Gemeente Bergen op Zoom

Aan de gemeenteraadsfractie van:
PvdA
T.a.v. de heer J.G.P. van Aken
p/a Griffie Bergen op Zoom,
brief gepubliceerd via RaadsInformatieSysteem

U21-009129

2 7 SEP. 2021

Uw kenmerk		Ons kenmerk	U21-009129	I21-093801	Datum	
Uw brief		Beh. door			Doorkiesnr.	
Onderwerp:	Woningbouw Lepelstraat	Cluster	R&E/Wonen & Leven,		Bijlage(n)	Onderzoek Lepelstraat in Beeld

Beste heer Van Aken,

In uw brief van 3-09-2021 stelt u ons vragen over Woningbouw Lepelstraat.
Hieronder leest u uw vragen en onze antwoorden:

Vragen

1. Wat heeft het college het afgelopen jaar gedaan om meer betaalbare woningen in Lepelstraat te realiseren.

Antwoord:
De gemeente heeft het afgelopen jaar de volgende acties ondernomen:

- Structureel overleg met Stadlander o.a. op basis van de prestatieafspraken. Betaalbaarheid en beschikbaarheid is één van de thema's in de prestatieafspraken en vormt een belangrijk onderwerp tijdens diverse overleggen met Stadlander. Op dit moment is de zoektijd van een sociale huurwoning in Lepelstraat 8 maanden.
- We geven ruimte voor goede initiatieven voor extra woningbouw. Het kan daarbij ook gaan om de realisatie van flexibele of tijdelijke woningen en woonvormen die geschikt zijn voor meerdere doelgroepen, zowel jong als oud. Het toevoegen van goedkope woningen betekent niet altijd de oplossing tot een toekomstbestendige woningvoorraad. We streven naar nieuwbouw die goed aansluit op de marktbehoefte en kan zorgen voor zoveel mogelijk doorstroming, zodat we met de oplevering van een enkele woning zoveel mogelijk huishoudens binnen de verhuisketen in staat stellen om een wooncarrière te maken. Daarbij ook rekening houdend met de demografische ontwikkeling van Lepelstraat waarin vergrijzing in de kern het sterkst toeslaat.
- Er loopt op dit moment een aantal verkennende gesprekken met diverse projectontwikkelaars voor het realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties in Lepelstraat. Met Stadlander zijn we in gesprek over vernieuwing en eventuele verdichting van haar woningvoorraad binnen de kern.

2. Hoeveel woningen zijn de afgelopen jaren in Lepelstraat bijgebouwd?

Antwoord:
De afgelopen 5 jaar zijn er 5 woningen gerealiseerd in Lepelstraat. We hebben als gemeente ingezet op meer maar doordat er een ontwikkeling niet is doorgegaan, is het bij 5 gebleven.

3. Wat houdt de verandering van de Ruimte voor Ruimteregeling concreet in voor Lepelstraat?

Antwoord:
Ruimte voor Ruimte wil zich als ontwikkelaar meer maatschappelijk inzetten en ook andere doelgroepen bedienen dan enkel vrije kavels. Informatie kunt u vinden op de website van deze ontwikkelaar:
https://www.ruimtevoorruimte.com/storage/app/media/uploaded-files/Maatschappelijke-ontwikkeling.pdf
Of dit kansen biedt voor Lepelstraat is op dit moment in verkenning.

Jacob Obrechtlaan 4
4611 AR Bergen op Zoom
Contact: www.bergenopzoom.nl

Postbus 35
4600 AA Bergen op Zoom
I www.bergenopzoom.nl

T 140164
F (0164) 24 53 56
KvK 20169091

B nv BNG rek. nr. 28.50.00.942
B IBAN: NL41BNGH 0285000942
B BIC: BNGHNL2G

Bergen op Zoom, gemeente op de Brabantse Wal

4. Hoe staat het college tegenover een grenscorrectie van de kern Lepelstraat om meer woningbouw toe te staan?

Antwoord:
Indien er zwaarwegende argumenten zijn, zullen wij nader onderzoeken of een grenscorrectie van de kern Lepelstraat een oplossing kan bieden. Op dit moment zien wij geen zwaarwegende argumenten.

5. Hoeveel woningen staan er op dit moment leeg in Lepelstraat?

Antwoord:
In het jaar 2020 stonden er 16 woningen leeg in Lepelstraat. Dit wordt 1 x per jaar in het 1e kwartaal gemonitord.

6. Hoeveel bouwinitiatieven hebben zich tot nu toe bij u gemeld? Hoeveel bouwinitiatieven zijn op dit moment concreet?

Antwoord:
Op de woningbouwprogrammering 2020 – 2021 staan twee locaties:

1. Bloemendaal 2 (1 vrije kavel)
2. Kerkstraat 57

De gemeente Bergen op Zoom heeft overleg met Stadlander over de locatie Antoniusplein. Stadlander onderzoekt op dit moment een mogelijke vervanging van deze woningen, waarbij ze ook naar haar bezit in de directe omgeving kijkt richting de Pater Damiaanstraat. Stadlander komt waarschijnlijk in de loop van dit jaar met de planvorming naar de gemeente. Op dat moment kunnen wij ook beoordelen of we daar achter kunnen staan. Wij zijn benaderd met mogelijke Ruimte voor Ruimte initiatieven aan de oostzijde en zuidzijde van Lepelstraat. Al deze projecten zijn nog in de verkennende fase en de beoordeling is nog lopend. We doen wat mogelijk is met onze planologische mensen om voortgang in de beoordeling te houden en via een subsidieaanvraag voor extra planologische capaciteit hopen we dat er meer ruimte komt.

7. Kunt u het rapport over woningbouw in Lepelstraat (dat is opgesteld in samenwerking met Stadlander, WijZijn Traverse en de Dorpsraad Lepelstraat) van enkele jaren geleden naar ons doen toekomen.

Antwoord:
Ja, zie bijlage voor het rapport 'Lepelstraat in Beeld' leefbaarheidsmonitor woonbehoefteonderzoek 2019.

Mocht u over deze brief nog vragen of opmerkingen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw P.M.M. de Waal, bereikbaar via telefoonnummer (0164) 277 664.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders,
namens het college,

Dhr. P.A.M. van der Velden
wethouder

CONCEPT LEPELSTRAAT IN BEELD

LEEFBAARHEIDSMONITOR
WOONBEHOEFTEONDERZOEK
2019

INLEIDING

- Het onderwerp jongeren- en/of ouderenhuisvesting staat hoog op de agenda in Lepelstraat. De achterliggende zorg is dat Lepelstraat (net als elders in Bergen op Zoom) aan het vergrijzen is. Dit heeft gevolgen voor voorzieningen en het verenigingsleven van Lepelstraat.
- In gezamenlijkheid gaan we met het thema woningbouw aan de slag. Stadlander en de gemeente Bergen op Zoom hebben een concept analyse opgesteld naar de woningbehoefte in Lepelstraat voor nu en in de toekomst.
- De conclusies en welke vervolgstappen we gaan zetten moeten nog gezamenlijk (Dorpsraad Lepelstraat, Wijzijn, Stadlander en de gemeente) gemaakt worden.

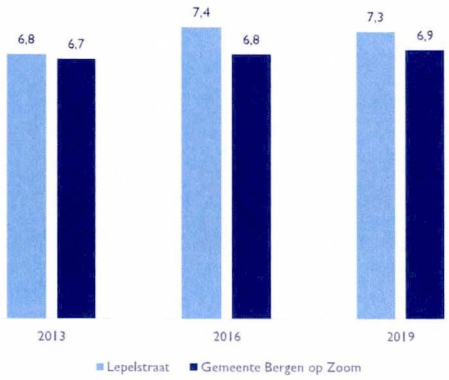
LEEFBAARHEIDSMONITOR (LEMON)

- Vragen over leefbaarheid, veiligheid, vrije tijd, welzijn en gezondheid
- 94 inwoners van Lepelstraat hebben in juni 2019 de vragenlijst ingevuld
- Antwoorden op de vragen zijn uitgesplitst voor Lepelstraat
- Twee vragen in dit overzicht:
  - Wat vindt u van de prijs-kwaliteit verhouding van uw woning?
  - Wat vindt u van de kwaliteit van de woningen in uw buurt?
    Het gaat daarbij om aantrekkelijkheid en de staat van onderhoud van de woningen in de buurt.
- Vergelijking met 2013 en 2016



LEMON

Prijs-kwaliteit woningen

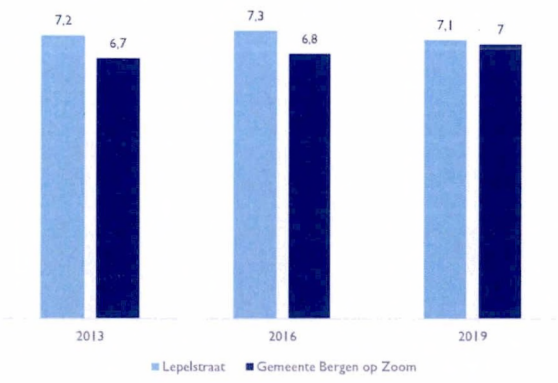


- In 2019: inwoners van Lepelstraat beoordelen de prijs-kwaliteit verhouding van hun woning met een **7,3**. Dit is hoger dan het gemeentelijk gemiddelde (6,9), maar dit verschil is niet significant.
- In 2016 en 2019 zijn inwoners van Lepelstraat meer tevreden over de prijs-kwaliteit verhouding van hun woning dan in 2013.

"Dit verschil is niet significant": het verschil kan door toeval veroorzaakt worden.

LEMON

Kwaliteit woningen



- In 2019: inwoners van Lepelstraat beoordelen de aantrekkelijkheid en de staat van onderhoud van de woningen in de buurt met een **7,1.** Dit is vergelijkbaar met het gemeentelijk gemiddelde (7,0).
- Over de jaren heen zijn inwoners van Lepelstraat tevreden over de aantrekkelijkheid en de staat van onderhoud van de woningen in de buurt.

WONINGBEHOEFTEONDERZOEK

- Raming van de behoefte aan woningen in West-Brabant, Tholen en Bevelanden
- Uitgevoerd door RIGO Research en Advies (rapport gereed in oktober 2019)
- Op basis van gegevens van:
  - Deelnemende corporaties: omvang en samenstelling van hun bezit
  - WoON 2018
  - Deelnemende gemeenten
  - Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS)



LET WEL:

Twee opmerkingen bij de resultaten van het onderzoek:

- Een hoger schaalniveau leidt tot een betrouwbaarder beeld:
  Dus, voor **Lepelstraat minder betrouwbaar** dan voor de gemeente als geheel.

- Het gaat niet om absolute aantallen, maar om een richting:
  Hoe gaat Lepelstraat zich **naar verwachting ontwikkelen**?

ONTWIKKELINGEN - DEMOGRAFIE



- **Vergrijzing** slaat toe (vergrijzing is sterk in Lepelstraat):
  - aandeel gezinnen is teruggelopen, ook in Lepelstraat
  - op de langere termijn: afname huishoudensgroei en daarna stabilisatie
- Groei aantal **huishoudens** blijft achter bij verwachtingen. Dit hangt samen met:
  - relatief beperkt aantal banen
  - beperkte toename aantal banen
- Groei aantal **inwoners** blijft niet achter bij verwachtingen. Dit hangt samen met:
  - Buitenlandse migratie
- Groei huishoudens en inwoners lopen niet in de pas. Oorzaken:
  - Jongeren blijven langer bij hun ouders wonen
  - Toegenomen buitenlandse migratie: met meerderen in een pension of woning (= minder huishoudens)

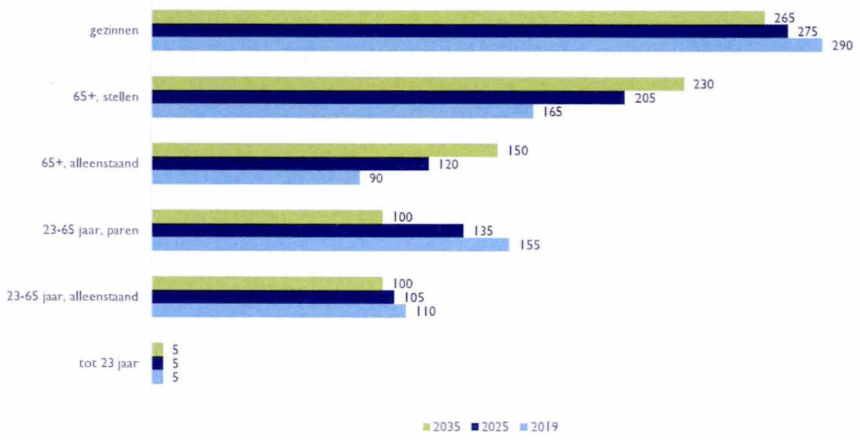
ONTWIKKELINGEN - WONINGMARKT



- Stijgende koopprijzen door lage rentestand en stijgende koopkracht
- Behoefte aan (grondgebonden) **koopwoningen** neemt toe. Sector met grootste onzekerheid, want:
  - Verhuisbewegingen zijn lastig te voorspellen
  - Met name de beroepsbevolking verhuist
  - Beroepsbevolking wenst vooral dit type woningen
- Behoefte aan **sociale huurwoningen** (< 720 euro) stabiliseert op de korte termijn en neemt op de langere termijn af:
  - Sociale huursector wordt in de toekomst steeds vaker bewoond door de primaire doelgroep (= huishoudens met een inkomen tot huurtoeslaggrens).
  - Het gaat hier in toenemende mate om (oudere) alleenstaanden, waardoor de behoefte aan kleinere, gelijkvloerse woningen toeneemt.
- Toenemende behoefte aan woningaanpassingen
- Huishoudens met lage inkomens nemen komende jaren toe, ook in Lepelstraat

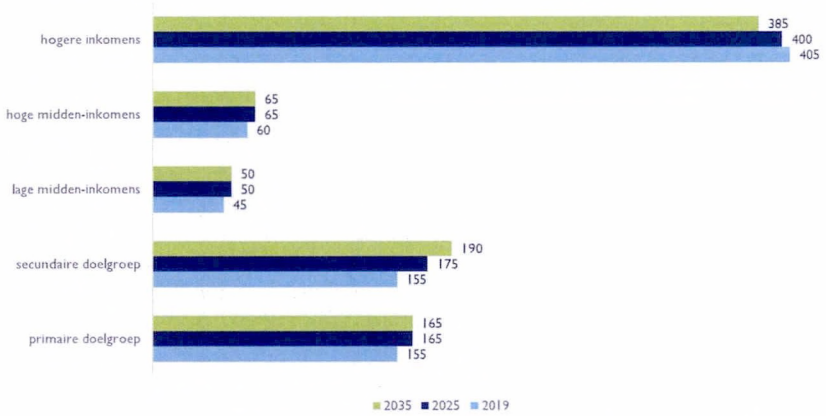
LEPELSTRAAT – HUISHOUDENS

- Aantal huishoudens neemt naar verwachting licht toe: van 820 in 2019 naar 850 in 2025/2035
- **Verwachte afname** van het aantal gezinnen en aantal paren van 23 tot en met 65 jaar
- **Verwachte toename** van het aantal 65+ stellen en aantal 65+ alleenstaanden



LEPELSTRAAT – INKOMENSKLASSEN

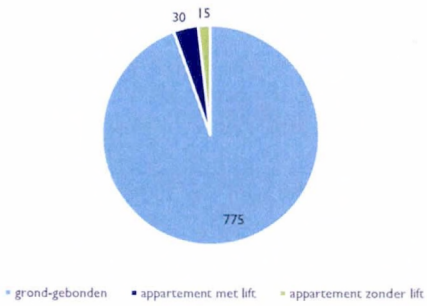
- **Verwachte afname** van de hogere inkomensgroep
- **Verwachte toename** van de primaire en de secundaire doelgroep



- Primaire doelgroep: huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- Secundaire doelgroep: huishoudens die qua inkomen wel in aanmerking komen voor een sociale huurwoning, maar niet voor huurtoeslag

LEPELSTRAAT – WONINGVOORRAAD

Woningvoorraad in 2019 (aantallen):



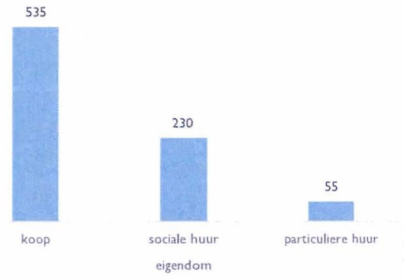
Ontwikkeling woningbehoefte (aantallen):



- Behoefte aan grondgebonden woningen neemt naar **verwachting** met 25 toe tot 2025
- Behoefte aan appartementen met lift neemt naar **verwachting** met 10 toe tot 2035
- **Let wel:** dit is gebaseerd op modellen van RIGO, dus niet specifiek de woonbehoefte van Lepelstraat

LEPELSTRAAT – KOOP/HUUR

Woningvoorraad in 2019 (aantallen):



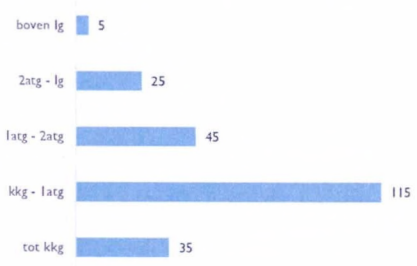
Ontwikkeling woningbehoefte (aantallen):



- Behoefte aan koopwoningen neemt naar **verwachting** toe met 40 tot 2035
- Behoefte aan sociale huurwoningen neemt naar **verwachting** af met 5 tot 2035
- **Let wel:** dit is gebaseerd op modellen van RIGO, dus niet specifiek de woonbehoefte van Lepelstraat

LEPELSTRAAT – SOCIALE HUUR

Woningvoorraad in 2019 (aantallen):



Ontwikkeling woningbehoefte (aantallen):



- Behoefte aan sociale huurwoningen tussen de € 424 en € 607 (kkg-1atg) schommelt naar **verwachting,** maar is uiteindelijk stabiel
- Behoefte aan sociale huurwoningen tussen de € 607 en € 651 (1atg-2atg) neemt naar **verwachting** af met 5 tot 2035

LEPELSTRAAT – SOCIALE HUUR (STADLANDER)



Data

- Type: 221 woningen in Lepelstraat (82% eengezinswoningen en 18% portiekflats).

- Huur/inkomen:
  - tot de eerste aftoppingsgrens (€607,-) → 46% woningen.
  - tot de tweede aftoppingsgrens (€651,-) → 42% woningen.T
  - tot liberalisatiegrens (€720,-) → 12% woningen.
  - gemiddelde huur bedraagt €552,- per maand

- Doorstroming: mutatiegraad ±6% (Stadlander gemiddelde ±7,5%)

- Bewoning:
  - gemiddelde leeftijd is 68 jaar.
  - gemiddelde woonduur is 20 jaar

LEPELSTRAAT – SOCIALE HUUR (STADLANDER)

- Vraag:
  - Inkomen: tot 22.000 → 60%;
    22.000-30.000 → 20%;
    30.000 – 38.000 → 17%;
    >38.000 → 3%

  - Huishoudgrootte:
    1pers → 43%
    2pers → 27%
    3pers → 15%
    >4pers → 15
  - Leeftijd:
    18-22 → 2%
    23-40 → 28%
    41-54 → 37%
    55-64 → 19%
    65-74 → 11%
    >75 → 3%

LEPELSTRAAT – SOCIALE HUUR (STADLANDER)



Conclusies

- Type: beperkter aanbod voor kleinere huishoudens/ouderen.

- Huur/inkomen:
  - Relatief weinig aanbod voor drie of meer persoonshuishoudens met een inkomen tussen €30.826 - €38.035
  - Geen aanbod voor inkomens vanaf €38.035,- (vrijesectorwoningen)

- Doorstroming:
  - mutatiegraad niet veel lager dan Stadlander gemiddelde
  - gezien de relatief hoge gemiddelde leeftijd van huidige huurders op termijn hogere mutatiegraad te verwachten.

- Bewoning: relatief veel oudere huurders

- Vraag:
  - over laatste jaren geen grote veranderingen waargenomen t.a.v. aantallen woningenzoekenden, inkomens, huishoudgrootte of leeftijd.
  - groep waarvoor het minste aanbod is, is relatief klein.

LEPELSTRAAT – SOCIALE HUUR (STADLANDER)

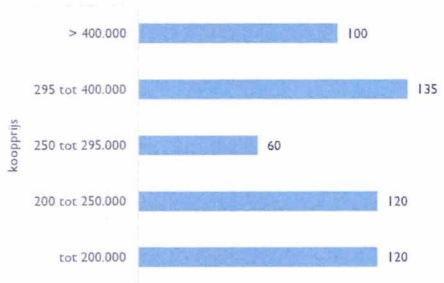


Toekomst

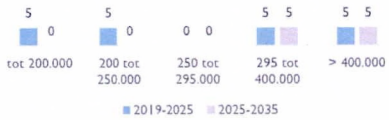
- Visievorming voor komende jaren t.a.v. renovatie, sloop/nieuwbouw en verkoop.

LEPELSTRAAT – KOOP

Woningvoorraad in 2019 (aantallen):



Ontwikkeling woningbehoefte (aantallen):



- Behoefte aan koopwoningen tot 2 ton neemt naar **verwachting** toe met 5 tot 2025
- Hetzelfde beeld zien we naar **verwachting** bij de koopwoningen van 2 tot 2,5 ton

- Behoefte aan koopwoningen van 295.000 tot 400.000 neemt naar **verwachting** toe met 10 tot 2035
- Hetzelfde beeld zien we naar **verwachting** bij de koopwoningen van meer dan 4 ton, let wel:
  - Voor het duurdere segment is de onzekerheid het grootst (zie sheet 8 en de economie)
  - Na 2035 zullen duurdere koopwoningen vanwege sterfte beschikbaar komen

KADERS VOOR WONINGBOUW LEPELSTRAAT

- Realiseren van woningbouw alleen toegestaan op inbreidingslocaties, betreft provinciaal beleid. Dit betekent dat nieuwe woningen alleen gebouwd mogen worden binnen de dorpsgrenzen. Dit geldt voor alle kernen. Op dit moment zijn er geen inbreidingslocaties vastgelegd voor Lepelstraat.
- Het indienen van nieuwe initiatieven behoort tot de mogelijkheden. Daarbij wel de kanttekening dat de flexibiliteit van onze woningbouwprogrammering beperkt is. Gemeente Bergen op Zoom heeft al te maken met overprogrammering.
- Plannen kleiner dan 10 woningen is afstemming met subregio Wonen West en de provincie niet vereist.
- Diverse afwegingscriteria voor woningbouw van kracht, o.a. verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit, leefbaarheid, passend bij het (beoogde) karakter van de omgeving.

CONCLUSIES

- **Wonen**
- Realiseren van woningbouw is mogelijk op inbreidingslocaties, betreft provinciaal beleid. Dit betekent dat nieuwe woningen alleen gebouwd mogen worden binnen de dorpsgrenzen. Dit geldt voor alle kernen.
- Het indienen van nieuwe bouwinitiatieven behoort tot de mogelijkheden. Vanuit de gemeente positieve grondhouding om te komen tot ontwikkeling van een realistisch plan. Diverse afwegingscriteria voor woningbouw van kracht, o.a. verbetering van de (ruimtelijke) kwaliteit, leefbaarheid, passend bij het (beoogde) karakter van de omgeving.
- Voor plannen kleiner dan 10 woningen is afstemming met subregio Wonen West en de provincie niet vereist – ook hier geldt de voorwaarde op inbreidingslocaties.
- Gezien de verwachte krimp zal Stadlander haar woningbestand in Lepelstraat niet uitbreiden. Stadlander vindt het wel belangrijk dat de kwaliteit van al haar woningen, dus ook in die Lepelstraat, op peil blijft. Dit betekent dat op termijn wordt bekeken of de bestaande woningen nog voldoen aan de eisen van deze tijd en voorzien in de woonbehoefte die wordt verwacht. Deze overweging kan leiden tot het besluit om bestaande woningen te renoveren dan wel te slopen en vervangen voor nieuwe woningen.
- Stadlander heeft een aantal woningen in Lepelstraat aangemerkt voor verkoop. Dit betekent enerzijds dat de zittende huurder kan verzoeken tot koop van de woning. Anderzijds betekent dit dat bij vertrek van de zittende huurder de woning in de vrije verkoop komt. Gezien de verwachte prijsklasse van deze woningen, zijn deze mogelijk aantrekkelijk voor starters op de woningmarkt.
- **Leefbaarheid**
- Om de kwaliteit van wonen in de toekomst in stand te houden, andere initiatieven in Lepelstraat opstarten die bijdragen aan de leefbaarheid. Bijvoorbeeld initiatieven gericht op voor ouderen (voorlichting woningaanpassingen, zorgcoöperatie) en de ideeën die genoemd werden tijdens het leefbaarheidsgesprek (welkom nieuwe inwoners e.d.)

DEFINITIES - INKOMENSGROEPEN

- Primaire doelgroep: huishoudens die op basis van hun belastbaar inkomen en vermogen in aanmerking komen voor huurtoeslag.
- Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar jaarinkomen tot € 38.035.
- Lage middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 38.035 en € 42.436.
- Hoge middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 42.436 en € 48.650.
- Hogere inkomens: met een belastbaar jaarinkomen vanaf € 48.650.

DEFINITIES – GRENZEN SOCIALE HUUR

- KKG = kwaliteitskortingsgrens (€ 424)
- 1 ATG = eerste aftoppingsgrens (€ 607)
- 2 ATG = tweede aftoppingsgrens (€ 651)
- LG = liberalisatiegrens (€ 720)