

Actualisering marktanalyse 2021

Gemeente Boekel

10 februari 2021

Definitief



DATUM	10 februari 2021
TITEL	Actualisering marktanalyse 2021
OPDRACHTGEVER	Gemeente Boekel
AUTEUR(S)	Jeroen Wissink
PROJECTNUMMER	755.103
STATUS	Definitief

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Bevolkingsontwikkeling	5
2.1	Bevolkingsontwikkeling in de afgelopen jaren.	5
2.2	Provinciale prognose 2017 en 2020	6
2.3	Uitwerking prognoses scenario	8
3	Kwalitatieve woningvraag	10
3.1	Kwalitatieve woningvraag	10
3.2	Aanzet tot woningbouwprogramma	11

1 Inleiding

Aanleiding

Om ruimtelijk beleid te kunnen maken is inzicht in de verwachte ontwikkeling van de bevolking en het aantal huishoudens nodig. Bevolkings- en huishoudensprognoses worden berekend op basis van de laatste demografische inzichten en verwachtingen ten aanzien van geboorte, sterfte, het binnenlands- en buitenlandsmigratiesaldo. De praktijk leert dat met name verhuisstromen niet eenvoudig te voorspellen zijn. Deze zijn afhankelijk van verschillende factoren. Denk hierbij aan economische ontwikkelingen, politieke beslissingen (waar worden woningen gebouwd?) en veranderingen op wereldschaal (wel of geen instroom vluchtelingen). De ontwikkeling van het aantal geboorten en sterften zijn doorgaans met meer zekerheid te voorspellen.

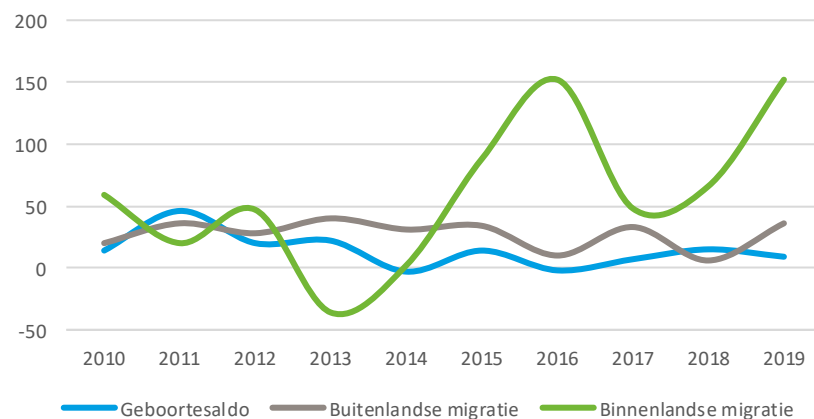
De provincie Noord-Brabant brengt elke drie jaar een nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose uit. Voor de gemeente Boekel geldt dat deze prognose voor de periode 2020-2040 lager uitvalt dan in 2017 en ook lager dan de gemiddelde nieuwbouwproductie in de afgelopen jaren. De gemeente Boekel heeft aan Companen gevraagd om de verschillen tussen deze prognoses inzichtelijk te maken. En daarnaast een aanvullend scenario uit te werken die aansluit bij de migratie-ontwikkeling in de afgelopen jaren.

2 Bevolkingsontwikkeling

2.1 Bevolkingsontwikkeling in de afgelopen jaren.

Per 1 januari 2020 telde de gemeente Boekel 10.785 personen. In de afgelopen jaren is het aantal inwoners sterk gegroeid. Sinds 2010 is het aantal inwoners in de gemeente met ruim 1.010 personen toegenomen. Dit is een groei van ongeveer 10%. De bevolkingsgroei lag daarmee beduidend hoger dan bevolkingsgroei van Nederland (+5,0%) en de provincie Noord-Brabant (+4,9%) in dezelfde periode. Het aantal huishoudens groeide in Boekel van 3.520 in 2010 naar 4.170 huishoudens in 2020. Dit is een toename van 18%.

Figuur 2.1: Ontwikkeling geboortesaldo en binnen- en buitenlands migratiesaldo, 2010-2019



Bron: CBS 2020

Als we de bevolkingsontwikkeling nader bekijken dan valt op dat de binnenlandse migratie een sterke invloed heeft op de ontwikkeling van de bevolking. In bijna alle jaren sprake is van een positief binnenlands migratiesaldo. Daarnaast valt op dat de instroom sterk wisselt per jaar. In de periode 2010 tot en met 2012 vestigden per saldo gemiddeld 40 personen per jaar. Vanaf 2015 is dit zelfs gemiddeld ruim 100 personen per jaar. Het jaar 2013 is het enige jaar waarin sprake was van een negatief binnenlands migratiesaldo. Daarnaast zijn zowel het geboortesaldo als het buitenlandse migratiesaldo (licht) positief en relatief constant.

Waar komt men vandaan?

In de periode 2010-2019 heeft de gemeente Boekel per saldo bijna 600 personen aangetrokken vanuit andere Nederlandse gemeenten. De gemeente heeft met name sterke verhuisrelaties met de gemeenten Gemert-Bakel en Uden. Tussen deze gemeenten vinden de meeste verhuisbewegingen plaats.

Tabel 2.1: Verhuisbewegingen tussen gemeenten van en naar Boekel, 2010-2019

	Vestiging in Boekel		Vertrek uit Boekel		Saldo
Gemert-Bakel	671	17%	636	20%	35
Uden	712	18%	478	15%	234
Meierijstad	377	10%	324	10%	53
Eindhoven	157	4%	171	5%	-14
's-Hertogenbosch	103	3%	116	4%	-13
Overig Nederland	1.832	48%	1.529	47%	303
Nederland	3.852	100%	3.254	100%	598

Bron: CBS 2020

2.2 Provinciale prognose 2017 en 2020

In deze paragraaf gaan we nader in op de verschillen tussen de provinciale prognose uit 2017 en de prognose uit 2020. Daarnaast gaan we in op de achtergronden die zijn gebruikt ten aanzien van het geboortesaldo en het binnen- en buitenlandse migratiesaldo.

Bevolkingsprognose 2017 en 2020

Er zijn duidelijke verschillen tussen de provinciale prognose uit 2017 en uit 2020. Ten eerste is er een verschil in het startjaar. In de prognose uit 2017 lag het aantal geprognosticeerde inwoners bijna 200 personen lager dan het feitelijke aantal inwoners in 2020 in de gemeente Boekel (10.785 personen). Met andere woorden: het aantal inwoners is sterker toegenomen dan in de prognose uit 2017 becijferd is. Daarnaast valt op dat de groei van het aantal personen in de prognose uit 2017 hoger is dan uit de prognose uit 2020 blijkt.

- De provinciale prognose uit 2017 gaat in de periode 2020-2040 uit van een groei van +405 inwoners.
- De provinciale prognose uit 2020 gaat in dezelfde periode uit van een groei van +365 inwoners.

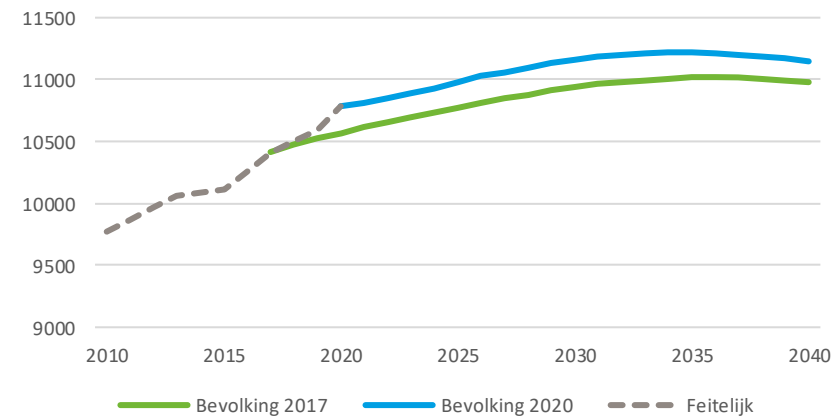
Tabel 2.2: Ontwikkeling **bevolking** o.b.v. provinciale prognose 2017 en 2020, 2020-2040

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2030-2040
Prognose 2017	10.570	10.775	10.940	11.020	10.975	+370	+35
Prognose 2020	10.785	10.980	11.160	11.220	11.150	+375	-10

Bron: Provincie Noord-Brabant 2017, Provincie Noord-Brabant 2020, CBS 2020

In de volgende figuur zijn beide prognoses naast elkaar gezet. Daarnaast is de feitelijke ontwikkeling van de bevolking in de gemeente Boekel in de afgelopen jaren weergegeven. In de periode 2010 tot en met 2020 is de bevolking met ruim 1.010 personen gegroeid: van 9.770 naar 10.785 personen.

Figuur 2.2: Ontwikkeling bevolking provinciale prognose 2017 en 2020 en feitelijke ontwikkeling



Bron: Provincie Noord-Brabant 2017, Provincie Noord-Brabant 2020, CBS 2020

Aannames provinciale prognose

In de volgende tabel zijn de uitgangspunten van de provinciale prognose (2020) weergegeven ten aanzien van het geboorte- en migratiesaldo. Deze zijn afgezet tegen de feitelijke ontwikkeling in de perioden 2010 tot 2015 en 2015 tot 2020. Hieruit blijkt dat de verwachtingen ten aanzien van het geboortesaldo redelijk in lijn liggen met de feitelijke situatie in de afgelopen jaren. Bij het binnenlands migratiesaldo zien we wel duidelijke verschillen. In de doorrekening wordt rekening gehouden met een binnenlands migratiesaldo van 0. Terwijl in de afgelopen tien jaar sprake was van een positief migratiesaldo. Dit geldt zowel voor de korte termijn (2015-2020) als de lange termijn (2010-2020). Op basis hiervan concluderen we dat de input met betrekking tot het migratiesaldo sterk afwijkt van de feitelijke ontwikkeling in de afgelopen jaren.

Tabel 2.3: Input geboorte- en migratiesaldo bevolkingsprognose

	2010-2015	2015-2020	2020-2025	2025-2030	2030-2035	2035-2040
Geboortesaldo	+99	+43	+25	+25	-65	-185
Buitenlands migratiesaldo	+155	+119	+165	+155	+125	+125
Binnenlands migratiesaldo	+92	+506	0	0	0	0
Migratietotaal	+247	+625	+165	+155	+125	+125

Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, CBS 2020

Huishoudensprognose

De verschillen tussen beide prognoses qua huishoudensontwikkeling zijn minder groot. De prognose van 2020 gaat uit van een groei van +355 huishoudens in de periode tot 2030. De prognose uit 2017 laat een vergelijkbaar beeld zien.

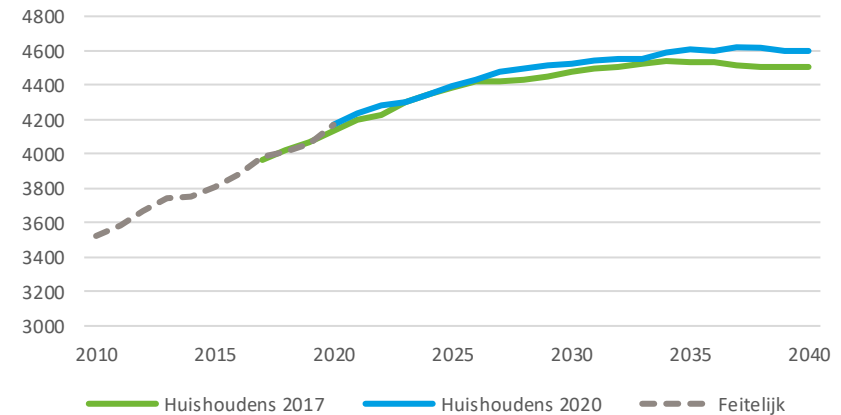
Tabel 2.4: Ontwikkeling huishoudens o.b.v. provinciale prognose 2017 en 2020

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2030-2040
Prognose 2017	4.135	4.385	4.475	4.530	4.505	+340	+30
Prognose 2020	4.170 ¹	4.395	4.525	4.605	4.600	+355	+75

Bron: Provincie Noord-Brabant 2017, Provincie Noord-Brabant 2020, CBS 2020

¹ Voor het basisjaar is uitgegaan van het feitelijke aantal huishoudens op 1 januari 2020.

Figuur 2.3: Ontwikkeling huishoudens provinciale prognose 2017 en 2020 en feitelijke ontwikkeling



Bron: CBS 2020, Primos 2020

2.3 Uitwerking prognoses scenario

Vanwege de onzekerheden die samenhangen met de ontwikkeling van het migratiesaldo is er een aanvullend scenario uitgewerkt die beter aansluit bij de feitelijke migratieontwikkeling van de afgelopen jaren. Dit scenario kan worden gezien als een trendscenario op basis van de ontwikkeling in de afgelopen jaren. De input voor het migratiesaldo is afgeleid op basis van ontwikkelingen uit het verleden en ziet er als volgt uit:

- In **scenario Trend** wordt in de periode tot 2030 gerekend met een binnenlands migratiesaldo van +60 personen per jaar. Dit komt overeen met het gemiddelde binnenlands migratiesaldo in de periode 2010 tot en met 2019. In de periode vanaf 2030 is het uitgangspunt dat het binnenlands migratiesaldo gelijk afneemt naar 0. Voor het geboortesaldo en het buitenlands migratiesaldo zijn de uitgangspunten van de provinciale prognose gehanteerd.

Verwachte ontwikkeling bevolking Trendscenario

In de onderstaande tabel zijn de resultaten weergegeven van het Trendscenario. De verwachting is dat bij een binnenlands migratiesaldo van 60 personen per jaar het aantal inwoners van de gemeente Boekel met ruim 950 personen toeneemt.

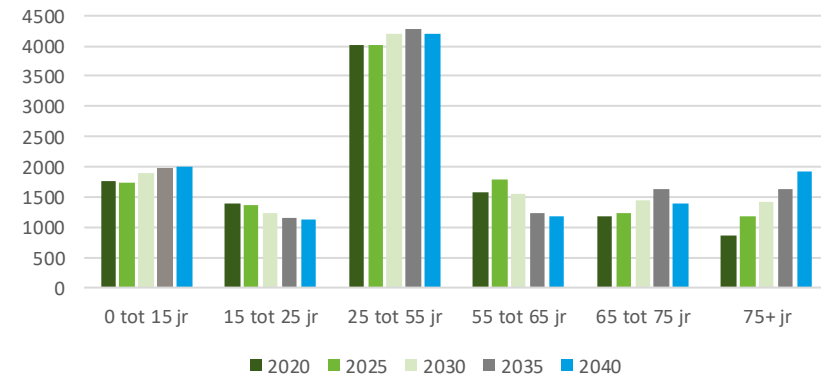
Tabel 2.5: Ontwikkeling bevolking o.b.v. Trendscenario, 2020-2040

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2030-2040
Prognose 2020	10.785	10.980	11.160	11.220	11.150	+375	-10
Trendscenario 2020	10.785	11.280	11.740	11.890	11.820	+955	+80

Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, bewerking Companen

Door de vergrijzing verandert de samenstelling van de bevolking. In de komende tien jaar neemt het aantal 65-plussers toe en dan met name de groep van 75 jaar en ouder.

Figuur 2.4: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd Trendscenario, 2020-2040



Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, bewerking Companen

Verwachte ontwikkeling huishoudens Trendskenario

Het aantal huishoudens in het Trendskenario is berekend op basis van dezelfde ontwikkeling van het aantal personen per huishoudens als in de provinciale prognose. Hierbij geldt dat het aantal personen per huishoudens daalt van 2,59 in 2020 naar 2,42 in 2040. Samengevat ziet de ontwikkeling van het aantal huishoudens er in het Trendskenario als volgt uit. Het aantal huishoudens neemt toe met +590 in de periode tot 2030. Dit zijn 235 huishoudens meer ten opzichte van de provinciale prognose.

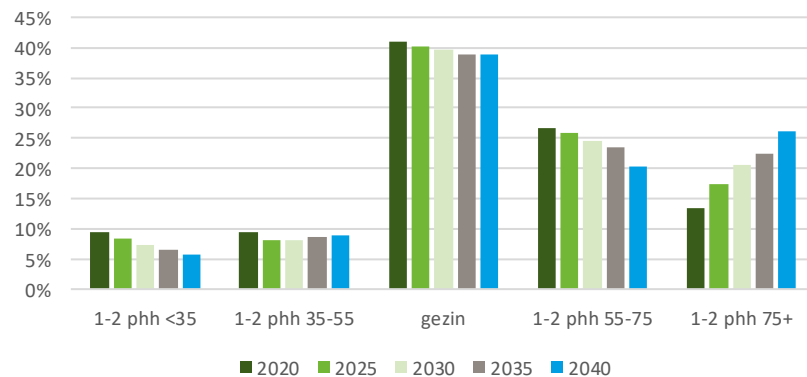
Tabel 2.6: Ontwikkeling **huishoudens** o.b.v. Trendskenario, 2020-2040

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2030-2040
Prognose 2020	4.170	4.395	4.525	4.605	4.600	+355	+75
Trendskenario 2020	4.170	4.515	4.760	4.880	4.875	+590	+115

Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, bewerking Companen

De vergrijzing van de bevolking is ook terug te zien in de ontwikkeling van het aantal huishoudens naar samenstelling.

Figuur 2.5: Huishoudensontwikkeling naar leeftijd Trendskenario, 2020-2040



Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, bewerking Companen

Verwachte ontwikkeling woningvoorraad Trendskenario

Op dezelfde wijze is de vertaling gemaakt naar de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte. Hierbij is rekening gehouden met inloop van het woningtekort en de benodigde leegstand om te kunnen verhuizen (fictieleegstand). In het Trendskenario is de woningbehoefte in de periode 2020-2030 geraamd op +630 woningen.

Tabel 2.7: Ontwikkeling **woningvoorraad** o.b.v. Trendskenario, 2020-2040

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2030-2040
Prognose 2020	4.250	4.460	4.640	4.770	4.770	+390	+130
Scenario 1: mig +60	4.250	4.580	4.880	5.055	5.055	+630	+175

Bron: Provincie Noord-Brabant 2020, bewerking Companen

Advies ten aanzien van de prognoses

Het is realistisch om te veronderstellen dat het binnenlands migratiesaldo op korte termijn hoger ligt dan het uitgangspunt dat is gehanteerd in de provinciale prognose. Op dit moment sluit het Trendskenario op korte termijn daarom het meest aan bij de huidige verwachtingen. Dit betekent ook dat de huidige marktvrage hoger uitvalt dan becijferd in de provinciale prognose. Gelet op het feit dat migratiebewegingen grillig verlopen is het overigens geen garantie dat er in de komende jaren sprake zal blijven van een constant hoge instroom. Dit is mede afhankelijk van de bouwproductie in omliggende gemeenten (zoals bijvoorbeeld in Gemert-Bakel en Uden). Daarom strekt het tot de aanbeveling om de migratiebewegingen en nieuwbouwproductie te blijven monitoren. En daar ook het bouwprogramma op af te blijven stemmen.

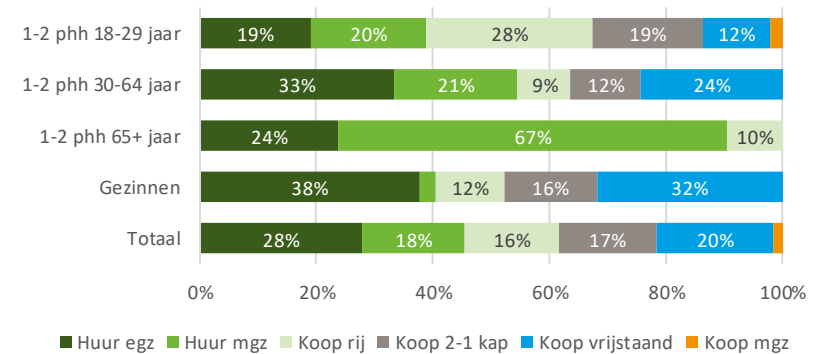
3 Kwalitatieve woningvraag

3.1 Kwalitatieve woningvraag

In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar kwantiteit en kwaliteit voor de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waar al voldoende aanbod voor is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van verhuishwensen en het feitelijk verhuisgedrag. Op basis van deze achtergrondgegevens is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Boekel. Er wordt gebruik gemaakt van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt, omdat woonwensen alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken op basis van de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Dit is een actualisatie van de uitkomsten uit het Woonbehoefteonderzoek gemeente Boekel (2019). Er zijn namelijk actuelere gegevens ten aanzien van de kwalitatieve vraag (WoON2018 en CBS Microdata) en ten aanzien van de kwantitatieve vraag.

In de volgende figuur is het feitelijke verhuisgedrag naar type woning vanuit de microdata-analyse weergegeven. Dit geeft inzicht in de feitelijke verhuisbewegingen van huishoudens in de periode 2010 tot en met 2018. In de afgelopen jaren hebben er meer verhuisbewegingen plaatsgevonden in de koopvoorraad dan in de huurvoorraad. Daarbij valt opdat jonge huishoudens en gezinnen het vaakst zijn verhuisd naar een koopwoning. Ook valt op dat 65-plussers relatief vaak naar een huurappartement zijn verhuisd.

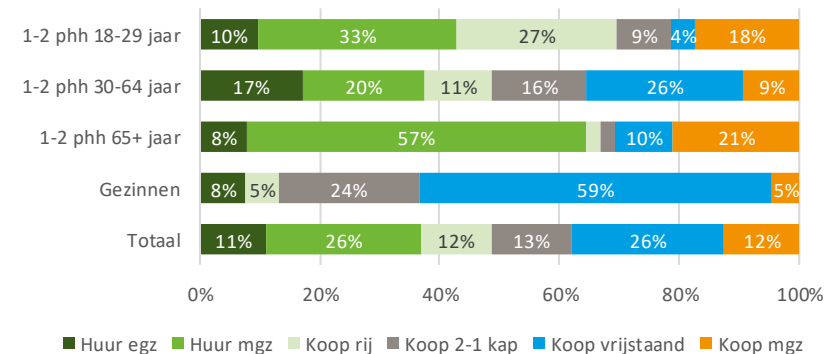
Figuur 3.1: Feitelijk betrokken woningtypen naar huishoudensamenstelling, 2010-2018



Bron: CBS-Microdata, 2020.

Als we kijken naar de woonvoorkeuren van de verschillende huishoudenstypen op basis van de enquête (WoON2018) dan valt op dat er een sterkere voorkeur is voor een koopwoning. Toch is duidelijk dat naarmate de leeftijd vordert de huuroriëntatie toeneemt.

Figuur 3.2: Gewenste woningtypen naar huishoudensamenstelling o.b.v. WoON2018 (enquête)



Bron: WoON2018.

3.2 Aanzet tot woningbouwprogramma

Aanzet tot een bouwprogramma

Op basis van de analyse van de kwalitatieve woningvraag en het feitelijk verhuisgedrag doen we een aanzet voor een bouwprogramma in de komende jaren. De aanpak hiervan is vergelijkbaar als in het Woonbehoefteonderzoek gemeente Boekel (2019) en gebaseerd op de volgende conclusies:

Huur-koopverhouding

- Kijken we naar het feitelijk verhuisgedrag van alle huishoudens tezamen, dan constateren we dat 46% in een huurwoning terecht is gekomen en 44% in een koopwoning, terwijl de Boekelse woningvoorraad uit 24% huurwoningen en 76% koopwoningen bestaat. Dit verschil is te verklaren doordat huurwoningen vaker muteren dan koopwoningen; in de huursector wordt gemiddeld meer verhuisd dan in de koopsector.
- De woonvoorkeuren geven 37% huur en 63% koop aan. Passen we hier de mutatiefactor op toe dan betekent dit in woningvoorraadtermen in feite 26% huur en 74% koop. En zo gezien komen de woonwensen weer dicht in de buurt van de huidige woningvoorraad.

Wij concluderen dat het nieuwbouwprogramma een huur/koopverhouding zal moeten hebben die in de buurt komt van de verhouding in de huidige woningvoorraad.

Differentiatie huursector

- De belangrijkste verschillen tussen het feitelijk verhuisgedrag en woonvoorkeuren treffen we aan bij de kleine huishoudens.
- Zowel de jonge huurstarters willen in sterkere mate naar een huurappartement dan hun feitelijke verhuisgedrag aangeeft. Dit kan wijzen op een tekort in het aanbod.

- Bij de 65-plussers geldt precies het omgekeerde: zij komen voor een groot deel in huurappartementen terecht, terwijl zij steeds meer een koopappartement wensen. Dit is een ontwikkeling die we de afgelopen periode vaker waarnemen. Steeds meer ouderen kiezen voor doorstroming van een koopwoning naar een andere (geschikte) koopwoning. Waardebehoud en lage maandlasten spelen hier een rol bij.
- Op grond van onze gegevens lijkt alleen beperkte uitbreiding van het aantal standaard eengezinswoningen opportuun. Uiteraard los van een eventueel noodzakelijke modernisering van het bestand of vervangende nieuwbouw.
- Hierbij tekenen we aan dat de sociale huursector vermoedelijk ook voor een opgave staat waardoor de nieuwbouw hoger zal moeten liggen. Dit heeft te maken met de verwachting dat de opgave in de sociale huursector ook vervangende nieuwbouw en modernisering omvat, en vanwege het feit dat binnen dit sociale segment ook een deel van de bijzondere woonvormen valt (zie ook onderstaand).
- De vraag naar het vrije sector huursegment is de afgelopen jaren toegenomen. Hierbij spelen onder andere de toewijzingsregels in de sociale huurvoorraad en de aangescherpte hypotheekregels een belangrijke rol. Hoewel huishoudens in Boekel sterk op de koop georiënteerd is er vraag naar woningen in het vrije huursegment, temeer omdat het huidige aanbod beperkt is. We ramen de vraag op circa 60 tot 70 woningen in het Trendscenario.

Wij concluderen dat in het huurdeel van het nieuwbouwprogramma vooral accent gelegd moet worden op appartementen voor alle kleine huishoudens en op grondgebonden gelijkvloerse woningen voor senioren. Voor eengezinswoningen in de sociale huursector (circa 5%) en voor vrije sectorhuurwoningen (circa 10%) is een beperkte uitbreiding wenselijk.

Differentiatie koopsector

- In de afgelopen jaren zijn er relatief weinig koopappartementen betrokken en dit heeft uiteraard ook te maken met het beperkte aanbod. Daar staat tegenover dat er op basis van de analyse wel vraag naar is. Deze vraag is zowel afkomstig van jongeren als ouderen. Het opnemen van betaalbare koopappartementen in het woningbouwprogramma ligt voor de hand.
- Er blijkt vooral bij gezinnen met kinderen een veel grotere vraag naar vrijstaande koopwoningen te bestaan dan de verhuizingen in de afgelopen periode aangeven (59% versus 32%). Ook hier kan uiteraard zowel de beschikbaarheid van kavels als de betaalbaarheid een rol gespeeld hebben. Om gezinnen binnen de gemeente te houden is kennelijk een groter en gedifferentieerd aanbod nodig.
- De vraag naar rijwoningen is iets kleiner dan het feitelijk verhuisgedrag aangeeft. Zowel gezinnen als kleine huishoudens verhuizen veel naar dit type, terwijl hun voorkeur daar minder naar uitgaat. Dit lijkt ons met name te maken te hebben met overspannen verwachtingen van wat de mogelijkheden zijn. In de praktijk blijkt minder haalbaar dan gewenst.
- Eenzelfde soort substitutie lijkt zich voor te doen bij de tweekappers: minder gevraagd dan betrokken.
- Het blijkt dat rijwoningen in de praktijk een belangrijke functie vervullen voor jongere starters. Mede gelet op de vorige punten is aandacht voor deze categorie in het nieuwbouwprogramma ons inziens op zijn plaats.

Wij concluderen dat zowel rijwoningen als tweekappers een belangrijke rol vervullen, dat vrijstaande woningen van groot belang zijn om gezinnen te binden en dat er te weinig (ook voor starters) betaalbare koopappartementen aanwezig zijn.

Bijzondere woningtypen

Tijdens het gehouden marktkennerpanel dat is uitgevoerd in het kader van het Woonbehoefteonderzoek gemeente Boekel (2019), is van diverse kanten aangegeven dat het woningbouwprogramma ruimte moet bieden voor bijzondere projecten of woningtypen. Hierbij gaat het om bijzondere woonconcepten en vernieuwende ontwikkelvormen, zoals Collectief Particulier Opdracht-geverschap (CPO), hofjeswonen voor ouderen of bijzondere doelgroepen, tiny houses, en meer. Ook blijkt vanuit de provinciale prognoses een toenemende behoefte aan concepten voor wonen met zorg, deels zullen deze ook in het reguliere programma gerealiseerd worden (bijvoorbeeld in de vorm van appartementen of grondgebonden nultredenwoningen).

Verschillen tussen de kernen

In de vertaling van de vraag naar een bouwprogramma maken we geen onderscheid tussen Boekel en Venhorst. De verwachting is overigens wel dat de vraag in Boekel verschilt van de vraag in Venhorst. In Venhorst zal de vraag naar gestapelde woningbouw en huurwoningen maar beperkt aanwezig zijn. Dit geldt ook voor huurwoningen in het vrije marktsegment.

Vertaling naar een bouwprogramma

Op grond van de bovenstaande motivatie hebben we voor zowel de prognose 2020 als het Trends scenario een aanzet gedaan tot een woningbouwprogramma voor de komende jaren. Dit overzicht is nadrukkelijk richtinggevend op basis van de marktvraag en niet limitatief. In haar woonbeleid kan de gemeente hieraan nadere invulling geven. Daarnaast geldt dat een deel van de twee-onder-een-kap en vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd via vrije kaveluitgifte. Belangrijk uitgangspunt in dit programma dat wordt ingespeeld op de kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren. Hierbij wordt onder andere rekening gehouden met de toename van het aantal ouderen en toename van het aantal kleine huishoudens. Daarnaast is er ook ruimte opgenomen voor vernieuwende, bijzondere woonvormen.

Tabel 3.1: Gemeente Boekel. Aanzet tot woningbouwprogramma 2020-2030

Categorie	Type	Aandeel	Prognose 2020	Trend scenario	
Huur	Sociaal	Grondgebonden	5%	15-25	30-35
		Appartement / seniorengeb	15%	55-65	90-100
		Totaal	20%	75-85	120-130
	Vrije sector	Grondgebonden	5%	15-25	30-35
		Appartement / seniorengeb	5%	15-25	30-35
		Totaal	10%	35-45	60-70
Subtotaal huur		25%-30%	110-130	120-150	
Koop	Koop	Rij- / Hoekwoning	10%	35-45	60-70
		2^1 kap	15%	50-70	90-100
		Vrijstaand	20%	70-90	120-130
		Appartement / seniorengeb	20%	70-90	120-130
	Subtotaal koop		65%	250-275	400-425
Vrije ruimte	Tbv bijzondere woonvormen (wonen & zorg, CPO, tiny houses e.d.)	5%	15-25	30-35	
Totaal Woningbouwprogramma		100%	Ca 400	Ca 630	