</b> | <b>12.970</b> | <b>250</b>   | <b>510</b> | <b>710</b>   |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>4.680</b>  | <b>5.040</b>  | <b>5.290</b>  | <b>5.680</b>  | <b>360</b>   | <b>610</b> | <b>1.000</b> |
| positief scenario        |               |               |               |               |              |            |              |
| primaire doelgroep       | 2.950         | 3.100         | 3.110         | 3.090         | 150          | 160        | 140          |
| secundaire doelgroep     | 1.730         | 1.870         | 2.020         | 2.250         | 140          | 290        | 520          |
| € 33.614 - € 43.000      | 1.620         | 1.620         | 1.600         | 1.560         | 0            | -20        | -60          |
| > € 43.000               | 5.960         | 5.930         | 6.030         | 6.060         | -30          | 70         | 100          |
| <b>totaal</b>            | <b>12.260</b> | <b>12.510</b> | <b>12.770</b> | <b>12.960</b> | <b>250</b>   | <b>510</b> | <b>700</b>   |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>4.680</b>  | <b>4.960</b>  | <b>5.130</b>  | <b>5.340</b>  | <b>280</b>   | <b>450</b> | <b>660</b>   |

| omvang                   |             |             |             |             | ontwikkeling |           |           |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-----------|-----------|
|                          | 2011        | 2015        | 2020        | 2030        | 2011-2015    | 2011-2020 | 2011-2030 |
| negatief scenario        |             |             |             |             |              |           |           |
| primaire doelgroep       | 24%         | 26%         | 27%         | 29%         | 2%           | 3%        | 5%        |
| secundaire doelgroep     | 14%         | 15%         | 16%         | 17%         | 1%           | 1%        | 3%        |
| € 33.614 - € 43.000      | 13%         | 13%         | 13%         | 13%         | 0%           | 0%        | 0%        |
| > € 43.000               | 49%         | 45%         | 44%         | 41%         | -3%          | -5%       | -8%       |
| <b>totaal</b>            | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>38%</b>  | <b>41%</b>  | <b>43%</b>  | <b>47%</b>  | <b>3%</b>    | <b>5%</b> | <b>8%</b> |
| basisscenario            |             |             |             |             |              |           |           |
| primaire doelgroep       | 24%         | 25%         | 26%         | 26%         | 1%           | 2%        | 2%        |
| secundaire doelgroep     | 14%         | 15%         | 16%         | 17%         | 1%           | 2%        | 3%        |
| € 33.614 - € 43.000      | 13%         | 13%         | 13%         | 12%         | 0%           | 0%        | -1%       |
| > € 43.000               | 49%         | 46%         | 46%         | 44%         | -2%          | -3%       | -4%       |
| <b>totaal</b>            | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>38%</b>  | <b>40%</b>  | <b>41%</b>  | <b>44%</b>  | <b>2%</b>    | <b>3%</b> | <b>6%</b> |
| positief scenario        |             |             |             |             |              |           |           |
| primaire doelgroep       | 24%         | 25%         | 24%         | 24%         | 1%           | 0%        | 0%        |
| secundaire doelgroep     | 14%         | 15%         | 16%         | 17%         | 1%           | 2%        | 3%        |
| € 33.614 - € 43.000      | 13%         | 13%         | 13%         | 12%         | 0%           | -1%       | -1%       |
| > € 43.000               | 49%         | 47%         | 47%         | 47%         | -1%          | -1%       | -2%       |
| <b>totaal</b>            | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>38%</b>  | <b>40%</b>  | <b>40%</b>  | <b>41%</b>  | <b>1%</b>    | <b>2%</b> | <b>3%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 10-10 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype in 2011 tot 2020 in de gemeente Halderberge volgens drie economische scenario's**

|                         |                           | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|---------------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                           | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop                    | (half) vrijstaand         | 4.710          | 190                    | 320   | 430      | 4%                  | 7%    | 9%       |
|                         | rijwoning                 | 2.820          | 40                     | 50    | 60       | 1%                  | 2%    | 2%       |
|                         | appartement met lift      | 50             | 20                     | 20    | 20       | 40%                 | 40%   | 40%      |
|                         | appartementen zonder lift | 20             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
| huur                    | grondgebonden             | 3.310          | 80                     | -40   | -140     | 2%                  | -1%   | -4%      |
|                         | appartement met lift      | 540            | 90                     | 80    | 70       | 17%                 | 15%   | 13%      |
|                         | appartementen zonder lift | 450            | 50                     | 30    | 20       | 11%                 | 7%    | 4%       |
| niet-reguliere voorraad |                           | 370            | 50                     | 40    | 40       | 14%                 | 11%   | 11%      |
| totaal                  |                           | 12.260         | 510                    | 510   | 510      | 4%                  | 4%    | 4%       |
| waarvan nultreden       |                           | 2.660          | 310                    | 330   | 330      | 12%                 | 12%   | 12%      |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 10-11 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype en prijs in 2011 tot 2020 in de gemeente Halderberge volgens drie economische scenario's**

|                         |                       | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                       | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop eg                 | < € 140.000           | 200            | 30                     | 20    | 20       | 15%                 | 10%   | 10%      |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 750            | 50                     | 40    | 30       | 7%                  | 5%    | 4%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 1.390          | 70                     | 60    | 40       | 5%                  | 4%    | 3%       |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 1.010          | 30                     | 30    | 30       | 3%                  | 3%    | 3%       |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 1.210          | 20                     | 50    | 80       | 2%                  | 4%    | 7%       |
|                         | > € 350.000           | 2.960          | 40                     | 170   | 290      | 1%                  | 6%    | 10%      |
| koop mg                 | < € 140.000           | 10             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 10             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 10             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 10             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 10             | 10                     | 10    | 10       | 100%                | 100%  | 100%     |
|                         | > € 350.000           | 20             | 10                     | 10    | 10       | 50%                 | 50%   | 50%      |
| huur eg                 | < € 555               | 2.940          | 80                     | -30   | -120     | 3%                  | -1%   | -4%      |
|                         | € 555 t/m € 652       | 210            | 0                      | 0     | -10      | 0%                  | 0%    | -5%      |
|                         | € 652 t/m € 900       | 120            | -10                    | -10   | -10      | -8%                 | -8%   | -8%      |
|                         | > € 900               | 40             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
| huur mg                 | < € 555               | 810            | 120                    | 90    | 70       | 15%                 | 11%   | 9%       |
|                         | € 555 t/m € 652       | 70             | 10                     | 10    | 10       | 14%                 | 14%   | 14%      |
|                         | € 652 t/m € 900       | 70             | 10                     | 10    | 10       | 14%                 | 14%   | 14%      |
|                         | > € 900               | 30             | 10                     | 10    | 10       | 33%                 | 33%   | 33%      |
| niet-reguliere voorraad |                       | 370            | 50                     | 40    | 40       | 14%                 | 11%   | 11%      |
| totaal                  |                       | 12.260         | 510                    | 510   | 500      | 4%                  | 4%    | 4%       |

# Hoofdstuk 11

## Gemeente Moerdijk

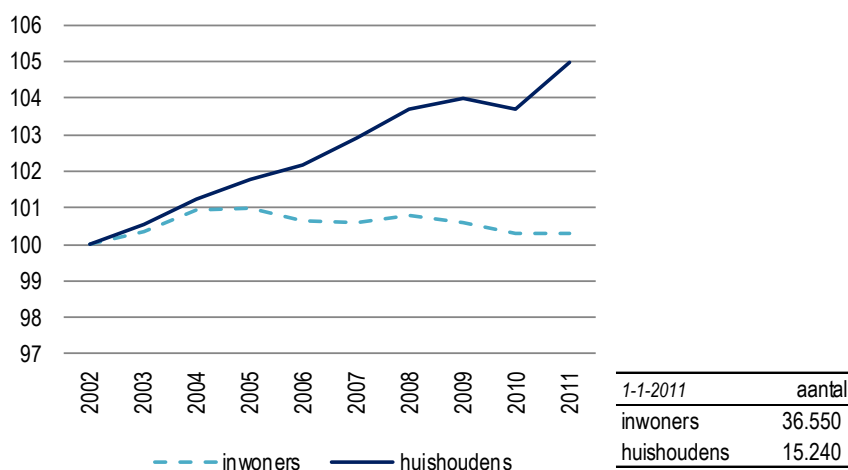
### 11.1 Bevolking en woningvoorraad

#### Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens en het migratiesaldo

Op 1 januari 2011 woonden in de gemeente Moerdijk 36.550 inwoners en circa 15.240 huishoudens (figuur 11-1). Gedurende de periode 2002 tot 2011 nam het aantal huishoudens toe, terwijl het aantal inwoners licht schommelde maar over het algemeen constant bleef.

Gedurende vrijwel de gehele periode was het binnenlandse migratiesaldo negatief (tabel 11-1), vooral vanwege het vertrek van jongeren, jong volwassenen en ouderen (figuur 11-2). Het aantal immigranten nam in de periode 2008 t/m 2010 licht toe, wat resulteerde in een positief buitenlands migratiesaldo in 2008 en 2010 (tabel 11-1).

**figuur 11-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in 2002 tot 2011 in indexcijfers (2002 = 100) in de gemeente Moerdijk**



Bron: CBS, bewerking RIGO

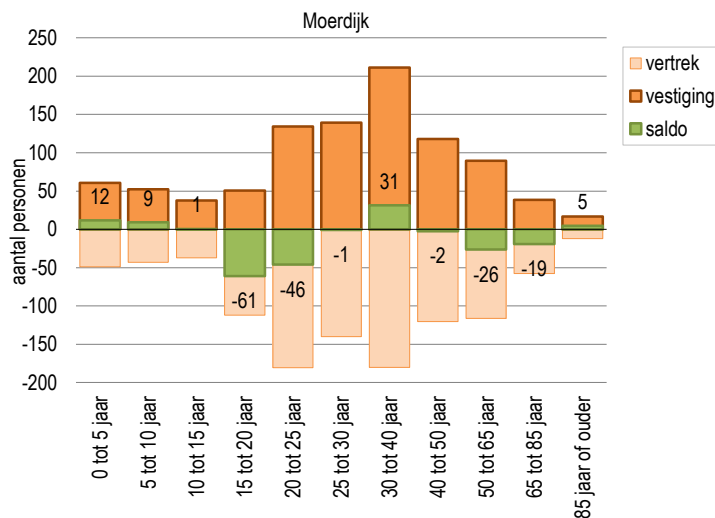
**tabel 11-1 Binnenlands en buitenlands migratiesaldo in de gemeente Moerdijk in de periode 2002 t/m 2010**

|            | 2002   | 2003  | 2004   | 2005   | 2006   | 2007   | 2008   | 2009 | 2010 |
|------------|--------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|------|------|
| vestiging  | 1.056  | 1.047 | 1.011  | 946    | 987    | 1.083  | 944    | 784  | 913  |
| vertrek    | -1.073 | -959  | -1.020 | -1.043 | -1.055 | -1.097 | -1.106 | -935 | -987 |
| saldo      | -17    | 88    | -9     | -97    | -68    | -14    | -162   | -151 | -74  |
| immigratie | 130    | 105   | 102    | 70     | 109    | 100    | 127    | 129  | 137  |
| emigratie  | 121    | 111   | 128    | 143    | 124    | 115    | 118    | 132  | 92   |
| saldo      | 9      | -6    | -26    | -73    | -15    | -15    | 9      | -3   | 45   |

Bron: CBS, bewerking RIGO



**figuur 11-2 Vestiging, vertrek en binnenlands migratiesaldo naar leeftijd in de gemeente Moerdijk, gemiddeld in de periode 2005 t/m 2009**

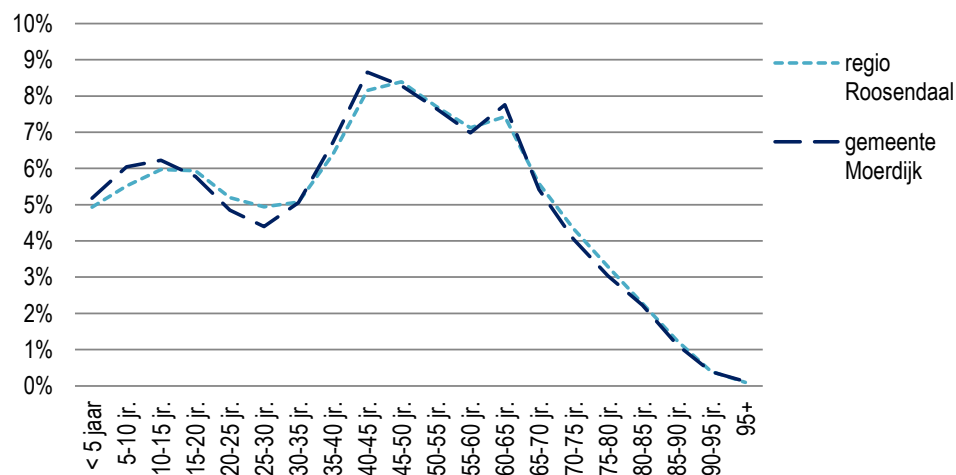


Bron: CBS, bewerking RIGO

### Bevolkingsopbouw en huishoudenssamenstelling

De bevolkingsopbouw in de gemeente Moerdijk verschilt nauwelijks van die in de regio (figuur 11-3). Er wonen iets meer kinderen en personen tussen 40 en 45 jaar en iets minder jong volwassenen. Dit blijkt eveneens uit de huishoudenssamenstelling in tabel 11-2: er wonen naar verhouding minder eenpersoonshuishoudens in de gemeente Moerdijk en iets meer gezinnen en tweepersoonshuishoudens tussen 35 en 75 jaar.

**figuur 11-3 Bevolkingsopbouw 1-1-2011 in de gemeente Moerdijk en de regio Roosendaal, 2011**



Bron: CBS, bewerking RIGO

**tabel 11-2 Huishoudenssamenstelling in de gemeente Moerdijk en de regio Roosendaal, 2011**

|                |           | gemeente |         | regio   |
|----------------|-----------|----------|---------|---------|
|                |           | aantal   | aandeel | aandeel |
| < 35 jaar      | eenpers.  | 680      | 4%      | 6%      |
|                | tweepers. | 570      | 4%      | 4%      |
|                | gezin     | 650      | 4%      | 4%      |
| 35 t/m 54 jaar | eenpers.  | 1.040    | 7%      | 8%      |
|                | tweepers. | 1.070    | 7%      | 6%      |
|                | gezin     | 4.240    | 28%     | 27%     |
| 55 t/m 74 jaar | eenpers.  | 1.330    | 9%      | 9%      |
|                | tweepers. | 3.110    | 20%     | 19%     |
|                | gezin     | 820      | 5%      | 5%      |
| 75 jaar e.o.   | eenpers.  | 990      | 6%      | 7%      |
|                | meerpers. | 750      | 5%      | 5%      |
| totaal         |           | 15.240   | 100%    | 100%    |

Bron: CBS, bewerking RIGO

### Samenstelling woningvoorraad

Circa 28% van de bewoonde woningvoorraad in de gemeente Moerdijk bestaat uit woningen in bezit van woningcorporaties (tabel 11-3), wat vrijwel gelijk is aan het aandeel in de regio (29%). Circa 64% bestaat uit koopwoningen, wat eveneens gelijk is aan het aandeel in de regio. In de afgelopen jaren zijn vooral koopwoningen netto aan de voorraad toegevoegd (tabel 11-4).

**tabel 11-3 Samenstelling van de bewoonde voorraad in de gemeente Moerdijk en de regio Roosendaal, 2011**

|                                      |               | gemeente      |             | regio       |
|--------------------------------------|---------------|---------------|-------------|-------------|
|                                      |               | aantal        | aandeel     | aandeel     |
| corporatebezit                       | < €361        | 1.210         | 8%          | 8%          |
|                                      | €361 tot €554 | 2.890         | 19%         | 20%         |
|                                      | €554 tot €652 | 120           | 1%          | 1%          |
|                                      | €652 tot €900 | -             | 0%          | 0%          |
|                                      | > €900        | -             | 0%          | 0%          |
| totaal corporatebezit                |               | 4.220         | 28%         | 29%         |
| huur overig                          |               | 1.140         | 8%          | 7%          |
| <b>totaal huur</b>                   |               | <b>5.360</b>  | <b>36%</b>  | <b>36%</b>  |
| koop                                 | grondgebonden | 9.500         | 64%         | 61%         |
|                                      | appartement   | 100           | 1%          | 3%          |
| <b>totaal koop</b>                   |               | <b>9.590</b>  | <b>64%</b>  | <b>64%</b>  |
| <b>totaal bewoonde voorraad</b>      |               | <b>14.960</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |
| niet reguliere voorraad              |               | 280           |             |             |
| totaal incl. niet reguliere voorraad |               | 15.240        |             |             |

Bron: CFV, SYSWOV, CBS, corporaties in het werkgebied, bewerking RIGO

**tabel 11-4 Netto ontwikkeling van de koop- en huurvoorraad in de gemeente Moerdijk**

|        | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|--------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| huur   | 62   | -4   | 0    | 0    | 76   | 16   | 0    | 5    | 38   |
| koop   | 88   | 102  | 96   | 108  | 80   | 109  | 40   | 18   | 86   |
| totaal | 150  | 98   | 96   | 108  | 156  | 125  | 40   | 23   | 124  |

Bron: CBS, bewerking RIGO

## 11.2 Inkomensgroepen op de woningmarkt

### Omvang van de inkomensgroepen

Anno 2011 behoort circa 23% van de huishoudens in de gemeente Moerdijk tot de primaire doelgroep<sup>17</sup> (tabel 11-5) en heeft circa 37% van de huishoudens een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep). Dit is iets lager dan het aandeel in de regio Roosendaal.

**tabel 11-5 Omvang van de inkomensgroepen in de gemeente Moerdijk en de regio Roosendaal op basis van het belastbaar jaarinkomen**

|                      | gemeente      |             | regio         |             |
|----------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
|                      | aantal        | aandeel     | aantal        | aandeel     |
| primaire doelgroep   | 3.510         | 23%         | 18.720        | 26%         |
| secundaire doelgroep | 2.080         | 14%         | 9.830         | 14%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 1.700         | 11%         | 9.030         | 13%         |
| > € 43.000           | 7.950         | 52%         | 33.230        | 47%         |
| <b>totaal</b>        | <b>15.240</b> | <b>100%</b> | <b>70.810</b> | <b>100%</b> |
| sociale doelgroep    | 5.590         | 37%         | 28.550        | 40%         |

Bron: CBS, WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### Samenstelling van de sociale doelgroep

Een aanzienlijk deel van de sociale doelgroep is 55 jaar of ouder (61%). Dit is weergegeven in tabel 11-6, waarin ook het aandeel doelgroep huishoudens binnen de verschillende huishoudentypen is weergegeven. Duidelijk wordt dat van de jongere, oudere en eenpersoonshuishoudens de (ruime) meerderheid tot de sociale doelgroep behoort. Tweepersoonshuishoudens en gezinnen behoren vaker tot de hogere inkomens.

**tabel 11-6 Samenstelling van de sociale doelgroep naar huishoudentype in de gemeente Moerdijk**

|                |             | totaal hh     | samenstelling % van totaal hh |             |            |
|----------------|-------------|---------------|-------------------------------|-------------|------------|
| < 35 jaar      | eenpersoons | 680           | 500                           | 9%          | 74%        |
|                | tweepersoon | 570           | 70                            | 1%          | 12%        |
|                | gezin       | 650           | 150                           | 3%          | 23%        |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons | 1.040         | 580                           | 10%         | 56%        |
|                | tweepersoon | 1.070         | 110                           | 2%          | 10%        |
|                | gezin       | 4.240         | 750                           | 13%         | 18%        |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons | 1.330         | 1.040                         | 19%         | 78%        |
|                | tweepersoon | 3.110         | 960                           | 17%         | 31%        |
|                | gezin       | 820           | 80                            | 1%          | 10%        |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons | 990           | 900                           | 16%         | 91%        |
|                | meerpersoon | 750           | 450                           | 8%          | 60%        |
| <b>totaal</b>  |             | <b>15.240</b> | <b>5.590</b>                  | <b>100%</b> | <b>37%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

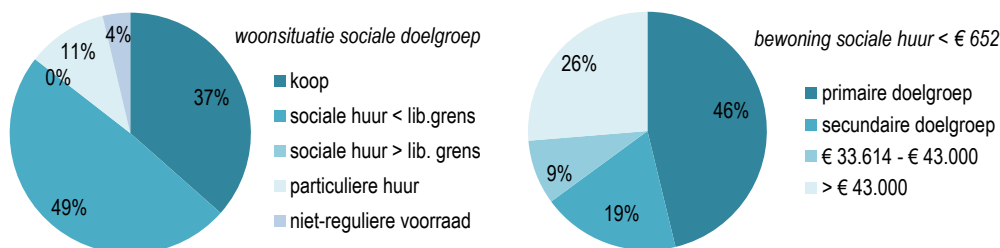
<sup>17</sup> Huishoudens die op basis van hun belastbaar jaarinkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

### Woonsituatie van de inkomensgroepen en bewoning van de voorraad

In de gemeente Moerdijk woont circa 56% van de primaire doelgroep in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en circa 32% woont in een koopwoning (tabel 11-7). Van de sociale doelgroep woont ongeveer de helft in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en circa 37% in een koopwoning (figuur 11-4, links). Voor de hogere inkomens geldt over het algemeen dat hoe hoger het inkomen is, des te vaker men in een koopwoning woont. Daarnaast woont 22% van de huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens. Binnen de hoogste inkomensgroep gaat het om 14%.

Een deel van de sociale huurvoorraad wordt dus niet bewoond door de sociale doelgroep. In welke mate de voorraad 'scheef' wordt bewoond, is weergegeven in figuur 11-4 (rechts). In de gemeente Moerdijk wordt de sociale huurvoorraad tot de huurtoeslaggrens voor 65% bewoond door de sociale doelgroep. Circa 35% heeft een inkomen van meer dan € 33.614 en woont volgens de definitie 'scheef'. Dit is hoger dan het aandeel in de regio Roosendaal (32%).

**figuur 11-4 Woonsituatie van de sociale doelgroep en de bewoning van de voorraad in de gemeente Moerdijk**



Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 11-7 Woonsituatie van de inkomensgroepen en de bewoning van de voorraad in de gemeente Moerdijk**

|                      | koop         | sociale huur < lib.grens | sociale huur > lib. grens | particuliere huur | niet-reguliere voorraad | totaal        |
|----------------------|--------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|---------------|
| primaire doelgroep   | 1.130        | 1.950                    | 0                         | 280               | 150                     | 3.510         |
| secundaire doelgroep | 920          | 790                      | 0                         | 320               | 50                      | 2.080         |
| € 33.614 - € 43.000  | 1.200        | 370                      | 0                         | 130               | 10                      | 1.700         |
| > € 43.000           | 6.360        | 1.110                    | 0                         | 410               | 70                      | 7.950         |
| <b>totaal</b>        | <b>9.600</b> | <b>4.220</b>             | <b>10</b>                 | <b>1.140</b>      | <b>280</b>              | <b>15.240</b> |

| woonsituatie hh      | koop       | sociale huur < lib.grens | sociale huur > lib. grens | particuliere huur | niet-reguliere voorraad | totaal      |
|----------------------|------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 32%        | 56%                      | 0%                        | 8%                | 4%                      | 100%        |
| secundaire doelgroep | 44%        | 38%                      | 0%                        | 15%               | 2%                      | 100%        |
| € 33.614 - € 43.000  | 71%        | 22%                      | 0%                        | 8%                | 1%                      | 100%        |
| > € 43.000           | 80%        | 14%                      | 0%                        | 5%                | 1%                      | 100%        |
| <b>totaal</b>        | <b>63%</b> | <b>28%</b>               | <b>0%</b>                 | <b>7%</b>         | <b>2%</b>               | <b>100%</b> |

| bewoning voorraad    | koop        | sociale huur < lib.grens | sociale huur > lib. grens | particuliere huur | niet-reguliere voorraad | totaal      |
|----------------------|-------------|--------------------------|---------------------------|-------------------|-------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 12%         | 46%                      | 0%                        | 25%               | 54%                     | 23%         |
| secundaire doelgroep | 10%         | 19%                      | 0%                        | 28%               | 18%                     | 14%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 13%         | 9%                       | 0%                        | 11%               | 4%                      | 11%         |
| > € 43.000           | 66%         | 26%                      | 0%                        | 36%               | 25%                     | 52%         |
| <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b>              | <b>100%</b>               | <b>100%</b>       | <b>100%</b>             | <b>100%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### 11.3 Toekomstige ontwikkelingen

#### Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens

Op basis van de prognose migratiesaldo nul neemt het aantal huishoudens gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met circa 730 in de gemeente Moerdijk. Dit is weergegeven in tabel 11-8, inclusief de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type huishouden. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens en ouderen neemt toe. In 2011 was 46% van de huishoudens 55 jaar of ouder, in 2020 is het de verwachting dat dit aandeel is toegenomen tot 52%. Het aantal en aandeel jonge gezinnen neemt af, een trend die zich ook landelijk en in de regio voordoet.

#### Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte

Op basis van aannamen over demografische en economische ontwikkelingen is de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte geraamd. Wat betreft economische ontwikkelingen heeft RIGO drie economische scenario's opgesteld waarin aannamen zijn gedaan over de ontwikkeling van de koopkracht: een basisscenario en een positief en een negatief scenario. Elk scenario gaat uit van een daling van de koopkracht op korte termijn, waarna de economie weer aantrekt. De scenario's variëren in de mate van koopkrachtdaling en de duur van de crisis.

Het aantal huishoudens met een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep) neemt gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met circa 830 huishoudens volgens het basisscenario (tabel 11-9). In aandeel gaat het om een toename van 37% in 2011 tot 40% in 2020. Als gevolg van de vergrijzing zullen de ouderen een steeds groter aandeel van de sociale doelgroep gaan uitmaken. Deze ouderen zullen naar verwachting steeds vaker in de koopsector wonen en geen beroep doen op de sociale huursector.

**tabel 11-8 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type in de gemeente Moerdijk in de periode 2011 tot 2030 volgens migratiesaldo nul**

|                |              | omvang                        |               |               |               | ontwikkeling |            |              |
|----------------|--------------|-------------------------------|---------------|---------------|---------------|--------------|------------|--------------|
|                |              | 2011                          | 2015          | 2020          | 2030          | 2011-2015    | 2011-2020  | 2011-2030    |
| < 35 jaar      | eenpersoons  | 680                           | 700           | 750           | 760           | 20           | 70         | 80           |
|                | tweepersoons | 570                           | 580           | 630           | 630           | 10           | 60         | 60           |
|                | gezin        | 650                           | 650           | 710           | 750           | 0            | 60         | 100          |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons  | 1.040                         | 1.010         | 980           | 1.020         | -30          | -60        | -20          |
|                | tweepersoons | 1.070                         | 930           | 840           | 780           | -140         | -230       | -290         |
|                | gezin        | 4.240                         | 4.050         | 3.810         | 3.570         | -190         | -430       | -670         |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons  | 1.330                         | 1.530         | 1.730         | 1.840         | 200          | 400        | 510          |
|                | tweepersoons | 3.110                         | 3.300         | 3.310         | 2.920         | 190          | 200        | -190         |
|                | gezin        | 820                           | 890           | 910           | 820           | 70           | 90         | 0            |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons  | 990                           | 1.070         | 1.230         | 1.770         | 80           | 240        | 780          |
|                | meerpersoons | 750                           | 870           | 1.080         | 1.570         | 120          | 330        | 820          |
| <b>totaal</b>  |              | <b>15.250</b>                 | <b>15.580</b> | <b>15.980</b> | <b>16.430</b> | <b>330</b>   | <b>730</b> | <b>1.180</b> |
|                |              | ontwikkeling in procentpunten |               |               |               |              |            |              |
| aandeel 55+    |              | 46%                           | 49%           | 52%           | 54%           | 3%           | 6%         | 8%           |
| aandeel 75+    |              | 11%                           | 12%           | 14%           | 20%           | 1%           | 3%         | 9%           |

Bron: RIGO-prognose migratiesaldo nul

In tabel 11-10 en tabel 11-11 is de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven en deze bieden zicht op de veranderopgave in de voorraad. Grof gezegd is de verwachte groei van het aantal (particuliere) huishoudens tevens te beschouwen als de verwachte groei van de woningbehoefte. De ontwikkeling van de woningbehoefte per segment is afhankelijk van de ontwikke-

ling van de *huishoudenssamenstelling* naar leeftijd, type en inkomen en de woonsituatie van huishoudens. Woont een jong gezin met een modaal inkomen anno 2011 in een rijtjeswoning, dan gaan we in de toekomst uit van een soortgelijke situatie. Neemt deze groep in omvang af, dan neemt ook de behoefte aan woningen in dit segment af. Bij deze exercitie maken we een uitzondering voor oudere huishoudens: voor deze groep houden we rekening met (aantoonbare) generatieverschillen. Uit tabel 11-10 en tabel 11-11 blijkt dat de behoefte aan koopwoningen en huurappartementen toeneemt, in elk economisch scenario. Het gaat voor een groot deel om nultredenwoningen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt in het negatieve en het basisscenario toe en in het positieve scenario af.

**tabel 11-9 Omvang en ontwikkeling van de doelgroepen in de gemeente Moerdijk in de periode 2011 tot 2030**

| omvang               |               |               |               |               | ontwikkeling |            |              |
|----------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|--------------|------------|--------------|
|                      | 2011          | 2015          | 2020          | 2030          | 2011-2015    | 2011-2020  | 2011-2030    |
| negatief scenario    |               |               |               |               |              |            |              |
| primaire doelgroep   | 3.510         | 3.980         | 4.250         | 4.710         | 470          | 740        | 1.200        |
| secundaire doelgroep | 2.080         | 2.230         | 2.420         | 2.770         | 150          | 340        | 690          |
| € 33.614 - € 43.000  | 1.700         | 1.800         | 1.830         | 1.830         | 100          | 130        | 130          |
| > € 43.000           | 7.950         | 7.570         | 7.480         | 7.120         | -380         | -470       | -830         |
| <b>totaal</b>        | <b>15.240</b> | <b>15.580</b> | <b>15.970</b> | <b>16.430</b> | <b>340</b>   | <b>730</b> | <b>1.190</b> |
| sociale doelgroep    | 5.590         | 6.210         | 6.660         | 7.480         | 620          | 1.070      | 1.890        |
| basisscenario        |               |               |               |               |              |            |              |
| primaire doelgroep   | 3.510         | 3.830         | 3.970         | 4.230         | 320          | 460        | 720          |
| secundaire doelgroep | 2.080         | 2.240         | 2.450         | 2.800         | 160          | 370        | 720          |
| € 33.614 - € 43.000  | 1.700         | 1.770         | 1.730         | 1.690         | 70           | 30         | -10          |
| > € 43.000           | 7.950         | 7.740         | 7.810         | 7.720         | -210         | -140       | -230         |
| <b>totaal</b>        | <b>15.240</b> | <b>15.580</b> | <b>15.970</b> | <b>16.430</b> | <b>340</b>   | <b>730</b> | <b>1.190</b> |
| sociale doelgroep    | 5.590         | 6.080         | 6.420         | 7.020         | 490          | 830        | 1.430        |
| positief scenario    |               |               |               |               |              |            |              |
| primaire doelgroep   | 3.510         | 3.720         | 3.770         | 3.810         | 210          | 260        | 300          |
| secundaire doelgroep | 2.080         | 2.260         | 2.470         | 2.810         | 180          | 390        | 730          |
| € 33.614 - € 43.000  | 1.700         | 1.710         | 1.700         | 1.700         | 10           | 0          | 0            |
| > € 43.000           | 7.950         | 7.900         | 8.020         | 8.120         | -50          | 70         | 170          |
| <b>totaal</b>        | <b>15.240</b> | <b>15.590</b> | <b>15.970</b> | <b>16.430</b> | <b>350</b>   | <b>730</b> | <b>1.190</b> |
| sociale doelgroep    | 5.590         | 5.980         | 6.240         | 6.620         | 390          | 650        | 1.030        |

| omvang               |             |             |             |             | ontwikkeling |           |           |
|----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-----------|-----------|
|                      | 2011        | 2015        | 2020        | 2030        | 2011-2015    | 2011-2020 | 2011-2030 |
| negatief scenario    |             |             |             |             |              |           |           |
| primaire doelgroep   | 23%         | 26%         | 27%         | 29%         | 3%           | 4%        | 6%        |
| secundaire doelgroep | 14%         | 14%         | 15%         | 17%         | 1%           | 2%        | 3%        |
| € 33.614 - € 43.000  | 11%         | 12%         | 11%         | 11%         | 0%           | 0%        | 0%        |
| > € 43.000           | 52%         | 49%         | 47%         | 43%         | -4%          | -5%       | -9%       |
| <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
| sociale doelgroep    | 37%         | 40%         | 42%         | 46%         | 3%           | 5%        | 9%        |
| basisscenario        |             |             |             |             |              |           |           |
| primaire doelgroep   | 23%         | 25%         | 25%         | 26%         | 2%           | 2%        | 3%        |
| secundaire doelgroep | 14%         | 14%         | 15%         | 17%         | 1%           | 2%        | 3%        |
| € 33.614 - € 43.000  | 11%         | 11%         | 11%         | 10%         | 0%           | 0%        | -1%       |
| > € 43.000           | 52%         | 50%         | 49%         | 47%         | -2%          | -3%       | -5%       |
| <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
| sociale doelgroep    | 37%         | 39%         | 40%         | 43%         | 2%           | 4%        | 6%        |
| positief scenario    |             |             |             |             |              |           |           |
| primaire doelgroep   | 23%         | 24%         | 24%         | 23%         | 1%           | 1%        | 0%        |
| secundaire doelgroep | 14%         | 14%         | 15%         | 17%         | 1%           | 2%        | 3%        |
| € 33.614 - € 43.000  | 11%         | 11%         | 11%         | 10%         | 0%           | -1%       | -1%       |
| > € 43.000           | 52%         | 51%         | 50%         | 49%         | -1%          | -2%       | -3%       |
| <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |           |
| sociale doelgroep    | 37%         | 38%         | 39%         | 40%         | 2%           | 2%        | 4%        |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 11-10 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype in 2011 tot 2020 in de gemeente Moerdijk volgens drie economische scenario's**

|                         |                           | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|---------------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                           | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop                    | (half) vrijstaand         | 5.790          | 240                    | 410   | 560      | 4%                  | 7%    | 10%      |
|                         | rijwoning                 | 3.710          | 70                     | 70    | 70       | 2%                  | 2%    | 2%       |
|                         | appartement met lift      | 60             | 30                     | 30    | 30       | 50%                 | 50%   | 50%      |
|                         | appartementen zonder lift | 40             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
| huur                    | grondgebonden             | 4.120          | 170                    | 20    | -100     | 4%                  | 0%    | -2%      |
|                         | appartement met lift      | 620            | 100                    | 100   | 90       | 16%                 | 16%   | 15%      |
|                         | appartementen zonder lift | 630            | 80                     | 50    | 40       | 13%                 | 8%    | 6%       |
| niet-reguliere voorraad |                           | 280            | 50                     | 40    | 40       | 18%                 | 14%   | 14%      |
| totaal                  |                           | 15.240         | 730                    | 730   | 730      | 5%                  | 5%    | 5%       |
| waarvan nultreden       |                           | 3.060          | 390                    | 430   | 430      | 13%                 | 14%   | 14%      |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 11-11 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype en prijs in 2011 tot 2020 in de gemeente Moerdijk volgens drie economische scenario's**

|                         |                       | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                       | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop eg                 | < € 140.000           | 340            | 40                     | 40    | 30       | 12%                 | 12%   | 9%       |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 1.140          | 90                     | 70    | 60       | 8%                  | 6%    | 5%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 1.960          | 90                     | 70    | 60       | 5%                  | 4%    | 3%       |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 1.450          | 40                     | 50    | 40       | 3%                  | 3%    | 3%       |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 1.640          | 10                     | 70    | 120      | 1%                  | 4%    | 7%       |
|                         | > € 350.000           | 2.970          | 30                     | 180   | 320      | 1%                  | 6%    | 11%      |
| koop mg                 | < € 140.000           | 10             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 20             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 20             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 20             | 10                     | 10    | 10       | 50%                 | 50%   | 50%      |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 20             | 10                     | 10    | 10       | 50%                 | 50%   | 50%      |
|                         | > € 350.000           | 20             | 10                     | 10    | 10       | 50%                 | 50%   | 50%      |
| huur eg                 | < € 555               | 3.670          | 170                    | 30    | -90      | 5%                  | 1%    | -2%      |
|                         | € 555 t/m € 652       | 230            | 0                      | 0     | -10      | 0%                  | 0%    | -4%      |
|                         | € 652 t/m € 900       | 170            | -10                    | -10   | 0        | -6%                 | -6%   | 0%       |
|                         | > € 900               | 50             | 10                     | 10    | 0        | 20%                 | 20%   | 0%       |
| huur mg                 | < € 555               | 1.040          | 160                    | 120   | 100      | 15%                 | 12%   | 10%      |
|                         | € 555 t/m € 652       | 50             | 10                     | 10    | 10       | 20%                 | 20%   | 20%      |
|                         | € 652 t/m € 900       | 100            | 0                      | 10    | 10       | 0%                  | 10%   | 10%      |
|                         | > € 900               | 50             | 10                     | 10    | 10       | 20%                 | 20%   | 20%      |
| niet-reguliere voorraad |                       | 280            | 50                     | 40    | 40       | 18%                 | 14%   | 14%      |
| totaal                  |                       | 15.240         | 730                    | 730   | 730      | 5%                  | 5%    | 5%       |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

# Hoofdstuk 12

## Gemeente Rucphen

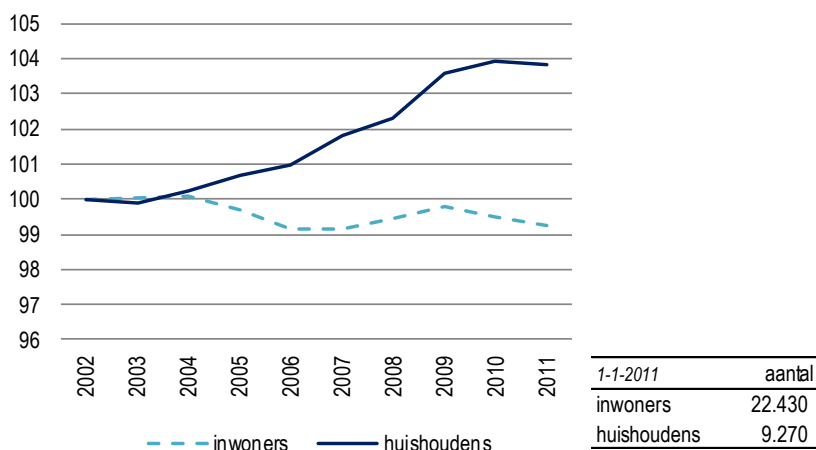
### 12.1 Bevolking en woningvoorraad

#### Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens en het migratiesaldo

Op 1 januari 2011 woonden in de gemeente Rucphen 22.430 inwoners en circa 9.270 huishoudens (figuur 12-1). Gedurende de periode 2002 tot 2011 nam het aantal huishoudens toe, terwijl het aantal inwoners afnam.

Zowel het binnenlandse als het buitenlandse migratiesaldo schommelde in de periode 2002 t/m 2010 (tabel 12-1). Het aantal emigranten bleef gedurende de periode 2005 t/m 2010 ongeveer constant, terwijl voor de andere gemeenten in West-Brabant en Tholen een toename zichtbaar was. Het binnenlands migratiesaldo was voor jongeren en jong volwassenen negatief en voor gezinnen met kinderen en empty nesters positief (figuur 12-2).

**figuur 12-1 Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in 2002 tot 2011 in indexcijfers (2002 = 100) in de gemeente Rucphen**



Bron: CBS, bewerking RIGO

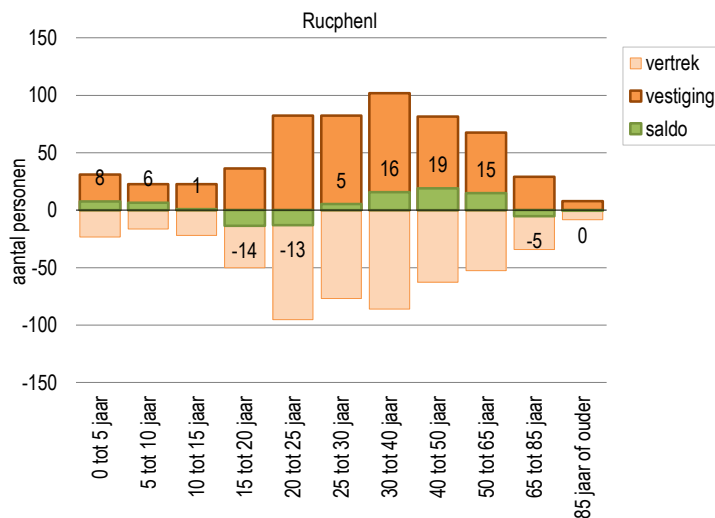
**tabel 12-1 Binnenlands en buitenlands migratiesaldo in de gemeente Rucphen in de periode 2002 t/m 2010**

|            | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 |
|------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|
| vestiging  | 563  | 528  | 437  | 526  | 534  | 640  | 629  | 497  | 486  |
| vertrek    | -564 | -472 | -471 | -566 | -481 | -547 | -535 | -508 | -498 |
| saldo      | -1   | 56   | -34  | -40  | 53   | 93   | 94   | -11  | -12  |
| immigratie | 27   | 40   | 29   | 58   | 50   | 81   | 63   | 49   | 66   |
| emigratie  | 33   | 82   | 75   | 68   | 67   | 67   | 36   | 74   | 62   |
| saldo      | -6   | -42  | -46  | -10  | -17  | 14   | 27   | -25  | 4    |

Bron: CBS, bewerking RIGO



**figuur 12-2 Vestiging, vertrek en binnenlands migratiesaldo naar leeftijd in de gemeente Rucphen, gemiddeld in de periode 2005 t/m 2009**

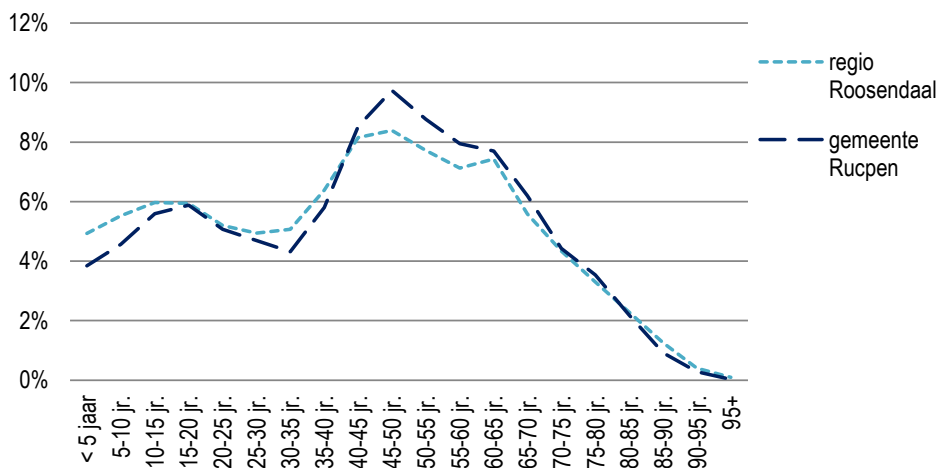


Bron: CBS, bewerking RIGO

### Bevolkingsopbouw en huishoudenssamenstelling

De bevolkingsopbouw in de gemeente Rucphen verschilt van die in de regio (figuur 12-3). Er wonen minder kinderen en jong volwassenen en meer personen tussen 40 en 70 jaar. Dit blijkt ook uit de huishoudenssamenstelling in tabel 12-2: er wonen naar verhouding minder eenpersoonshuishoudens in de gemeente Rucphen en meer tweepersoonshuishoudens, vooral tussen 55 en 75 jaar (22%, tegen 19% in de regio). Opvallend is dat ook het aandeel gezinnen iets hoger ligt (met gemiddeld minder kinderen dan in de regio).

**figuur 12-3 Bevolkingsopbouw 1-1-2011 in de gemeente Rucphen en de regio Roosendaal, 2011**



Bron: CBS, bewerking RIGO

**tabel 12-2 Huishoudenssamenstelling in de gemeente Rucphen en de regio Roosendaal, 2011**

|                |           | gemeente     |             | regio       |
|----------------|-----------|--------------|-------------|-------------|
|                |           | aantal       | aandeel     | aandeel     |
| < 35 jaar      | eenpers.  | 270          | 3%          | 6%          |
|                | tweepers. | 310          | 3%          | 4%          |
|                | gezin     | 390          | 4%          | 4%          |
| 35 t/m 54 jaar | eenpers.  | 470          | 5%          | 8%          |
|                | tweepers. | 660          | 7%          | 6%          |
|                | gezin     | 2.650        | 29%         | 27%         |
| 55 t/m 74 jaar | eenpers.  | 820          | 9%          | 9%          |
|                | tweepers. | 2.040        | 22%         | 19%         |
|                | gezin     | 600          | 6%          | 5%          |
| 75 jaar e.o.   | eenpers.  | 610          | 7%          | 7%          |
|                | meerpers. | 460          | 5%          | 5%          |
| <b>totaal</b>  |           | <b>9.270</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |

Bron: CBS, bewerking RIGO

### Samenstelling woningvoorraad

Circa 31% van de bewoonde woningvoorraad in de gemeente Rucphen bestaat uit woningen in bezit van woningcorporaties (tabel 12-3). Dit aandeel ligt iets hoger dan totaal in de regio (29%). Circa 66% bestaat uit koopwoningen, allemaal grondgebonden woningen, wat hoger is dan totaal in de regio (61%). In de afgelopen jaren zijn zowel huur- als koopwoningen netto aan de voorraad toegevoegd (tabel 12-4).

**tabel 12-3 Samenstelling van de bewoonde voorraad in de gemeente Rucphen en de regio Roosendaal, 2011**

|                                             |               | gemeente     |             | regio       |
|---------------------------------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|
|                                             |               | aantal       | aandeel     | aandeel     |
| corporatebezit                              | < €361        | 1.120        | 12%         | 8%          |
|                                             | €361 tot €554 | 1.610        | 18%         | 20%         |
|                                             | €554 tot €652 | 20           | 0%          | 1%          |
|                                             | €652 tot €900 | -            | 0%          | 0%          |
|                                             | > €900        | -            | 0%          | 0%          |
| <b>totaal corporatebezit</b>                |               | <b>2.760</b> | <b>31%</b>  | <b>29%</b>  |
| huur overig                                 |               | 300          | 3%          | 7%          |
| <b>totaal huur</b>                          |               | <b>3.060</b> | <b>34%</b>  | <b>36%</b>  |
| koop                                        | grondgebonden | 5.920        | 66%         | 61%         |
|                                             | appartement   | 20           | 0%          | 3%          |
| <b>totaal koop</b>                          |               | <b>5.930</b> | <b>66%</b>  | <b>64%</b>  |
| <b>totaal bewoonde voorraad</b>             |               | <b>8.990</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |
| niet reguliere voorraad                     |               | 280          |             |             |
| <b>totaal incl. niet reguliere voorraad</b> |               | <b>9.270</b> |             |             |

Bron: CFV, SYSWOV, CBS, corporaties in het werkgebied, bewerking RIGO

**tabel 12-4 Netto ontwikkeling van de koop- en huurvoorraad in de gemeente Rucphen**

|               | 2002      | 2003      | 2004      | 2005      | 2006       | 2007      | 2008      | 2009      | 2010      |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------|------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| huur          | 17        | 2         | 12        | -8        | 9          | 2         | 13        | 23        | 8         |
| koop          | 35        | 18        | 45        | 21        | 107        | 31        | 9         | 29        | 33        |
| <b>totaal</b> | <b>52</b> | <b>20</b> | <b>57</b> | <b>13</b> | <b>116</b> | <b>33</b> | <b>22</b> | <b>52</b> | <b>41</b> |

Bron: CBS, bewerking RIGO

## 12.2 Inkomensgroepen op de woningmarkt

### Omvang van de inkomensgroepen

Anno 2011 behoort circa 26% van de huishoudens in de gemeente Rucphen tot de primaire doelgroep<sup>18</sup> (tabel 12-5) en heeft circa 39% van de huishoudens een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep). Dit is vrijwel gelijk aan het aandeel in de regio Roosendaal.

**tabel 12-5 Omvang van de inkomensgroepen in de gemeente Rucphen en de regio Roosendaal op basis van het belastbaar jaarinkomen**

|                      | gemeente     |             | regio         |             |
|----------------------|--------------|-------------|---------------|-------------|
|                      | aantal       | aandeel     | aantal        | aandeel     |
| primaire doelgroep   | 2.410        | 26%         | 18.720        | 26%         |
| secundaire doelgroep | 1.250        | 13%         | 9.830         | 14%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 1.190        | 13%         | 9.030         | 13%         |
| > € 43.000           | 4.430        | 48%         | 33.230        | 47%         |
| <b>totaal</b>        | <b>9.270</b> | <b>100%</b> | <b>70.810</b> | <b>100%</b> |
| sociale doelgroep    | 3.660        | 39%         | 28.550        | 40%         |

Bron: CBS, WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

### Samenstelling van de sociale doelgroep

Een aanzienlijk deel van de sociale doelgroep is 55 jaar of ouder (64%). Dit is weergegeven in tabel 12-6, waarin ook het aandeel doelgroep huishoudens binnen de verschillende huishoudentypen is weergegeven. Duidelijk wordt dat van de jongere, oudere en eenpersoonshuishoudens de (ruime) meerderheid tot de sociale doelgroep behoort. Tweepersoonshuishoudens en gezinnen behoren vaker tot de hogere inkomens.

**tabel 12-6 Samenstelling van de sociale doelgroep naar huishoudentype in de gemeente Rucphen**

|                |             | totaal hh    | samenstelling % van totaal hh |             |            |
|----------------|-------------|--------------|-------------------------------|-------------|------------|
| < 35 jaar      | eenpersoons | 270          | 180                           | 5%          | 67%        |
|                | tweepersoon | 310          | 50                            | 1%          | 16%        |
|                | gezin       | 390          | 100                           | 3%          | 26%        |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons | 470          | 340                           | 9%          | 72%        |
|                | tweepersoon | 660          | 90                            | 2%          | 14%        |
|                | gezin       | 2.650        | 560                           | 15%         | 21%        |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons | 820          | 670                           | 18%         | 82%        |
|                | tweepersoon | 2.040        | 750                           | 21%         | 37%        |
|                | gezin       | 600          | 60                            | 2%          | 10%        |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons | 610          | 580                           | 16%         | 95%        |
|                | meerpersoon | 460          | 280                           | 8%          | 61%        |
| <b>totaal</b>  |             | <b>9.270</b> | <b>3.650</b>                  | <b>100%</b> | <b>39%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

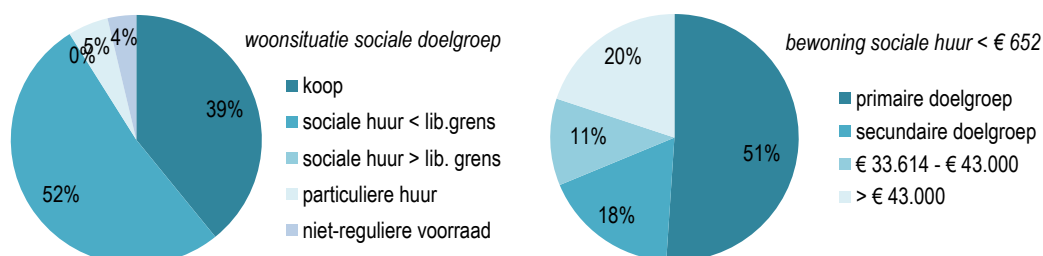
<sup>18</sup> Huishoudens die op basis van hun belastbaar jaarinkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag.

### Woonsituatie van de inkomensgroepen en bewoning van de voorraad

In de gemeente Rucphen woont circa 59% van de primaire doelgroep in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en circa 34% woont in een koopwoning (tabel 12-7). Van de sociale doelgroep woont ruim de helft in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens en circa 39% in een koopwoning (figuur 12-4, links). Voor de hogere inkomens geldt over het algemeen dat hoe hoger het inkomen is, des te vaker men in een koopwoning woont. Daarnaast woont 26% van de huishoudens met een inkomen tussen € 33.614 en € 43.000 in een sociale huurwoning tot de huurtoeslaggrens. Binnen de hoogste inkomensgroep gaat het om 12%.

Een deel van de sociale huurvoorraad wordt dus niet bewoond door de sociale doelgroep. In welke mate de voorraad 'scheef' wordt bewoond, is weergegeven in figuur 12-4 (rechts). In de gemeente Rucphen wordt de sociale huurvoorraad tot de huurtoeslaggrens voor 69% bewoond door de sociale doelgroep. Circa 31% heeft een inkomen van meer dan € 33.614 en woont volgens de definitie 'scheef'. Dit is vrijwel gelijk aan het aandeel in de regio Roosendaal (32%).

**figuur 12-4 Woonsituatie van de sociale doelgroep en de bewoning van de voorraad in de gemeente Rucphen**



Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 12-7 Woonsituatie van de inkomensgroepen en de bewoning van de voorraad in de gemeente Rucphen**

|                      | koop         | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal       |
|----------------------|--------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|--------------|
| primaire doelgroep   | 810          | 1.410                       | 0                            | 100                  | 80                         | 2.410        |
| secundaire doelgroep | 620          | 490                         | 0                            | 90                   | 50                         | 1.250        |
| € 33.614 - € 43.000  | 810          | 310                         | 0                            | 50                   | 20                         | 1.190        |
| > € 43.000           | 3.690        | 550                         | 0                            | 60                   | 120                        | 4.430        |
| <b>totaal</b>        | <b>5.930</b> | <b>2.760</b>                | <b>0</b>                     | <b>300</b>           | <b>280</b>                 | <b>9.270</b> |

| woonsituatie hh      | koop       | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 34%        | 59%                         | 0%                           | 4%                   | 3%                         | 100%        |
| secundaire doelgroep | 50%        | 39%                         | 0%                           | 7%                   | 4%                         | 100%        |
| € 33.614 - € 43.000  | 68%        | 26%                         | 0%                           | 4%                   | 2%                         | 100%        |
| > € 43.000           | 83%        | 12%                         | 0%                           | 1%                   | 3%                         | 100%        |
| <b>totaal</b>        | <b>64%</b> | <b>30%</b>                  | <b>0%</b>                    | <b>3%</b>            | <b>3%</b>                  | <b>100%</b> |

| bewoning voorraad    | koop        | sociale huur<br>< lib.grens | sociale huur<br>> lib. grens | particuliere<br>huur | niet-reguliere<br>voorraad | totaal      |
|----------------------|-------------|-----------------------------|------------------------------|----------------------|----------------------------|-------------|
| primaire doelgroep   | 14%         | 51%                         | 0%                           | 33%                  | 29%                        | 26%         |
| secundaire doelgroep | 10%         | 18%                         | 0%                           | 30%                  | 18%                        | 13%         |
| € 33.614 - € 43.000  | 14%         | 11%                         | 0%                           | 17%                  | 7%                         | 13%         |
| > € 43.000           | 62%         | 20%                         | 0%                           | 20%                  | 43%                        | 48%         |
| <b>totaal</b>        | <b>100%</b> | <b>100%</b>                 | <b>0%</b>                    | <b>100%</b>          | <b>100%</b>                | <b>100%</b> |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

## 12.3 Toekomstige ontwikkelingen

### Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens

Op basis van de prognose migratiesaldo nul neemt het aantal huishoudens gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met circa 530 in de gemeente Rucphen. Dit is weergegeven in tabel 12-9, inclusief de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type huishoudens. Vooral het aantal eenpersoonshuishoudens en ouderen neemt toe. In 2011 was 49% van de huishoudens 55 jaar of ouder, in 2020 is het de verwachting dat dit aandeel is toegenomen tot 56%. Het aantal en aandeel jonge gezinnen neemt af, een trend die zich ook landelijk en in de regio voordoet.

### Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte

Op basis van aannamen over demografische en economische ontwikkelingen is de ontwikkeling van de inkomensgroepen en de woningbehoefte geraamd. Wat betreft economische ontwikkelingen heeft RIGO drie economische scenario's opgesteld waarin aannamen zijn gedaan over de ontwikkeling van de koopkracht: een basisscenario en een positief en een negatief scenario. Elk scenario gaat uit van een daling van de koopkracht op korte termijn, waarna de economie weer aantrekt. De scenario's variëren in de mate van koopkrachtdaling en de duur van de crisis.

Het aantal huishoudens met een inkomen tot € 33.614 (de sociale doelgroep) neemt gedurende de periode 2011 tot 2020 toe met ruim 600 huishoudens volgens het basisscenario (tabel 12-9). In aandeel gaat het om een toename van 39% in 2011 tot 43% in 2020. Als gevolg van de vergrijzing zullen de ouderen een steeds groter aandeel van de sociale doelgroep gaan uitmaken. Deze ouderen zullen naar verwachting steeds vaker in de koopsector wonen en geen beroep doen op de sociale huursector.

**tabel 12-8 Ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en type in de gemeente Rucphen in de periode 2011 tot 2030 volgens migratiesaldo nul**

|                |              | omvang                        |       |       |       | ontwikkeling |           |           |
|----------------|--------------|-------------------------------|-------|-------|-------|--------------|-----------|-----------|
|                |              | 2011                          | 2015  | 2020  | 2030  | 2011-2015    | 2011-2020 | 2011-2030 |
| < 35 jaar      | eenpersoons  | 270                           | 290   | 300   | 270   | 20           | 30        | 0         |
|                | tweepersoons | 310                           | 330   | 360   | 320   | 20           | 50        | 10        |
|                | gezin        | 390                           | 430   | 450   | 450   | 40           | 60        | 60        |
| 35 tot 55 jaar | eenpersoons  | 470                           | 450   | 460   | 460   | -20          | -10       | -10       |
|                | tweepersoons | 660                           | 590   | 550   | 450   | -70          | -110      | -210      |
|                | gezin        | 2.650                         | 2.420 | 2.220 | 1.980 | -230         | -430      | -670      |
| 55 tot 75 jaar | eenpersoons  | 820                           | 940   | 1.050 | 1.200 | 120          | 230       | 380       |
|                | tweepersoons | 2.040                         | 2.190 | 2.220 | 2.010 | 150          | 180       | -30       |
|                | gezin        | 600                           | 640   | 630   | 570   | 40           | 30        | -30       |
| 75 jaar e.o.   | eenpersoons  | 610                           | 700   | 850   | 1.200 | 90           | 240       | 590       |
|                | meerpersoons | 460                           | 560   | 720   | 1.020 | 100          | 260       | 560       |
| totaal         |              | 9.280                         | 9.540 | 9.810 | 9.930 | 260          | 530       | 650       |
|                |              | ontwikkeling in procentpunten |       |       |       |              |           |           |
| aandeel 55+    |              | 49%                           | 53%   | 56%   | 60%   | 4%           | 7%        | 12%       |
| aandeel 75+    |              | 12%                           | 13%   | 16%   | 22%   | 2%           | 4%        | 11%       |

Bron: RIGO-prognose migratiesaldo nul

In tabel 12-10 en tabel 12-11 is de ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven en deze bieden zicht op de veranderopgave in de voorraad. Grof gezegd is de verwachte groei van het aantal (particuliere) huishoudens tevens te beschouwen als de verwachte groei van de woningbehoefte. De ontwikkeling van de woningbehoefte per segment is afhankelijk van de ontwikke-

ling van de *huishoudenssamenstelling* naar leeftijd, type en inkomen en de woonsituatie van huishoudens. Woont een jong gezin met een modaal inkomen anno 2011 in een rijtjeswoning, dan gaan we in de toekomst uit van een soortgelijke situatie. Neemt deze groep in omvang af, dan neemt ook de behoefte aan woningen in dit segment af. Bij deze exercitie maken we een uitzondering voor oudere huishoudens: voor deze groep houden we rekening met (aantoonbare) generatieverschillen. Uit tabel 12-10 en tabel 12-11 blijkt dat de behoefte aan koopwoningen en huurappartementen toeneemt, in elk economisch scenario. Het gaat voor een groot deel om nultredenwoningen. Ook de behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt toe, terwijl de behoefte aan dit woningtype elders in de regio Roosendaal afneemt.

**tabel 12-9 Omvang en ontwikkeling van de doelgroepen in de gemeente Rucphen in de periode 2011 tot 2030**

| omvang                   |              |              |              |              | ontwikkeling |            |              |
|--------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|------------|--------------|
|                          | 2011         | 2015         | 2020         | 2030         | 2011-2015    | 2011-2020  | 2011-2030    |
| negatief scenario        |              |              |              |              |              |            |              |
| primaire doelgroep       | 2.410        | 2.690        | 2.900        | 3.280        | 280          | 490        | 870          |
| secundaire doelgroep     | 1.250        | 1.360        | 1.490        | 1.710        | 110          | 240        | 460          |
| € 33.614 - € 43.000      | 1.190        | 1.280        | 1.280        | 1.220        | 90           | 90         | 30           |
| > € 43.000               | 4.430        | 4.220        | 4.130        | 3.720        | -210         | -300       | -710         |
| <b>totaal</b>            | <b>9.270</b> | <b>9.540</b> | <b>9.800</b> | <b>9.930</b> | <b>270</b>   | <b>530</b> | <b>660</b>   |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>3.650</b> | <b>4.040</b> | <b>4.390</b> | <b>4.990</b> | <b>390</b>   | <b>740</b> | <b>1.340</b> |
| basisscenario            |              |              |              |              |              |            |              |
| primaire doelgroep       | 2.410        | 2.610        | 2.770        | 3.030        | 200          | 360        | 620          |
| secundaire doelgroep     | 1.250        | 1.360        | 1.500        | 1.700        | 110          | 250        | 450          |
| € 33.614 - € 43.000      | 1.190        | 1.240        | 1.190        | 1.100        | 50           | 0          | -90          |
| > € 43.000               | 4.430        | 4.320        | 4.350        | 4.100        | -110         | -80        | -330         |
| <b>totaal</b>            | <b>9.270</b> | <b>9.540</b> | <b>9.800</b> | <b>9.930</b> | <b>270</b>   | <b>530</b> | <b>660</b>   |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>3.650</b> | <b>3.970</b> | <b>4.260</b> | <b>4.730</b> | <b>320</b>   | <b>610</b> | <b>1.080</b> |
| positief scenario        |              |              |              |              |              |            |              |
| primaire doelgroep       | 2.410        | 2.560        | 2.640        | 2.780        | 150          | 230        | 370          |
| secundaire doelgroep     | 1.250        | 1.380        | 1.530        | 1.740        | 130          | 280        | 490          |
| € 33.614 - € 43.000      | 1.190        | 1.190        | 1.180        | 1.100        | 0            | -10        | -90          |
| > € 43.000               | 4.430        | 4.410        | 4.460        | 4.310        | -20          | 30         | -120         |
| <b>totaal</b>            | <b>9.270</b> | <b>9.540</b> | <b>9.800</b> | <b>9.930</b> | <b>270</b>   | <b>530</b> | <b>660</b>   |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>3.650</b> | <b>3.940</b> | <b>4.160</b> | <b>4.530</b> | <b>290</b>   | <b>510</b> | <b>880</b>   |

| omvang                   |             |             |             |             | ontwikkeling |           |            |
|--------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|-----------|------------|
|                          | 2011        | 2015        | 2020        | 2030        | 2011-2015    | 2011-2020 | 2011-2030  |
| negatief scenario        |             |             |             |             |              |           |            |
| primaire doelgroep       | 26%         | 28%         | 30%         | 33%         | 2%           | 4%        | 7%         |
| secundaire doelgroep     | 13%         | 14%         | 15%         | 17%         | 1%           | 2%        | 4%         |
| € 33.614 - € 43.000      | 13%         | 13%         | 13%         | 12%         | 1%           | 0%        | -1%        |
| > € 43.000               | 48%         | 44%         | 42%         | 37%         | -4%          | -6%       | -10%       |
| <b>totaal</b>            | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |            |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>39%</b>  | <b>42%</b>  | <b>45%</b>  | <b>50%</b>  | <b>3%</b>    | <b>5%</b> | <b>11%</b> |
| basisscenario            |             |             |             |             |              |           |            |
| primaire doelgroep       | 26%         | 27%         | 28%         | 31%         | 1%           | 2%        | 5%         |
| secundaire doelgroep     | 13%         | 14%         | 15%         | 17%         | 1%           | 2%        | 4%         |
| € 33.614 - € 43.000      | 13%         | 13%         | 12%         | 11%         | 0%           | -1%       | -2%        |
| > € 43.000               | 48%         | 45%         | 44%         | 41%         | -3%          | -3%       | -6%        |
| <b>totaal</b>            | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |            |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>39%</b>  | <b>42%</b>  | <b>43%</b>  | <b>48%</b>  | <b>2%</b>    | <b>4%</b> | <b>8%</b>  |
| positief scenario        |             |             |             |             |              |           |            |
| primaire doelgroep       | 26%         | 27%         | 27%         | 28%         | 1%           | 1%        | 2%         |
| secundaire doelgroep     | 13%         | 14%         | 16%         | 18%         | 1%           | 2%        | 4%         |
| € 33.614 - € 43.000      | 13%         | 12%         | 12%         | 11%         | 0%           | -1%       | -2%        |
| > € 43.000               | 48%         | 46%         | 46%         | 43%         | -2%          | -2%       | -4%        |
| <b>totaal</b>            | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> | <b>100%</b> |              |           |            |
| <b>sociale doelgroep</b> | <b>39%</b>  | <b>41%</b>  | <b>42%</b>  | <b>46%</b>  | <b>2%</b>    | <b>3%</b> | <b>6%</b>  |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 12-10 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype in 2011 tot 2020 in de gemeente Rucphen volgens drie economische scenario's**

|                         |                           | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|---------------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                           | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop                    | (half) vrijstaand         | 4.540          | 170                    | 260   | 360      | 4%                  | 6%    | 8%       |
|                         | rijwoning                 | 1.380          | 50                     | 60    | 40       | 4%                  | 4%    | 3%       |
|                         | appartement met lift      | 10             | 10                     | 10    | 10       | 100%                | 100%  | 100%     |
|                         | appartementen zonder lift | 10             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
| huur                    | grondgebonden             | 2.690          | 180                    | 90    | 10       | 7%                  | 3%    | 0%       |
|                         | appartement met lift      | 140            | 50                     | 40    | 30       | 36%                 | 29%   | 21%      |
|                         | appartementen zonder lift | 240            | 40                     | 30    | 30       | 17%                 | 13%   | 13%      |
| niet-reguliere voorraad |                           | 280            | 50                     | 50    | 60       | 18%                 | 18%   | 21%      |
| totaal                  |                           | 9.270          | 530                    | 530   | 530      | 6%                  | 6%    | 6%       |
| waarvan nultreden       |                           | 2.210          | 320                    | 370   | 370      | 14%                 | 17%   | 17%      |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

**tabel 12-11 Ontwikkeling van de woningbehoefte naar woningtype en prijs in 2011 tot 2020 in de gemeente Rucphen volgens drie economische scenario's**

|                         |                       | 2011           | ontw. 2011-2020 (abs.) |       |          | ontw. 2011-2020 (%) |       |          |
|-------------------------|-----------------------|----------------|------------------------|-------|----------|---------------------|-------|----------|
|                         |                       | woningvoorraad | negatief               | basis | positief | negatief            | basis | positief |
| koop eg                 | < € 140.000           | 110            | 10                     | 10    | 10       | 9%                  | 9%    | 9%       |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 320            | 40                     | 40    | 30       | 13%                 | 13%   | 9%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 930            | 70                     | 60    | 50       | 8%                  | 6%    | 5%       |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 900            | 40                     | 40    | 30       | 4%                  | 4%    | 3%       |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 1.110          | 0                      | 40    | 60       | 0%                  | 4%    | 5%       |
|                         | > € 350.000           | 2.550          | 40                     | 130   | 220      | 2%                  | 5%    | 9%       |
| koop mg                 | < € 140.000           | 0              | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 140.000 - € 185.000 | 0              | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 185.000 - € 230.000 | 0              | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 230.000 - € 270.000 | 0              | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 270.000 - € 350.000 | 0              | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | > € 350.000           | 10             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
| huur eg                 | < € 555               | 2.580          | 180                    | 90    | 10       | 7%                  | 3%    | 0%       |
|                         | € 555 t/m € 652       | 50             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 652 t/m € 900       | 30             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | > € 900               | 20             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
| huur mg                 | < € 555               | 350            | 80                     | 60    | 50       | 23%                 | 17%   | 14%      |
|                         | € 555 t/m € 652       | 10             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | € 652 t/m € 900       | 10             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
|                         | > € 900               | 20             | 0                      | 0     | 0        | 0%                  | 0%    | 0%       |
| niet-reguliere voorraad |                       | 280            | 50                     | 50    | 60       | 18%                 | 18%   | 21%      |
| totaal                  |                       | 9.270          | 530                    | 530   | 530      | 6%                  | 6%    | 6%       |

Bron: WoON 2009, RIGO-woningmarktsimulatie

# Bijlagen





# Bijlage 1

## Begrippenlijst

### **Appartement**

Appartementen zijn gestapelde woningen, ook wel meergezinswoningen genoemd. Het kan gaan om een benedenwoning, een bovenwoning of een woning in een gebouw met meer dan twee woonlagen met of zonder lift.

### **Bewoonde reguliere woningen**

Permanent bewoonde woningen, dus exclusief (frictie)leegstand.

### **Grondgebonden woning**

Met een grondgebonden woning wordt ook wel een eengezinswoning bedoeld. Het kan gaan om bijvoorbeeld een hoekwoning, een tussenwoning, een (geschakelde) bungalow, een vrijstaande woning of een twee-onder-een-kapwoning.

### **Doorstromer**

Doorstromers wonen al in een zelfstandige woning en zijn of gaan op zoek naar een andere zelfstandige woning. Na verhuizing komt de woning vrij voor een ander huishouden.

### **Niet-reguliere woningen**

Studentenkamers, plaatsen in kleinschalige beschermde woonvormen, woonboten, woonwagens, recreatiewoningen of BAR (bewoonde andere ruimtes).

### **Nultredenwoning**

Woningen waarvan de voordeur *wel* zonder trap te bereiken is en binnen de woning de woonkamer, keuken, toilet en douche en tenminste 1 slaapkamer op dezelfde verdieping liggen.

### **Inkomensgroepen**

1. Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen onder de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag. De inkomensgrenzen staan weergegeven in bijgaande tabel.

**Inkomensgrenzen Wet op de huurtoeslag**

|                                  |                     |
|----------------------------------|---------------------|
| Eenpersoonshuishouden < 65 jaar  | € 21.625            |
| Eenpersoonshuishouden > 64 jaar  | € 20.325            |
| Meerpersoonshuishouden < 65 jaar | € 29.350            |
| Meerpersoonshuishouden > 64 jaar | € 27.750            |
| Tijdvak                          | 1-1-2011/31-12-2011 |

2. Secundaire doelgroep tot € 33.614: huishoudens die niet tot de primaire doelgroep behoren en een belastbaar jaarinkomen hebben tot € 33.614. De primaire en secundaire doelgroep tezamen wordt in dit onderzoek ook wel 'de sociale doelgroep' genoemd.
3. € 33.614 tot € 43.000: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 33.614 en € 43.000.
4. > € 43.000: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen van meer dan € 43.000.

**Prijsgrenzen huur huurtoeslag**

| huurgrenzen                 | 2011                |
|-----------------------------|---------------------|
| tot kwaliteitskortingsgrens | > € 361,66          |
| tot 1e attoppingsgrens      | € 361,66 - € 517,64 |
| tot 2e attoppingsgrens      | € 517,64 - € 554,76 |
| tot liberalisatiegrens      | € 554,76 - € 652,52 |
| vrije sector                | > € 652,52          |

**Starters**

Inwonende kinderen en huishoudens in de niet-reguliere woningvoorraad die binnen twee jaar wensen te verhuizen.

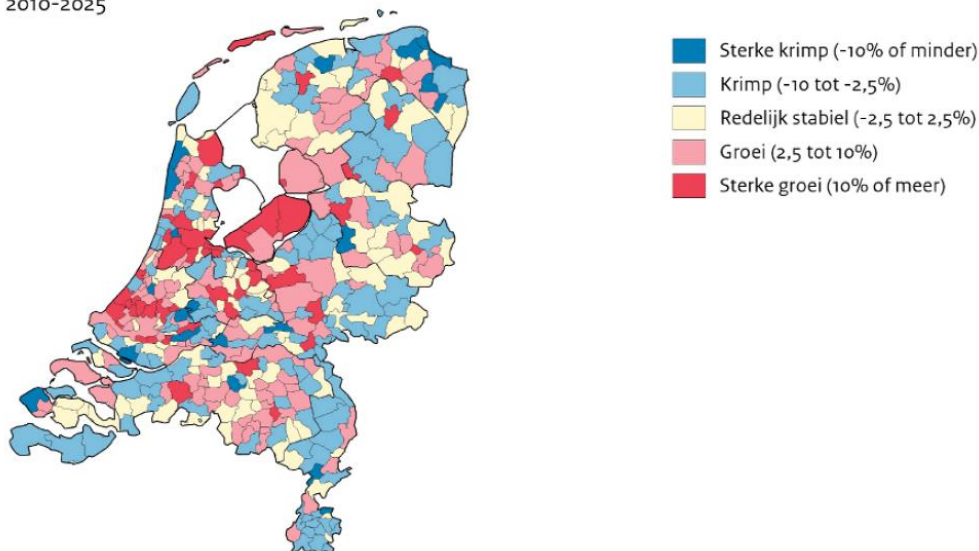
## Bijlage 2

### De landelijke Pearlprognose

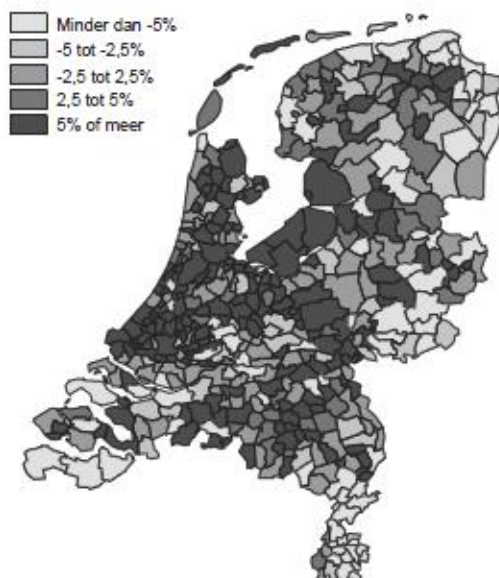
#### Ontwikkeling van het aantal inwoners

Voor het draagvlak van voorzieningen en daarmee voor de leefbaarheid van de kernen en buurten is primair het inwonertal van belang. Dit blijft in de meeste gemeenten teruglopen, al laat de gemeente Woensdrecht nu stabiliteit zien.

2010-2025



#### 6. Bevolkingsgroei per gemeente, 2008-2040



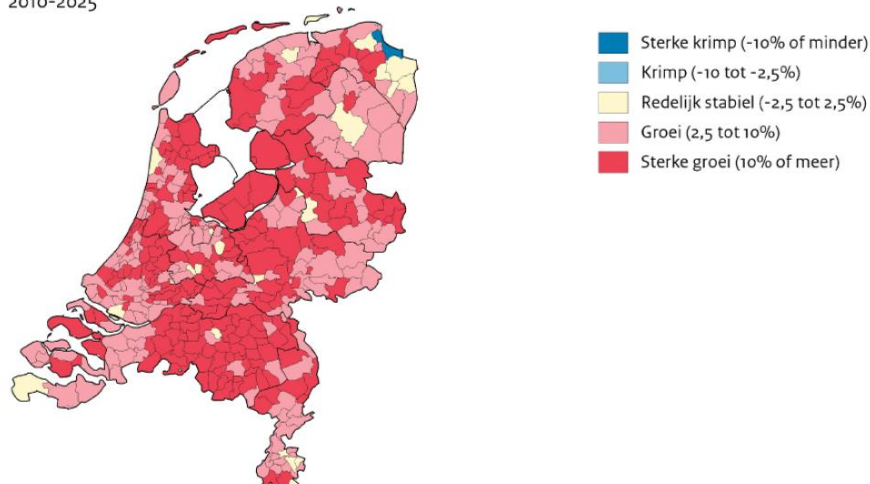
Bron: Pearlprognose CBS/PBL 2011

### Ontwikkeling van het aantal huishoudens

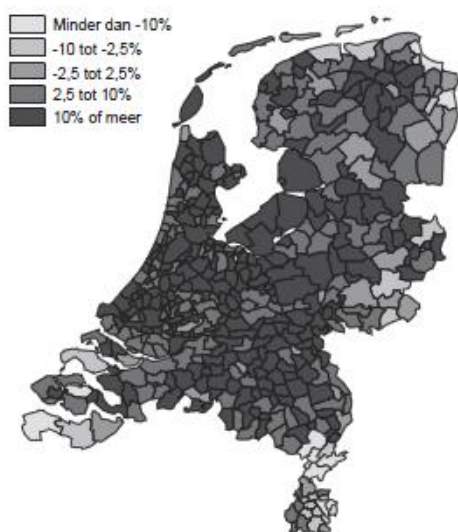
Voor de (potentiële) vraag naar woningen is de huishoudensontwikkeling van belang. Wil een gemeente (fors) groeien en mensen van buiten aantrekken, dan zullen die huishoudens er moeten zijn. Kijkend naar migratiecijfers weten we dat nieuwe bewoners vooral uit aangrenzende gemeenten en regio's worden aangetrokken. Daarnaast is de aanwezigheid van werkgelegenheid en opleidingen van belang. De situatie van de regio Bergen op Zoom is ten opzichte van de vorige keer relatief niet veel veranderd. De subregio Roosendaal ligt naast de forse groeier Breda e.o. De eerder gepresenteerde werkgelegenheids- en migratiecijfers laten echter zien dat de stroom van inwoners eerder naar Breda (en andere plaatsen en regio's) gaat dan omgekeerd.

Overigens wil een gemeentelijk beeld niet zeggen dat binnen de gemeente zelf het beeld in de kernen niet (nu al) heel anders kan zijn. Denk bijvoorbeeld aan de gemeente Tholen. Het algemene beeld is dat deze gemeente zowel qua inwonertal als qua huishoudens blijft groeien, echter individuele kernen kunnen al wel degelijk nu al of snel met krimp te maken krijgen.

2010-2025

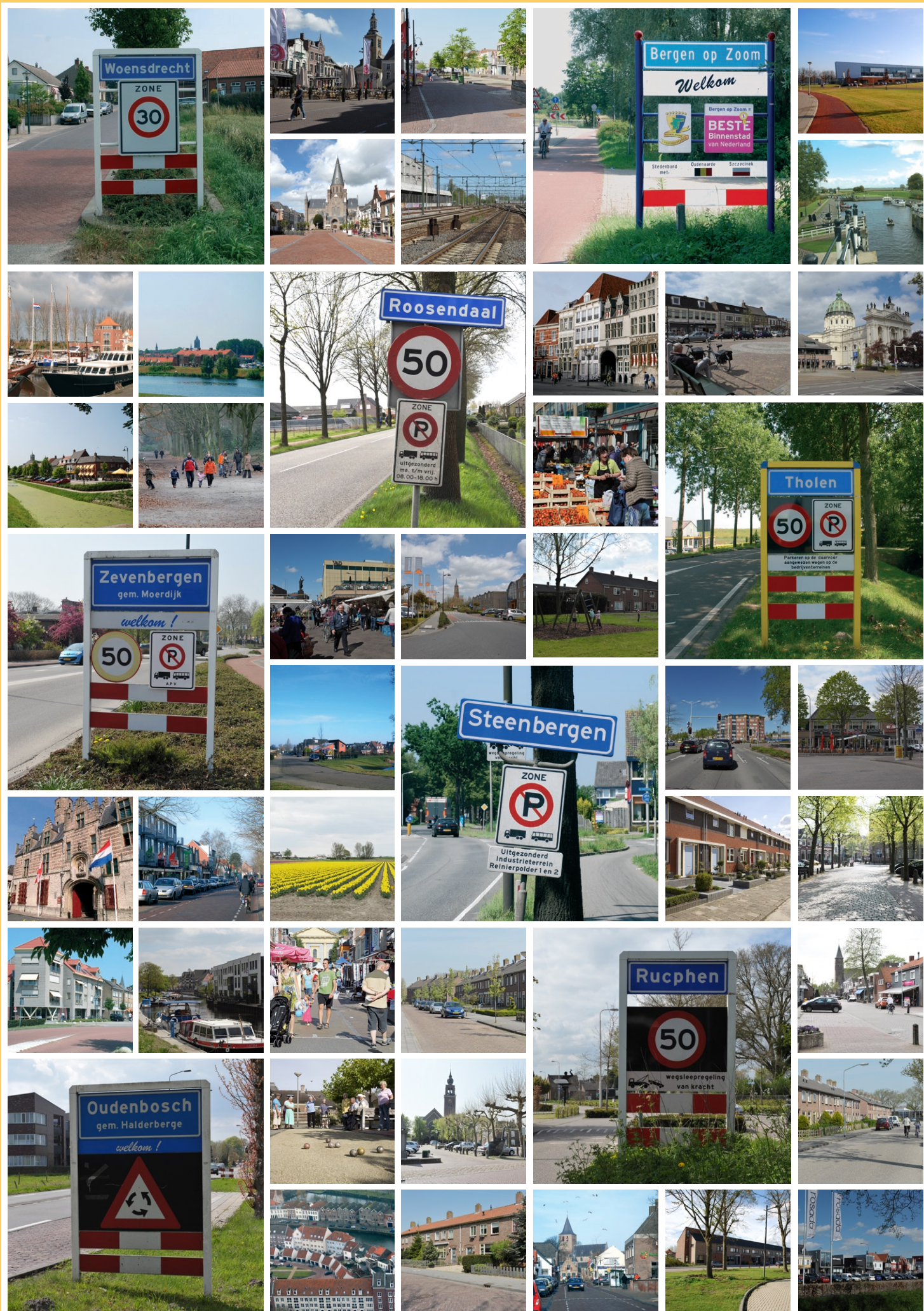


11. Huishoudensgroei per gemeente, 2008-2040



Bron: Pearlprognose CBS/PBL 2011







**scheidingsvel**

**[ verwijderen ]**