



VOORSTEL

OPSCHRIFT

Vergadering van 17 december 2015

Besluit nummer: 2015_Raad_00185

Onderwerp:

Woningmarktmonitor gemeente Terneuzen 2015 - Wensen en bedenkingen

Beknopte samenvatting:

De woningmarktmonitor vloeit voort uit het Uitvoeringsprogramma Wonen (juli 2014). In deze monitor wordt gekeken naar de ontwikkelingen op woningmarkt van Terneuzen binnen het tijdvak 2010 en 2014. Demografische aspecten komen in de monitor tevens aan bod.

Bestemd voor:

- Commissie Samenleving

Afdeling/team: Omgeving & Economie — Beleidsontwikkeling

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

Bijgevoegde bijlage(n):

- Bijlage binnengemeentelijke verhuisstromen 2010-2014 (informatief)
 - Aanbiedingsbrief raad woningmarktmonitor 2015
 - Woningmarktmonitor Terneuzen 2015
-

MOTIVERING

Op voorstel van het college van burgemeester en wethouders

Beslist het volgende:

VOORSTEL

Besluitpunt 1:

De raad neemt de monitor woningmarkt 2015 voor kennisgeving aan.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT**STEMMING**

Ontwerpbesluit door de gemeenteraad in vergadering van 17 december 2015

BIJLAGEN DIE INTEGRAAL DEEL UITMAKEN VAN HET BESLUIT

- Aanbiedingsbrief raad woningmarktmonitor 2015
- Woningmarktmonitor Terneuzen 2015

De Raad van de gemeente Terneuzen

contactpersoon: R.T. de Ruijter
e-mail : r.deruijter@terneuzen.nl
verzonden :

Terneuzen,

Betreft: woningmarktmonitor 2015 Terneuzen

Geachte Raad,

In juli 2014 heeft u het uitvoeringsprogramma Wonen gemeente Terneuzen vastgesteld. Dit programma behelst een praktische en concrete vertaling van datgene wat beleidsmatig in de Regionale Woonvisie voor Zeeuwsch-Vlaanderen is neergelegd. Een van geplande acties voor dit jaar betreft het opstellen van een woningmarktmonitor. Dit document treft u bijgaand aan. Naast de nodige gegevens over de woningmarkt informeren wij u tevens over de demografische ontwikkelingen. Wij kijken terug op de periode 2010-2014.

Wij zijn van plan om u jaarlijks een monitor aan te bieden. Dit betreft de eerste uitgave. Wij vernemen dan ook graag van u in hoeverre een volgend exemplaar aanpassing behoeft. Te denken valt hierbij aan het toevoegen thema's of een verdiepingsslag op specifieke onderdelen.

Wij stellen het op prijs uw reactie te mogen ontvangen.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en Wethouders van Terneuzen,

secretaris,

burgemeester,

F.M.L. Lauret RA

J.A.H. Lonink



Woningmarktmonitor 2015

Inleiding

De raad heeft op 1 juli 2014 zowel de regionale woonvisie voor Zeeuwsch-Vlaanderen als het uitvoeringsprogramma Wonen gemeente Terneuzen vastgesteld. Het uitvoeringsprogramma is een concrete en praktische vertaling van datgene wat beleidsmatig in dit regionale visiedocument is neergelegd. Een van geplande acties voor dit jaar betreft het opstellen van een woningmarktmonitor. In de monitor geven wij de afgelopen ontwikkelingen op de woningmarkt weer. Het is de bedoeling dat wij deze monitor periodiek actualiseren en de raad hierover jaarlijks informeren.

In dit document kijken wij terug op de ontwikkelingen over de afgelopen periode. In 2016 ontvangen wij de resultaten van het WoON 2015. Het WoON is een landelijk onderzoek naar hoe mensen wonen en hoe ze willen wonen. Gekeken wordt naar de samenstelling van huishoudens, de woonlasten, de woonwensen en woonomgeving. Onze gemeente doet aan dit onderzoek mee. Naast de monitor willen wij de raad daarom volgend jaar ook informeren over toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot gemeten woonbehoeften en woonwensen.

Uitgangspunten

Deze monitor informeert de raad over de ontwikkelingen die zich op de woningmarkt hebben voorgedaan binnen het tijdvak 2010-2014. Het biedt een handreiking om een oordeel te vormen over de volkshuisvestelijke koers zoals deze door ons is ingezet en neergelegd in het regionale visiedocument en het uitvoeringsprogramma wonen. Aangezien de woningmarkt voor bijna 80% in particuliere handen is beperken wij ons in deze monitor hoofdzakelijk tot het eigen woningbezit. Naast informatie over de woningmarkt wordt tevens ingezoomd op de demografische ontwikkelingen. Dit is de eerste keer dat wij een dergelijk monitor opstellen. Wij hebben zelf een selectie gemaakt van de diverse deelonderwerpen. Naar gelang de input van de raad zullen wij, op basis van de beschikbare gegevens, de monitor aanpassen om zodoende meer recht te kunnen doen aan eventuele specifieke informatiebehoefte.

Wij maken gebruik van onze eigen data evenals gegevens welke zijn ontleend aan het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek). Deze informatie is aan elkaar gerelateerd aangezien de door de gemeenten aangeleverde informatie op onderdelen de input voor de CBS informatie vormt. In principe kijken we terug tot het jaar 2010. De BAG (Basisregistraties Adressen en Gebouwen) van gemeente Terneuzen is in oktober 2010 authentiek geworden. De gegevens voor het CBS worden overigens pas sinds 1 januari 2012 uit de Landelijke Voorziening BAG gehaald. Voordien stuurden we nog alle aanvragen, verleende vergunningen en gereed gemelde objecten maandelijks naar het CBS.

Leeswijzer

De monitor bestaat uit twee onderdelen. Onderdeel A betreft de ontwikkeling op woningmarkt. Wij geven inzicht in de geplande en gerealiseerde (bouw)opgave, sloop- en vernieuwbouwactiviteiten. Onderdeel B betreft de demografische ontwikkelingen. Wij geven aan de hand van cijfermatige overzichten de mutaties per kern weer.

ONDERDEEL A ONTWIKKELINGEN IN DE WONINGVOORRAAD

1. Geplande woningbouw 2010

Om ons inzicht te verschaffen over de stand van zaken omtrent bouwontwikkelingen binnen de gemeente maken wij gebruik van een woningbouwplanning. In het onderstaande overzicht is de planning van 2010 weergegeven. De voorgenomen activiteiten zijn per kern uitgesplitst. In de tabel is ook aangegeven wat per 1-1-2015 daadwerkelijk is gerealiseerd. Het geeft enig zicht op de aard en omvang van de bouwactiviteit over de afgelopen 5 jaar.

uitbreiding	kern	locatie	te realiseren	gerealiseerd per 1-1-2015	opmerking
	Terneuzen	Othene Zuid	709	100	Totaal gerealiseerd vanaf 2003 tot 2010: 700
	Terneuzen	Rietlanden I	3	2	1 kavel beschikbaar
	Terneuzen	RietlandenII	3	0	3 kavels beschikbaar
	Hoek	Windlust I	1	0	
	Hoek	Windlust II	p.m.	-	vervallen
	Westdorpe	Oostmolenkreek II	p.m.	-	vervallen
	Westdorpe	Passluis	8	0	
	Zaamslag	Torenberg II	25	-	vervallen
	Koewacht	Emmabaan	30	0	
	Koewacht	Tragel/Roterij	1	0	
	Philippine	Landgoederen	3	-	vervallen
	Biervliet	Equus	50	0	

Inbreiding	kern	locatie	te realiseren	gerealiseerd per 1-1-2015	opmerking
	Terneuzen	Anna Bijnstraat	p.m.	0	
	Terneuzen	Churchillaan	102	0	
	Terneuzen	Veerhaven	p.m.	0	
	Terneuzen	Bellamystraat	54	0	
	Terneuzen	Axelsedam (4 projecten)	113>75	0	In 2014 bijgesteld naar 75 (inclusief Kennedylaan-West)
	Terneuzen	Vlooswijkstr 55-57	4	0	
	Terneuzen	locatie Willibrordusschool	8	0	
	Terneuzen	Nieuwstraat Zuid	35	0	
	Terneuzen	locatie Schelpenhoekje	26	26	
	Terneuzen	locatie Kwekerij	15>4	4	lpv 15 woningen omgezet in 4 nog uit te geven kavels
	Terneuzen	De Blide	42	42	
	Philippine	Spuikomark	24	-	vervallen
	Philippine	Oude Kerkstraat	36	0	
	Philippine	Kanaalpark II	34	7	
	Sluiskil	Pierssenspolderstraat	27>3	0	lpv 27 woningen omgezet naar 3 te bouwen rvrijstaande woningen
	Sas van Gent	Canadalaan	23	23	
	Sas van Gent	Bolwerk	12	12	
	Sas van Gent	Sasse Poort	p.m.	0	
	Westdorpe	Vissersverkorting	7	0	
	Westdorpe	t Verlaet	24	24	
	Axel	Buitenweg fase I	34	28	
	Axel	Buitenweg fase II	54	0	
	Axel	Drukkerij Vink-Rotadruk	39	39	
	Axel	Zuivelstraat	p.m.	0	
	Axel	Zomerlust	p.m.	0	
	Axel	locatie C1000	5	0	
	Axel	Crijnsensstraat	4	0	

Inbreiding					
	Axel	Hulsterseweg	p.m.	0	
	Axel	Le Feber	3	0	
Inbreiding vervolg	kern	locatie	te realiseren	gerealiseerd per 1-1-2015	Opmerking
	Zaamslag	Dorpshuis	p.m.	0	
	Zuiddorpe	St. Eloisstraat/ St. Marcusst.r	6	0	
	Koewacht	H. Dunantstraat	4	3	
	Biervliet	Schoollocaties	p.m.	0	
	Biervliet	Braakmanlaan	6	0	
herstructurering	Terneuzen	De Blide (bouw m. van Artois / sloop bestaand)	72	72	85 sloop, 72 nieuwbouw
	Terneuzen	Churchillaan (bouw maxima en sloop ter schorre)	60		Maxima gebouwd, Ter Schorre niet gesloopt
	Terneuzen	Vlooswijkstraat / Schoolstraat	7	0	3 woningen gesloopt, geen nieuwbouw ter plaatse
	Terneuzen	Overig (bouw- en sloop opgaaf Clavis)	175	0	opgave bouw 175 /sloop 279
	Sas van Gent	Witte Wijk	8	0	
	Sas van Gent	Overig	12	0	
	Westdorpe	Singel	14	14	Geen nieuwbouw ter plaatse
	Westdorpe	Vissersverkortng	1	0	
	Axel	Ruijter/Bankertstraat	34	34	49 woningen gesloopt
	Zuiddorpe	Lindenhof	15	0	laatste plannen gaan uit van ma. 9 woningen
	Koewacht	Emmahof	6	0	

Kanttekeningen

Het opmerkelijk forse verschil tussen de geplande en werkelijke bouwactiviteit kent een aantal oorzaken. Ten eerste is de financieel-economische crisis debet aan de terugloop van bouwactiviteit in zijn algemeenheid. Ten tweede is per definitie sprake van een zekere overplanning. Het doorschuiven van niet gerealiseerde initiatieven uit de voorgaande periode (voor 2010) naar een opvolgende periode veroorzaakt een "stuwmeer" aan bouwvoornemens. Dit vertroebelt het beeld over de te verwachte woningbouw binnen het nieuwe tijdvak. Als derde aspect kan worden aangehaald dat grootschalige bouwactiviteiten veelal een langere periode dan 5 jaar beslaan. In de planning van 2010 is de doorlooptijd onbepaald. Tot slot; reeds gestarte bouwactiviteiten en kleinschalige bouwactiviteiten zijn niet in de planning opgenomen maar leiden tot productie in deze periode. Zo worden gehonoreerde principeverzoeken voor het bouwen van een enkele woning niet genoteerd op de lijst. Op jaarbasis gaat het om circa 10 woningen.

Herijken planning; genomen en te nemen stappen

In de afgelopen periode is een aantal stappen gezet om te komen tot een herziening van de planningslijst. Het behoeft geen betoog dat het van belang is dat de gemeente beschikt over document wat een realistisch beeld over toekomstige bouwontwikkelingen schetst. Zo is met de provincie een pakket aan regionale afspraken gemaakt over de maximaal hoeveelheid te bouwen woningen (uitbreiding) en de termijn wanneer dit zal plaatsvinden. De afspraken zijn gemaakt in juli 2013 en bestrijken de periode tot 2022. Dit betekent onder meer dat in overleg met de betrokken initiatiefnemers bouwtitels zullen worden geschrapt, bouwopgaven aangepast en bouwplanningen herijkt. Dit is een meerjarig proces. De raad wordt, conform het uitvoeringsprogramma Wonen, periodiek over voortgang geïnformeerd. Wij verwijzen naar raadsinformatie brieven van juli 2013 “actualisering woningbouwplanning”, 14 september 2014 “afstemmen vraag en aanbod op de woningmarkt, uitwerking vervolgstappen” en 7 juli 2015 “rapportage woningbouwplanning”. In deze laatste brief geven wij aan dat de raad in december 2015 over het nieuwe beleid zal worden geïnformeerd. Conform deze planning zal een brief ter informatie aan de raad worden voorgelegd. Voor juli 2016 staat een nieuwe rapportage over de woningbouwplanning op de rol. Dit impliceert dat wij voor de monitor 2016 over herijkte gegevens kunnen beschikken.

2. Mutaties in de woningvoorraad

a) Sloop

Naast nieuwbouwontwikkelingen zijn sloop en vernieuwbouw mede bepalend voor de aard en omvang van de woningvoorraad. In het onderstaande overzicht is binnen het tijdvak 2010 – 2014 per jaar het aantal gesloopte woningen aangegeven. Na sloop vindt, veelal in het jaar daarop, nieuwbouw plaats. In dit overzicht is ook een tabel “overige onttrekkingen” opgenomen. In dergelijke gevallen vindt na sloop geen bouwactiviteit meer plaats.

Jaar	Sloop	Onttrekking
2010	55	n.b.
2011	44	n.b.
2012	59	43
2013	47	32
2014	21	15

Sloop en onttrekkingen aantallen woningen periode 2010-2014 (bron: CBS)

b) Stimulering vernieuwbouw van woningen; leningen, subsidies en omgevingsvergunningen

Naast kwantitatieve mutaties is nagegaan in hoeverre de bestaande woningvoorraad in de afgelopen periode is aangepast en/of verbeterd. De verstrekte leningen (DPW) , subsidie (GIW) en de verleende omgevingsvergunningen gebruiken wij hiervoor als indicatie. Wij hebben per aanvraag, verzoek of verleende vergunning ook de gemiddelde financiële consequenties in beeld gebracht en uitgesplitst naar kern. Voor wat betreft de omgevingsvergunningen tekenen wij volledigheidshalve aan dat niet (meer) voor alle verbouwingen een vergunning hoeft te worden aangevraagd. Het betreft hier dus slechts een beperkt deel van de bouwactiviteiten. De informatie is dan ook ter illustratie opgenomen.

Toelichting regelingen

* Duurzame Particuliere Woningverbetering (DPW 1e en 2^e ronde)

Sinds 2011 verstrekt de gemeente via het SVn laagrentende leningen aan particulieren ter verbetering van het eigen woningbezit. Inmiddels hebben een tweetal verdelingsrondes plaatsgevonden.

* Impuls Wonen Gemeente Terneuzen (IWGT)

Deze subsidieregeling is sinds juli 2014 van kracht. De gemeente verstrekt subsidie ten behoeve van de opwaardering van de particuliere woningvoorraad. De activiteiten dienen gericht te zijn op de sloop of het samenvoegen van woningen.

In de onderstaande tabel is het aantal gehonoreerde aanvragen per regeling weergegeven.

Gehonoreerde aanvragen per kern	DPW-1	DPW-2	1 + 2	IWGT	Bijzonderheden
Axel	5	2			
Biervliet	2	0			
Hoek	4	1			
Sas van Gent	11	1			
Sluiskil	3	1			
Terneuzen	22	5		2	2 x sloop
Westdorpe	2	0			
Zaamslag	2	1			
Philippine	0	2		2	2 x sloop
Totaal	51	13	64	4	
Totaal toegezegd in € gemiddeld per aanvraag in €		226.700,-		27.456,-	
	19.101	17.438,-		6.864,00	
Verdeling per subsidiecategorie					
verduurzamen/bouw gebr in €		80.000,-			
levensloop bestendig €		26.700,-			
energiezuinig €		120.000,-			
Totaal in €		226.700,-			
looptijd DPW-1	3 ^e kwartaal 2011 t/m medio 2014				
looptijd DPW-2	medio 2014 t/m heden				

* Provinciale impuls wonen (PIW 1 en 2)

Sinds 2013 bestaat er ook provinciaal niveau is een subsidieregeling ter verbetering van de particuliere woningvoorraad. Voor sloop, samenvoegen of het (complexgewijs) opknappen van woningen worden financiële stimulansen geboden. Aanvragen worden door de provincie afgehandeld. De gemeente heeft hierin geen rol. Voor de volledigheid is in het onderstaande overzicht het aantal gehonoreerde aanvragen per kern aangegeven.

Jaar	2013	2014	2015
Gehonoreerde aanvragen per kern	PIW-1	PIW-2	PIW-3
Zaamslag	1	-	-
Hoek	-	1	1
Axel	-	1	2
Westdorpe	-	2	1
Biervliet	-	1	1
Koewacht	-	1	1
Terneuzen		3	-
Totaal aanvragen	1	9	6
Totaal toegezegd in €	25.000,-	520.750,-	157.500,-
Gemiddeld per aanvraag in €	25.000,-	57.861,11	26.250,-

* Omgevingsvergunning; aard, omvang en kosten van bouwkundige ingrepen

Uit de totaal verleende omgevingsvergunningen over de afgelopen periode hebben wij, in het kader van deze monitor, een selectie gemaakt. Het gaat dan om activiteiten die gericht zijn op het verhogen van het wooncomfort. Wij hebben de vergunningen betreffende een 5- tal specifieke verbouwtypen op een rijtje gezet. Ook de bouwkosten zijn per bouwwerkttype in beeld gebracht. Voor de volledigheid melden we dat de registratie van deze gegevens (Squit XO) is begonnen per 1-10-2010. Op die dag werd de WABO (Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht) van kracht. De gegevens over het jaar 2010 hebben derhalve slechts betrekking op 3 maanden.

Type bouwwerk	jaar vergunning	Aantal vergunningen	Gemiddelde bouwkosten in €
Bijgebouw	2010	5	23.778,-
	2011	5	54.4808,-
	2012	3	11.588,-
	2013	1	-
	2014	6	41.692,-
Type bouwwerk vergroten woning	2010	-	-
	2011	4	65.394,-
	2012	-	-
	2013	3	-
	2014	5	49.603,-
Type bouwwerk Dakkapel	2010	-	-
	2011	7	8.124,64
	2012	11	5.000,-
	2013	6	3.428,-
	2014	6	3.025,-

Type bouwwerk	jaar vergunning	Aantal vergunningen	Gemiddelde bouwkosten in €
dakopbouw	2010	-	
	2011	-	
	2012	-	
	2013	-	
	2014	5	27.820,-
Type bouwwerk	jaar vergunning	Aantal vergunningen	Gemiddelde bouwkosten in €
overkapping	2010	-	-
	2011	2	22.312,-
	2012	1	-
	2013	5	1.919,-
	2014	1	-

3. Waardeontwikkeling woningvoorraad Terneuzen: WOZ waarde en verkooptransacties

Een belangrijke parameter bij de beoordeling van de woningmarkt betreft de ontwikkeling van de WOZ waarde. Deze waarde is de marktwaarde van een onroerende zaak op de waardepeildatum. Het aantal verkooptransacties verschaft ons een beeld over de dynamiek op de woningmarkt. De ontwikkeling van de WOZ waarde en de transacties zijn in de onderstaande tabel weergegeven.

Jaar	2010	2011	2012	2013	2014
WOZ waarde duizend euro	163	162	161	159	157
Transacties	491	503	617	569	679
Gem. koopsom in € Terneuzen	154.643	153.149	154.616	151.138	153.270
Gem. koopsom in € landelijk	239.530	240.059	226.661	213.353	222.218

Ontwikkelingen mutaties woningvoorraad 2010-2014; een totaaloverzicht

Tot slot van dit onderdeel geven wij in het onderstaande overzicht per jaar de belangrijkste mutaties weer. Vanaf 2012 is de informatie door het CBS op een andere wijze geregistreerd. Dit verklaart waarom de gegevens 2011 niet op die van 2012 aansluiten.

Om inzicht te geven op de recente ontwikkelingen zijn, in de volgende tabel, de gegevens uit 2015 tot en met het 2^e kwartaal opgenomen.

Jaar	Totaal aantal woningen	Nieuwbouw	Overige toevoeging*	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Saldo voorraad	Eindstand voorraad
2010	25.991	35	XX	55	XX	-7	-27	25.964
2011	25.964	165	XX	44	XX	-19	102	26.066
2012	25.924	147	37	59	43	96	178	26.102
2013	26.102	148	111	47	32	5	185	26.287
2014	26.287	79	24	21	15	5	72	26.359
2015 t/m 2 ^e kwartaal	26.357	14	159	8	8	-	157	26.514
							Toename Periode 2010/2015 2 ^e kw	523

Verklaring "overige toevoeging": In het kader van het scheiden van wonen en zorg is in het verleden binnen een aantal verzorgingscomplexen aparte huisnummers toegekend Dit betekent dus een toename van het aantal zelfstandige wooneenheden.

4. Onze bevindingen

Op basis van de beschikbare gegevens kan op het eerste gezicht worden vastgesteld dat de (koop) woningvoorraad in kwantitatieve zin in de periode 2010-2014 in beperkte zin aan veranderingen onderhevig is geweest. De bouwplanning 2010 leert ons anno 2015 dat geplande bouwactiviteit in het algemeen in beperkte mate tot daadwerkelijke realisatie komt. Hoewel bij deze constatering de nodige kanttekening geplaatst kunnen worden geeft dit ons in ieder geval aanleiding gegeven om tot aanpassing van de planningslijst te komen. Dit proces is gaande. Wij informeren de raad periodiek over de te nemen stappen in dit kader.

Voor wat betreft de kwalitatieve mutaties is sprake van enige dynamiek. Dit kan enerzijds worden afgeleid aan de belangstelling voor de diverse beschikbare financiële regelingen en anderzijds de geregistreerde aanvragen om een omgevingsvergunning over het afgelopen tijdvak. Duurzaamheid en energiezuinigheid (DPW-2) zijn voornamelijk aspecten bij woningverbetering. Gesubsidieerde sloop vindt evenwel mondjesmaat plaats. Vanuit de gedachte dat beperkte doorstroming naar nieuwbouwwoningen extra aandacht voor de huidige woning impliceert is nagegaan of het verbeteren van het eigen woningbezit een hoge vlucht heeft genomen. De selectie die wij uit bijna 800 verleende omgevingsvergunningen hebben gemaakt levert hiervoor geen voldoende onderbouwing. We tekenen hierbij wel aan dat niet voor alle activiteiten een omgevingsvergunning behoeft te worden aangevraagd.

Wij stellen vast dat de woningvoorraad over de afgelopen 5 jaar niet aan wezenlijke veranderingen onderhevig is geweest. Dit "stationair draaien" kan ook worden afgeleid uit de ontwikkeling van de WOZ waarde. Deze waarde is in de afgelopen 5 jaar nauwelijks veranderd en bevindt zich zelfs onder het peil van 2010. De gemeente Terneuzen neemt daarin geen unieke positie in. Ook op landelijk niveau is dit waarneembaar zij het dat het prijsniveau en de tussentijdse fluctuaties aanmerkelijk hoger uitvallen. De stijging van het aantal verkooptransacties in 2014 en de toename van het aantal huishoudens (zie p. 14 e.v.) grijpen wij aan om te veronderstellen dat de woningmarkt zich langzaam maar in een meer positieve richting beweegt. Gegeven de ontwikkeling van de WOZ waarde is dit herstel weliswaar fragiel maar toch voor ons een reden om met het nodige optimisme de komende periode tegemoet te zien.

Ter ondersteuning van de waardeontwikkeling en kwaliteitsbeleving van de bestaande woningvoorraad is het ook voor de komende periode van belang om van gemeentewege de nodige (financiële) faciliteiten te bieden. Dit heeft niet alleen betrekking op de verbetering van eigen woningbezit maar ook op het saneren (slopen) van verpauperde panden. Gegeven de beperkte omvang van onze financiële mogelijkheden vraagt dit om maatwerk.

‘Maatwerk’ is ook van toepassing op de wijze waarop wij om zullen gaan met de woningbouwplanning. Zoals reeds aangegeven zullen wij de reeds geplande bouwactiviteiten kritisch beschouwen maar willen, meer dan voorheen, de mogelijkheden inbouwen om aan nieuwe, meer kansrijke geachte initiatieven, medewerking te kunnen verlenen. Wel stellen we onze voorwaarden voor wat betreft haalbaarheid en prioriteit. Zo wordt werkende weg een bijdrage geleverd aan een planningsdocument met een meer realistisch karakter.

Onderdeel B DEMOGRAFIE

Inleiding en leeswijzer

In dit tweede onderdeel worden de demografische ontwikkelingen in het tijdvak 2010-2014 weergegeven. Wij maken inzichtelijk op welke wijze de bevolking zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Ook voor wat betreft dit onderdeel plaatsen wij vooraf een enkele kanttekening. De bevolkingscijfers zijn ontleend aan een drietal opvolgende applicaties (digitaal demografisch bevolkingssysteem). Het vanaf 2014 geïntroduceerde "Kubusdemografie 2" (Cognos 10) kan op kernniveau meer informatie leveren. Dit betekent dat we voor de komende jaren op kernniveau over meer gedetailleerde informatie beschikken.

Wij geven allereerst een totaaloverzicht van de demografische ontwikkelingen over het afgelopen tijdvak. Vervolgens gaan wij in op diverse specifieke demografische mutaties die ten grondslag liggen aan de gepresenteerde gegevens en lichten per onderdeel de geconstateerde ontwikkeling en eventuele bijzonderheden toe.

Inwonersaantallen per 31-12

INWONERS	2010	2011	2012	2013	2014	+/- tijdvak
Axel	7.997	7.892	7.924	7915	7.865	-132
Biervliet	1.645	1.623	1.602	1590	1.571	-74
Hoek	3.006	2.998	3.003	2981	2.951	-55
Koewacht	2.576	2.575	2.582	2562	2.542	-34
Overslag	238	245	241	247	243	+5
Philippine	2.137	2.085	2.083	2064	2.050	-87
Sas van Gent	4.068	4.057	4.067	4037	3.953	-115
Sluiskil	2.378	2.402	2.398	2402	2.370	-8
Spui	194	194	183	185	187	-7
Terneuzen	24.812	24.911	24.877	24977	25.137	+326
Westdorpe	1.978	1.967	1.982	1961	1.964	-14
Zaamslag	2.839	2.845	2.845	2840	2.825	-14
Zuiddorpe	944	946	942	942	933	-11
TOTAAL	54.812	54.740	54.729	54703	54.591	
	-56	-72	-11	-26	-112	

Afname van de bevolking

De daling van het aantal inwoners doet zich in vrijwel alle kernen voor. Uitzondering hierop vormen de kernen Terneuzen (+ 326) personen en Overslag (+5).

Geboorte en sterfte: aantallen per kern per 31/12

Geboren	2010	2011	2012	2013	2014
Axel	83	81	71	68	69
Biervliet	11	14	15	15	13
Hoek	30	29	38	27	24
Koewacht	18	14	15	8	12
Overslag	3	1	1	1	2
Philippine	12	18	7	10	5
Sas van Gent	34	35	29	19	22
Sluiskil	21	27	29	28	23
Spui	3	0	0	1	0
Terneuzen	224	210	195	229	222
Westdorpe	12	11	17	11	13
Zaamslag	22	26	29	26	25
Zuiddorpe	5	6	3	6	3
TOTAAL	478	472	449	449	433

Overleden	2010	2011	2012	2013	2014
Axel	91	92	81	91	77
Biervliet	11	15	15	18	19
Hoek	28	27	32	37	23
Koewacht	21	26	41	35	24
Overslag	0	1	2	2	1
Philippine	17	11	13	14	8
Sas van Gent	52	53	45	48	50
Sluiskil	24	16	24	17	13
Spui	0	1	1	0	0
Terneuzen	303	266	282	284	259
Westdorpe	19	19	18	22	17
Zaamslag	31	32	37	28	33
Zuiddorpe	8	1	5	7	5
TOTAAL	605	560	596	603	529

Saldo per 31/12

	2010	2011	2012	2013	2014
Axel	-8	-11	-10	-23	-8
Biervliet	0	-1	0	-3	-6
Hoek	2	2	6	-10	1
Koewacht	-3	-12	-26	-27	-12
Overslag	3	0	-1	-1	1
Philippine	-5	7	-6	-4	-3
Sas van Gent	-18	-18	-16	-29	-28
Sluiskil	-3	11	5	11	10
Spui	3	-1	-1	1	0
Terneuzen	-79	-56	-87	-55	-37
Westdorpe	-7	-8	-1	-11	-4
Zaamslag	-9	-6	-8	-2	-8
Zuiddorpe	-3	5	-2	-1	-2
TOTAAL	-127	-88	-147	-154	-96

Negatief natuurlijke groei

Over de gehele linie is sprake van een sterfteoverschot. Negatieve uitschieter vormt de kern Koewacht. Uit nader onderzoek blijkt dat het relatief hoge aantal sterftegevallen ter plaatse grotendeels te herleiden tot de aanwezigheid van het woonzorgcomplex "De Lange Akkers". Opvallend is de kern Sluiskil. Tegen alle trends in is sinds 2011 sprake van een geboorteoverschot.

Leeftijdsopbouw

Ontgroening en vergrijzing

In de onderstaande tabel is de leeftijdsopbouw van de gemeente Terneuzen weergegeven. Volstaan wordt met een totaaloverzicht van de gemeente. Er zijn namelijk binnen de gemeente geen expliciete verschillen tussen de kernen waarneembaar. Het behoeft, op basis van deze gegevens, geen betoog dat het aandeel jongeren afneemt (ontgroening) en de komende jaren tot een verdere vergrijzing van de bevolking zal gaan leiden.

2010			
0-19	20-64	65+	TOTAAL
11.730	31.926	11.156	54.812
2011			
0-19	20-64	65+	TOTAAL
11.638	31.457	11.645	54.740
2012			
0-19	20-64	65+	TOTAAL
11478	31.203	12.048	54.729
2013			
0-19	20-64	65+	TOTAAL
11343	30.949	12.411	54.703
2014			
0-19	20-64	65+	TOTAAL
11.130	30.728	12.733	54.591

Ontwikkeling huishoudens

Daling gezinsgrootte, stijging aantal huishoudens

In de volgende tabel (p.15) is de ontwikkeling van het aantal huishoudens weergegeven. Naast de gemiddelde huishoudensgrootte is ook de ontwikkeling het aantal huishoudens gedurende het tijdvak weergegeven. Uitschieters vormen de Binnenstad Terneuzen (1,6) en Othene (2,79). Over het tijdvak neemt de gemiddelde gezinsgrootte, op een enkele uitzondering na, licht af en neemt het aantal huishoudens toe. Dit laatste aspect is bepalend voor gewenste aard en omvang van het aantal woningen.

Ontwikkeling huishoudens gemeente Terneuzen 2010-2014

Huishoudens - Terneuzen	Hh. grootte					Hh totaal				
	2010	2011	2012	2013	2014	2010	2011	2012	2013	2014
Biervliet	2,36	2,35	2,32	2,31	2,2	695	700	700	695	725
Kern Terneuzen										
Binnenstad	1,66	1,64	1,63	1,6	1,6	1525	1525	1520	1525	1560
Zuiderpark/Noord- Serlippenspolder	2,02	2,02	2,01	1,99	1,98	3450	3445	3455	3445	3465
Othene	2,91	2,85	2,83	2,83	2,79	1035	1075	1100	1145	1170
Zeldenrust/Katspolder	2,45	2,44	2,42	2,39	2,38	2030	2025	2010	2015	2015
Driewegen/Zuidpolder/ Oudelandse Hoeve	2,2	2,18	2,15	2,13	2,16	1405	1415	1505	1520	1500
Oude Vaart/Triniteit/ Lievenspolder	2,26	2,25	2,23	2,21	2,21	1795	1810	1810	1830	1845
Noorderdokken/Zeven aar/ Handelsspoort	2,37	2,19	2,35	2,08	2,53	95	105	100	120	95
Spui	2,6	2,6	2,53	2,64	2,47	75	75	75	70	75
Sluiskil	2,16	2,13	2,13	2,14	2,17	1120	1115	1125	1120	1110
Hoek	2,4	2,39	2,39	2,37	2,36	1260	1255	1255	1265	1265
Zaamslag	2,47	2,43	2,41	2,42	2,41	1155	1170	1180	1175	1180
Sas van Gent	2,11	2,11	2,08	2,08	2,07	1910	1930	1955	1960	1950
Philippine	2,33	2,32	2,28	2,27	2,24	910	920	915	920	920
Westdorpe	2,27	2,24	2,22	2,24	2,22	880	885	885	885	885
Axel	2,17	2,16	2,16	2,15	2,12	3680	3695	3660	3680	3725
Zuiddorpe	2,28	2,28	2,26	2,22	2,27	415	415	420	425	415
Overslag	2,45	2,47	2,45	2,45	2,5	100	95	100	100	100
Koewacht	2,35	2,38	2,38	2,32	2,31	1085	1085	1085	1110	1110

Bron	CBS statistiek	totaal	24620	24740	24855	25005	25110
------	-------------------	---------------	--------------	--------------	--------------	--------------	--------------

Vestiging en vertrek: migratie saldo

Mutaties in de bevolkingsomvang wordt, naast de natuurlijke groei, tevens bepaald door het migratiesaldo (vestigingen – vertrek). In de onderstaande tabellen zijn per kern de vestigingen en vertrekken weergegeven. Opgemerkt wordt dat dit personen betreft die zich vanuit andere gemeenten vestigen of naar andere gemeenten vertrekken. Een overzicht van de binnengemeentelijke migratie (vestiging en vertrek binnen de gemeente Terneuzen) is als bijlage opgenomen.

Vestigingen	2010	2011	2012	2013	2014
Axel	284	214	253	277	199
Biervliet	73	60	57	58	53
Hoek	53	54	80	80	57
Koewacht	103	109	106	100	105
Overslag	9	7	7	8	11
Philippine	65	44	52	40	73
Sas van Gent	225	229	240	233	193
Sluiskil	57	112	101	97	106
Spui	3	10	3	9	8
Terneuzen	719	834	866	849	912
Westdorpe	53	70	67	81	64
Zaamslag	74	70	74	86	82
Zuiddorpe	41	21	43	35	35
TOTAAL	1.759	1.834	1.949	1.953	1.898

Vertrekken	2010	2011	2012	2013	2014
Axel	253	280	242	279	267
Biervliet	47	60	55	60	59
Hoek	71	72	60	101	82
Koewacht	64	90	76	77	101
Overslag	9	8	12	1	7
Philippine	43	68	57	62	49
Sas van Gent	166	163	166	163	161
Sluiskil	77	82	81	78	99
Spui	3	15	9	6	9
Terneuzen	797	831	911	830	919
Westdorpe	50	59	59	62	46
Zaamslag	81	73	62	69	86
Zuiddorpe	23	24	22	36	38
TOTAAL	1.684	1.825	1.812	1.824	1.923

berekening migratie saldo per 31/1 2					
	2010	2011	2012	2013	2014
Axel	31	-66	11	-2	-68
Biervliet	26	0	2	-2	-6
Hoek	-18	-18	20	-21	-25
Koewacht	39	19	30	23	4
Overslag	0	-1	-5	7	4
Philippine	22	-24	-5	-22	24
Sas van Gent	59	66	74	70	32
Sluiskil	-20	30	20	19	7
Spui	0	-5	-6	3	-1
Terneuzen	-78	3	-45	19	-7
Westdorpe	3	11	8	19	18
Zaamslag	-7	-3	12	17	-4
Zuiddorpe	18	-3	21	-1	-3
TOTAAL	75	9	137	129	-25

Naar een vertrekoverschot?

De afgelopen jaren werd de negatieve bevolkingsontwikkeling enigszins gedempt door een vestigingsoverschot. Afgelopen jaar (2014) is echter sprake van een vertrekoverschot waardoor de afname van de bevolking verder oploopt (zie ook tabel op pagina 12). Dit gegeven klemmt temeer voor die kernen waar al sprake is van een relatief hoog sterfteoverschot. Of de kernen Philippine (2014/ +24), Westdorpe (2014 + 18) en Sas van Gent (2014 + 32) profiteren van de komst van Vlamingen wordt verderop in het document duidelijk.

Binnengemeentelijke verhuizingen (bijlage)

De binnengemeentelijke verhuisbeweging vormt in het kader van deze monitor het sluitstuk bij de uiteindelijke berekening van de bevolkingsomvang per kern. Zowel de instroom als uitstroom is inzichtelijk gemaakt. Deze informatie is als bijlage opgenomen. Over het betreffende tijdvak kunnen onder meer de volgende conclusies worden getrokken. De grootste uitwisseling doen zich voor tussen de grotere kernen. De kern Terneuzen blijkt hierbij als vestigingplaats favoriet. Verhuizing tussen de kleinere kernen is vrij beperkt. Indien vanuit een kleinere kern wordt verhuisd is dit veelal naar een grotere kern in de directe nabijheid.

Komst van de “Vlamingen”?

Tot slot van deze monitor een veel besproken en actueel onderwerp. Voor de jaren 2010 tot en met 2013 beschikken wij alleen aantallen op gemeenteniveau. Enkel de personen met een Belgische nationaliteit zijn destijds geregistreerd. Vanaf 2014 is het mogelijk om per kern de in- en uitstroom te registreren en weer te geven. Voor de volledigheid merken we op dat vanaf 2014 alle vestigingen vanuit België worden geregistreerd. Dit kunnen dus ook personen zijn met een andere dan Belgische nationaliteit.

Vestigingen uit België allen met Belgische nationaliteit				
	2010	2011	2012	2013
gemeente Terneuzen	115	129	266	252

Vertrekken naar België				
	2010	2011	2012	2013
Gemeente Terneuzen	154	114	149	189

Vestigingen uit België in 2014	
Axel	29
Biervliet	8
Hoek	4
Koewacht	60
Overslag	10
Philippine	20
Sas van Gent	77
Sluiskil	26
Terneuzen	82
Westdorpe	22
Zaamslag	8
Zuiddorpe	19
TOTAAL	365

Vertrekken naar België in 2014	
Axel	26
Biervliet	2
Hoek	4
Koewacht	17
Overslag	4
Philippine	8
Sas van Gent	41
Sluiskil	11
Terneuzen	79
Westdorpe	14
Zaamslag	2
Zuiddorpe	4
TOTAAL	212

Het vermoeden dat de instroom met name ten goede komt aan de kernen die nabij de grens zijn gelegen (o.a. Koewacht , Philippine en Zuiddorpe), wordt voor wat betreft het jaar 2014 bevestigd. Het is echter opvallend dat in absolute aantallen ook de kern Terneuzen in trek is. Het betreft echter geen eenrichtingsverkeer betreft. Hoewel per saldo sprake is van een vestigingsoverschot met België is het aantal vertrekken naar het Vlaamse achterland aanzienlijk.
