

stec
groep

Woonvisie

Stakeholdersbijeenkomst

maandag 15 april



Stec Groep aan gemeente Bergen op Zoom
Erik de Leve en Ward Poppen

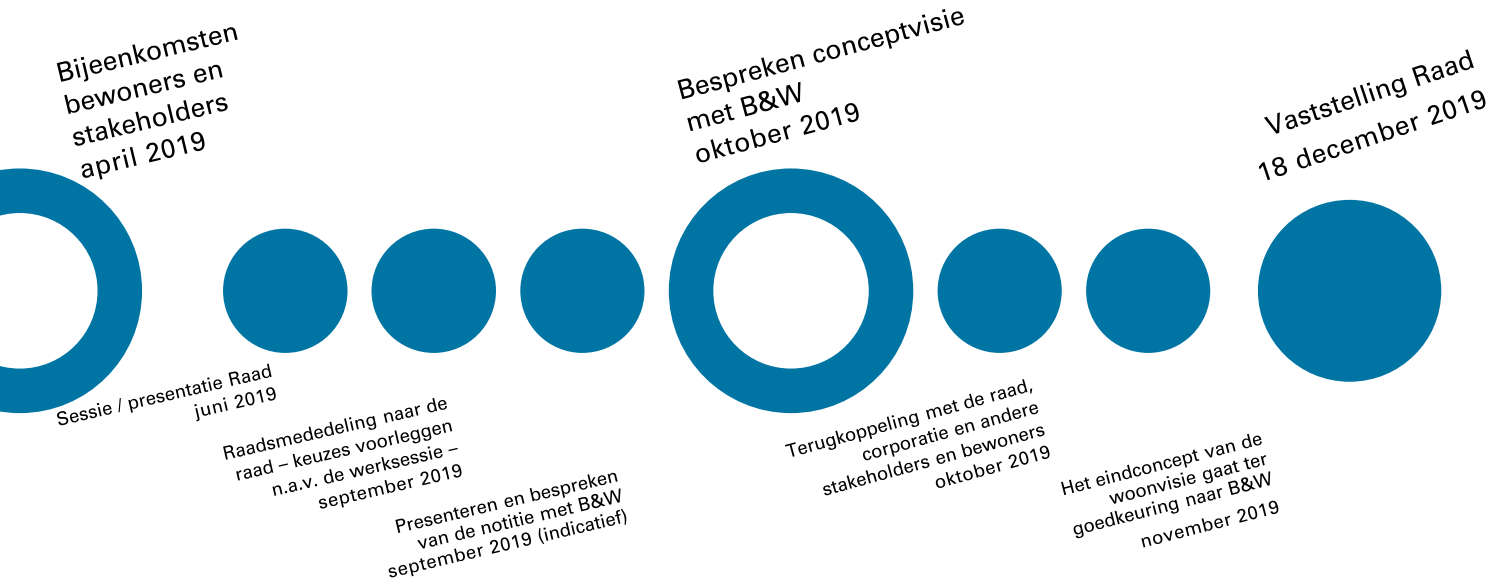


Programma van vanavond



- | | |
|-----------|--|
| 19.15 uur | inloop |
| 19.30 uur | opening wethouder Van der Velden |
| 19.35 uur | proces / tijdsplanning Paula de Waal |
| 19.40 uur | presentatie uitkomsten woningmarktanalyse Stec Groep |
| 20.00 uur | vragenronde naar aanleiding van de uitkomsten |
| 20.15 uur | gesprek over de thema's voor de woonvisie |
| 21.30 uur | afsluiting |
-

Tijdsplanning woonvisie



Dimensies woonvisie



Markt

- Nu weer veel marktdruk, naar jaren van balans
- Kwaliteit en klant centraal



Rijksbeleid, wet- en regelgeving

- Woningwet 2015 / huisvestingswet / extramuralisering
- Ladder Duurzame Verstedelijking



Veranderende rol overheid

- Meer doen met minder (wel agendasetting)
- Het oliemannetje



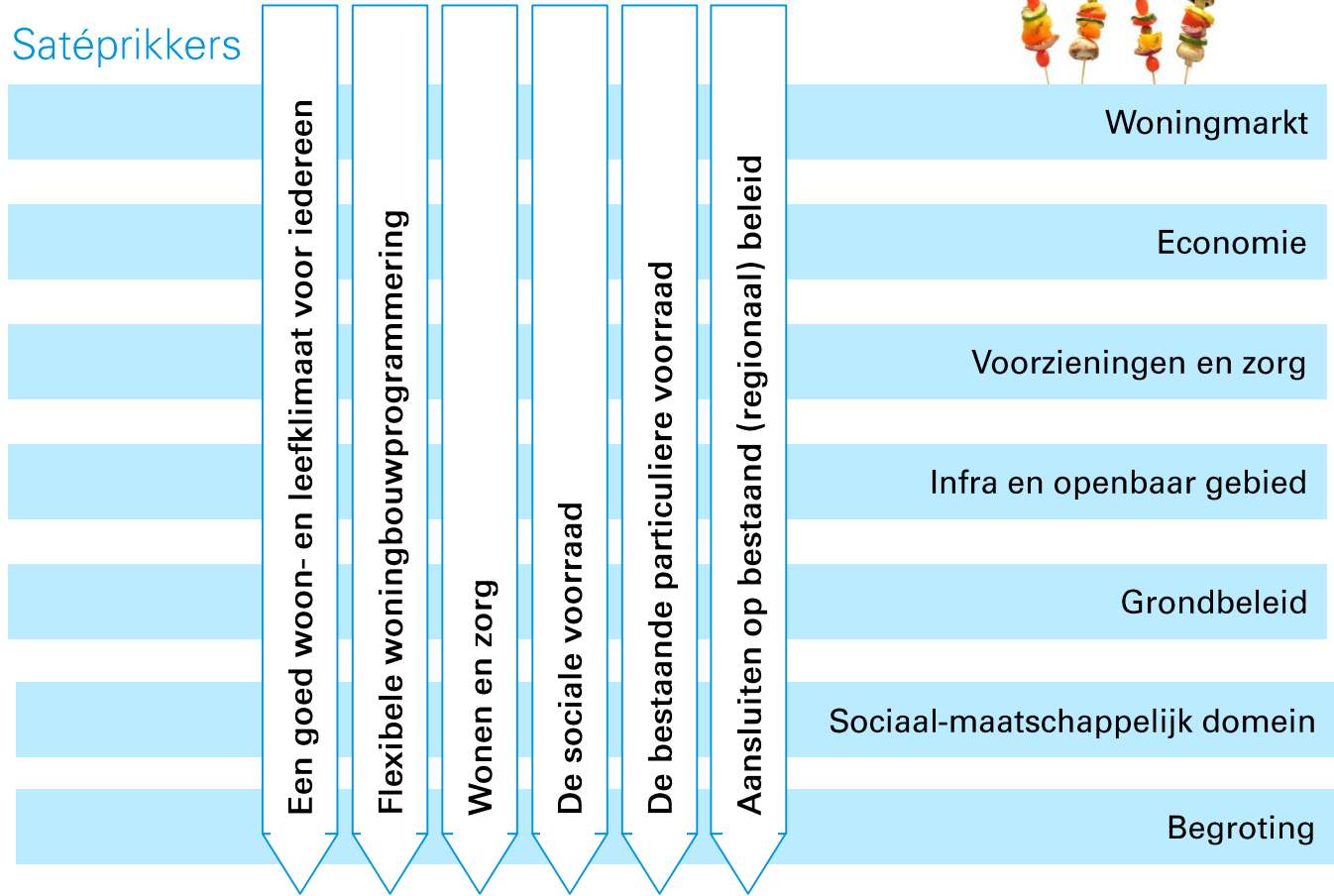
Burger aan het roer

- Uitnodigingsplanologie, Omgevingswet
- Nieuwe (gelegenheids)coalities in straten, wijken en kernen

Woonvisie nieuwe stijl: verbinden en verbreden



Satéprikkers



Een goed woon- en leefklimaat voor iedereen

Flexibele woningbouwprogrammering

Wonen en zorg

De sociale voorraad

De bestaande particuliere voorraad

Aansluiten op bestaand (regionaal) beleid

Woningmarkt

Economie

Voorzieningen en zorg

Infra en openbaar gebied

Grondbeleid

Sociaal-maatschappelijk domein

Begroting

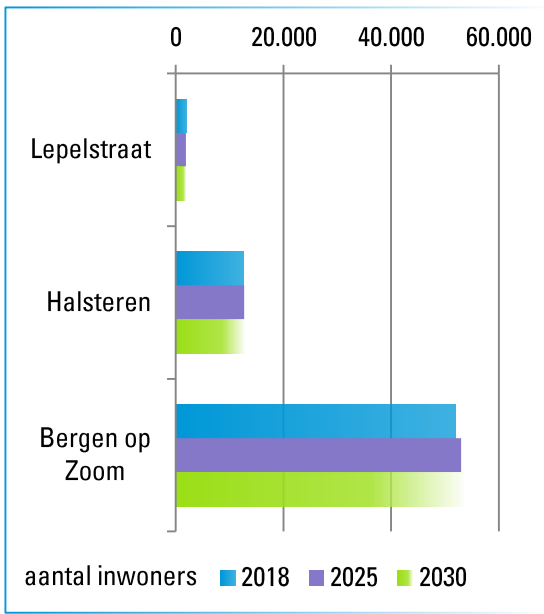
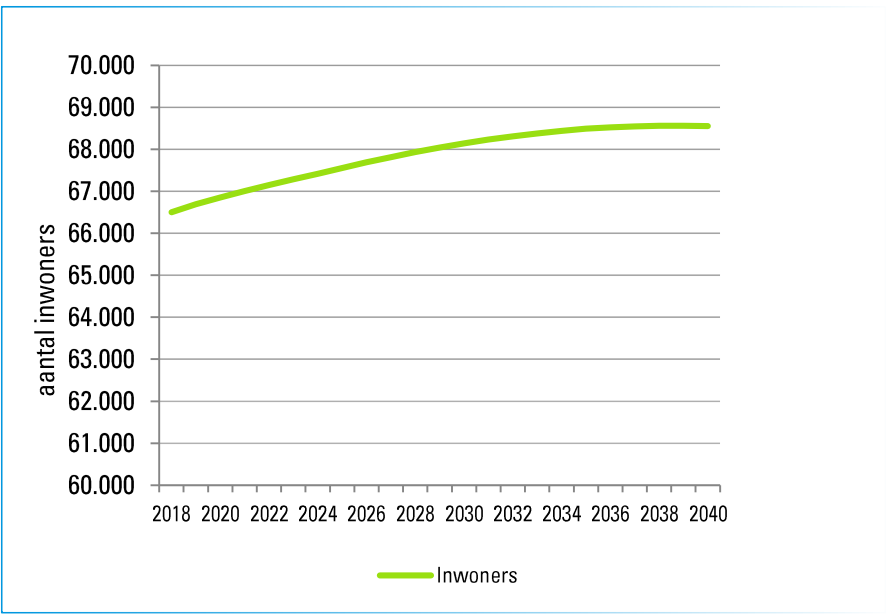
Rode draad: flexibel kader en ruimte voor marktinitiatieven



Huishoudensontwikkeling in Bergen op Zoom

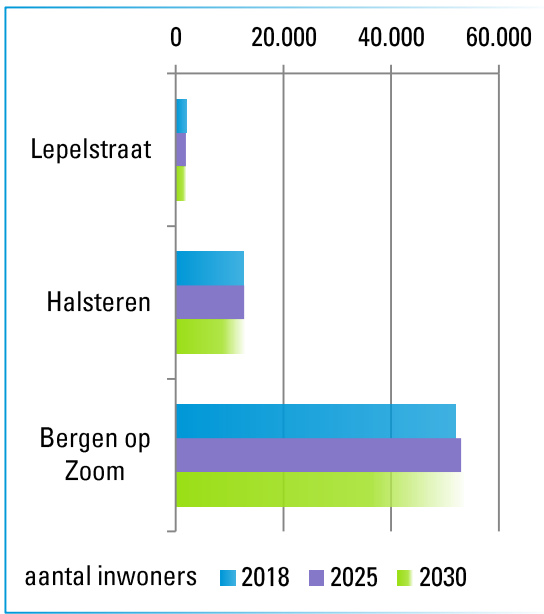
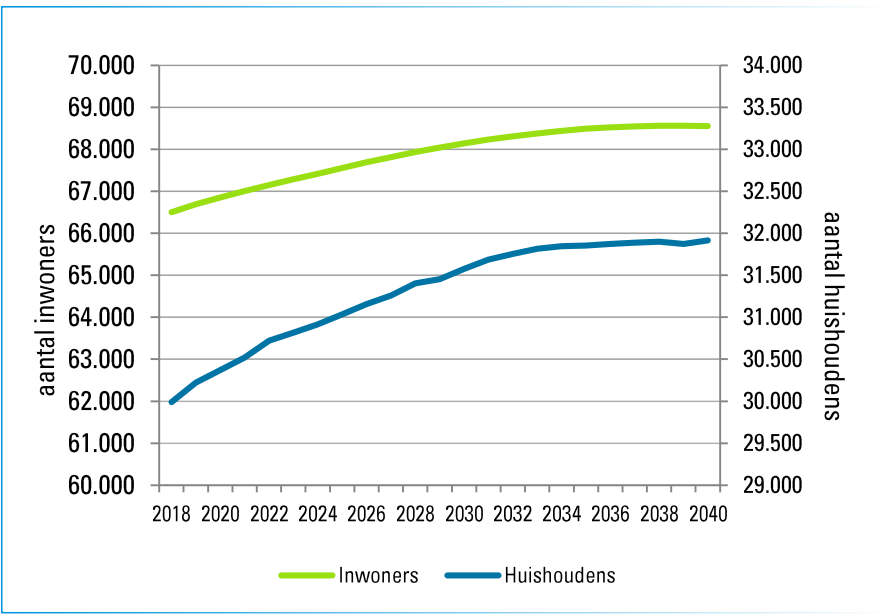


In Bergen op Zoom stijgt het aantal inwoners en huishoudens



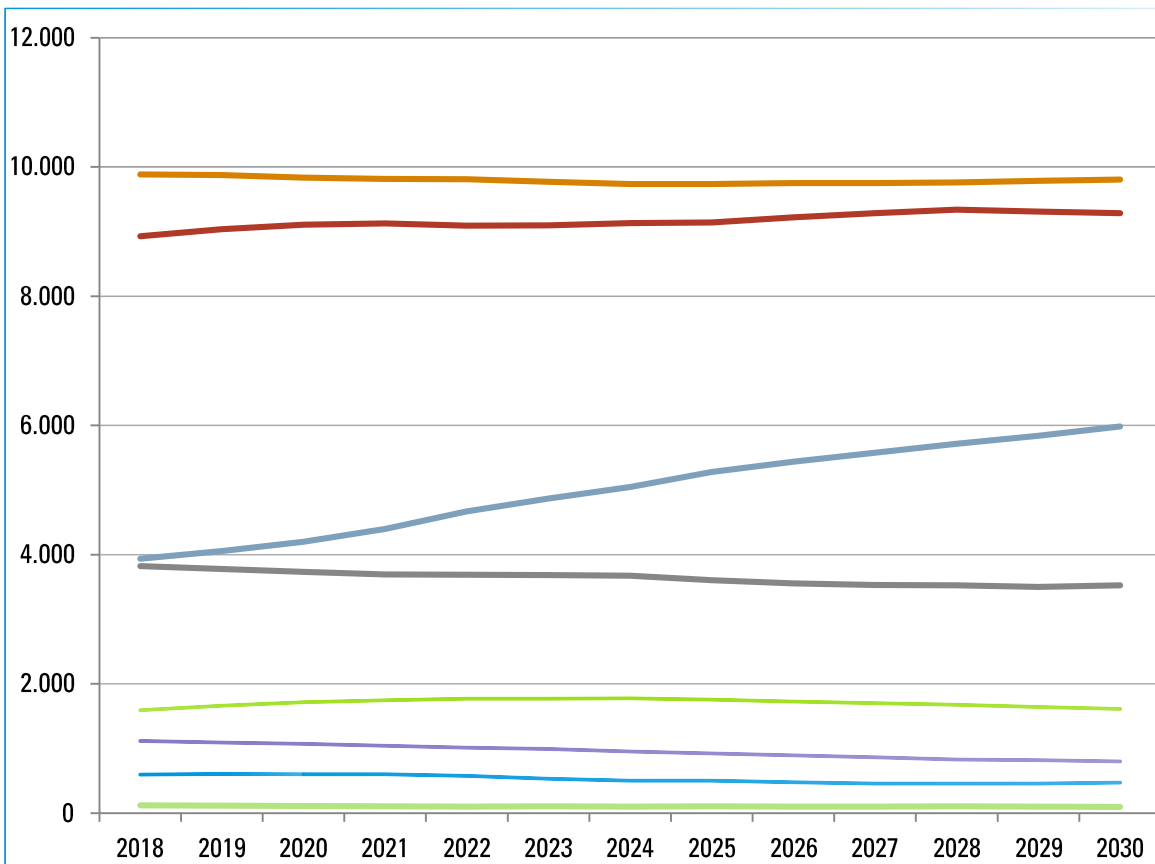
- Circa 2.000 extra inwoners tot 2040 (+3%)

In Bergen op Zoom stijgt het aantal inwoners en huishoudens

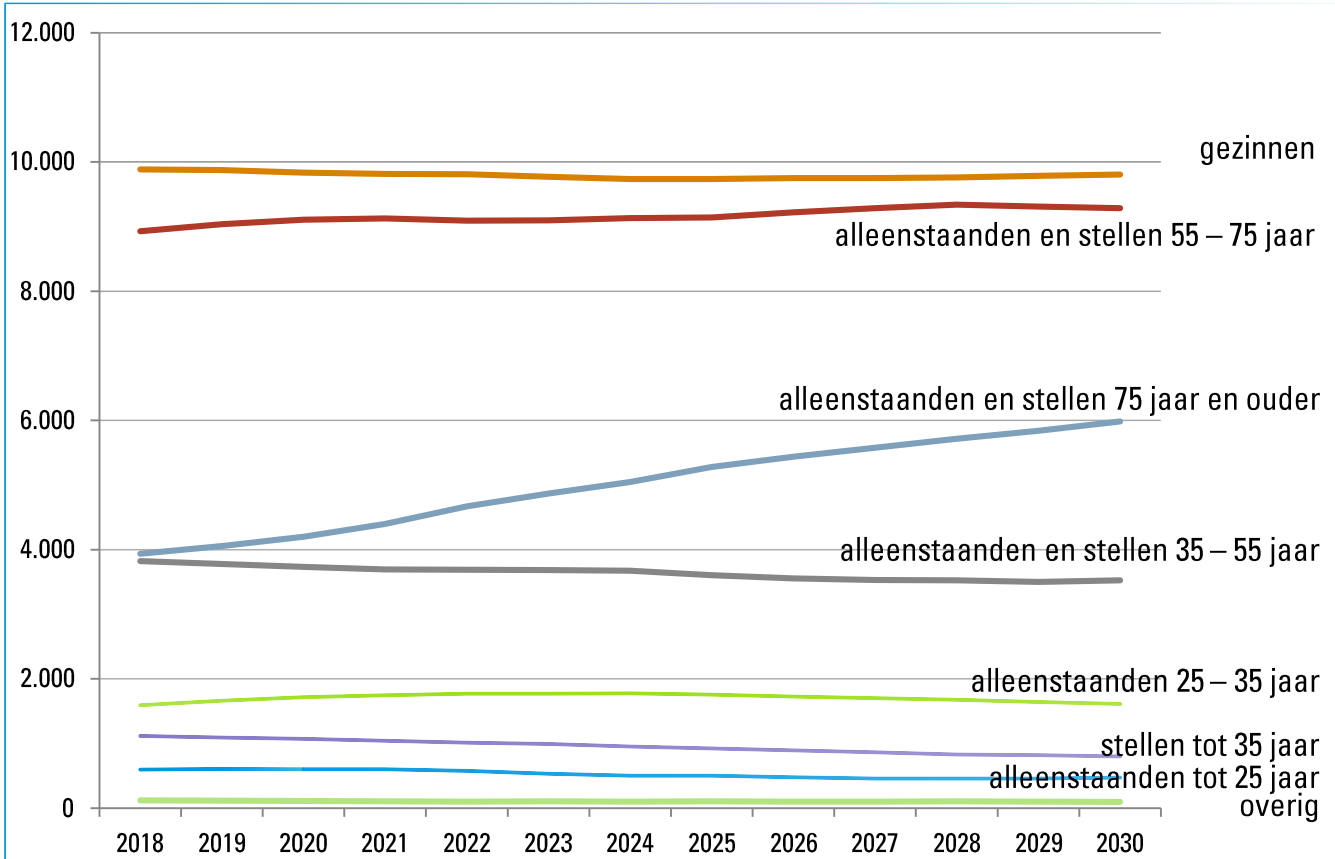


- Circa 2.000 extra inwoners tot 2040 (+3%)
- Circa 2.000 extra huishoudens tot 2040 (+6%) en groei vlakt af
- Huishoudens worden gemiddeld kleiner (2,09 in 2040)

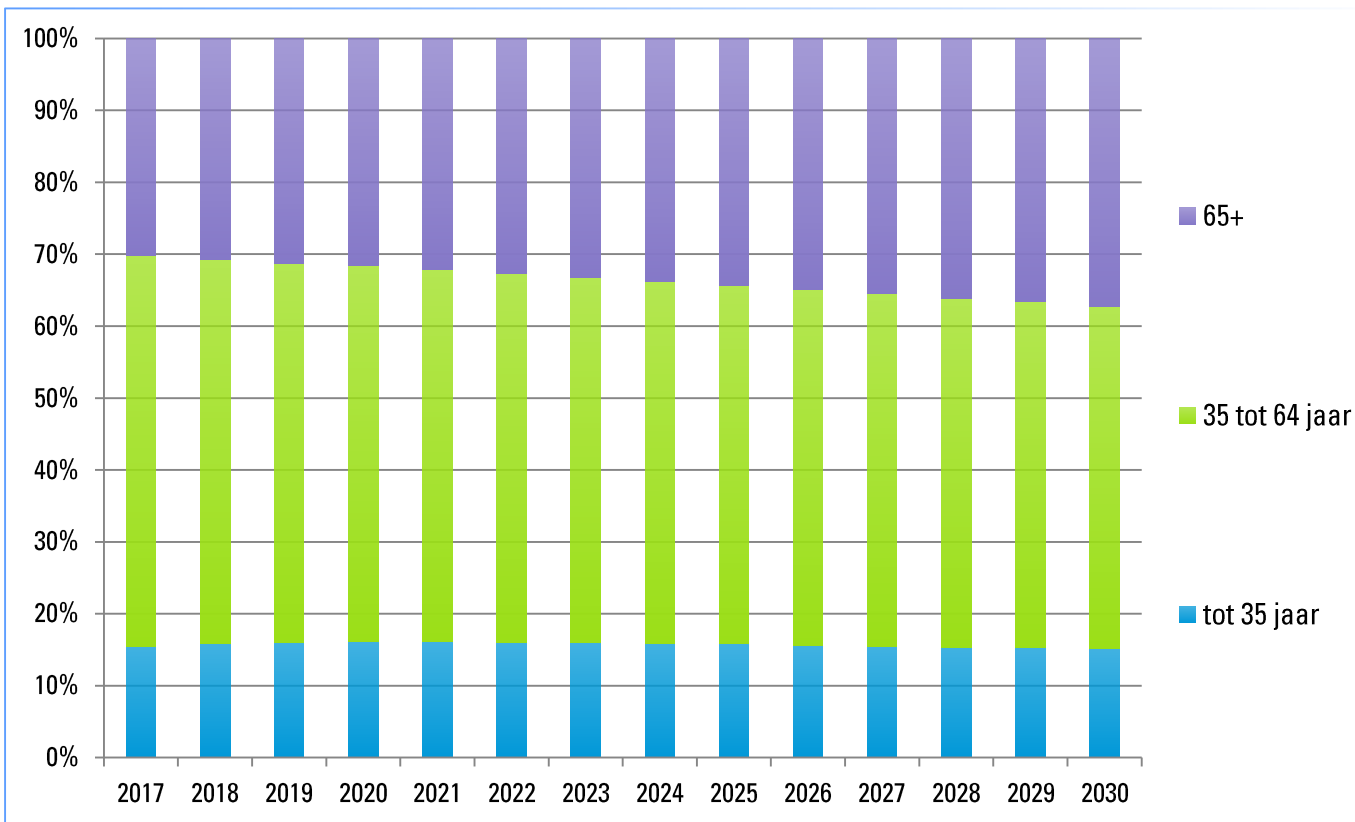
Ontwikkeling naar typen huishoudens



Ontwikkeling naar typen huishoudens



Vergrijzing in gemeente



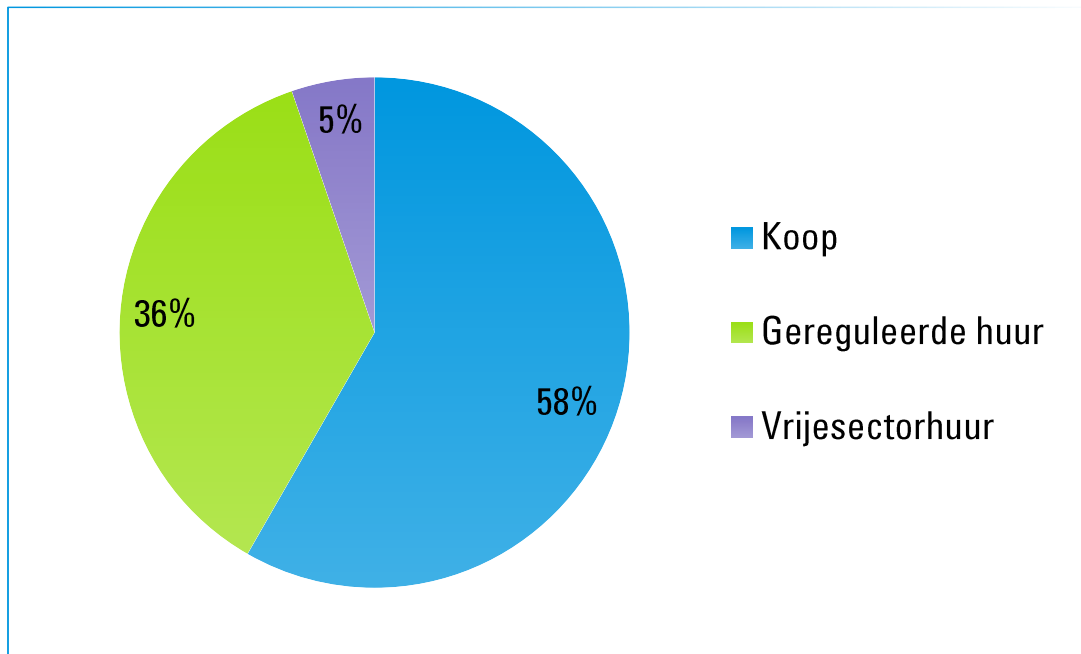
Bestaande woningvoorraad



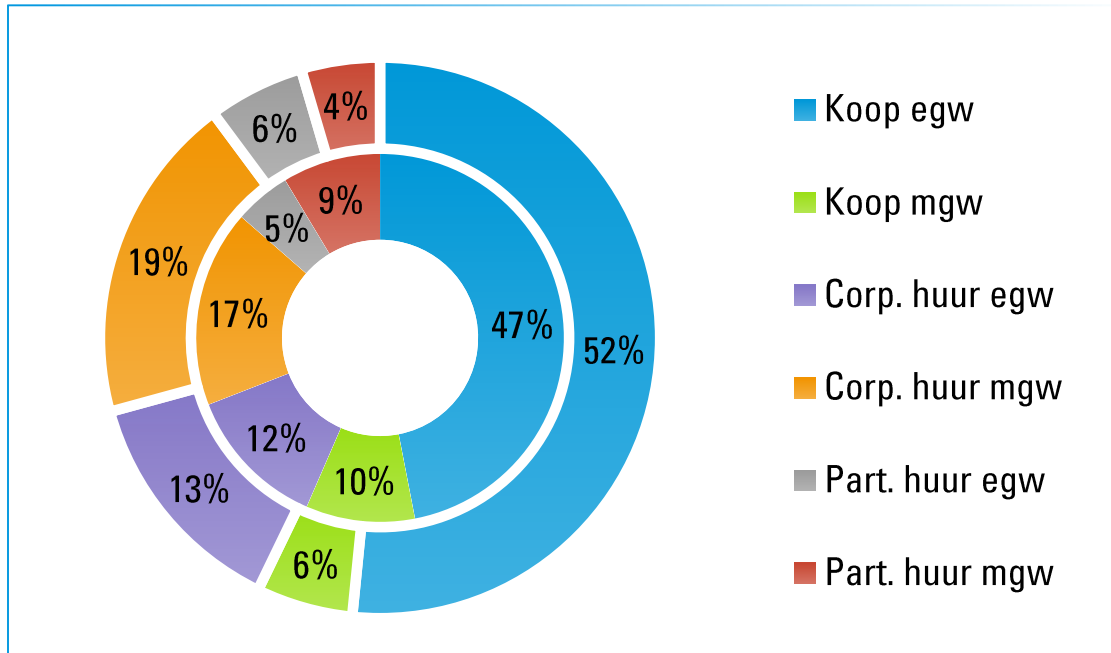
De opgave gaat voor 99% over de bestaande voorraad



Woningvoorraad: relatief veel koop en gereguleerde huur



Woningvoorraad: relatief veel eengezinswoningen

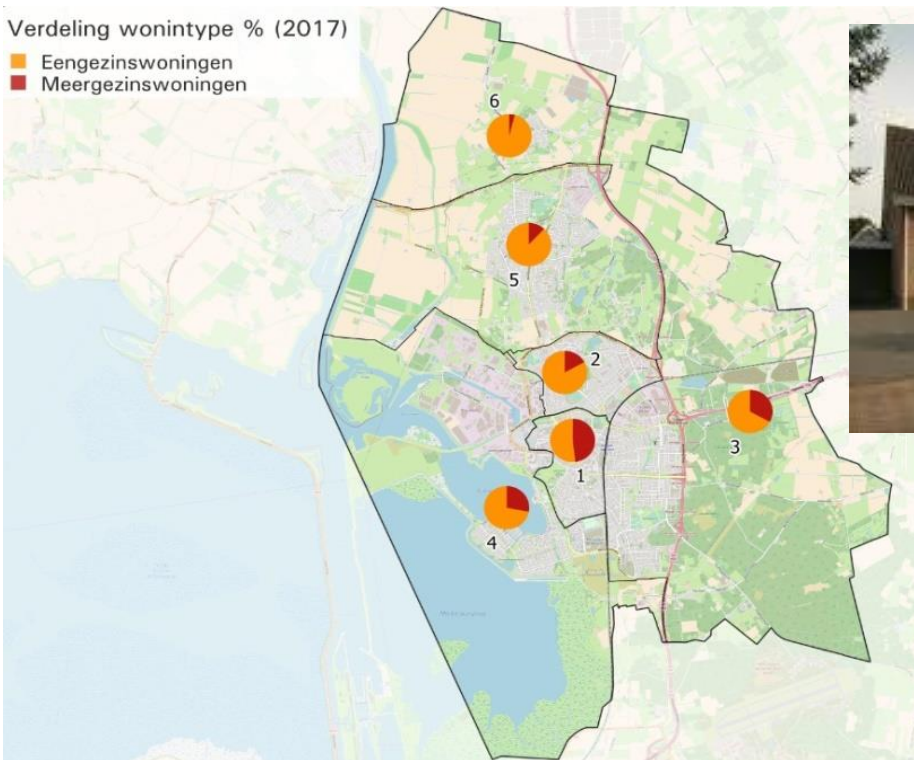


Binnenste ring: Nederland
Buitenste ring: gemeente Bergen op Zoom

Woningvoorraad: Lepelstraat: vrijwel alleen eengezinswoningen

Verdeling wonintype % (2017)

- Eengezinswoningen
- Meergezinswoningen

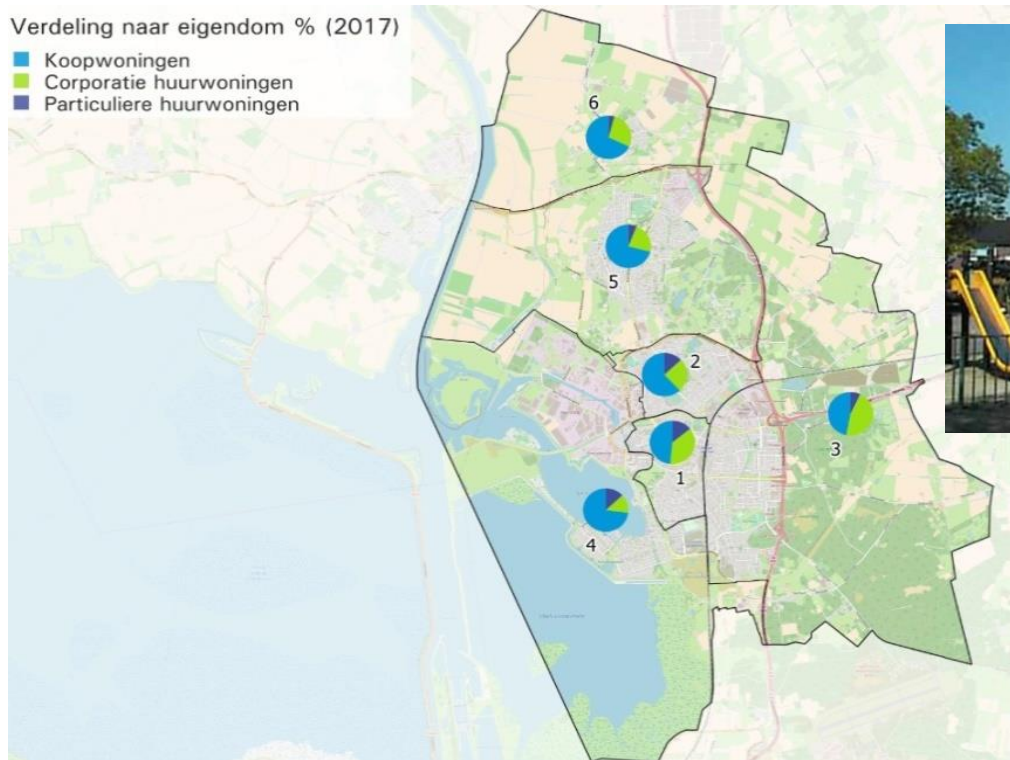


Starters?

Woningvoorraad: Bergen op Zoom-Oost: veel gereguleerde huur

Verdeling naar eigendom % (2017)

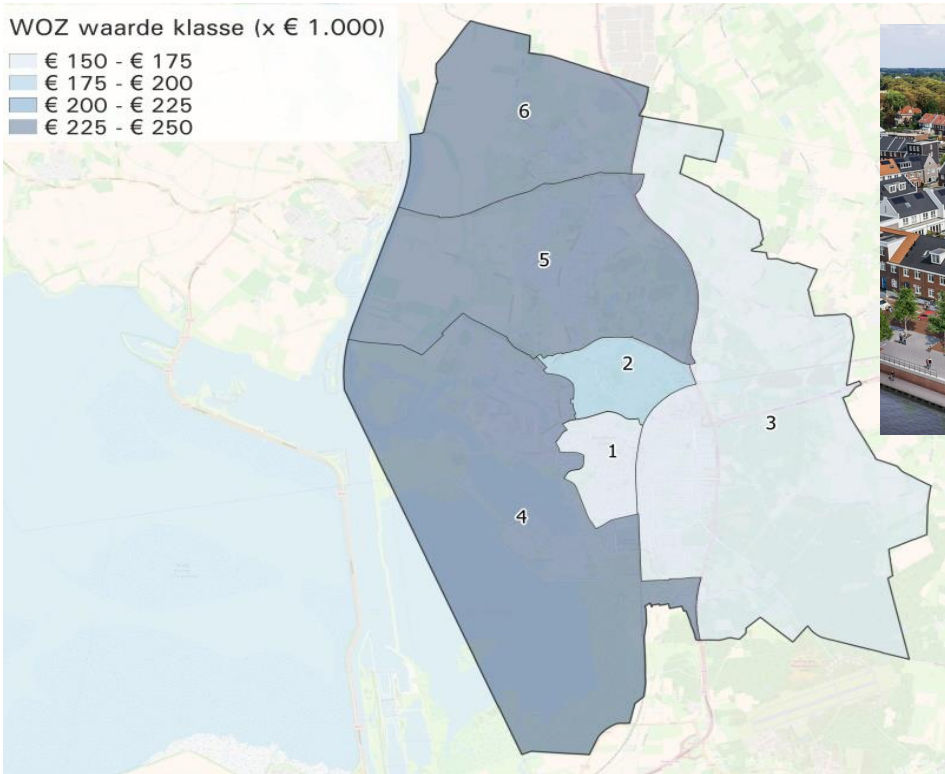
- Koopwoningen
- Corporatie huurwoningen
- Particuliere huurwoningen



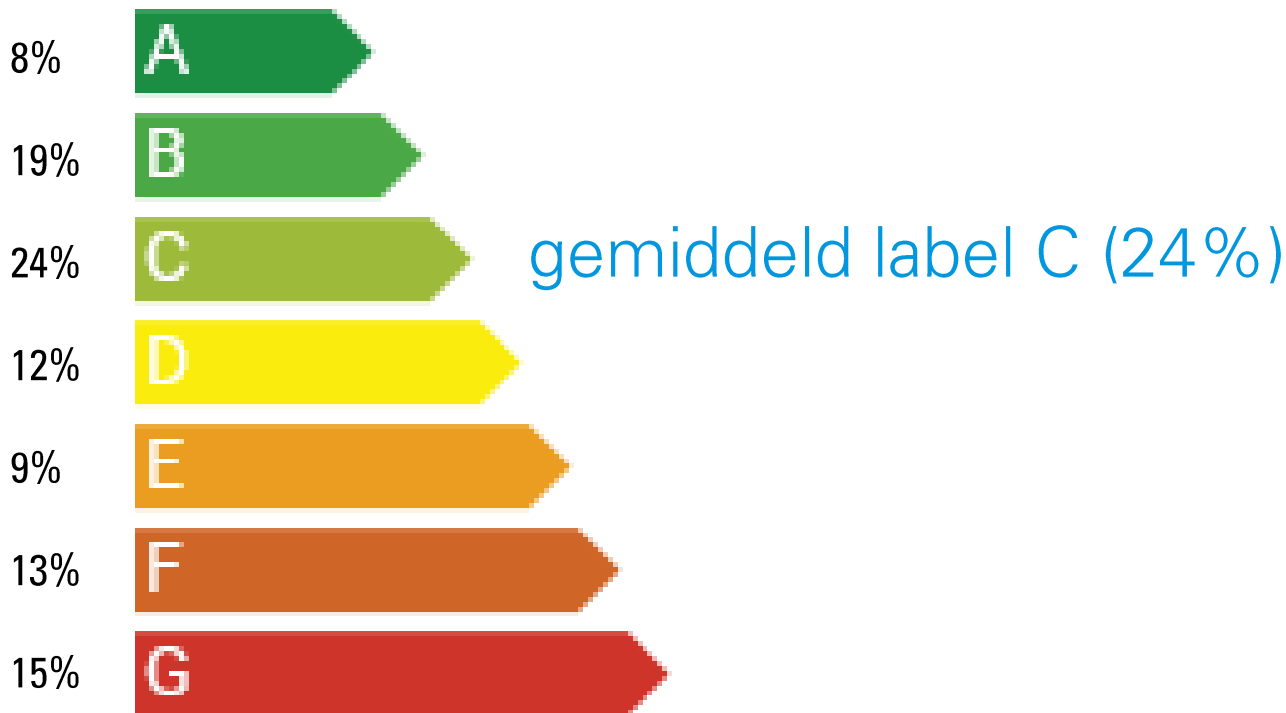
Woningvoorraad: Bergen op Zoom-West: hoogste WOZ-waarde

WOZ waarde klasse (x € 1.000)

- € 150 - € 175
- € 175 - € 200
- € 200 - € 225
- € 225 - € 250

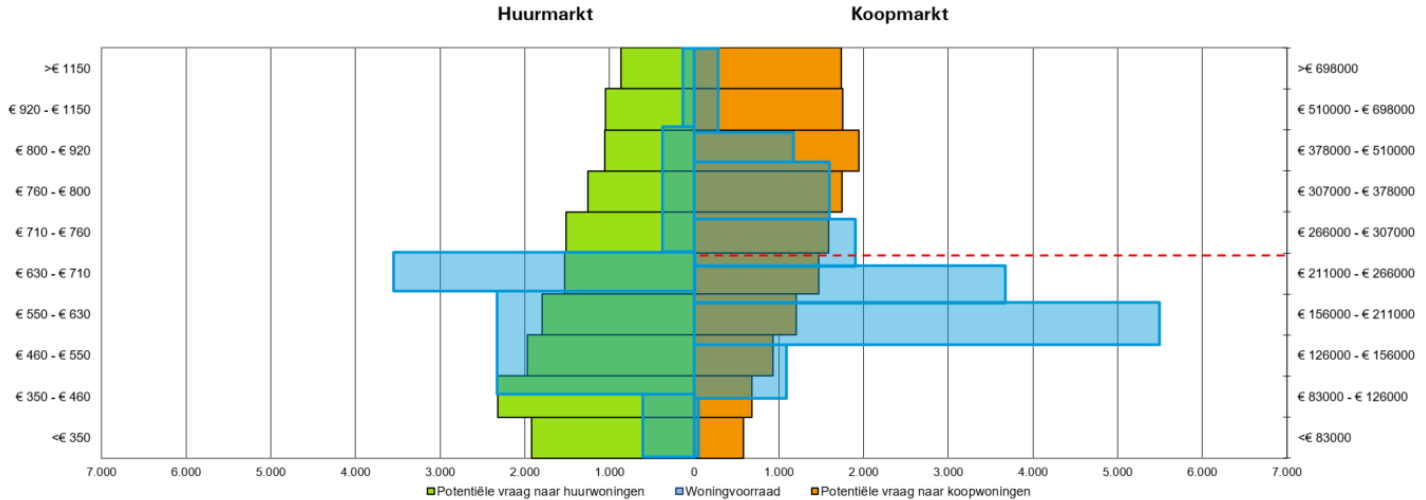


Woningvoorraad: Stimuleren duurzaamheidsinvesteringen

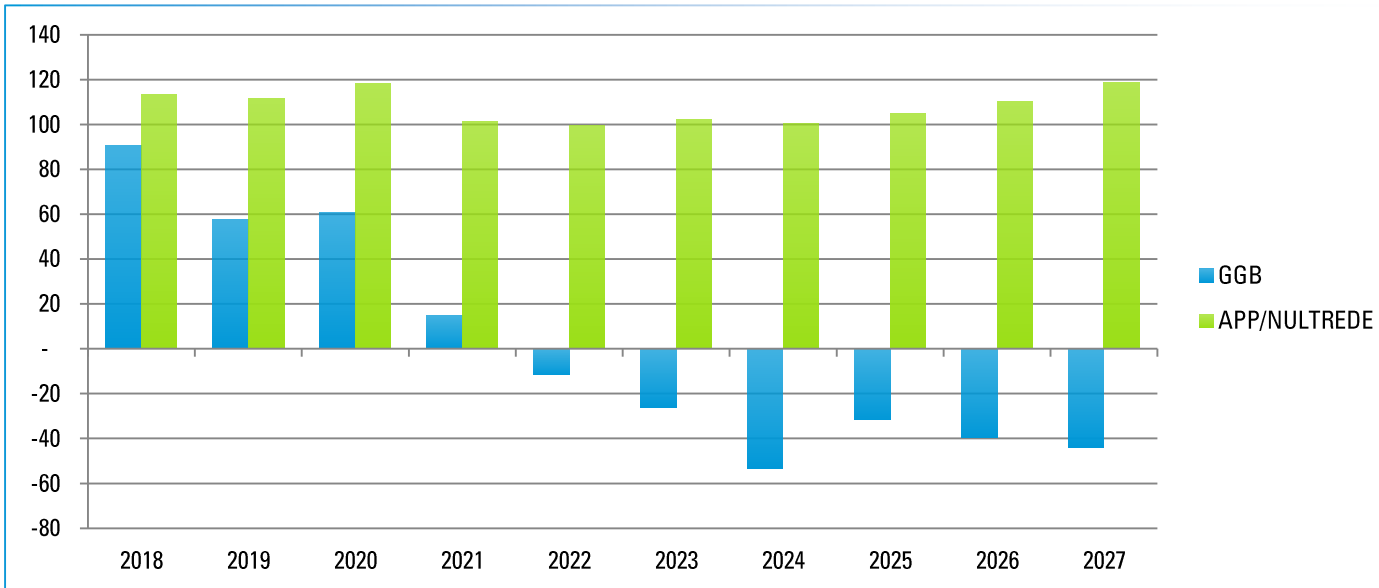


Betaalbaarheid en beschikbaarheid

Hoe verhoudt de woningvoorraad zich tot wat men kan betalen?



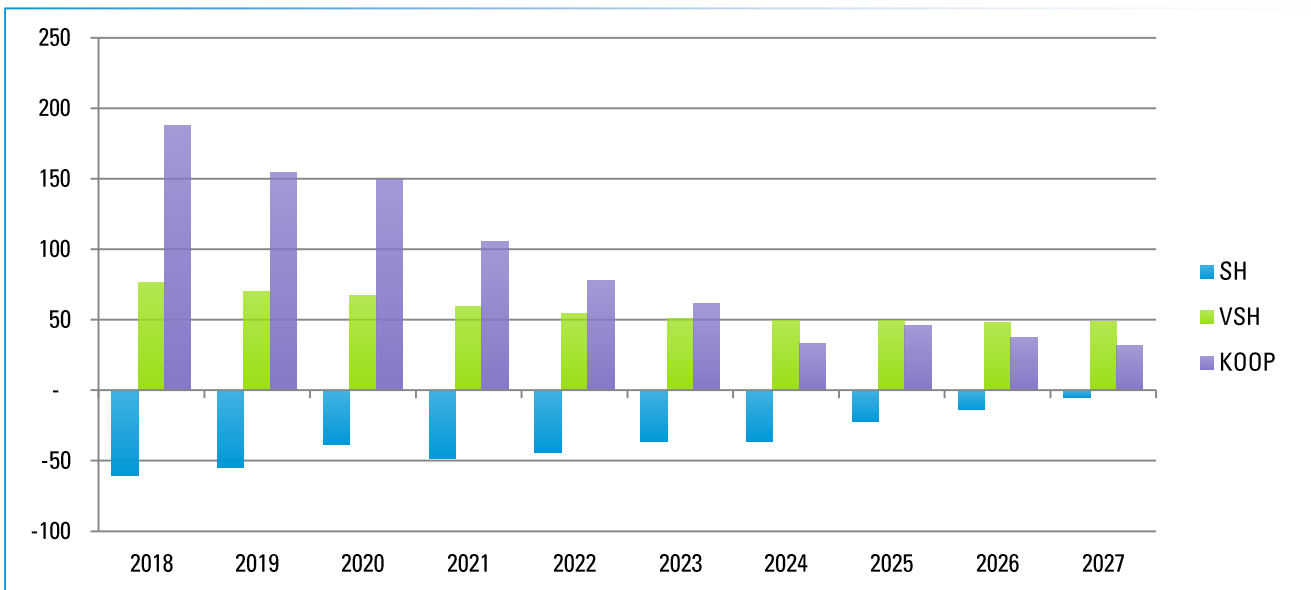
Woonsimulatiemodel: doorstroming op de woningmarkt



Ggb = grondgebonden woning (rijwoning, vrijstaande woning)

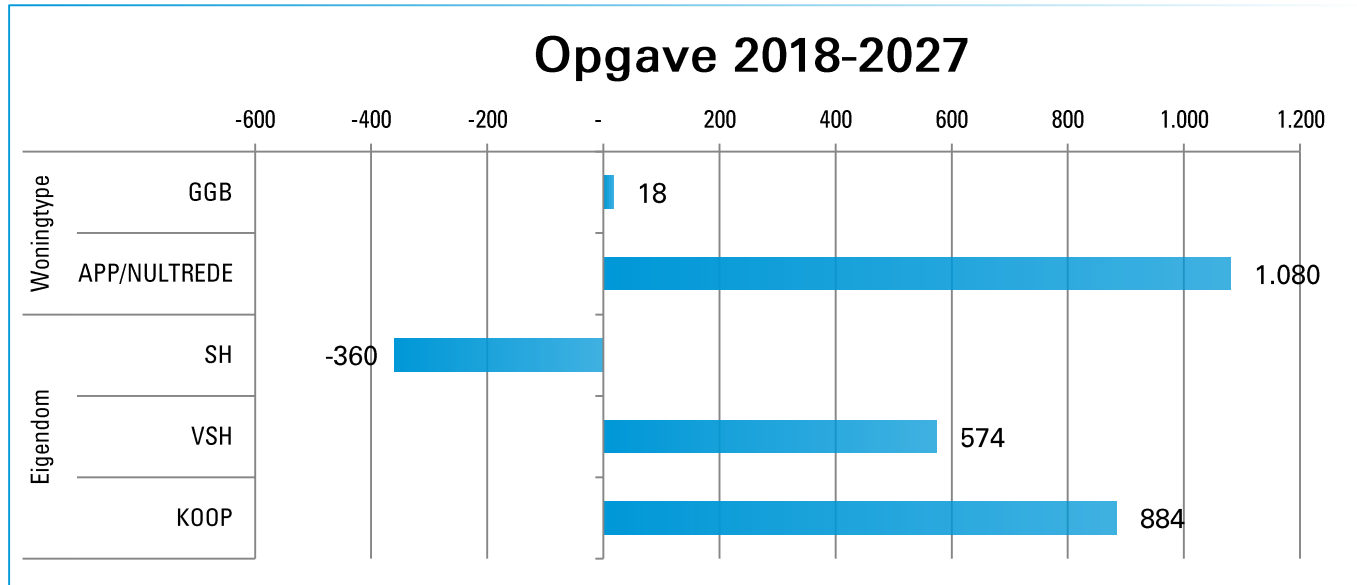
App / nultrede = appartement of nultredenwoning

Woonsimulatiemodel: doorstroming op de woningmarkt



Sh = sociale (of gereguleerde) huur
Vsh = vrije sectorhuur

Woonsimulatiemodel: doorstroming op de woningmarkt



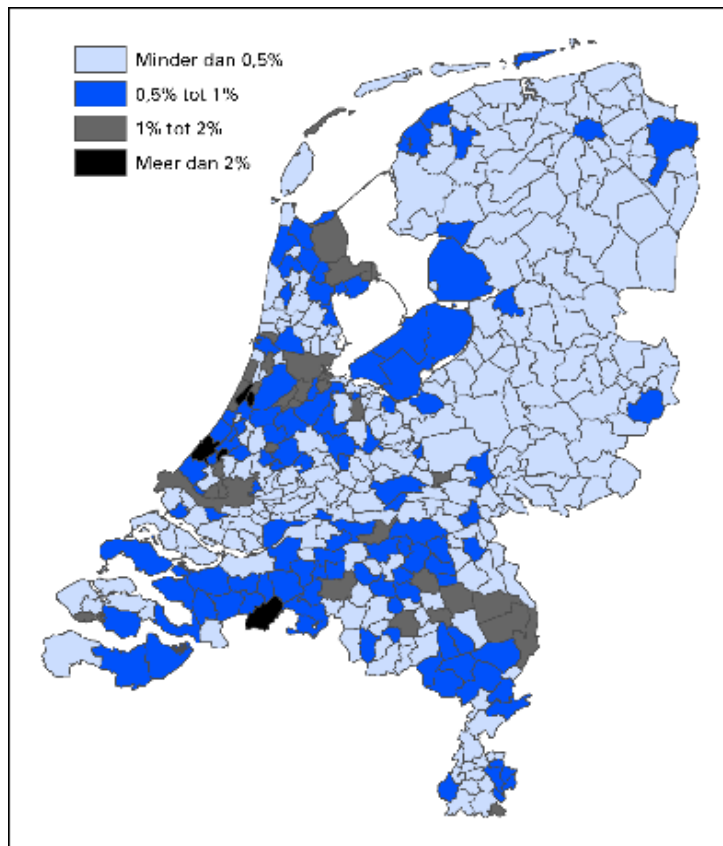
Ggb = grondgebonden woning (rijwoning, vrijstaande woning)
App / nultrede = appartement of nultredenwoning
Sh = sociale (of gereguleerde) huur
Vsh = vrije sectorhuur

Aandacht voor betaalbaarheid

- Woonquote is circa 25 tot 30% bij gereguleerde huur
- Vooral bij lage inkomens stijgt de woonquote
- Oplopende kosten: eigen bijdrage zorg, hogere energielasten
- Relatief veel dure scheefwoners (18%)
- Woningvoorraad: relatief veel goedkope koopwoningen



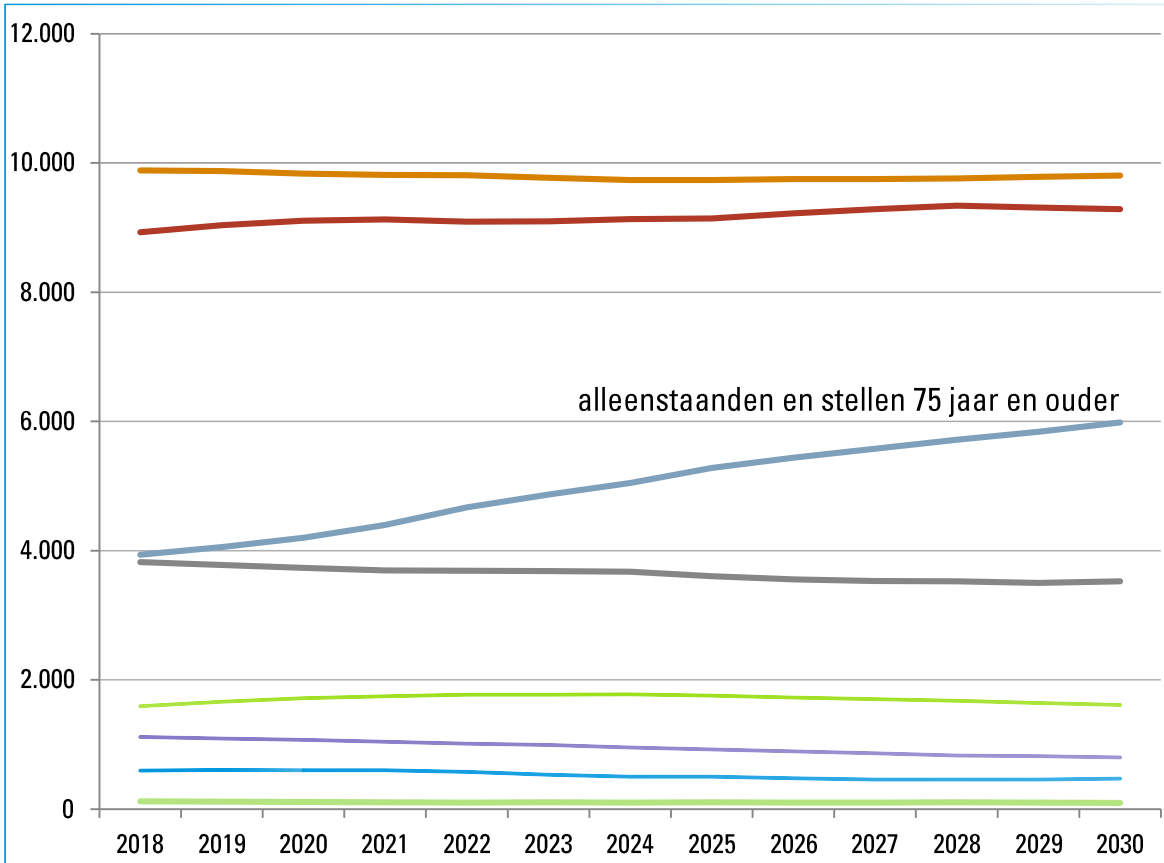
Huisvesting arbeidsmigranten



Scheiden wonen & zorg en nieuwe initiatieven



Langer zelfstandig wonen



Langer zelfstandig wonen

- Ruimte voor meer zelfstandigheid
- Passende locaties om te wonen
- Mantelzorgers



Langer zelfstandig wonen

Plancapaciteit per 1 januari 2019:

706 nultredenwoningen, waarvan 43% huur



Hoe zou volgens u het wonen in Bergen op Zoom over 10 jaar er uit moeten zien?



Wat is uw droom op het gebied van wonen in de gemeente Bergen op Zoom?



Hartelijk dank voor uw bijdrage!

Nog verdere vragen of opmerkingen?
p.m.m.dewaal@bergenopzoom.nl