12072821B.BAARLE
HP/IH

24 september 2012

5. DEELONDERZOEK 'WONINGMARKT'

(auteur: Hugo Priemus, OTB, TU Delft)

5.1 Woonvisie 2005-2014 Baarle-Nassau: reactie provincie Noord-Brabant

In een brief d.d. 30 december 2004 aan het College van B&W van Baarle-Nassau beoordelen Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de Woonvisie 2005-2014 van Baarle-Nassau.
GS concluderen dat de ambities van Baarle-Nassau hoger zijn dan de provinciale prognose toestaat. De provincie gaat akkoord met de voorgenomen extra woningbouw "vanwege het aangetoonde positieve migratiesaldo en de goede kwalitatieve invulling van het woningbouwprogramma en omdat de gemeente de permanente bewoning van recreatiewoningen niet gaat legaliseren".
De provincie geeft de verschillen tussen Woonvisie en gemeentelijke prognose als volgt weer:

Tabel 1. Door GS goedgekeurd woningbouwprogramma Baarle-Nassau, 2004-2015

	2004	2005	2010	2015
Woningvoorraad	2.381	2.455	2.535	2.550
	2004-2005	2006-2009	2010-2014	2004-2015
Toename volgens provinciale prognose	74	80	25	179
Extra toename	31	50	55	136
Totale toename(1)	105	130	80	315

(1) Exclusief woningen gebouwd in het kader van Ruimte voor Ruimte.
(2) Bron: GS-Noord-Brabant, Brief aan B&W Baarle-Nassau, 30-12-2004.

De afspraken gelden alleen voor woningbouw op inbreidingslocaties in Baarle-Nassau, zoals: Bar le Ducterrein, Hoogbraak, locatie brede school, kloosterlocatie, scholenlocatie, ambtswoning e.a.

De gemeente Baarle-Nassau meldde in een brief d.d. 24 december 2004 dat de omliggende gemeenten konden instemmen met de Woonvisie 2005-2014.

5.2 Woonvisie 2007-2016 Baarle-Nassau: reactie provincie Noord-Brabant

In een brief d.d. 25 augustus 2009 reageren Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op de Woonvisie 2007-2016 van Baarle-Nassau.
De provincie constateert opnieuw dat de ambities van Baarle-Nassau hoger zijn dan de provinciale prognose toestaat. De gemeentelijke Woonvisie 2007-2016 gaat uit van een toename van 420 woningen voor de periode 2007-2016. De provinciale prognose houdt in dat voor de gemeente Baarle-Nassau op 1 januari 2006 het aantal woningen 2660 moet bedragen om te voorzien in de eigen behoefte. Dat betekent dat in de periode 2007-2016 circa 200 woningen aan de woningvoorraad kunnen worden toegevoegd: ruim 50% lager dan het gemeentelijke streefcijfer. De provincie verklaart het verschil uit 75 woningen ten gevolge van de permanente bewoning van recreatiewoningen en 185 woningen uit de 'extra ambitie voor doelgroepen'. Op het verschil tussen 260 en 220 woningen gaat de Provincie niet in. De Provincie is nu onverbiddelijk: 'Beide ambities worden volkshuisvestelijk onvoldoende gemotiveerd en zien wij dan ook als ongegrond'.

Daaraan voegt de Provincie toe: "Bezien vanuit de provinciale systematiek van de vooruitberekening van de bevolking en de woningbehoefte heeft het omzetten van permanent bewoonde recreatiewoningen in 'reguliere woningen' geen gevolgen voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. Veelal gaat het bij dergelijke 'omkat-acties' juist ook om parken waar al een groot deel van de recreatiewoningen permanent wordt bewoond. In de provinciale prognose worden huishoudens, die permanent in een recreatiewoning wonen – als ze al in de betreffende gemeente woonachtig/ingeschreven zijn – beschouwd als niet-woningbehoevend. Zij bewonen immers een recreatiewoning, die (door het CBS) niet als woning wordt meegeteld. Op het moment dat een permanent bewoonde recreatiewoning wordt omgezet in een 'echte woning', dan betekent dit dat de betreffende huishoudens woningbehoevend worden (en soms ook op papier naar de betreffende gemeente verhuizen, dat vervolgens weer is terug te vinden in de migratiegegevens). Deze toename van de

woningbehoefte, waar in de provinciale prognose geen rekening mee is gehouden, gaat echter gelijk op met een toename van de woningvoorraad (want de omzetting, die moet worden doorgegeven aan het CBS, leidt tot een correctie van de woningvoorraad).
Per saldo heeft deze omzetting dus geen effect op het gemeentelijke woningbouwprogramma. In een eerstvolgende actualisering van onze prognose wordt een en ander weer keurig meegenomen" (GS van Noord-Brabant, 2004).

Uiteindelijk komt de provinciale berekening uit op 200 + 60 (ruimte-voor-ruimtewoningen) = 260 woningen aan totale gemeentelijke woningbehoeftegroei in Baarle-Nassau, 2007-2016. De provincie gaat uit van een migratiesaldo nul-beleid. De vraag is of inschrijving in de GBA van huishoudens die een recreatiewoningen permanent bewonen, wordt beschouwd als een (papieren) migratie. Als dat zou gebeuren, zou de rest van de gemeente Baarle-Nassau in een geforceerde krimp terechtkomen waarbij het reguliere woningbouwprogramma zou worden weggedrukt en zou inkrimpen tot een cijfer voor 2007-2016 dat ver onder het niveau van 200 woningen (exclusief Ruimte voor Ruimte) zou liggen.

5.3 Quickscan woningmarkt Companen (2010)

In december 2010 stelt Companen de rapportage over de woningmarkt van Baarle-Nassau bij, omdat de peiling in 2007 door de kredietcrisis en de schuldencrisis achterhaald was (Companen, 2007; 2010).
Geconstateerd wordt dat de woningvoorraadgroei in Baarle-Nassau in de periode 2003-2009 zich bewoog op een niveau tussen de 20 en 40 woningen per jaar.
De bevolkingsgroei blijkt een sterke relatie te hebben met het binnenlands migratiesaldo. Deze schommelde in de afgelopen jaren en was in 2007 en 2009 zelfs negatief. Het binnenlands migratiesaldo is overwegend positief. Dit betekent dat er per saldo zich meer mensen vestigen in de gemeente dan eruit vertrekken.
Een mogelijke verklaring voor het piekmoment in 2005 zijn de persoonsgebonden beschikkingen die zijn afgegeven voor permanente bewoning van recreatiewoningen (Companen, 2010: 30). Dat zou betekenen dat de huishoudens met een PGB wel met de

bevolking van Baarle-Nassau worden meegerekend maar bij de woningbehoeftebepaling buiten beschouwing blijven.
Tussen Breda en Baarle-Nassau vindt een relatief grote migratiestroom plaats. Per saldo is deze redelijk in evenwicht.
De gemeente Baarle-Nassau heeft de afgelopen jaren met name een aantrekkingskracht gehad op mensen uit Alphen-Chaam en Tilburg.
De verhuisbewegingen met de overige gemeenten zijn beperkt, maar de saldi zijn overwegend positief (Companen, 2010: 31).
De bevolkingsprognose voor Baarle-Nassau, respectievelijk West-Brabant wordt in tabel 2 gepresenteerd.

Tabel 2. Bevolkingsprognose Baarle-Nassau en West-Brabant, 2012-2030

	2012	2015	2020	2030
Baarle-Nassau	6.700	6.660	6.530	6.090
West-Brabant	688.100	693.345	699.335	704.285

Voor Baarle-Nassau geldt een onversneden demografisch krimpperspectief. In de komende jaren zal Baarle-Nassau een dubbele vergrijzing ondergaan: een toenemend aandeel ouderen (ouder dan 65 jaar) en een nog sterker toenemend aandeel zeer ouderen. Tot en met 2020 zal het aantal huishoudens in Baarle-Nassau licht blijven toenemen tot ongeveer 3.000 huishoudens. Daarna zal het aantal huishoudens dalen. Bewoners van l' Air Pur zijn in de bepaling van de woningbehoefte buiten beschouwing gelaten. Dat geldt ook voor huishoudens met een Persoons Gebonden Beschikking (PGB).

Companen (2010: 33) schetst de woningvoorraadontwikkeling in Baarle-Nassau van 2010 tot 2030 in tabel 3. Het betreft de netto aanwas: nieuwbouw minus sloop. Hierin zijn de woningen op l' Air Pur niet begrepen.

Tabel 3. Verwachte ontwikkeling woningvoorraad Baarle-Nassau en West-Brabant, 2012-2030

	2012	2015	2020	2030
Baarle-Nassau	2.560	2.660	2.730	2.575
West-Brabant	293.925	302.305	313.915	327.430

Tabel 4. Ontwikkeling woningvoorraad, Gemeente Baarle-Nassau, 2010-2030

Periode	Totaal	Per jaar
2010-2015	+110	+20
2015-2020	+65	+15
2020-2025	-45	-10
2025-2030	-100	-20

Bron: Provincie Noord-Brabant, bewerking Companen (2008).

De verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad wordt in tabel 4 gekwantificeerd.
De verwachting is dat de woningvoorraad van Baarle-Nassau tot 2020 zal toenemen en daarna zal dalen.
Tot 2020 groeit de woningbehoefte in Baarle-Nassau met 15 à 20 woningen per jaar. Na 2020 krimpt de woningbehoefte.

De binding van de bewoners aan de gemeente Baarle-Nassau is sterk. Van de verhuisgeneigden wil ruim 80% in de gemeente blijven wonen.
In de theoretische balans van vraag en aanbod blijken eengezinshuurhuizen tamelijk kwetsbaar te zijn. Vooral nultreden laagbouwwoningen met een huur tot € 512 per maand zijn kansrijk.
In de koopsector is de vraag verschoven naar de minder dure segmenten (koopsom lager dan € 275.000), liefst als twee-onder-één-kap-woning. De duurdere segmenten (duurder dan € 400.000) zijn kwetsbaar.

Companen (2010: 40) schetst de volgende effecten van de kredietcrisis:

- "De verhuisgeneigdheid van jonge huishoudens , gezinnen en andere kwaliteitsdoorstromers zal (tijdelijk) afnemen. Een verhuisbeweging is voor veel van

deze huishoudens geen directe noodzaak, zij hebben immers al een woning. Zij stellen hun verhuizing uit en nemen minder risico's.

- Starters zullen mogelijk meer veiligheid zoeken en zich richten op de huursector.
- De verhuiswens van senioren blijft redelijk stabiel, maar de daadwerkelijke verhuizing kan stagneren op het moment dat zij niet in staat zijn hun huidige woning te verkopen."

In Baarle-Nassau heeft één woningcorporatie bezit: de Woonstichting Leystromen met circa 300 sociale-huurwoningen. Per 1 januari 2012 telt Baarle-Nassau 2560 woningen: het aandeel sociale huurwoningen is dus slechts 11 à 12%. Het is begrijpelijk dat de woningcorporatie geen woningen wil verkopen, hoewel daarvoor bij een deel van de huurders in niet-crisistijden wel belangstelling bestaat.

5.4 Recreatieparken

Aan de Retsche Heide liggen in een bosrijke omgeving twee bungalowparken, l'Air Pur (landgoed Schaluinen) en De Kievit.
Daarnaast zijn er vier campings (Compositie 5 stedenbouw *et al.*, 2002: 25):

- Camping Ponderosa (ten noordwesten van de kern van Baarle aan de Oude Bredasebaan);
- Camping De Heimolen (ten zuidwesten van de kern van Baarle);
- Camping Rustoord (ten noorden van de kern van Baarle, nabij sportpark Boschoven);
- Camping De Steppe (tussen Baarle en Ulicoten aan de Baarleseweg).

Het Bestemmingsplan Buitengebied (2008) is voornamelijk gericht op behoud van bestaande waarden en het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen.

Er is sprake van een gevarieerd aanbod aan verschillende typen verblijfsaccommodatie (zie tabel 5).

Tabel 5. Typen verblijfsaccommodatie in Baarle-Nassau en Baarle-Hertog

Type bedrijf	Aantal bedrijven	Capaciteit
Groepsaccommodaties	2	142 personen
Hotels	3	49 kamers
Pensions	1	3 kamers
Kampeerterreinen	8	1286 plaatsen
Bungalowparken	3	699 bungalows
Kamperen bij de boer	Onbekend	Onbekend
Trekkershutten	3	9 hutten
Totaal	**19 + onbekend**	

Bron: Ruimtelijk-Economisch Kaderplan gemeenten Baarle-Hertog (B) en Baarle-Nassau (NL), 2002: 73.

L' Air Pur biedt alleen logiesruimte in bungalows aan, de andere bungalowparken bieden een breder pakket aan.

Op grond van het bestemmingsplan zijn op Schaluinen 340 en op de Kievit 412 recreatiewoningen toegestaan (Heimolen 165 en Paddock 155). L'Air Pur, gelegen op het landgoed Schaluinen aan de Zuidkant van Baarle-Nassau, buiten de bebouwingscontour van het dorp, telt 344 woningen, vier meer dan het bestemmingsplan toestaat.

In de loop der jaren is het gebruik als eerste woning toegenomen. Een deel van de bewoners van l' Air Pur, met name zij die in 2005 een PGB ontvingen, zijn in de GBA van Baar-Nassau ingeschreven.

Daarnaast wordt er een aantal woningen permanent bewoond, waarvan de bewoners niet in de GBA zijn ingeschreven.

De Kievit wordt bedrijfsmatig geëxploiteerd en ligt in de Ecologische Hoofdstructuur. Voor l' Air Pur is geen bedrijfsmatige exploitatie van toepassing; dit recreatiepark wordt door de Ecologische Hoofdstructuur omsloten, maar ligt wel buiten de EHS.

5.5 Woningbehoefteprognose Provincie Noord-Brabant (2011)

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het concentreren van de verstedelijking.

In de publicatie Provincie Noord-Brabant (2012) zijn de belangrijkste prognoseresultaten vooral weergegeven op provinciaal en regionaal niveau, waarbij is aangesloten op de indeling in de vier RRO-gebieden (RRO= regionaal ruimtelijk overleg). In enkele bijlagen zijn ook

prognosegegevens opgenomen over de ontwikkeling van bevolking en woningvoorraad op een lager schaalniveau: subregionaal en gemeentelijk. Deze 'programma-indicatie' vormt een belangrijke basis, op grond waarvan jaarlijks in de RRO's regionale woningbouwafspraken worden gemaakt.

In de Actualisering van de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant schrijft de Provincie Noord-Brabant (2012: 25):
"Omdat in (de loop van) 2010 weer meer woningen in aanbouw zijn genomen, lijkt het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen [in de provincie Noord-Brabant] in 2012 weer iets op te veren en uit te komen tussen de 9.000 en 9.500. Het aantal in aanbouw genomen woningen is in 2011 echter weer fors teruggevallen ('dubbele dip'), tot kwartaalniveaus die tot de laagste behoren sinds het begin van de kredietcrisis . Nieuwe initiatieven voor woningbouwprojecten lijken 'op te drogen'. Bovendien zijn de stimuleringsmaatregelen van de verschillende overheden afgelopen, staat het investeringsvermogen van woningcorporaties onder druk (CFV, 2011) en is de aansluiting van vraag en aanbod op de woningmarkt vaak nog onvoldoende. Ook zorgen de voortdurende onzekerheden op de financiële markten, het gebrek aan vertrouwen, de daling van de huizenprijzen en de recente (verdere) aanscherping van de 'kredietregels' voor de nodige terughoudendheid bij woonconsumenten. Gelet op deze ontwikkelingen en onzekerheden is en blijft het voor veel woningbouwprojecten lastig de 'kritische grens' – bijvoorbeeld 70% verkocht – te halen om ook daadwerkelijk met de bouw te kunnen starten. In lijn hiermee mag verwacht worden, dat het aantal in aanbouw genomen woningen zich de eerstkomende tijd blijft bewegen rond de (sterk teruggevallen) niveaus van de eerste negen maanden van 2011. Met als gevolg dat vervolgens ook het aantal op te leveren nieuwbouwwoningen – na een verwachte (kortstondige en lichte) opleving in 2012 – in 2013 weer (sterk) zal terugvallen. Een eerste (voorzichtige) inschatting komt uit op een nieuwbouwproductie in 2013 van tussen de 7.500 en 8.000 woningen en een groei van de woningvoorraad van om en nabij de 6.000 woningen. Hiermee wordt het dieptepunt uit 2003 dicht genaderd."

Provincie Noord-Brabant, 2012: 29:
"Met de in regionaal verband gemaakte woningbouwafspraken worden de gemeentelijke plancapaciteiten 'verbonden' met het feitelijk te realiseren woningbouwprogramma."

Het aandeel huurwoningen in de nieuwbouwplannen schommelt, zowel op provinciaal als op regionaal schaalniveau, gemiddeld genomen al jaren rond de 30%.
Provincie Noord-Brabant, 2012: 33-34:
"De oriëntatie van de woonconsument verschuift echter wel. Daarbij spelen vandaag de dag een gebrek aan vertrouwen op de koopwoningmarkt, de verscherpte kredieteisen, de daling van de huizenprijzen, de veranderende toewijzingsbepalingen voor sociale huurwoningen en de stagnerende doorstroming een belangrijke rol."
"En het lijkt er op, dat de heroriëntatie van de woonconsument ook de komende tijd een rol van betekenis zal blijven spelen. Hiermee zal de vraag op de woningmarkt de komende jaren meer gericht zijn op de huursector en ook op het goedkopere koopsegment, waarbij het de uitdaging (voor de bouwsector) is de kwaliteit overeind te houden."

Provincie Noord-Brabant, 2012: 41:
"Regionale samenhang, afstemming en afspraken staan ook centraal in de regionale agenda voor wonen. In lijn met de Structuurvisie ruimtelijke ordening wordt deze regionale agenda jaarlijks in elk van de vier onderscheiden RRO-gebieden opgesteld of geactualiseerd. Het opstellen van een regionale agenda voor wonen is een belangrijke schakel in een voortdurend proces om in (sub)regionaal verband de ontwikkelingen op de woningmarkt te volgen."
"Zo worden er jaarlijks, overeenkomstig de Verordening ruimte (Provinciale Staten van Noord-Brabant, 2010; 2011) en als onderdeel van de regionale agenda voor wonen, regionale afspraken gemaakt over de gemeentelijke woningbouwprogrammering."

5.6 Woningbouwprogramma Baarle-Nassau

In de subregio Breda e.o. (waartoe Baarle-Nassau behoort) zijn in de periode 2002-2012 12.952 woningen gerealiseerd. Het restant van de bestaande woningbouwafspraken (uit 2009/2010) bedraagt 11.491 woningen. De woningbouwopgave 2012-2022 omvat 13.857 woningen.
De gemeente Baarle-Nassau realiseerde in de periode 2002-2012 167 woningen. Het restant van de bestaande woningbouwafspraken (uit 2009/2010) bedraagt 206 woningen. Voor de

periode 2012-2022 staat de oplevering van 167 woningen op het programma, dat is gemiddeld 17 woningen per jaar.
Baarle-Nassau heeft een harde plancapaciteit voor 2012-2022 van 92 woningen. Ook op regionaal niveau is de harde plancapaciteit 2012-2022 kleiner dan de woningbouwopgave: 11.892 woningen versus 13.857 woningen.
Voor Baarle-Nassau groeit de jaarlijkse behoefte (2009-2019) met 18 woningen. De woningbouwafspraken omvatten 25 woningen per jaar bruto, en 23 woningen per jaar netto. In de periode 2009-2012 werden jaarlijks gemiddeld 7 woningen gebouwd. De feitelijke woningbouw ligt dus flink achter op de feitelijke behoefte-ontwikkeling. Dat geldt ook op het regionale niveau (subregio Breda e.o.). Gezien de deplorabele toestand van woningmarkt, woningbouwmarkt, gemeentelijke financiën en Rijksfinanciën, ligt de verwachting voor de hand dat in de komende jaren de woningbouw verder zal achterblijven bij de behoefteontwikkeling.

Volgens de 'Discussienota over dubbelstemming op recreatieparken' (Gemeente Baarle-Nassau, 2011) is het woningbouwprogramma in de Woonvisie 2004 en 2007 afgestemd op het gedoogbeleid in de recreatieparken.
De gemeente heeft in het kader van de Woonvisie 2004-2015 getracht om de uitstroom van PGB-huishoudens naar de reguliere woningvoorraad mee te nemen. In de geactualiseerde visie van 2007 wordt aangegeven dat wordt uitgegaan van een uitstroom van 75 woningen over een periode van 10 jaar.
Deze benadering is gebaseerd op de veronderstelling dat een PGB-beleid leidt tot het uitsterven van permanente bewoning van woningen op een recreatiepark. Deze benadering is in 2009 door GS van Noord-Brabant niet gehonoreerd. Als in l' Air Pur een dubbelbestemming wordt geïntroduceerd, ontstaat hier een nieuwe situatie die in paragraaf 5.8 wordt besproken.
Zoals eerder gemeld, vormen de PGB-huishoudens geen onderdeel van de woningbehoefte, waarmee wordt gerekend. De extra woningbouw die de gemeente Baarle-Nassau – boven de provinciale prognoses – in de woningbouwplanning probeert te hanteren, zou daarvoor wel ruimte bieden. Om die reden probeert de gemeente deze extra ruimte ook te handhaven.

Tabel 6. Toename bevolking en woningvoorraad Baarle-Nassau, 2005-2011-2024

	bevolking	woningvoorraad
2005	6.580	2.405
2011	6.705	2.525
2015 prognose	6.660	2.660
2020 prognose	6.530	2.730
2025 prognose	6.345	2.690
2030 prognose	6.090	2.575
2011-2024 toename	-360	165
2011-2024 groei-index	94,6	106,5

Bron: Provincie Noord-Brabant, 2012: 46; 49.

Tabel 7. Toename bevolking op subregionaal schaalniveau, RRO West-Brabant, 2005-2040

	subregio West			subregio Breda e.o.			subregio Land van Heusden en Altena	RRO West-Brabant totaal
	w.v. stedelijk concentratie-gebied	w.v. landelijk gebied	totaal	w.v. stedelijk concentratie-gebied	w.v. landelijk gebied	totaal		
2005	144.000	133.500	277.500	260.800	84.200	345.000	53.100	675.600
2011	143.600	133.200	276.800	270.500	85.100	355.600	53.500	685.900
2015 prognose	144.900	133.500	278.400	275.100	85.300	360.400	54.500	693.400
2020 prognose	146.000	133.000	278.900	279.900	85.000	364.900	55.500	699.300
2025 prognose	146.700	131.900	278.600	284.200	84.400	368.600	56.300	703.500
2030 prognose	146.700	130.000	276.600	287.600	83.100	370.700	56.900	704.300
2040 prognose	143.900	123.700	267.500	290.800	78.300	369.100	56.900	693.500
2011-2024 toename	+3.100	-1.300	+1.800	+13.700	-700	+13.000	+2.800	+17.600
2011-2024 groei-index	102,2	99,0	100,7	105,1	99,2	103,7	105,2	102,6

Bron: Provincie Noord-Brabant, 2012: 48.

Subregio West: stedelijk concentratiegebied: Bergen op Zoom, Roosendaal
landelijk gebied: Halderberge, Moerdijk, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht

Subregio Breda e.o.: stedelijk concentratiegebied: Breda, Etten-Leur, Oosterhout
landelijk gebied: Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Drimmelen, Geertruidenberg, Zundert

Subregio Land van Heusden en Altena: Aalburg, Werkendam, Woudrichem.

Tabel 8. Toename woningvoorraad op subregionaal schaalniveau, RRO West-Brabant, 2005-2040

	subregio West			subregio Breda e.o.			subregio Land van Heusden en Altena	RRO West-Brabant totaal
	w.v. stedelijk concentratie-gebied	w.v. landelijk gebied	totaal	w.v. stedelijk concentratie-gebied	w.v. landelijk gebied	totaal		
2005	60.335	53.775	114.110	111.375	32.725	144.100	19.440	277.650
2011	62.390	56.135	118.530	117.490	34.620	152.110	20.475	291.115
2015 prognose	64.830	57.615	122.445	122.275	36.120	158.395	21.465	302.305
2020 prognose	67.230	59.130	126.360	127.585	37.340	164.925	22.630	313.915
2025 prognose	68.940	59.830	128.770	132.105	38.055	170.160	23.620	322.550
2030 prognose	69.700	59.630	129.330	135.675	38.145	173.820	24.280	327.430
2040 prognose	69.240	57.225	126.465	139.155	36.465	175.620	24.450	326.535
2011-2024 toename	+6.550	+3.695	+10.240	+14.615	+3.435	+18.050	+3.145	+31.435
2011-2024 groei-index	110,5	106,6	108,6	112,4	109,9	111,9	115,4	110,8

Bron: Provincie Noord-Brabant, 2012: 51.

Subregio West:	stedelijk concentratiegebied:	Bergen op Zoom, Roosendaal
	landelijk gebied:	Halderberge, Moerdijk, Rucphen, Steenbergen, Woensdrecht
Subregio Breda e.o.:	stedelijk concentratiegebied:	Breda, Etten-Leur, Oosterhout

landelijk gebied:	Alphen-Chaam, Baarle-Nassau, Drimmelen, Geertruidenberg, Zundert
Subregio Land van Heusden en Altena:	Aalburg, Werkendam, Woudrichem.

5.7 Prestatieafspraken 2009 gemeente Baarle-Nassau en Woonstichting Leystromen

Op 14 april 2009 zijn de Prestatieafspraken 2009 tussen de gemeente Baarle-Nassau en de toenmalige Woonstichting Leyakkers (na fusie: Woonstichting Leystromen) ondertekend.
Afspraken zijn gemaakt over:

1. Herontwikkeling woonwagenlocatie Bospad: 5 à 6 koopwoningen (max. €175.000 vrij op naam; prijspeil 2009), vooral bedoeld voor starters. Verkoop in Koopgarant;
2. Participatie in projecten ter bevordering van de huisvesting van senioren/zorgvragers: 6 koopwoningen en 6 dure huurwoningen (boven liberalisatiegrens) in Ulicoten;
3. Fase 2 seniorencomplex De Croon (25 à 30 appartementen in de woonzorgsfeer; max. €500 per maand, prijspeil 1-7-2008), in combinatie met nieuwbouw van zorgcentrum Sint Janshove;
4. Bouw nultreden grondgebonden huurwoningen, zoals patiobungalows (na 2012), huur onder huurtoeslaggrens. Aantal woningen nog niet bepaald;
5. Huisvesting voor 30 jong-volwassenen met gedragsproblemen in De Cruyshof (Bredaseweg 41): eerst tijdelijk, daarna permanent;
6. Aankoop 14 huurappartementen op de Brede School (huur onder huurtoeslaggrens voor te herhuisvesten senioren en 1+2 persoonshuishoudens);
7. Realisatie taakstelling voor statushouders en pardonregeling;
8. Bouw vier grondgebonden woningen aan de Reigerlaan (2011);
9. Optrekken huurniveau woningen Leystromen van 62,7% maximaal redelijk voor 65% in 2014. Van de totale voorraad van Leystromen moet 90% bereikbaar blijven voor de primaire doelgroep van beleid;
10. Inspanningen worden gericht op duurzaam, veilig, aanpasbaar en energiezuinig bouwen en beheren, op het bevorderen van de leefbaarheid en op het moderniseren van bewonersparticipatie;
11. Sloop van tien bejaardenwoningen naast de Croon 1 en vervangen door woon/zorgappartementen in de Croon 2 (zie punt 3).
12. Aankoop en sloop (uiterlijk 2012) van woningen Hoogbraak 6 en 16, te vervangen door nieuwbouwwoningen (uiterlijk 2014);
13. Leystromen zal in 2010 een integraal verkoopbeleid opzetten voor haar hele werkgebied.

14. Leystromen streeft naar de inrichting van de nieuwbouwprojecten als leerlingbouwplaats.

De prestatieafspraken zijn sinds 2009 niet gemonitord en geëvalueerd, ten gevolge van de fusie die heeft plaatsgevonden. Er zullen in 2013 nieuwe afspraken worden gemaakt. Deze afspraken zullen vermoedelijk slechts in beperkte mate verband houden met de toekomst van l' Air Pur.

5.8 L' Air Pur en de woningbouwprogrammering van Baarle-Nassau

Per 1 januari 2012 telt l' Air Pur 344 woonverblijven. Voor de bewoners van 144 woningen geldt per 22 augustus 2012 een Persoons Gebonden Beschikking (PGB). De desbetreffende woningen voldoen aan het Bouwbesluit 2012. De 144 huishoudens voor wie een PGB geldt, staan in de GBA ingeschreven. Nog vijf huishoudens komen in aanmerking voor een PGB, omdat zij per 1 januari 2005 al op l'Air Pur woonden, maar nooit een PGB hebben aangevraagd (zie tabel 9).

Recreatief gebruik is aannemelijk in 116 woningen waarvan de eigenaar(s) elders wonen, resp. staan ingeschreven. Hiervan staan de eigenaren van vier woningen in het buitenland ingeschreven. In al deze gevallen wordt recreatief gebruik vermoed (zie tabel 9). Dit zou anders zijn als de woning voor permanente bewoning zou worden verhuurd, hetgeen echter in strijd is met de statuten van de Vereniging voor Eigenaren van l' Air Pur. (informatie: gemeente Baarle-Nassau, 22.8.2012.)

De invoering van een dubbelbestemming verandert voor l' Air Pur woningmarkttechnisch niets: de desbetreffende woningen maken na de invoering van een dubbelbestemming deel uit van de woningvoorraad (dat moet in de cijfers worden verwerkt) en de desbetreffende huishoudens dienen te worden opgenomen in de woningbehoefte. Vermoedelijk voldoen alle woningen aan het Bouwbesluit 2012; dit vergt nog een nadere toetsing.
Er resteren dus 344-149 = 195 woningen op l' Air Pur waarvan niet duidelijk is welke functie deze woonverblijven thans feitelijk vervullen (woning? tweede woning? recreatiewoning?) en waar de bewoners in de GBA staan ingeschreven (Baarle-Nassau, elders in Nederland, niet in

Nederland?). De gemeente veronderstelt recreatief gebruik bij 116 woningen en illegale permanente bewoning bij 79 woningen.

Tenslotte ontbreken gegevens over de leegstand van woonverblijven op l'Air Pur.

Het volgende schematische overzicht wordt door de gemeente gepresenteerd (22.8.2012):

Tabel 9 Status van huishoudens die een woning in l' Air Pur bewonen (per 22.8.2012).

	Aantal woningen
Persoongebonden beschikking	144
Permanente bewoning reeds vóór 1 januari 2005, zonder pgb	5
Recreatief gebruik aannemelijk:	
- Eigenaar(s) staan met één- of meer persoonshuishouden elders ingeschreven	112
- Wonen / ingeschreven in het buitenland	4
Vermoeden van illegale permanente bewoning:	
- Bij familie ingeschreven	32
- Ingeschreven bij andere huishoudens of bij meerdere personen zonder familiebetrekking	22
- Ingeschreven / woonachtig België	5
- Niet te achterhalen	2
Illegale permanente bewoning	18
Totaal	344

Bron: Gemeente Baarle-Nassau.

In de huidige woningbouwprogrammering is de veronderstelling opgenomen dat de desbetreffende 116 + 79 = 195 woningen niet tot de woningvoorraad van Baarle-Nassau behoren, dat de desbetreffende bewoners niet in de GBA van Baarle-Nassau staan ingeschreven en dat hierin in de komende jaren geen verandering komt.
Als voor l' Air Pur een dubbelbestemming zou worden geïntroduceerd, kan het zijn dat er in dit segment van 195 woningen ten opzichte van de huidige situatie geen statistische verandering optreedt: de bewoners schrijven zich niet in de GBA van Baarle-Nassau in en de woningen worden beschouwd als recreatiewoningen. Als een huishouden, woonachtig in een van deze 195 woonverblijven, zich in de GBA van Baarle-Nassau zou laten inschrijven, zou het huishouden als woningbehoevend worden bestempeld en zou de desbetreffende woning

tot de woningvoorraad van Baarle-Nassau kunnen worden gerekend. Per saldo verandert er dan niets. De desbetreffende woning moet dan wel aan het Bouwbesluit 2012 worden getoetst. De redenering dat bij de transformatie van recreatiewoning tot reguliere woning zowel de woningbehoefte met 1 toeneemt als de woningvoorraad, wordt ook door de provincie gevolgd (GS van Noord-Brabant, 2009) (zie paragraaf 5.3).

Het voordeel van een dubbelbestemming is dat er meer flexibiliteit ontstaat op zowel de woningmarkt als de recreatiemarkt. Daarmee zal in elk geval de kans op leegstand afnemen.
Blijkens de vigerende Woonvisie van Baarle-Nassau is er vooral behoefte aan nultreden laagbouwwoningen met een huur tot €512 per maand en koopwoningen met een koopsom lager dan €275.000, liefst als twee-onder-één-kap-woningen.
Alle woningen op l' Air Pur zijn nultredenwoningen (deels met zolder), met uitzondering van de recent ontwikkelde strook in het Zuid Westen. De woningen hebben vermoedelijk een WOZ-waarde lager dan €275.000**.** De woningen van l' Air Pur passen dus in de woningmarkttechnisch meest kansrijke segmenten, die niet gemakkelijk via nieuwbouw kunnen worden vergroot. Als dit aanbod als reguliere woning beschikbaar komt, is dat voor de woningmarkt van Baarle-Nassau gunstig. Een deel van deze vraag naar nultredenwoningen is specifiek gericht op het bewonen van een huurwoning in de bebouwde kom van Baarle-Nassau.
De voorkeur voor een meer centrale locatie c.q. een huurwoning zou voor bepaalde ouder wordende bewoners van l'Air Pur kunnen leiden tot een verhuizing van l'Air Pur naar de dorpskern. Anderzijds is het denkbaar dat bewoners van een woning in de kern van Baarle-Nassau verhuizen naar l'Air Pur, als zij deze omgeving prefereren. Een evenwichtige verhuisbalans tussen l'Air Pur en de kern Baarle-Nassau kan worden verwacht in een beter functionerende woningmarkt.
Als de effectieve vraag naar recreatiewoningen in Baarle-Nassau zou toenemen, kan de dubbelbestemming ertoe leiden dat het gebruik van de bebouwing voor recreatiedoeleinden groter wordt.

Interessant is de tussencategorie van woningen die niet permanent worden bewoond, maar ook geen recreatiewoning zijn, zoals woningen die tijdelijk worden verhuurd (gewoonlijk tegen marktconforme huurprijzen) aan huishoudens die tijdelijk in Nederland wonen (bijvoorbeeld 6 tot 12 maanden) of woningen waar huishoudens een deel van het jaar wonen (bijvoorbeeld in lente + zomer), die in de rest van het jaar (bijvoorbeeld herfst en winter) in

een huis in Spanje, Italië, Zuid-Frankrijk of elders verblijven. Daarbij kunnen klimaat, welbevinden en gezondheid een belangrijke rol spelen, maar er kunnen ook zakelijke redenen zijn om een deel van het jaar in West-Brabant en een deel van het jaar elders binnen of buiten Nederland te wonen. Tenslotte is er een toenemende groep Nederlanders die een deel van de week (bijvoorbeeld: doordeweeks) in de stad wonen en een ander deel van de week (bijvoorbeeld: in een lang of kort weekend) in een bosrijke omgeving. Op dit patroon bestaan weer vele varianten, zoals het patroon van een alleenstaande, het patroon van een compleet huishoudens of het patroon waarbij één partner (eventueel met een of meer kinderen) permanent in l' Air Pur woont en één partner alleen in het weekend. Dergelijke patronen passen zeer goed bij het flexibiliseren van arbeidsmarkten, de ontwikkeling van meer verdieners per huishouden, de groei van het aantal zzp'ers, het nieuwe werken en het vermijden van verkeerscongestie. Als een deel van de woningvoorraad al deze formules mogelijk maakt en ook kan meebewegen in verschuivingen binnen deze formules, is dat voor bewoner en gemeente aantrekkelijk.

Juist in het licht van de aangeduide tussencategorie is de observatie van belang dat voor l' Air Pur geen absolute criteria gelden ten aanzien van de afbakening tussen recreatiewoning en reguliere woning. Hoe lang mag een bewoner in een recreatiewoning wonen, zonder dat het bouwsel als reguliere woning wordt beschouwd? Is dat 2, 3, 4 5, 6 nachten per week? Hoe lang mag de zelfde bewoner achtereen in de recreatiewoning verblijven, zonder dat de status van reguliere woning intreedt? Vier weken, zes weken, drie maanden, zes maanden? Hoe kunnen dit soort patronen, die in de tijd kunnen veranderen, het object van wetshandhaving zijn? Juist de hier genoemde tussencategorie maakt de introductie van een dubbelbestemming zeer gewenst. In beginsel verandert er voorlopig niets in de verhouding tussen vraag en aanbod op de lokale woningmarkt van Baarle-Nassau .

De zorg binnen de gemeente Baarle-Nassau is dat de groei van de woningbehoefte door de transformatie van recreatiewoningen tot reguliere woningen administratief wordt verwerkt als een papieren migratie van elders naar Baarle-Nassau. Gegeven het provinciale uitgangspunt dat in de komende jaren voor Baarle-Nassau een migratiesaldo = nul wordt verondersteld, zou het erkennen van het gebruik van een woning in het recreatiepark l' Air Pur indirect leiden tot een teruglopen van de overige woningbehoefte in Baarle-Nassau en een evenredige reductie van het woningbouwprogramma dat gemeente en provincie zijn overeengekomen.

Mr. Keijsers, beleidsmedewerker Ruimtelijke Zaken en Volkshuisvesting van de gemeente Baarle-Nassau formuleert dit knelpunt in een Email d.d. 14 augustus 2012 als volgt:
"Als het gehele park een dubbelbestemming krijgt betekent dat dat er ineens (potentieel) 340 woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd (alle woningen waar geen PGB-huishouden zit tellen als nieuwe woningtoevoeging waar nog een koper/huurder voor moet worden gevonden). Uitgaande van maximaal 180 PGB-huishoudens is dat een toevoeging van ten minste 160 woningen. Bij een woningbouwprogramma van zo'n 170 woningen over 10 jaar betekent dat dat de gemeente Baarle-Nassau direct uitgebouwd is: we zullen onze woningbehoefte dan met de woningen op het park moeten lenigen. Dat betekent dat er geen woningbouwprojecten in de gehele gemeente (!) meer mogelijk zijn. Dit lijkt me een fors effect van de dubbelbestemming".

In feite lijkt de situatie nog rampzaliger dan mr. Keijsers suggereert, omdat ook voor woningen waarin nu een PGB-huishouden vertoeft, geldt dat de huishoudens niet in de woningbehoefte worden meegeteld en de woningen niet in de woningvoorraad. Hier wordt de volgende redenering toegepast (mr. Keijsers, Email 14-8-2012):
Een huishouden met een PGB woont in een recreatiewoning. "Dat huishouden wordt geacht geen woningbehoefte te hebben. Wanneer zo'n recreatiewoning de status 'reguliere woning' verkrijgt, verandert dit. Echter voor de woningbehoefte zat dit niet veel uitmaken, omdat dit huishouden dan al een woning heeft. Daarmee is het een soort 'vestzak-broekzak'.

Voor 144 PGB-huishoudens geldt nu dat zij wel in de GBA staan ingeschreven maar niet met de woningbehoefte worden meegeteld.
Dat is op zich curieus. Kennelijk hoeft hier geen papieren migratie naar Baarle-Nassau te worden verondersteld, waardoor er geen conflict ontstaat met het 'migratiesaldo = nul-beleid'.
Wanneer een PGB-huishouden een woning permanent bewoont en wanneer een niet-PGB-huishouden een woning permanent bewoont, worden in beide gevallen de woningbehoefte en de woningvoorraad met 1 verhoogd. Wie echter al in de GBA is geregistreerd, zit administratief goed: voor zo'n geval behoeft geen papieren migratie naar Baarle-Nassau te worden verondersteld. Zo'n veronderstelling lijkt wèl nodig voor een huishouden dat niet staat ingeschreven in de GBA van Baarle-Nassau. De maatschappelijke werkelijkheid is identiek, maar de bureaucratische werkelijkheid verschilt, al naar gelang er wel of niet een papieren migratie naar Baarle-Nassau moet worden verondersteld.

Gemeente en provincie zouden moeten overwegen om onderling af te spreken dat de transformatie van recreatiewoning tot reguliere woning geen verandering brengt in de maatschappelijke werkelijkheid en dat bijgevolg de papieren migratie naar Baarle-Nassau in gevallen dat bewoners niet in de GBA staan ingeschreven buiten beschouwing dient te blijven bij het bepalen van het woningbouwprogramma van Baarle-Nassau.

Er is nog een derde categorie, n.l. als een woning op l' Air Pur leegkomt en vervolgens wordt betrokken door een huishouden van buiten l' Air Pur voor permanente bewoning. In die gevallen is er niet alleen een papieren migratie maar meestal ook een werkelijke migratie naar Baarle-Nassau. Gezien de grote binding van bewoners aan Baarle-Nassau zal zo'n migratie niet vaak voorkomen, maar in dit geval zou de desbetreffende gebeurtenis wèl moeten worden verdisconteerd in het migratiesaldo.

Evenzo zou een verhuizing van een bewoner uit een permanente woning op l' Air Pur naar een gemeente buiten Baarle-Nassau moeten worden gezien als een reële migratie uit Baarle-Nassau die ook administratief als zodanig zou moeten worden beschouwd.

Introductie van een dubbelbestemming van l' Air Pur zou administratief moeten worden verwerkt door:

a. opneming van alle bewoners in de GBA van Baarle-Nassau (tenzij een huishouden dat uitdrukkelijk niet wil);
b. eenmalige verhoging van de woningbehoefte in Baarle-Nassau met een omvang gelijk aan het aantal huishoudens op l' Air Pur dat in de GBA van Baarle-Nassau is ingeschreven;
c. eenmalige verhoging van de woningvoorraad van Baarle-Nassau met *alle* woningen in l' Air Pur;
d. de aanpassing ad (a) en (b) wordt beschouwd als een administratieve correctie die op het migratiesaldo geen invloed heeft; de aanpassingen ad (b) en (c) hebben overigens effecten die elkaar voor een flink deel opheffen;
e. gebruik als recreatiewoning van een woning die behoort tot de woningvoorraad van Baarle-Nassau is toegestaan. Er zijn dus geen ingewikkelde handhavingsacties door de gemeente nodig;
f. als na deze eenmalige correctie woningen op l' Air Pur vrijkomen en worden betrokken door huishoudens van buiten Baarle-Nassau, worden deze huishoudens in

de GBA van Baarle-Nassau ingeschreven en worden deze mutaties administratief verwerkt als migratie naar Baarle-Nassau;

g. Als na de geschetste eenmalige correctie bewoners op l' Air Pur die niet in de GBA staan ingeschreven, zich alsnog inschrijven (en zich elders laten uitschrijven), worden ook deze mutaties administratief verwerkt als migratie naar Baarle-Nassau;
h. Als na de geschetste eenmalige correctie bewoners van l' Air Pur verhuizen naar elders en zich laten overschrijven van de GBA van Baarle-Nassau naar een GBA elders wordt dit administratief verwerkt als migratie *uit* Baarle-Nassau.

5.9 Conclusies

Introductie van een dubbelbestemming in l' Air Pur verhoogt de flexibiliteit op de woningmarkt en de recreatiemarkt. Op het vigerende woningbouwprogramma dient zo'n besluit geen invloed te hebben. Het valt niet te verwachten dat de huizenprijzen in Baarle-Nassau door de dubbelbestemming zullen dalen of stijgen. Introductie van de dubbelbestemming betekent immers dat de huidige gemengde situatie (permanent en tijdelijk wonen) die deels illegaal is en deels een tijdelijke gedoogconstructie inhoudt, officieel wordt erkend als structurele situatie. Binnen l' Air Pur kan dit leiden tot een daling van de leegstand en wellicht tot een lichte stijging c.q. een afgezwakte daling van de vastgoedprijzen. De huidige onzekerheden en de huidige discrepantie tussen maatschappelijke en politiek/bureaucratische werkelijkheid heeft vermoedelijk een verzwakking van de vraag naar vastgoed op l' Air Pur in de hand gewerkt.

Tenslotte is het denkbaar dat er wat meer uitwisseling komt tussen de bewoners van l' Air Pur en de rest van Baarle-Nassau, maar er is geen reden om te veronderstellen dat er een extra eenzijdige verhuisstroom zou ontstaan vanuit de kern van Baarle-Nassau naar het recreatiepark of omgekeerd.

De introductie van een dubbelstemming van l'Air Pur zal per saldo **geen** effect hebben op de geplande nieuwbouw in de kern van Baarle-Nassau. Daar is een gedifferentieerd programma gewenst die tegemoetkomt aan de toekomstige vraag en een gezonde grondexploitatie mogelijk maakt. In een gemeente die tot 2020 demografisch weinig zal groeien, is het van strategisch belang om te voorkomen dat in de kern gebieden braak liggen of verpauperen. Hier kan strategische nieuwbouw voorkomen dat er goede woningen aan de rand van de kern zijn gelegen, terwijl het dorpshart verzwakt is.

Introductie van een dubbelbestemming in l' Air Pur zal naar verwachting op termijn tot iets meer stroomlijning op de woningmarkt van Baarle-Nassau leiden. Consequenties voor de woningbouwprogrammering van Baarle-Nassau worden niet verwacht, als de gemeente en de provincie afspreken om op korte termijn een eenmalige administratieve correctie toe te passen (zie par. 5.8).

Introductie van de dubbelbestemming van l' Air Pur zou gepaard moeten gaan met het zoveel mogelijk inschrijven van bewoners van l' Air Pur in de GBA van Baarle-Nassau. Dit zou tot een eenmalige administratieve correctie moeten leiden die los staat van de geregistreerde migratiestromen van en naar Baarle-Nassau. Gebruik van een reguliere woning als recreatiewoning is toegestaan. Als *na* de eenmalige administratieve correctie huishoudens zich laten inschrijven in en uitschrijven uit de GBA van Baarle-Nassau, wordt dat op de gebruikelijke wijze administratief verwerkt.

Literatuur

- Centraal Fonds Volkshuisvesting, 2011, **Sectorbeeld voornemens woningcorporaties, prognoseperiode 2011-2015**, Naarden (CFV), juni.
- Companen, 2007, **Gemeente Baarle-Nassau. Visie op het wonen 2007-2016. Baarle-Nassau, het is er goed wonen!** Arnhem (Companen).
- Companen, 2010, **Gemeente Alphen-Chaam. Gemeente Baarle-Nassau, Quick scan woningmarkt**, 16 december, Arnhem (Companen).
- Compositie 5 stedenbouw, Arcadis en Gedas, 2002, **Ruimtelijk-Economisch Kaderplan gemeenten Baarle-Hertog (B) en Baarle-Nassau (NL),** januari.
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, 2004, **Reactie op Woonvisie 2005-2014**, Brief aan B&W Baarle-Nassau, 30 december.
- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, 2009, **Reactie op Woonvisie 2007-2016**, Brief aan B&W Baarle-Nassau, 25 augustus.
- Gemeente Baarle-Nassau, 2011, **Discussienota over dubbelstemming op recreatieparken**, Baarle-Nassau (gemeente), 20 oktober.
- Provinciale Staten van Noord-Brabant, 2010, **Verordening Ruimte Noord-Brabant**, Den Bosch (Provincie Noord-Brabant), december.
- Provinciale Staten van Noord-Brabant, 2011, **Structuurvisie ruimtelijke ordening**, Den Bosch (Provincie Noord-Brabant), januari.
- Provincie Noord-Brabant, 2012, **De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant. Actualisering 2011**, 's Hertogenbosch (Provincie Noord-Brabant).