

BIJLAGE 2: WONEN

1. Aanbod woningen

73

Woningbouw is voornamelijk aanwezig in de kernen. In het buitengebied staat een klein aantal verspreid liggende burgerwoningen en is sprake van lintbebouwing nabij onder meer de Heensche Molen en de Pelsendijk/Notendaal.

In de gemeente Steenbergen bedraagt de woningvoorraad per 1-1-2011 9860 woningen. In onderstaande tabel is dit onderverdeeld naar kern:

<i>Bestaande woningvoorraad</i>	
Kern	Aantal woningen
Steenbergen en Welberg	5.291 woningen
Dinteloord	2.402 woningen
Kruisland	970 woningen
Nieuw-Vossemeer	934 woningen
De Heen	247 woningen

2. Omvang bevolking

Huidige demografische situatie

Ten aanzien van de demografische ontwikkelingen binnen de gemeente kan worden gesteld dat de omvang van de bevolking per 1-1-2011 23.275 personen bedroeg. In onderstaande tabel is dit onderverdeeld naar kern:

<i>Bestaande omvang bevolking</i>	
Kern	Aantal woningen
Steenbergen en Welberg	12.364 personen
Dinteloord	5.674 personen
Kruisland	2.381 personen
Nieuw-Vossemeer	2.327 personen
De Heen	529 personen

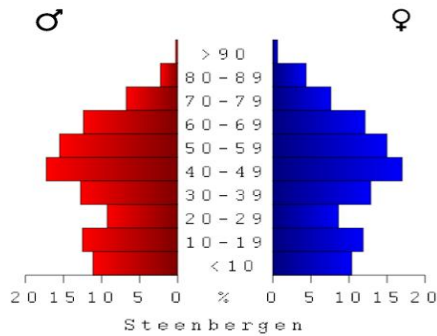
De gemiddelde woningbezetting bedraagt circa 2,36 personen per woning

Bevolkingsopbouw in 2020

Op basis van de provinciale behoefteprognoses wordt uitgegaan van een omvang van de bevolking per 1-1-2020 van 23.285 personen uitgaande van migratiesaldo 0. De gemiddelde woningbezetting is dan gedaald naar ongeveer 2,2 personen. Vanwege de extra werkgelegenheid samenhangend met de komst van het AFC NP is gerekend met de bouw van 300 woningen extra. In concreto houdt dit in dat per 1-1-2020 wordt rekening gehouden met een extra stijging van 660 personen. De totale verwachte bevolkingsomvang is per 1-1-2020 23.945 (670 personen meer dan op 1-1-2011).

Bevolkingsopbouw

De bevolkingsopbouw in Steenbergen is weergegeven in onderstaand diagram.



Bevolkingsopbouw gemeente Steenbergen in 2008

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van de bevolkingsopbouw tussen 2006 en 2011 weergegeven. Duidelijk is dat het aantal 65+ flink is toegenomen. Ook in de komende jaren zal de vergrijzing zich verder doorzetten. Als gevolg van de extra werkgelegenheid wordt de verwachte procentuele toename wel iets afgeremd. Dit geldt niet voor de absolute toename.

Ontwikkeling bevolkingsopbouw 2006-2011			
Leeftijdsgroep	2006	2011	Vershil
0 tot 20 jaar	23,46%	22,31%	- 1,15%
20 tot 30 jaar	8,75%	9,61%	+ 0,86%
30 tot 50 jaar	31,21%	27,76%	- 3,45%
50 tot 65 jaar	21,69%	22,91%	+ 1,22%
65 jaar en ouder	14,55%	17,4%	+ 2,85%

3. Recente woningbouwontwikkelingen

Kwantitatief

De toename van de woningvoorraad van 1-1-2006 tot en met 31-12-2010 was in totaal 322 woningen. Hiermee is de woningbouwproductie in de eerste 5 jaar van de Woonvisie achtergebleven bij de gewenste toename.

De komst van het AFC Nieuw-Prinsenland leidt tot de vraag naar 300 extra woningen. Dit getal is gebaseerd op onderzoek waar ook de provincie mee heeft ingestemd. Uitgaande van een woningbezetting van 2,2 houdt dit in dat er als gevolg van het AFC NP 660 mensen extra komen te wonen in de gemeente. Concreet betekent dit dat er in 2020 sprake zal zijn van een te verwachten groei van de bevolking.

Kwalitatief

Er wordt een overschot aan goedkope eengezinshuurwoningen (rijtjeswoningen) verwacht. Door de komst van het AFC NP wordt verwacht dat de vraag naar eengezinshuurwoningen stijgt. Dit is echter onvoldoende om het overschot op te vangen. Het overschot zal bij een negatief economisch scenario behoorlijk lager liggen.

4. Toekomstige ontwikkelingen woningbouw

Woningbehoefte totaal gemeente Steenbergen

In de woonvisie, exclusief extra woningen ten behoeve van AFC NP, is uitgegaan van een indicatief programma tot 30-12-2015 van in totaal 900 woningen, waarbij ook een onderverdeling naar kern was gemaakt. In onderstaande tabel staat het aantal gebouwde woningen per kern tot 31-12-2010. De 900 woningen waren gebaseerd op 740 woningen migratie saldo 0 + 160 woningen vanwege de extramuraliseringsopgave.

De meest recente woningbouwprognoses 2011 van de provincie hebben geleid tot een lichte bijstelling naar beneden. In de woningbehoefteprognoses 2005 zou de woningvoorraad per 1-1-2015 in totaal 10250 woningen zijn. In de prognoses van 2011 zou de woningvoorraad per 1-1-2015 10105 woningen zijn en per 1-1-2020 10355 woningen zijn. Gelet op deze geringe toename is de keuze gemaakt om de termijn van realisering van de aantallen genoemd in de woonvisie die geldt tot 2015 te verlengen tot de periode 31-12-2020 als indicatie.

75

Woningbouwbehoefte prognose gemeente Steenbergen

	Steenbergen Weilberg	Kruisland	De Heen	Dinteloord	Nieuw- Vossemeer	Totaal
Gerealiseerde toevoegingen woningvoorraad 31-12-2005 t/m 31-12-2011	215	54	2	60	-/- 7	324
Migratiesaldo 0	630	62	10	154	44	900
Indicatief woningbouwprogramma 31-12-2005 t/m 31-12-2015						
Procentuele verdeling migratiesaldo 0	70%	7%	1%	17%	5%	
Extra woningbouw AFC Nieuw-Prinsenland	120			180		300
Indicatie toevoegingen woningvoorraad 31-12-2010 tot 31-12-2020	535	8	8	274	51	876

5. Extramuralisering

De toevoeging aan de woningvoorraad is inclusief extra woningbouw als gevolg van de extramuraliseringsopgave. Extramuralisering houdt in dat zorginstellingen, zoals verzorgings- en verpleegtehuizen, kleiner zullen worden dan nu. De ouderen die nu wonen in verpleeg- of verzorgingstehuis zullen indien mogelijk zelfstandig gaan wonen in zorgcomplexen, waarbij de zorg wel zal worden geleverd door de zorginstellingen. Het centrumplan Nieuw-Vossemeer, momenteel in ontwikkeling, is een voorbeeld van een dergelijk project. Hierbij wordt een toename verwacht van 30 woningen zonder dat er een toename zal zijn van het aantal mensen. Voor de periode tot en met 2020 worden ook in Steenbergen en Dinteloord dergelijke initiatieven verwacht. Onduidelijk is tot welke toename dit zal leiden van de woningvoorraad. Voor alsnog wordt vastgehouden aan de aannames zoals opgenomen in de Woonvisie. Conform het provinciale beleid kunnen deze woningen per definitie worden toegevoegd aan de woningvoorraad omdat het niet gaat om het huisvesten van extra mensen en dus ook niet tot het bouwen van meer woningen dan migratiesaldo 0. Mochten er dus nieuwe plannen komen voor extramuralisering zullen deze dus qua programma nooit op bezwaren stuiten.

Waarbij wel de vraag gesteld moet worden of de geraamde omvang van de extramuralisering realistisch is? Mensen zullen in de toekomst wel langer zelfstandig blijven wonen, maar door de grote toename van de doelgroep is het niet uitgesloten dat het kleiner maken van de instellingen in de omvang zoals weergegeven in de Woonvisie toch niet mogelijk zal zijn. Een andere serieuze optie om over te gaan tot het huisvesten van de doelgroep die permanent zorg nodig heeft, is het realiseren van een groter aantal kleinere intramurale zorginstellingen. Zoals bijvoorbeeld kleinschalige woonvormen voor dementerende ouderen, waar continu zorg geleverd kan worden. Het toevoegen van kleinschaligere intramurale instellingen is ook op basis van het provinciale beleid toegestaan. Nader onderzoek en overleg met zorgleveranciers en corporaties inzake de omvang van de vraag naar intramurale zorgplaatsen en eventuele extramuralisering is noodzakelijk

6. *Extra woningbouw AFC Nieuw-Prinsenland*

De komst van het AFC Nieuw-Prinsenland leidt tot een vraag naar 300 extra woningen. Waarbij op grond van de woonvisie de keuze is gemaakt om 120 woningen in Steenbergen te bouwen en 180 woningen in Dinteloord. Het aantal van 300 is gebaseerd op onderzoek waar ook de provincie mee heeft ingestemd. Omdat de woningbehoefte als gevolg van extra werkgelegenheid mogelijk nog hoger kan liggen is met de provincie afgesproken dat indien aantoonbaar er mogelijk extra woningen kunnen worden gebouwd. Deze eventuele toename moet dan wel worden afgestemd met de regio in het zogenaamde regionaal ruimtelijk overleg.

7. *Extra woningbouw Ruimte voor Ruimte en landgoederen*

De provincie heeft in de verordening ruimte vastgelegd dat de zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen en woningen voor landgoederen niet meetellen bij de woningbehoefteramingen. Dit lijkt interessant maar uiteindelijk bepaalt niet de overheid de woningbehoefte maar de markt. Om te voorkomen dat er te veel woningen worden gebouwd als gevolg van deze extra woningbouw, wordt het aantal woningen voor Ruimte voor Ruimte woningen geschat op maximaal 50 woningen. Voor landgoederen is een inschatting gemaakt van ongeveer 20 woningen. Meer dan dit aantal lijkt niet gewenst omdat dit tot een te ver gaande concurrentie kan leiden met de reguliere woningbouwopgave. De realisering van deze extra woningbouw lijkt alleen maar reëel in het lichte economische groeiscenario. In het nul groeiscenario zal het genoemde aantal woningen niet haalbaar zijn.

8. *Geplande woningbouw per kern*

In de Woonvisie van 2006, met een looptijd tot 2015, zijn een aantal locaties aangegeven waar woningen gebouwd gaan worden. Een gedeelte van deze locaties is op 1-1-2011, het ijkpunt, daadwerkelijk bebouwd en een ander gedeelte nog niet. Daarnaast zijn een aantal locaties afgefallen. De actualisering van de woningbehoefteprognoses 2011 heeft geleid tot een geringe toename van te verwachten woningbouw voor de eigen woningbehoefte tot de periode tot 2020. Daarom is er voor gekozen om de planhorizon van de woonvisie eenvoudig weg te verlengen tot en met 2020 (Een jaar extra vanwege de 10 jaarsperiode). Daar bovenop komt nog wel de te verwachten extra woningbouwbehoefte van 300 woningen vanwege de komst van het AFC NP en de te verwachten extramurali-

seringsopgave. Met de Ruimte voor Ruimte kavels en woningbouw voor landgoederen is geen rekening gehouden.

Bovenstaande gegevens leiden tot de op de volgende pagina's geplande toevoegingen aan de woningvoorraad per kern, inclusief extramuralisering vanaf 1-1-2011 tot en met 31-12-2020:

77

<i>Toevoegingen aan woningvoorraad per kern 2011-2021</i>	
Kern	Aantal woningen
Steenbergen en Welberg	535 woningen
Dinteloord	274 woningen
Kruisland	8 woningen
Nieuw-Vossemeer	51 woningen
De Heen	8 woningen
Totaal	876 woningen

9. ***Woningbouw vertaalt naar concrete locaties per kern***

Harde plannen

De volgende projecten zijn als hard bestemd. Hard houdt in dat het bestemmingsplan is vastgesteld of dat er al contractvorming heeft plaatsgevonden in de anterieure fase betreffende de kostenverdeling of dat de gemeente al over een grondpositie beschikt en ook daadwerkelijk al duidelijk het voornemen heeft om de betreffende grond te gebruiken voor woningbouw. De locaties die voldoen aan genoemde criteria staan hieronder weergegeven en staan op de kaart van de structuurvisie weergegeven als te ontwikkelen woningbouwlocaties.

<i>Harde plannen kern Steenbergen en Welberg</i>	
Locatie	Capaciteit
De Landerije Welberg	23 woningen
't Hof van Steenbergen	12 woningen
Couvingepark	95 woningen
Wouwsestraat	48 woningen
Molenweg 16	32 woningen
Ram van Hagendoornstraat	16 woningen
Westdam 22	28 woningen
Buiten de Veste	260 woningen
Rongelstraat	4 woningen
St. Ontcommerstraat	13 woningen
Totaal Steenbergen, zeker	531 woningen
<i>Gepland</i>	<i>535 woningen</i>
<i>Tekort/overschot</i>	<i>-/-4 woningen</i>

<i>Harde plannen kern Dinteloord</i>	
Locatie	Capaciteit
Oostgroeneweg	74 woningen
Dorus Rijkersstraat	30 woningen
Papiermolen	3 woningen
Totaal Dinteloord, zeker	107 woningen
<i>Gepland</i>	<i>274 woningen</i>
<i>Tekort/overschot</i>	<i>-/- 167 woningen</i>

Harde plannen kern Kruisland	
Locatie	Capaciteit
Herengood	8 woningen
Totaal Kruisland, zeker	8 woningen
Gepland	8 woningen
<i>Tekort/overschot</i>	<i>0 woningen</i>

Harde plannen kern Nieuw-Vossemeer	
Locatie	Capaciteit
Beltmolen	52 woningen
Centrumplan Nieuw-Vossemeer	30 woningen
Kloosterstraat	21 woningen
Totaal Nw-Vossemeer, zeker	103 woningen
Gepland	51 woningen
<i>Tekort/overschot</i>	<i>+52 woningen</i>

Harde plannen kern De Heen	
Locatie	Capaciteit
Helenahoeve	14 woningen
Totaal De Heen, zeker	14 woningen
Gepland	8 woningen
<i>Tekort/overschot</i>	<i>+6 woningen</i>

Harde plannen totaal gemeente Steenberg	
Locatie	Capaciteit
Totaal, zeker	777 woningen
Gepland	876 woningen
<i>Tekort/overschot</i>	<i>-/- 99 woningen</i>

Conclusie

In de kernen De Heen en Nieuw-Vossemeer is sprake van een overplanning in harde plannen. Het is gelet hierop niet uitgesloten dat het maximaal aantal woningen opgenomen in de bestemmingsplannen Beltmolen, Nieuw-Vossemeer en Helenahoeve De Heen niet gebouwd gaat worden vanwege een te geringe woningbehoefte en dat voor een verdunning moet worden gekozen. De betreffende bestemmingsplannen geven hiertoe vrijheid. De omvang van de zekere plannen in Kruisland en Steenberg komen vrijwel overeen met de geraamde woonbehoefte. In Dinteloord is nog sprake van een duidelijk te kort.

10. Transformatie afweegbaar inbreiding

Dit betreft locaties die in principe gunstig zijn gelegen binnen de bebouwingscontouren maar waar in het geval de gemeente geen eigenaar is nog geen anterieure overeenkomst is afgesloten of in het geval van eigendom van de gemeente nog geen duidelijk standpunt is ingenomen over een mogelijke invulling. Woningbouw is één van de mogelijke opties. Omdat het nog onzeker is, staan er bij deze locaties geen aantallen genoemd. Wel wordt er een inschatting gemaakt per kern.

Zachte plannen Steenberg en Welberg	
Locatie	
Westhavendijk	
Westdam	
Voormalig sportveld Welberg	

Kapelaan Kockstraat 45a
Doktersdreefje 2
Oranjewal (Maria reginaschool)

Hierbij aangetekend dat de locaties West-Havendijk en Westdam ook al stonden opgenomen in de Woonvisie en daarom een voorrangspositie hebben boven de andere locaties. Voor de kern Steenberg/Welberg wordt op inbreidingslocaties uitgegaan van een aantal van 140 woningen.

<i>Zachte plannen Dinteloord</i>
Locatie
Bedrijvenstrook Karel Doormanstraat/Van Heemskerkstraat
De Ruijterstraat
Westgroeneweg
Westerstraat
Nieuwe Haven
Dinteloord Noord-West

Voor de kern Dinteloord wordt geschat dat er op inbreidingslocaties 130 woningen kunnen worden gebouwd.

<i>Zachte plannen Nieuw-Vossemeer</i>
Locatie
-

Voor Nieuw-Vossemeer worden, gelet op het al aanwezige overschot in de harde planvorming, geen extra woningbouwlocaties voorzien.

<i>Zachte plannen De Heen</i>
Locatie
Locatie Van Trier

In De Heen is recent het bedrijf Van Trier uit de kom verdwenen. Op de vrijkomende locaties is het vanuit stedenbouwkundig oogpunt mogelijk gewenst om naar een andere invulling te kijken, waarbij woningbouw een mogelijke optie is. Hierbij dient wel aangetekend worden dat er gelet op de berekende woningbehoefte waarschijnlijk geen vraag is naar extra woningbouw, waardoor ook zeker naar andere mogelijke invullingen wordt gekeken. Het aantal woningen wordt geschat op 10.

<i>Zachte plannen Kruisland</i>
Locatie
Den Darink, fase 3
Langeweg, pluspunt

Voor de kern Kruisland zijn de genoemde toekomstige woningbouwlocaties in beeld. Het aantal mogelijk te bouwen woningen wordt geschat op 35.

Bij een maximale invulling zou ook dit een overschrijding inhouden van de geraamde woningbehoefte voor Kruisland. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt, zorgbehoefte en leefbaarheid is een invulling met woningbouw wel het meest gewenst.

11. *Zoekgebied hoogdynamische ontwikkeling woningbouw, uitbreiding tot 1 januari 2021*

Uit voorgaande afweging van de woningbehoefte ten opzichte van de aanwezige harde plancapaciteit + geschikte inbreidingslocaties blijkt dat er voor de periode tot 1-1-2021 op de kern Dinteloord na geen bebouwingsruimte voor woningbouw dient te worden gezocht op uitbreidingslocaties. Overigens kan dit wel nog wijzigen indien er sprake is van verdunning in het bestaand stedelijk gebied. Wanneer er sprake is van verdunning (minder woningen dan nu het geval) is het niet bij voorbaat uitgesloten dat er ruimte wordt gezocht op uitbreidingslocaties. Op de kaart zou dit dan kunnen op de zoekgebieden hoogdynamische ontwikkeling, nader te bepalen. Gelet op hetgeen opgenomen is in het dorpsontwikkelingsplan Dinteloord wordt voor deze kern een voorkeur aangegeven voor de locatie Dinteloord Noordoost. Dit sluit overigens niet uit dat ook op de locaties op de kaart aangegeven met zoeklocatie nader te bepalen mogelijk woningen gebouwd kunnen worden. Een groter plan zoals de ontwikkeling van de waterwijk kan gelet op woningbehoefteramingen in ieder geval in de komende 10 jaar niet worden gerealiseerd.

12. *Samenvatting totaal overzicht woningbouw (inschatting)*

<i>Totaaloverzicht woningbouw</i>						
	Steenbergen Welberg	Kruisland	De Heen	Dinteloord	Nieuw- Vossemeer	Totaal
Indicatie toevoeging woningvoorraad 31-12-2010 t/m 31-12-2020	535	8	8	274	51	876
Harde plannen	531	8	14	107	103	763
Zachte plannen: mogelijke inbreiding	140	35	10	130	0	315
Zachte plannen: mogelijke uitbreiding	0	0	0	90	0	90
<i>Saldo boven indicatie</i>	<i>136</i>	<i>35</i>	<i>16</i>	<i>53</i>	<i>52</i>	292

Conclusie

Er is sprake van een overcapaciteit in de planvorming. Op zich is het redelijk om een zekere overcapaciteit te hebben in de in voorbereiding zijnde plannen. Omdat de ervaring leert dat er altijd plannen zijn die om uiteenlopende redenen niet doorgaan. Een percentage van 20% is hierbij redelijk. Duidelijk is dat er sprake is van een hoger percentage van 33%. Dit is te veel daardoor zal in de praktijk blijken dat bijvoorbeeld in harde plannen gekozen zal worden voor verdunning en niet voor de maximale invulling. Daarnaast zullen er ook daadwerkelijk plannen dienen af te vallen van de genoemde mogelijke toekomstige bouwlocaties. Omdat nu nog niet volledig inzicht is in de haalbaarheid van bepaalde plannen wordt deze keuze nu nog niet gemaakt. Zeker omdat zij met uitzondering van de kern Dinteloord alle op geschikte locaties liggen uitgaande van het uitgangspunt van herstructurering en inbreiding. Er zal daarom uiterlijk in 2013 nog een vervolgotitie worden gemaakt, waarbij het aantal locaties zal worden teruggebracht. Er wordt uitgegaan van een maximale overcapaciteit van 20% bovenop het geraamde aantal van 876 woningen. Bij deze notitie zal ook aandacht zijn voor herstructurering van bestaande woonwijken, waar sprake zal zijn van verdunning. Verdunning op de ene locatie zal er voor zorgen dat er meer nieuwbouw zal moeten worden gerealiseerd op andere locaties.

13. Verwachte discrepantie woningvoorraad

81

Voor het bepalen van de toekomstige kwalitatieve vraag naar soorten woningen is gebruik gemaakt van de gegevens uit het woningmarktonderzoek uitgevoerd door de gezamenlijke woningbouwcorporaties. Deze onderzoeksresultaten zijn weergegeven in het rapport van de gezamenlijke corporaties visie op wonen en leven in West-Brabant 2025. (Nota bene: In 2012 zal dit rapport worden geactualiseerd. De wijzigingen zullen naar verwachting gering zijn maar natuurlijk wel worden meegenomen bij het nog vast te stellen keuzedocument aangaande de te ontwikkelen woningbouwlocaties). In het rapport van de gezamenlijke woningbouwcorporaties staat een doorkijk weergegeven tot 1-1-2020, waarbij de beginvoorraad per 1-1-2008 als begindatum is genoemd. De toevoegingen aan de woningvoorraad en de verkoop van huurwoningen uit de bestaande woningvoorraad sinds 2008 zijn verwerkt in de gegevens. In absolute aantallen wordt de woningvoorraad in 2020 160 woningen hoger geschat dan opgenomen in het onderzoek van de gezamenlijke woningbouwcorporaties. Dit heeft te maken met de te verwachten afname van het aantal mensen in verzorgings- en verpleegtehuizen (extramuralisering). De 160 woningen extra zijn toegevoegd bij de meergezinswoningen in de huursector. Of dit reëel is, is gelet op de nieuwe woning en behoefteprognoses van de provincie de vraag. Het is niet uitgesloten dat de intramurale capaciteit dient te worden uitgebreid. In 2013 wordt getracht om hierover ook meer duidelijkheid te krijgen met name door navraag te doen bij de zorgaanbieders, die een totaal ander geluid laten horen dan de provincie.

Daarnaast zijn er in de woonvisie ook aannames gedaan ten aanzien van de kwalitatieve woonbehoefte in verband met de 300 extra te bouwen woningen als gevolg van de komst van het AFC NP. 20% dure koop en 80% in het lagere marksegment met een accent op sociale huur of goedkope koop. Dus 60 dure koopwoningen en 240 sociale huur en goedkope en betaalbare koop. (deze 300 woningen zijn extra opgenomen bovenop het aantal woningen weergegeven in het onderzoek van de gezamenlijke woningbouwcorporaties). Waarbij de volgende aanname wordt gedaan 100 sociale huur, 100 goedkope koop en 40 betaalbare koop. In totaal wordt er rekening gehouden met 460 woningen bovenop hetgeen weergegeven is in de visie van de gezamenlijke woningbouwcorporaties.

In het rapport visie op wonen en leven West-Brabant wordt uitgegaan van de volgende categorieën:

Categorieën woningbouw		
Koop / huur	Classificatie	Prijsindicatie
Koopwoning	Goedkoop	tot € 170.000,
	Betaalbaar	van € 170.000, tot € 240.000,
	Middelduur	van € 240.000, tot € 400.000,
	Duur	Meer dan € 400.000,
Sociale huurwoning	Bereikbaar	Minder dan € 622, huur p/m
	Duur	Meer dan € 622, huur p/m

De prijzen voor de sociale huur zijn gebaseerd op het prijspeil 2007/2008). De grens voor sociale huur wijzigt regelmatig. Duur wordt ook in de toekomst gezien als alles boven de sociale huurprijs.

Tevens wordt er onderscheid gemaakt tussen meergezinswoningen en eensgezinswoningen. Meergezinswoningen wil zeggen dat er meerdere woningen in één gebouw aanwezig zijn (appartementen). In het onderzoek van de woningmarktcorporaties wordt met 3 verschillende scenario's gewerkt. Een nul scenario qua economische groei, een voorzich-

tig economisch scenario en een positief economisch groeiscenario. In deze bijlage zijn alleen de eerste 2 verwerkt

82

Op de volgende pagina vindt u in eerste instantie de verwachtingen weergegeven als er sprake is van een licht economisch groeiscenario en daarna die in het economisch 0 groei scenario.

De tendens is duidelijk. Er wordt een overschot verwacht aan eensgezinswoningen in de huur- en koopsector. Als gevolg van de komst van het AFC Nieuw-Prinsenland wordt het verwachte tekort wel behoorlijk kleiner.

Ten aanzien van de huur eensgezinswoningen dient te worden aangegeven dat er nog wel degelijk een behoorlijk aantal woningen in de huureensgezinswoningen in de komende jaren wordt gebouwd. Dit komt omdat er wel behoefte is aan grondgebonden woningen voor senioren (levensloopbestendige woningen). Op grond van de gemeentelijk woonvisie wordt deze behoefte geschat op 180 woningen. Dit type woningen valt ook onder huureensgezinwoningen. Dit is een belangrijk gegeven omdat als je uitgaat van deze 180 extra te bouwen woningen, het overschot aan eensgezinrijwoningen in de huursector is verdwenen. Omdat de bestaande eensgezinsrijwoningen niet geschikt zijn voor ouderen dient een gedeelte van de bestaande rijwoningen desondanks naar verwachting wel gesloopt te worden en is nieuwbouw van huur eensgezinswoningen (levensloopbestendig) wel noodzakelijk.

Uit de cijfers blijkt ook dat verkoop van bereikbare huurwoningen geen soelaas meer biedt omdat ook hier een overschot wordt verwacht. Op basis van deze uitkomsten is het noodzakelijk om de bestaande woningvoorraad te herstructureren. Waarbij in het economisch voorzichtige scenario naar schatting in de komende jaren in de gehele gemeente tussen de 150 en 200 rijwoningen dienen te verdwijnen in met name de huursector en in minder mate de koopsector.

Verwachte discrepantie woningvoorraad (voorzichtig scenario)						
Gemeente Steenberghe		Voorraad 31-12-2010	Behoeft 2020 migratiesaldo 0	Verschil 2020 migratiesaldo 0	Extra woningbouw AFC	Saldo 2020 totaal
Huur eengezins	Bereikbaar	2.585	2.500	-/- 85	100	15
	Duur	100	75	-/- 25		- 25
Huur meergezins	Bereikbaar	513	735	222		222
	Duur	25	50	25		25
Koop eengezins	Goedkoop	881	750	-/- 131	100	- 31
	Betaalbaar	1.608	1.700	92	40	132
	Middelduur	2.294	2.500	206		206
	Duur	1.635	1.775	140	60	200
Koop meergezins	Goedkoop	57	100	43		43
	Betaalbaar	56	100	44		44
	Middelduur	92	150	58		58
Totaal			10.435			889

In het economische slechtere scenario verandert de woningbehoefte in absolute zin niet maar zijn er wel verschillen ten aanzien van de vraag naar type woningen. Er is een aanzienlijke grotere vraag naar huur eengezinswoningen, bereikbaar en ook huur meergezinswoningen, bereikbaar. Dit heeft tot gevolg dat de sloop cq herstructureringsopgave bij het economische nul groei scenario aanzienlijk geringer is, te weten tussen de 50 en

100 woningen. Hier tegenover staat dat de vraag naar dure en middeldure koopwoningen minder zal zijn.

Verwachte discrepantie woningvoorraad (economisch 0 scenario)						
Gemeente Steenberghe		Voorraad 31-12-2010	Behoeftesaldo 2020 migratiesaldo 0	Verschil 2020 migratiesaldo 0	Extra woningbouw AFC	Saldo 2020 totaal
Huur eengezins	Bereikbaar	2.585	2.600	15	100	115
	Duur	100	75	-/- 25		- 25
Huur meergezins	Bereikbaar	513	760	247		247
	Duur	25	50	25		25
Koop eengezins	Goedkoop	881	750	-/- 131	100	- 31
	Betaalbaar	1.608	1.700	92	40	132
	Middelduur	2.294	2.450	156		156
	Duur	1.635	1.700	65	60	125
Koop meergezins	Goedkoop	57	100	43		43
	Betaalbaar	56	100	44		44
	Middelduur	92	150	58		58
Totaal			10.435			889

83

In nader overleg met de woningbouwcorporaties zal een nadere notitie volgen in 2013, in samenhang met de notitie over de keuze aangaande afname van het aantal te ontwikkelen woningen op de verschillende bouwlocaties. Waarbij de economische ontwikkelingen vanzelfsprekend zullen worden meegenomen.

14. Vertaling reeds in voorbereiding zijnde harde plannen naar planning woningbouw

Behoeftesaldo extra toevoegingen woningvoorraad

Eensgezinswoningen huursector, betaalbaar geschikt voor senioren(levensloopbestendig)

Er zijn 180 nieuwe woningen nodig. In voorbereiding zijn de volgende woningen:

- 22 woningen op de locaties Oostgroeneweg Dinteloord;
- 16 woningen Ram van Hagendoornstraat, Jacinthischool;
- 30 woningen Molenweg 16, Möllercollege;
- 23 woningen Buiten de Veste.

Dit wil zeggen dat er voor deze woningen nog een aantal van 89 woningen dient te worden gebouwd op locaties waar de invulling nog niet geheel duidelijk is.

Er is geen verschil voor dit type woningen tussen het nul groeiscenario en het lichte economische groei scenario

Eensgezinsrijwoningen, huursector bereikbaar, niet zijnde levensloop bestendige woningen

Er wordt een overschot verwacht van 165 woningen in het licht economische groei scenario en 65 in het nul groeiscenario. Nieuwbouw is dus niet gepland.

Eensgezinsrijwoningen huur duur

Er wordt een overschot verwacht van 25 woningen in beide scenario's. Nieuwbouw is niet gepland.

Meergezinswoningen in de huursector bereikbaar

De benodigde toevoeging aan de woningvoorraad bedraagt 222 woningen in de gehele gemeente in het licht economische groeiscenario en 247 in het economische nul groei scenario. In 2011 bedroeg het aantal op te leveren meergezinshuurwoningen in totaal 46 woningen:

- 13 appartementencomplex Wouwsestraat Steenberg;
- 12 appartementen Buiten de Veste fase 1;
- 21 woningen Kloosterstraat Nieuw-Vossemeer.

Hiernaast zijn de volgende harde plannen in voorbereiding:

- 3 woningen Papiermolen in Dinteloord;
- 30 woningen centrumplan Nieuw-Vossemeer (extramuralisering).

Hierbij moet worden aangetekend dat een aanzienlijk aantal van de geplande woningbouw is toe te rekenen aan de verwachte extramuraliseringsopgave 130 woningen (geraamde behoefte extramuraliseringsopgave 160 woningen -/- 30 centrumplan Nieuw-Vossemeer) en dat er vooral in de kern Dinteloord nog een opgave ligt voor de realisering van extra appartementen in de huursector van naar schatting rond de 35 woningen. In het plan Couveringepark is ook nog ruimte gereserveerd voor aantal appartementen in de huursector maximaal 16 stuks. Vooralsnog wordt er echter vanuit gegaan dat dit pand geheel wordt ingevuld als gezondheidscentrum, ook dit is planologisch mogelijk. Als de geraamde extramuraliseringsopgave plus de genoemde in 2011 opgeleverde plannen en harde plannen worden meegeteld, ligt het nog toe te voegen aantal appartementen in de huursector bereikbaar op 28 stuks in het licht economische groeiscenario en 42 in het nul groeiscenario.

Meergezinswoningen huursector, duur

Nog te realiseren toevoegingen 25 woningen. Er is geen onderscheid tussen de verschillende groeiscenario's. In 2011 zijn de volgende woningen opgeleverd:

- 7 woningen Blauwstraat;
- 13 woningen appartementencomplex Wouwsestraat.

In totaal is nog een beperkte ruimte beschikbaar voor de bouw van 5 appartementen in de huursector duur meergezinswoningen.

Koop eensgezins goedkoop

Er wordt een overschot in 2020 verwacht van rond de 31 woningen. Ook hier is geen onderscheid tussen de beide scenario's. De volgende plannen zijn hard:

- 12 woningen Beltmolen Nieuw-Vossemeer;
- 7 starterswoningen in De Heen.

Conclusie is dus dat er geen toevoegingen meer noodzakelijk zijn.

Koop eensgezins betaalbaar

In 2020 wordt in beide scenario's een nog toe te voegen aantal woningen verwacht van 132 woningen. De volgende woningbouwplannen zijn gepland:

- ca. 30 woningen in de betaalbare koopsector in het Couveringepark;
- 6 woningen Oostgroeneweg Dinteloord;
- 40 woningen Buiten de Veste 40;
- 10 woningen Beltmolen Nieuw-Vossemeer 10 woningen;
- 8 woningen St. Ontcommerstraat Steenberg.

Daardoor is er nog een vraag in te vullen van rond de 38 woningen in andere plannen.

Koop eensgezins middelduur

Het aantal tot 2020 toe te voegen woningen bedraagt 206 in het licht economische groei-scenario. In het nul groeiscenario bedraagt de vraag nog 156 woningen. De volgende woningbouwplannen zijn gepland:

- 36 woningen Plan Couveringepark;
- 12 woningen Oostgroeneweg Dinteloord;
- 12 woningen 't Hof van Steenbergen;
- 10 woningen de Landerije;
- 6 Herengoed Kruisland;
- 45 woningen Buiten de Veste;
- 15 woningen Beltmolen Nieuw-Vossemeer;
- 4 woningen Helenahoeve.

Hiermee is er in totaal nog ruimte voor 66 woningen toe te wijzen aan nieuwe plannen in het licht economische groeiscenario en slechts 16 in het nul groeiscenario.

Koop eensgezins duur

Tot 2020 bedraagt het aantal aan de woningvoorraad toe te voegen woningen 200 in het licht economische groeiscenario en 125 in het nul groeiscenario. De volgende woningbouwplannen zijn gepland:

- 22 woningen Oostgroeneweg Dinteloord;
- 2 woningen Herengoed Kruisland
- 75 woningen Buiten de Veste Steenbergen;
- 13 woningen Couveringepark;
- 1 woning Hof van Steenbergen;
- 5 woningen De Landerije;
- 9 woningen Beltmolen Nieuw-Vossemeer;
- 2 woningen Helenahoeve.

Hiermee zijn er nog 73 woningen toe te wijzen aan nieuwe plannen in het licht economische groeiscenario en dus geen woningen in het nulgroeiscenario.

Koop meergezins goedkoop

Er is één plan in voorbereiding 5 woningen aan de St. Ontcommerstraat. Het aantal nog toe te voegen goedkope koopappartementen is dan 38 in beide scenario's.

Koop meergezins betaalbaar

Tot 2020 bedraagt het aantal toe te voegen woningen 44. De volgende woningbouwplannen zijn gepland:

- 28 woningen Westdam 22;
- 12 appartementen Buiten de Veste;
- 4 appartementen Rongelstraat 4.

Hiermee is het resterende saldo in beide scenario's precies 0. Dit betekent dat er geen woningaantallen meer hoeven c.q. kunnen worden toegewezen aan nieuwe plannen.

Koop meergezins middel(duur)

Tot 2020 bedraagt het toe te voegen aantal woningen in beide scenario's 58. De volgende woningbouwplannen zijn gepland:

- 20 woningen appartementencomplex Wouwsestraat.

Dit betekent dat er in beide scenario's nog 38 woningen dienen c.q. kunnen worden toegewezen aan nieuwe plannen.

<i>Vertaling reeds in voorbereiding zijnde harde plannen naar planning woningbouw voorzichtig economisch scenario</i>				
Gemeente Steenberg		Tekort / overschot	Gepland (harde plannen)	Nog benodigd
Huur eengezins	Senioren	180	91	89
	Bereikbaar	-/- 165	-	-
	Duur	-/- 25	-	-
Huur meergezins	Bereikbaar	222	79	143
	Duur	25	20	5
Koop eengezins	Goedkoop	-/- 31	19	-
	Betaalbaar	132	94	38
	Middelduur	206	140	46
	Duur	200	129	71
Koop meergezins	Goedkoop	43	5	38
	Betaalbaar	44	44	0
	Middelduur	58	20	38

<i>Vertaling reeds in voorbereiding zijnde harde plannen naar planning woningbouw economisch nuls scenario</i>				
Gemeente Steenberg		Tekort / overschot	Gepland (harde plannen)	Nog benodigd
Huur eengezins	Senioren	180	91	89
	Bereikbaar	-/- 65	-	-
	Duur	-/- 25	-	-
Huur meergezins	Bereikbaar	247	79	168
	Duur	25	20	5
Koop eengezins	Goedkoop	-/- 31	19	-
	Betaalbaar	132	94	38
	Middelduur	156	140	16
	Duur	125	129	-4
Koop meergezins	Goedkoop	43	5	38
	Betaalbaar	44	44	0
	Middelduur	58	20	38

15. Samenvatting woningbouw

Berekend is dat er de komende 10 jaar (van 1-1-2011 tot en met 31-12-2020) 876 woningen dienen te worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Er wordt een beperkte ruimte gereserveerd van 70 woningen voor Ruimte voor Ruimte woningen en landgoederen. Dit om ongewenste concurrentie met ontwikkeling van inbreidings- en herstructureringslocaties te voorkomen. Als er sprake zal zijn van een eco-

nomisch nul groeiscenario dan lijkt de realisering van dit type woningen aan de hand van het gehouden onderzoek slechts zeer beperkt mogelijk.

Er wordt in verband met de komst van het AFC Nieuw-Prinsenland in de komende 10 jaar uitgegaan van een lichte groei van de bevolking.

In de kernen Dinteloord en Steenbergen dient de extra bouwopgave bovenop het migratiesaldo 0 te worden gerealiseerd: 180 in Dinteloord en 120 in Steenbergen.

In de kernen De Heen en Nieuw-Vossemeer is sprake van een overplanning van nu al aanwezige harde plancapaciteit. In de kern Kruisland komt de harde planning exact overeen met de gewenste toevoeging van woningen. In de kern Steenbergen dient nog beperkt ruimte te worden gezocht voor nieuwbouw. In Dinteloord ligt als enige kern nog een aanzienlijke opgave naar nieuw te ontwikkelen bouwlocaties die waarschijnlijk niet geheel op inbreidingslocaties kan plaatsvinden.

In Kruisland is het wenselijk om ondanks het gegeven dat er al voldoende harde plancapaciteit aanwezig is, rekening te houden met extra woningbouw van maximaal 35 woningen vanwege de stedenbouwkundige wenselijkheid. Ook in Steenbergen/welberg is het niet uitgesloten dat vanwege stedenbouwkundige wenselijkheid iets meer woningen worden toegevoegd dan gepland. Vanzelfsprekend kan dit niet onbeperkt vanwege de eenvoudige reden dat er wel een markt voor moet zijn.

Er wordt een overschot van woningen verwacht in de bereikbare huursector van rond de 165 eengezinswoningen, niet zijnde levensloopbestendige huurwoningen bij een scenario van lichte economische groei en slechts 65 in het nulscenario. Er wordt ook een overschot verwacht aan goedkope koopwoningen. Dit gegeven houdt in dat er een noodzaak bestaat tot herstructurering van de bestaande woningvoorraad door verdunning.

Nieuwbouw zal zich voornamelijk dienen te richten op eengezinswoningen in de huursector, betaalbaar specifiek voor senioren. Meergezinswoningen in de huursector gelet op de extramuraliseringsopgave en koopeensgezinswoningen in de betaalbare, middeldure en dure sector (de laatste twee alleen in licht economische groeiscenario en niet in het nul groeiscenario) en ten slotte nog een beperkte opgave voor de bouw van middel(dure) en goedkope appartementen in de koopsector.

Keuzes in de te ontwikkelen nieuwe locaties zullen pas in 2013 worden gemaakt wanneer er meer duidelijkheid is over de uitwerking van de herstructureringsopgave en ook naar verwachting meer inzicht is in de economische situatie op de langere termijn.

De aangegeven extra woningbouw huur meergezinswoningen bereikbaar, betreft slechts in beperkte mate een daadwerkelijke toevoeging aan de woningvoorraad. Dit omdat het grootste gedeelte van de geplande opgave voortkomt uit de extramuraliseringsopgave.