



RAADSMEEDEDELING

Onderwerp

Loop der bevolking/ Stand van zaken voortgang woningbouw

Steenbergen; 20 februari 2012

Aan de Raad,

1. Inleiding

Sinds 2000 wordt elk jaar de groei van de bevolking bijgehouden evenals de verhoudingen in de leeftijdscategorie en tevens wordt zover als mogelijk een verklaring gegeven van de bevolkingsontwikkeling. Daarnaast wordt sinds 2008 ook een voortgangsrapportage opgesteld aangaande de voortgang van de woningbouwplannen opgenomen in de Woonvisie vastgesteld in de raadsvergadering van december 2006. Er is vanwege de samenhang tussen de groei van de bevolking en de woningbouw gekozen om deze twee zaken in één nota samen toe te voegen. Sinds 2009 wordt ook bijgehouden hoe het staat met de leegstand van woningen in de gemeente. Dit omdat dit sinds de start van de economische crisis een serieus probleem lijkt te gaan vormen.

2. Achtergrond

Planning en voortgang woningbouw zijn opgesteld om te kijken in hoeverre voldaan wordt aan de doelstelling om jaarlijks 100 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Daarnaast wordt ook gekeken hoe het staat met de soort te bouwen woningen (koop, huur, appartementen, vrijstaande woningen etc). Dit omdat hiervoor in de woonvisie ook bepaalde streefcijfers voor de kernen Dinteloord en Steenbergen zijn vastgesteld. Hetzelfde geldt voor het aantal te bouwen woningen per kern.

3. Overwegingen

Loop der bevolking:

De bevolking is in 2011 toegenomen met 82 personen. Opvallend is wel dat deze toename geheel het gevolg is van een positief migratiesaldo. Het positief migratiesaldo bedraagt 86 personen. Het sterftecijfer is dus hoger dan het geboortecijfer. Dit is het tweede jaar waarbij sprake is van een hoger sterfte dan geboortecijfer. In 2007 was dit ook al het geval. De verwachting is dat de komende jaren het sterftecijfer vaker hoger zal zijn dan het geboortecijfer. De toegenomen migratie is voor een deel het gevolg van buitenlandse migratie, (De zogenaamde Moe Landers die zich hebben ingeschreven).

De groei doet zich in het bijzonder voor in Steenbergen en Welberg (een toename van 156 personen). In Dinteloord en Kruisland is sprake van een afname van de bevolking (Dinteloord -64, Kruisland -30). In Nieuw-Vossemeer en De Heen is sprake van een lichte toename.

De trendbreuk die in 2007 al in gang was gezet, dat het aantal jongeren in de leeftijdscategorie 20>30 jaar procentueel is gegroeid heeft zich in 2011 conform verwachting wederom voortgezet. In de leeftijdscategorie 30>50 en 0>20 is wederom sprake van een procentuele afname van de bevolking. Terwijl vanwege de vergrijzing het aantal personen van 65 jaar en ouder aanzienlijk is toegenomen. Opvallend is ook dat het aantal personen van 50 tot en met 65 procentueel is gedaald.

TABEL: LEEFTIJDOPBOUW PER JAAR IN DE GEMEENTE STEENBERGEN IN PERCENTAGES WEERGEGEVEN

	2000 %	2001 %	2002 %	2003 %	2004 %	2005 %	2006 %	2007 %	2008 %	2009 %	2010 %	2011 %	2012 %
0>20	23,6	23,7	23,7	23,6	23,6	23,4	23,5	23,3	22,9	22,9	22,5	22,3	21,7
20>30	10,6	10	9,7	9,2	8,9	8,9	8,7	8,7	9	9,4	9,5	9,6	10
30>50	32,7	32,7	32,4	32,5	32,2	31,8	31,2	30,5	29,9	29,1	28,4	27,8	27,1
50>65	19,4	19,8	20,2	20,6	21,1	21,3	21,7	22,2	22,5	22,5	22,8	22,9	22,7
65>	13,7	13,8	14	14,1	14,2	14,6	15	15,3	15,8	16,2	16,8	17,4	18,5

Leegstand

Het aantal leegstaande woningen is voor het derde jaar achtereenvolgend gestegen. Dit is grotendeels te wijten aan de crisis op de woningmarkt. Waarbij veel mensen beschikken over twee woningen, waarvan er één leeg staat omdat deze niet verkocht wordt.

Leegstand per 1-1-2010: 347 woningen

Leegstand per 1-1-2011: 412 woningen

Leegstand per 1-1-2012 452 woningen

De totale omvang van de woningvoorraad bedraagt per 1-1-2012 9984 woningen. Hetgeen wil zeggen dat ongeveer 4,5% van de woningvoorraad leeg staat. De toegenomen leegstand leidt tot de vraag of het nog wel wenselijk is om de bouwproductie op de huidige wijze door te zetten. Hierbij aangetekend dat de markt tot op bepaalde hoogte vanzelf wel zijn werking zal doen. Je ziet dit voornamelijk in de te verwachten stagnerende verkoop en nieuwbouw van koopwoningen. Daarnaast wordt vanuit de woningcorporaties aangegeven dat het wenselijk is om de woningvoorraad in het bijzonder de goedkope huur en in mindere mate de goedkope koopsector te herstructureren (deze woningen zijn vaak niet geschikt voor senioren, en met name deze doelgroep zal de komende jaren in omvang toenemen).

Woningbouwproductie

De woningbouwproductie lag in 2011 zeer hoog, te weten een nieuwbouwproductie van 155 woningen. De nieuwbouw heeft grotendeels plaatsgevonden in Steenberg en Nieuw-Vossemeer. In de overige kernen is niet of nauwelijks sprake van nieuwbouw. Tegenover de nieuwbouw stond een aanzienlijk aantal gesloopte woningen van 31 stuks. De belangrijkste slooprojecten zijn de sloop van het complex Papiermolen in Dinteloord en de sloop van de woningen in het buitengebied van Dinteloord ten behoeve van het AFCNP. In het bijgevoegde schema (bijlage) zijn de ontwikkelingen van de woningbouwproductie in de gemeente van de afgelopen 11 jaar weergegeven. Tevens is de groei/cq krimp weergegeven in de afgelopen 11 jaar. Opvallend aangaande de toevoegingen in de woningvoorraad is dat vanaf 2008, het jaar dat de economische crisis startte, er sprake is van een opleving van de nieuwbouwproductie en tegelijkertijd hieraan gekoppeld een lichte groei van de bevolking. In 2012 zal dit positieve scenario, qua woningbouwproductie zich niet voortzetten. Onduidelijk is hoe het de jaren daarna zal verlopen.

VERDELING NAAR KERN (exclusief extra woningbouw AFC) IN VERGELIJKING TOT DE GESTELDE DOELEINDEN IN DE WOONVISIE

	2007 t/m 2010 absoluut	2011	2007 t/m 2011 absoluut	2007 t/m 2011 %	Woonvisie absoluut. 2005 tot 2015	Woonvisie % 2005 tot 2015
Steenbergen/Welberg	230	111	341	74,5%	630	70%
Kruisland	39	2	41	9 %	62	7%
De Heen	2	0	2	0,4%	10	1%
Dinteloord	65	-/-27	38	8,3%	154	17%
Nieuw-Vossemeer	2	34	36	7,8%	44	5%
Totaal	338	120	458	100%	900	100%

Uit het overzicht naar de verdeling per kern blijkt dat de woningbouw in de kern Dinteloord en in mindere mate De Heen aanzienlijk achter blijft ten aanzien van de geplande streefcijfers opgenomen in de Woonvisie. In de overige kernen ligt de woningbouw redelijk op schema. De problematiek in Dinteloord van de achterblijvende woningbouwproductie is eigenlijk nog ernstiger omdat het de bedoeling is dat op termijn er nog 180 woningen extra worden gebouwd bovenop de hierboven weergeven cijfers vanwege de komst van het AFC NP

In 2005 en 2006 zijn er in totaal 55 woningen toegevoegd. Omdat de Woonvisie pas eind 2006 is vastgesteld zijn deze gegevens niet opgenomen in bovenstaande tabel. In absolute zin zijn er 7 jaar verstreken van de looptijd van de Woonvisie en zijn er dus in totaal 458 + 55= 513 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. Dit houdt dus in dat de woningbouwproductie ondanks de positieve resultaten van de laatste 4 jaar nog niet op het gewenste niveau ligt zoals opgenomen in de Woonvisie.

In kwalitatief opzicht, welke soort woningen dienen te worden gebouwd, zijn in de Woonvisie alleen cijfers opgenomen voor de kern Steenberg en Dinteloord. Zie onderstaande tabellen voor de kern Steenberg en Dinteloord. Ook hier zijn de cijfers niet opgenomen voor de jaren 2005 en 2006 omdat in deze jaren nog geen rekening kon worden gehouden met hetgeen opgenomen in de Woonvisie. In dit kwalitatieve overzicht is de sloop niet opgenomen. Vandaar het afwijkende beeld qua aantallen van hetgeen weergeven bij de verdeling naar kern.

GEREALISEERDE WONINGBOUW IN DE KERN STEENBERGEN TEN OPZICHTE VAN DE DOELSTELLINGEN OPGENOMEN IN DE WOONVISIE

Huur	2007/2008/ 2009/2010 absoluut	2011 Absoluut	2007/2008/2009 2010/2011 %	Te bouwen volgens Woonvisie absoluut. tot 2005-2015	Woonvisie % 2005-2015
Seniorenwoningen (grondgebonden)	0	0	0%	126	20%
Appartementen	116	53	49 %	158	25%
Rijwoningen	8	0	2,3%	0	
Subtotaal huur	124	53	51,3 %	284	45%
Koop					
Seniorenwoningen	0	0	0%	25	4%
Appartementen	56	24	23,2%	101	16%
Rijwoningen	25	8	9,6 %	50	8%
Twee onder een kapwoningen	6	24	8,7%	63	10%
Vrijstaand/kavel	17	8	7,2 %	107	17%
Subtotaal koop	104	64	48,7 %	346	55%
Totaal kern Steenbergen	228	117		630	

In Steenberg ligt voor de komende jaren een belangrijke opgave voor het realiseren van grondgebonden seniorenwoningen in de huursector (ook wel levensloopbestendige woningen genoemd). In de koopsector ligt de nadruk op de vrijstaande kavels waarbij benadrukt dat deze vraag vanwege de economische crisis waarschijnlijk lager zal liggen dan opgenomen in de Woonvisie. In de ontwerpstructuurvisie wordt al melding gemaakt van een lagere vraag naar vrijstaande koopwoningen in samenhang met de tegenvallende economische ontwikkeling.

GEREALISEERDE WONINGBOUW IN DE KERN DINTELOORD TEN OPZICHTE VAN DE DOELSTELLINGEN OPGENOMEN IN DE WOONVISIE

Huur	2007/2008/ 2009/2010 absoluut	2011 Absoluut	2007/2008 /2009/ 2010/2011 %	Te bouwen volgens Woonvisie absoluut. 2005 tot 2015	Woonvisie % 2005- 2015
Seniorenwoningen	0	0	0	38	25%
Appartementen	0	0	0	38	25%
Rijwoningen	27	0	41,5%	0	0
Subtotaal huur	27	0	41,5%	76	50%
Koop					
Seniorenwoningen	0	0	0	0	0
Appartementen	0	0	0	8	5%
Rijwoningen	28	0	43,1%	8	5%
Twee onder een kap	0	0	0	31	20%
Vrijstaand/Kavel	10	0	15,4%	31	20%
Subtotaal koop	36	0	57,1%	78	50%
Totaal Dinteloord	65			154	

In Dinteloord is sprake van een serieus probleem. In het bijzonder het totaal niet bouwen in de huursector van appartementen en grondgebonden woningen vormt een gebrek. Het groot aantal gebouwde rijwoningen zowel in koop als huur betreft de woningen gebouwd in de Oranjewijk. Hier heeft een grootschalige herstructurering plaatsgevonden, waarbij woningen gesloopt zijn en weer teruggebouwd. Middels de realisering van het plan Oostgroeneweg zal een gedeelte van de achterstand dienen te worden ingehaald.

Samenvattende conclusies

- Er is sprake van een lichte stijging van de bevolkingsomvang in 2010 en 2011
- De vergrijzing zet verder door, de leeftijdsgroep 65+ is groeiende
- Het aantal leegstaande woningen is toegenomen als gevolg van de crisis op de woningmarkt
- In de laatste 4 jaar is de woningbouwproductie ondanks de economische crisis op het gewenste hogere niveau komen te liggen en zelfs iets er boven.
- De kern Dinteloord springt er qua gewenste omvang van de bouwproductie in negatieve zin uit.
- Voor de komende jaren zal de nadruk dienen te liggen op het realiseren van grondgebonden levensloopbestendige woningen in de huursector. In de kern Dinteloord is ook nog een aanzienlijke behoefte naar huurwoningen in de appartementensector.

Voortgang bouwprojecten woonvisie

Oostgroeneweg Dinteloord (75 woningen)

Het plan Oostgroeneweg is vastgesteld in september 2011. Tegen de vaststelling van het plan is beroep ingesteld bij de Raad Van State. Ondanks het ingestelde beroep is in 2012 gestart met de uitgifte van de eerste zes bouw kavels. In de eerste fase staan 59 woningen. gepland 23 vrije kavels (koop), 22 grondgebonden seniorenwoningen (huur) en 12-14 twee onder één kapwoningen (koop). In fase 2 staan 16 woningen gepland. Daarnaast wordt ook al gekeken naar de aangrenzende bedrijvenstrook. Hier zouden ook woningen gebouwd kunnen worden maar dan pas na 2015. De daadwerkelijke oplevering van de woningen zal naar verwachting plaatsvinden in de periode 2012-tot en met 2018. Het streven is er op gericht om de uitgifte van de eerste fase af te ronden in 2015.

Dorus Rijkerstraat Dinteloord (30 woningen)

Ten aanzien van deze locatie lijkt een uitstel tot na 2015 voor de hand te liggen. Dit om een constante bouwstroom in Dinteloord te waarborgen zonder al te groten pieken en dalen. Mocht de uitgifte van gronden aan de Oostgroeneweg sneller lopen dan gedacht, dus voor 2015, dan kan de ontwikkeling van deze locatie alsnog naar voren worden gehaald. Dit lijkt echter gelet op de economische crisis niet een voor de hand liggend scenario te zijn.

Papiermolen Dinteloord (toevoeging 3 woningen) Toegevoegd plan.

Het bestemmingsplan is vastgesteld. De bestaande woningen zijn gesloopt in 2011. Start bouw in 2012. Oplevering verwacht in 2013.

Westgroeneweg/Zuideinde Dinteloord

In 2009 is zestal starterswoningen opgeleverd door de woningstichting op de hoek Zuideinde/Westgroeneweg.

De eigenaar van de aangrenzende gronden, waarop in het bestemmingsplan Kom Dinteloord al een wijzigingsbevoegdheid is gelegd naar woningbouw, heeft een voorkeur voor een vestiging van een supermarkt. Nader marktonderzoek is noodzakelijk. Mocht er voldoende markt zijn voor een 2^e supermarkt dan is ook de aankoop van gronden ten behoeve van het realiseren van parkeergelegenheid nog noodzakelijk.

Beltmolen Nieuw-vossemeer (in de Woonvisie aangeduid als plan Hogendijk) (52 woningen)

In de 2011 zijn de eerste 12 starterskoopwoningen opgeleverd. In de komende jaren waarschijnlijk tot 2020 wordt verwacht dat de overige woningen worden opgeleverd.

Kloosterstraat Nieuw-Vossemeer (toename 10 woningen)

Het appartementencomplex van 22 woningen in de huursector is in 2011 opgeleverd. Het betreffende plan is dus afgerond.

Centrumplan Nieuw-Vossemeer (+/- 45 woningen)

Herontwikkeling van het verouderde zorgcentrum en aanleunwoningen naar een multifunctioneel gebouw met o.a. verzorgd (extramuraal) en beschermd (intramuraal) wonen. Er vindt een verschuiving plaats van intramuraal naar extramuraal wonen. Geen of slechts een beperkte toename van het aantal mensen maar wel een toename van 45 woningen.

Hoogstraat welberg (35 woningen)

In 2010 zijn de eerste 10 woningen opgeleverd In 2011 nog 4 woningen. De rest van de woningen zal gefaseerd afhankelijk het tempo van de verkoop van de woningen in de komende jaren worden opgeleverd.

Westdam/Visserstraat Steenberg (28 woningen)

Het oude stadskantoor is in februari 2011 verkocht aan een ontwikkelaar ten behoeve van de bouw van 28 appartementen in de koopsector. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft in 2011 ter inzage gelegen. De vaststelling van het bestemmingsplan staat gepland voor de raadsvergadering van februari 2012. Het bestemmingsplan is flexibel opgesteld. Mocht de verkoop van appartementen moeilijk van de grond komen dan kunnen er ook grondgebonden woningen worden gebouwd. Bij een voorspoedige verkoop van de woningen wordt de oplevering verwacht in 2013. Bij tegenvallende verkoop zal de daadwerkelijke realisering opschuiven.

Westdam 1 Steenberg (25-30 woningen)

Met de eigenaar van het perceel en de daarop staande villa is op hoofdlijnen overeenstemming bereikt over de planvorming bestaande uit een kantoor en/of dienstverleningsfunctie en een 25-30 appartementen, waarschijnlijk in de huursector. Planvorming staat gepland voor 2012. Realisering en oplevering in 2013/2014.

Westhavendijk Steenbergen (38 woningen)

De betreffende percelen staan te koop. Een ontwikkelaar is aan het bestuderen of er mogelijkheden zijn met het perceel. Tot concrete resultaten heeft dit nog niet geleid.

Kruitweg, locatie Maria Regina school Steenbergen (+/- 28 woningen)

Deze locatie leent zich in het bijzonder voor de huisvesting van de doelgroep senioren. Zij zijn vooral geïnteresseerd in huurwoningen. In verband met de verzadigde markt voor appartementen in de koop- en huursector is voorgesteld aan de raad in februari 2012 om het oude schoolgebouw te slopen. Dit bleek op zodanig veel weerstand te stuiten dat het voorstel is teruggenomen door het college. Nader besluitvorming vanuit uw raad is noodzakelijk. Duidelijk is wel dat een invulling van de locatie conform de onderzochte woonbehoefte die is vastgelegd de Woonvisie niet overeenkomt met het behoud van het schoolgebouw. Een planning valt gelet op het voorgaande niet te geven.

Ram van Hagendoornstraat, locatie jacinthaschool Steenbergen (16 woningen)

Dit plan is opgenomen middels een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Centrum steenbergen. Deze locatie leent zich ook bij uitstek goed voor het bouwen van grondgebonden levensloopbestendige woningen geschikt voor senioren.. Vanwege de samenhang met de besluitvorming rondom de invulling van de Maria Reginaschool valt ook hier qua planning momenteel weinig over te zeggen.

Wouwsestraat Steenbergen (48 woningen)

Het appartementencomplex is in 2011 opgeleverd. Alle woningen op één na zijn verkocht of verhuurd. Het betreffende plan is dus afgerond.

't Hof van Steenbergen (in woonvisie genoemd Burgemeester van Loonstraat (26 woningen)

De eerste 16 woningen zijn opgeleverd in 2010 de tweede 12 woningen in 2012. Een aantal woningen staan nog te koop. Het betreffende plan is dus afgerond.

Couveragepark Steenbergen (in woonvisie genoemd Molenweg Van Maaren en Ravelijnstraat) (95 woningen)

Het plan zal gefaseerd worden ontwikkeld. De eerste 20 woningen zijn in 2011 opgeleverd. Er zijn per 1-2012 nog een 13 tal woningen in aanbouw. Mogelijk wordt een gedeelte van het plan omgezet naar woningen in de huursector.

Mollercollege Molenweg Steenbergen 16 (32 woningen)

Betreft woningbouw op vrijkomende schoollocatie van het Mollercollege. De gemeenteraad is akkoord gegaan met de verkoop van de grond aan Woningstichting Stadlander. De woningstichting heeft hier ook mee ingestemd. De te bouwen woningen betreffen grondgebonden woningen in de huursector voor senioren (levensloopbestendige woningen). De planvorming staat gepland voor 2012. De oplevering in 2013.

Buiten de veste 1^e en 2^e fase Steenbergen (50 + 100 woningen)

1^e fase

De 14 starterswoningen in dit plan zijn opgeleverd in 2008. Het appartementencomplex van 24 woningen koop/huur is in 2011 opgeleverd. De planning is om de overige grond als kavels te verkopen in 2012 ten behoeve van zelfbouw.

2e en 3^e fase

De realisering van de tweede fase staat gepland voor de periode 2013-2016. De derde fase voor de periode tot en met 2020.

Herengoed Kruisland (25 woningen)

Een 17 tal starterskoopwoningen zijn opgeleverd in 2010. In het plan kunnen nog een aantal woningen worden gebouwd op de locatie van het aangrenzende bedrijf dat wil verplaatsen.

Den Darink/Brugweg 3^e fase Kruisland (15 woningen)

De ontwikkeling hangt samen met een eventuele bedrijfsverplaatsing van het constructiebedrijf Van Merriënboer. Onduidelijk is of het bedrijf zal gaan verplaatsen. Als het bedrijf gaat verplaatsen wordt oplevering van de woningen verwacht in 2014 of 2015.

Dorpsweg/ Van Trier De Heen (10 woningen)

Geen ontwikkelingen. De eigenaar neemt voor alsnog geen initiatief tot het realiseren van woningbouw.

Dorpsweg/volkstuinen De Heen (14 woningen)

Het bestemmingsplan is vastgesteld. Het betreft 14 woningen waaronder begrepen starterskoopwoningen, patiowoningen en twee onder één kapwoningen. Plan wordt in twee fases gerealiseerd. De eerste oplevering wordt verwacht in 2013.

De plannen *Kortendijk Nieuw-Vossemeer, Julianastraat/doornedijkje Steenbergen en Franseweg Autokar* opgenomen in de Woonvisie zijn in de afgelopen jaren om moverende niet doorgegaan en van de lijst van te ontwikkelen plannen gehaald.

Nieuwe toegevoegde plannen:

Doktersdreefje 2 Steenbergen (4 tot 8 woningen)

Het plan doktersdreefje 2 Vermeulenhuis met 4 tot 8 levensloopbestendige woningen in de huursector en mogelijk ook de vestiging van een kantoor of maatschappelijke instelling is aan de lijst toegevoegd.

Langeweg pluspunt Kruisland (aantal onbekend)

Door het geplande verhuizen van de ouderensoos naar het nieuwe MFA Kruisland komt de huidige locatie vrij. Deze locatie zou zich goed lenen voor verzorgd wonen voor senioren. Exacte omvang nog niet bekend. Nadere uitvoering van de planvorming is nog noodzakelijk.

Dinteloord Noord-oost (50 woningen 1^e fase, 50 woningen 2^e fase)

De bouw van een Multifunctioneel centrum met intramurale zorgwooneenheden + een 50 tal reguliere woningen (koop en huur, nadruk op huur) in een eerste fase in het noordoosten van Dinteloord. 2^e fase na 2015 invulling nog onbekend. Het college heeft in december 2011 aangegeven in de richting van de Woningstichting Dinteloord in te kunnen stemmen met voorgaande ontwikkeling. Om moverende redenen heeft de Woningstichting afgezien van verdere ontwikkeling. Blijft desondanks wel in beeld als op termijn mogelijk te ontwikkelen bouwlocatie.

5. Middelen / 6. Risico's

NVT betreft evaluatie beleidsdoelstellingen.

7. Communicatie/ Aanpak

In 2012 wordt de woonvisie herzien door opname van een aparte bijlage in de structuurvisie. Waarbij als uitgangspunt is genomen het onderzoek naar de woonbehoefte in de gemeente van de gezamenlijke woningbouwcorporaties in de regio.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Steenbergen,
de secretaris

de voorzitter


mr. J.M.W.H. Leloux


J.J. Hoogendoorn

