



**Rabobank**

# Economisch perspectief voor Sint-Oedenrode en Schijndel

Verwachtingen en kansen voor de toekomstige ontwikkeling van de  
economie en woningmarkt van Sint-Oedenrode en Schijndel

*Rabobank Nederland*  
*Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek*

*April 2008*

# Inhoudsopgave

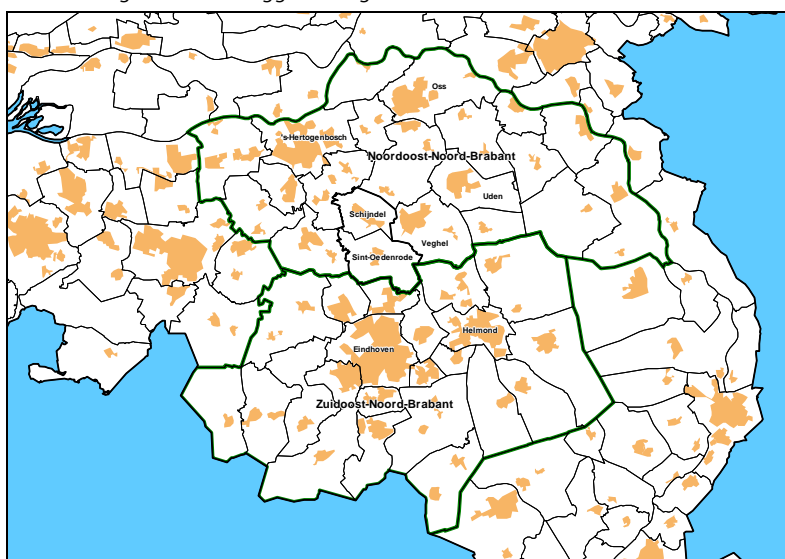
Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
1. Sociaal-economische schets	4
1.1 Demografie	
1.2 Woningmarkt	
1.3 Woon- en leefklimaat	
1.4 Bedrijvigheid	
2. Kansen voor de woningmarkt	17
2.1 Inleiding	
2.2 Demografische prognose	
2.3 Gewenste woningvoorraad	
2.4 Beleid	
2.5 Conclusie	
3. Kansen voor de lokale economie	25
3.1 Inleiding	
3.2 Prognose ontwikkeling regionale economie	
3.3 Benodigde bedrijfsruimte	
3.4 Invullen van de toekomstige beleidsstrategie	
3.5 Conclusie	
4. Samenvatting en conclusies	33
Geraadpleegde bronnen	35
Literatuurlijst	
Workshop	
Bijlagen	
Colofon	37
Titel	
Datum	
Samengesteld door	
In opdracht van	
Contactadressen	

# Inleiding

Op 1 juni 2007 zijn Rabobank Sint-Oedenrode en Rabobank Schijndel gefuseerd tot 'Rabobank Sint-Oedenrode Schijndel'. De nieuwe fusiebank wil graag een bijdrage leveren aan een gedegen en realistische economische ontwikkelingsstrategie voor Sint-Oedenrode en Schijndel.

Daarom heeft de bank het directoraat Kennis en Economisch Onderzoek van Rabobank Nederland de opdracht gegeven een onderzoek te verrichten naar de economische perspectieven van de regio voor de komende 10 tot 15 jaar. Daarbij werd specifiek aandacht gevraagd voor de positie van Sint-Oedenrode en Schijndel in zijn (grote) omgeving; de ontwikkelingen langs de A50 enerzijds en de ontwikkelingen in en rond de gemeenten Den Bosch, Eindhoven, Veghel en Uden anderzijds. De bank stelde voor het onderzoek met name te richten op de (toekomstige) ontwikkeling van de regionale bedrijven- en woningmarkt.

Onderzoeksgebied en omliggende regio's



Om bovenstaande vragen te beantwoorden, zijn drie onderzoeksvragen opgesteld:

- Hoe kan de economie van Sint-Oedenrode en Schijndel worden gekarakteriseerd en op welke manier onderscheidt zij zich van die in omliggende regio's?
- Kunnen Sint-Oedenrode en Schijndel de komende tien jaar een verhevigde investeringsgolf en/of extra behoefte aan woonruimte verwachten als gevolg van sociaal-economische ontwikkelingen in de regio?
- Hoe kunnen Sint-Oedenrode en Schijndel, via hun investeringsklimaat en sociaal-economisch beleid, toekomstige kansen verzilveren?

De drie onderzoeksvragen vormen de leidraad van het voor u liggende rapport. De eerste onderzoeksvraag wordt beantwoord in hoofdstuk 1. De tweede en derde in de twee daaropvolgende hoofdstukken. Daarbij gaan we in hoofdstuk 2 in op toekomstige ontwikkelingen in de regionale woningmarkt, terwijl hoofdstuk 3 ingaat op de toekomst van het regionale bedrijfsleven. De studie besluit met een synthese.

# 1. Sociaal-economische schets

## 1.1 Demografie

De ontwikkeling en de kenmerken van de bevolking zijn zeer bepalend voor de economische en de sociale situatie in een gebied. Zo is de bevolking de afzetmarkt voor het regionale bedrijfsleven. En is de beroepsbevolking andersom een bron van arbeid voor ondernemers. De bevolking vormt daarnaast het draagvlak voor voorzieningen en speelt een grote rol in de ontwikkelingen op de woningmarkt.

### Bevolking

Sinds begin jaren '70 is het bevolkingsaantal in Schijndel van bijna 17 duizend gestegen tot bijna 23 duizend. In Sint-Oedenrode groeide het aantal inwoners van bijna 13 duizend tot ruim 17 duizend. Dat is een groei van respectievelijk 36 en 33 procent, terwijl de landelijke groei in die periode slechts 23 procent bedroeg. De bovengemiddelde groei werd met name veroorzaakt door het relatief hoge geboortecijfer in de regio.

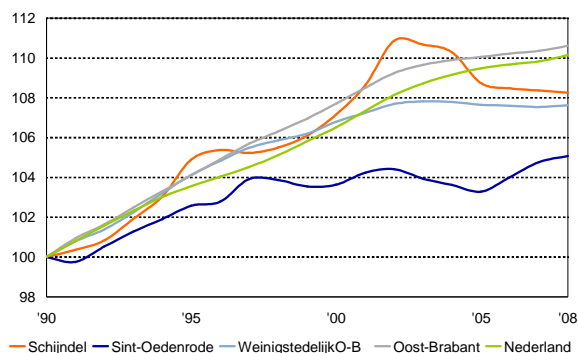
### Stagnatie door emigratie van jongeren

De afgelopen vijftien jaar laten een ander beeld zien (zie figuur 1.1). In de twee gemeenten was de bevolkinggroei minder groot dan landelijk, en ook lager dan in de grotere regio.<sup>1</sup> Schijndel kende tot 2002 nog een behoorlijke groei, maar het aantal inwoners nam daarna flink af. In Sint-Oedenrode is al sinds 1997 sprake van een stagnatie in de bevolkingsontwikkeling.

De beperkte groei van de afgelopen periode zit 'm vooral in de migratie (zie figuur 1.2). Het binnenlandse migratiesaldo lag ruim onder het gemiddelde voor de regio. In Schijndel werd dit gecompenseerd door de instroom van buitenlandse immigranten, maar in Sint-Oedenrode was dit niet het geval. Het vertrekoverschot (binnenlands plus buitenlands) in Sint-Oedenrode sinds 1990 bedraagt bijna 1.000 mensen.

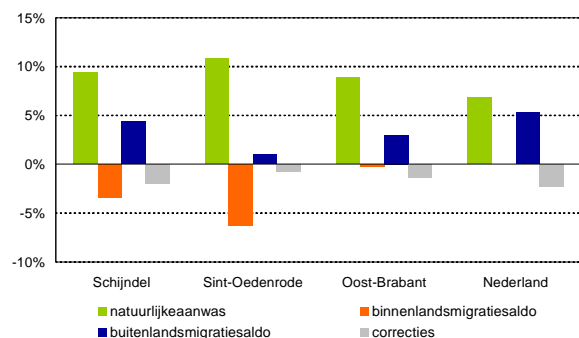
Figuur 1.1: bevolkingsontwikkeling 1990 - 2008,

Index; 1990 = 100



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Figuur 1.2: bevolkingsmutatie 1990 - 2007



Bron: CBS, bewerking Rabobank

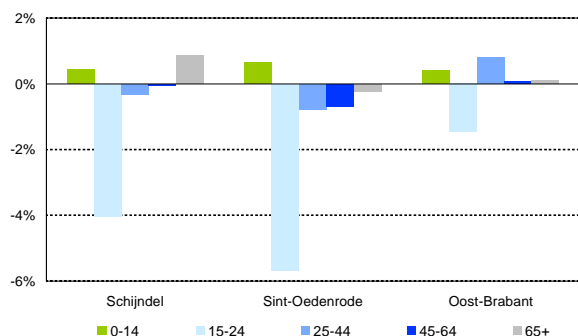
Per saldo zijn het de jongeren in de leeftijdsgroep 15 tot 25 jaar die Sint-Oedenrode en Schijndel verlaten (zie figuur 1.3). Voor het grootste deel zijn dat jongvolwassenen die het huis uitgaan. Veel van hen gaan op zichzelf wonen vanwege hun opleiding. Dit is overigens niet vreemd; het proces doet zich voor in veel van de minder stedelijke gemeenten. In beide gemeenten heeft dit geleid

<sup>1</sup> Met de regio wordt in deze studie de regio Oost-Brabant bedoeld (zie de kaart in de inleiding). Het CBS onderscheidt veertig zogenoemde COROP-regio's. Noordoost-Noord-Brabant en Zuidoost-Noord-Brabant zijn daar twee van. Tezamen vormen zij Oost-Brabant.

tot een versneld vergrijzingsproces.<sup>2</sup> In de afgelopen periode groeide het aandeel van 65-plussers in de totale bevolking van 9 procent in 1990 tot ruim 14 procent in 2007. De twee gemeenten hebben hiermee Nederland ingehaald (zie figuur 1.4). Bovendien is het aandeel van de oudere beroepsbevolking, de bevolking in de leeftijdsgroep van 45 tot 65 jaar, harder gegroeid dan landelijk, waardoor het vergrijzingsproces waarschijnlijk ook in de toekomst sneller zal verlopen.

Figuur 1.3: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijd

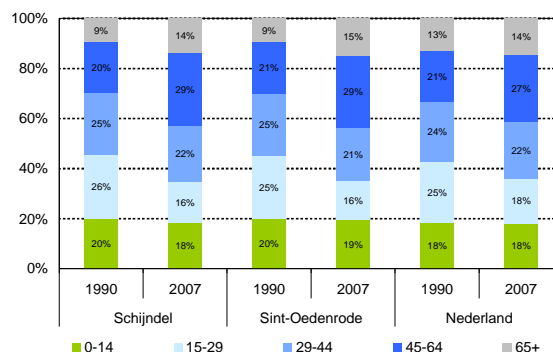
1990 – 2006



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Figuur 1.4: leeftijdsopbouw bevolking

1990 & 2007



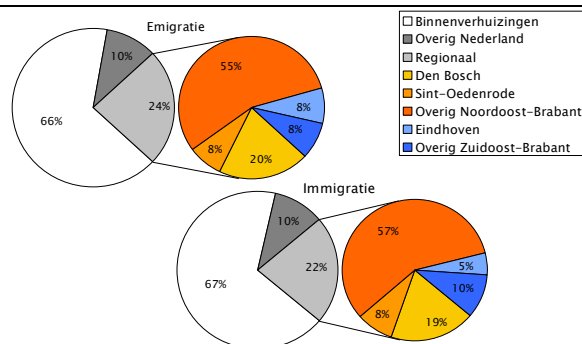
Bron: CBS, bewerking Rabobank

### Groot verschil in verhuisoriëntatie

De meeste verhuizingen in Nederland vinden plaats binnen de gemeentegrenzen. En als men de gemeente verlaat, dan blijft men voornamelijk in de eigen regio. Dat geldt ook voor Sint-Oedenrode en Schijndel. Tussen de twee gemeenten bestaan er wel grote verschillen als het gaat om de richting van emigrerende en de herkomst van immigrerende inwoners. De richting van de migratie is voor beide gemeenten weergegeven in de figuren 1.5 en 1.6. Van alle inwoners van Schijndel (figuur 1.5) die de afgelopen periode verhuisden, bleef tweederde in Schijndel zelf wonen. Ongeveer een kwart verhuisde naar een gemeente binnen Oost-Brabant. Populaire bestemmingen zijn Den Bosch, het nabijgelegen Veghel en de kernen van gemeente Sint-Michielsgestel. Andersom geldt dat van de mensen die in Schijndel komen wonen, ongeveer tweederde uit de gemeente zelf komt. Iets meer dan een vijfde komt uit een andere gemeente binnen de regio, waarbij vooral de instroom van nieuwe bewoners uit Sint-Michielsgestel in het oog springt.

Figuur 1.5: Migratie naar richting Schijndel

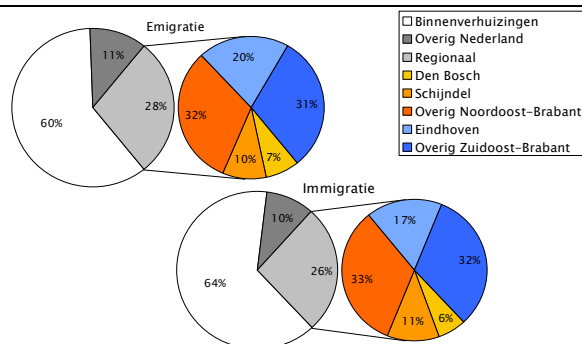
1990 – 2006



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Figuur 1.6: Migratie naar richting St.-Oedenrode

1990 – 2006



Bron: CBS, bewerking Rabobank

<sup>2</sup> Vergrijzing is de toename van het aandeel van 65-plussers in de totale bevolking.

Het aandeel van binnenverhuizingen is in Sint-Oedenrode lager.<sup>3</sup> Opvallender dan dat is de migratierelatie met Eindhoven en de rest van Zuidoost-Brabant. Voor wat betreft regionale migratie is Schijndel duidelijk meer gericht op het noordoosten van Brabant, terwijl Sint-Oedenrode een sterke relatie heeft met Zuidoost-Brabant. De onderlinge migratie tussen Sint-Oedenrode en Schijndel is overigens vrij beperkt.

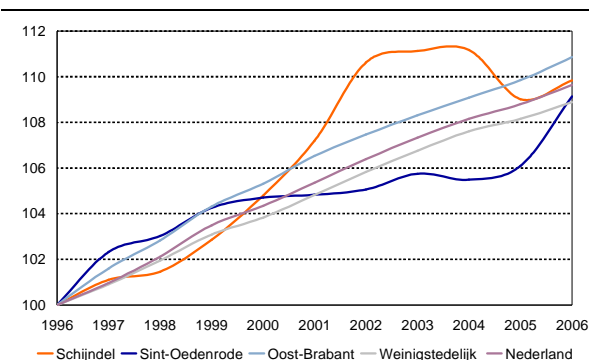
### Huishoudens

Later in deze studie gaan we uitgebreid in op de woningmarkt in Sint-Oedenrode en Schijndel (zie paragraaf 1.2 en hoofdstuk 2). De ontwikkeling en de kenmerken van huishoudens in een regio vormt de basis voor de ontwikkelingen die op de woningmarkt plaatsvinden. De ontwikkeling van huishoudens is daarbij niet gelijk aan die van de bevolking, doordat de huishoudenssamenstelling door de tijd verandert. Zo is in de afgelopen decennia het aantal kinderen per gezin drastisch verlaagd in Nederland, waardoor huishoudens kleiner zijn geworden. Meer recentelijk heeft de individualisering in de samenleving geleid tot huishoudensverduunning. Dit soort ontwikkelingen heeft grote consequenties voor de ontwikkeling van de woningmarkt.

### Verschillende huishoudensontwikkeling

Terwijl Sint-Oedenrode en Schijndel voor wat betreft de bevolkingsgroei de afgelopen tien jaar ver achterliepen bij Nederland als geheel, volgt de ontwikkeling van het aantal huishoudens het landelijke beeld (zie figuur 1.7). Sinds 1996 is het aantal huishoudens in beide gemeenten met bijna 10 procent gegroeid. Op 1 januari 2006 stond de teller in Sint-Oedenrode en Schijndel op respectievelijk 6.600 en 9.000 huishoudens. Het aantal personen per huishouden ligt daarmee in beide gemeenten op 2,6; ruim boven dat in Nederland (2,3). Figuur 1.7 laat zien dat de twee gemeenten een verschillende ontwikkeling doormaakten. Het aantal huishouden in Schijndel steeg vanaf 1998, stagneerde vanaf 2002 en daalde sinds 2004. In Sint-Oedenrode steeg het aantal huishoudens juist drastisch vanaf 2004, terwijl de groei in de periode ervoor beperkt was.

Figuur 1.7: ontwikkeling aantal huishoudens 1996 - 2006  
Index; 1996 = 100



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Tabel 1.1: huishoudensmutatie naar type en leeftijd  
1996 – 2006

	Schijndel		Sint-Oedenrode	
	absoluut	relatief	absoluut	relatief
<b>totaal</b>	794	9,8%	556	9,1%
alleenstaand	515	33,7%	462	41,8%
samenwonend zonder kind	506	20,4%	338	17,0%
éénoudergezin	97	24,1%	84	36,5%
samenwonend met kind(eren)	-324	-8,8%	-328	-11,9%
15 tot 25 jaar	-32	-19,5%	-31	-23,8%
25 tot 45 jaar	-389	-10,9%	-406	-15,8%
45 tot 65 jaar	679	22,6%	483	21,0%
65 jaar en ouder	536	39,7%	510	47,0%

Bron: CBS, bewerking Rabobank

### Forse groei alleenstaanden en oudere huishoudens

In zowel Schijndel als Sint-Oedenrode nam het aantal alleenstaanden (éénpersoonshuishoudens) en het aantal samenwonenden zonder kinderen fors toe in de afgelopen tien jaar (tabel 1.1). Het aantal éénoudergezinnen steeg relatief gezien ook sterk, maar de absolute groei lag op een beduidend lager niveau. Voor wat betreft het aantal samenwonenden met kinderen, de traditionele gezinnen, kenden beide gemeenten een behoorlijke krimp in het afgelopen

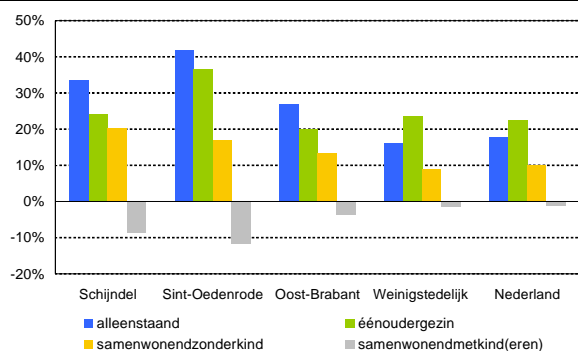
<sup>3</sup> Het aantal binnenverhuizingen wijst op het aantal verhuizingen binnen dezelfde gemeente.

decennium. Ook naar leeftijdsgroepen<sup>4</sup> laten beide gemeenten een vergelijkbaar patroon zien: een afname van de leeftijdsgroep tot 45 jaar en een toename van de leeftijdsgroep daarboven.

Met deze cijfers wijken Sint-Oedenrode en Schijndel behoorlijk af van Nederland als geheel en van het gemiddelde in weinig stedelijke gemeenten (zie de figuren 1.8 en 1.9). Het aantal ouderen en alleenstaanden nam weliswaar 'overall' toe, maar steeg over het algemeen niet zo snel als in de twee gemeenten. In veel gevallen vallen deze groepen overigens samen en gaat het om alleenstaande ouderen.

Figuur 1.8: huishoudensmutatie naar type

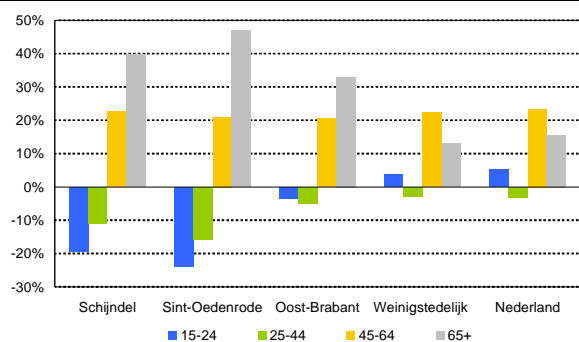
1996 – 2006



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Figuur 1.9: huishoudensmutatie naar leeftijd

1996 – 2006

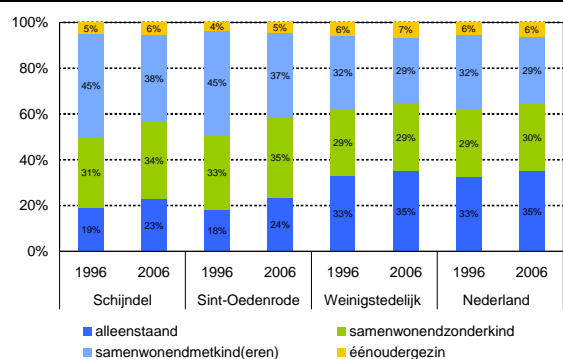


Bron: CBS, bewerking Rabobank

De ontwikkeling van huishoudens naar verschillende kenmerken heeft geleid tot een groot verschil in samenstelling tussen 1996 en 2006 (figuren 1.10 en 1.11). Het aandeel van samenwonenden met kind(eren) is fors afgenomen, terwijl het aandeel van alleenstaanden en samenwonenden zonder kind(eren) fors toenam in het afgelopen decennium. Desondanks is het belang van gezinnen met kinderen in vergelijking tot andere weinig stedelijke gemeenten in Nederland nog steeds groot.

Figuur 1.10: huishoudens naar type

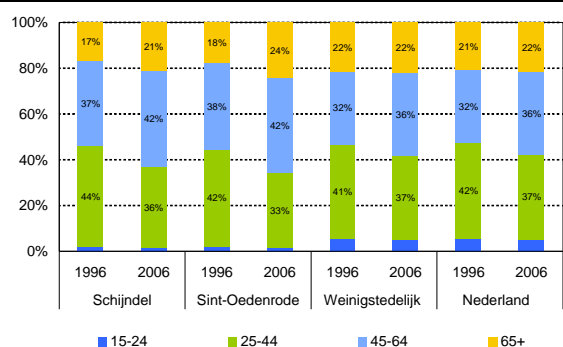
1996 & 2006



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Figuur 1.11: huishoudens naar leeftijd

1996 & 2006



Bron: CBS, bewerking Rabobank

De veranderingen in de samenstelling van huishoudens hebben te maken met verhuizingen, maar ook met het proces van ouder worden. In de huishoudenssamenstelling naar leeftijd zien we dan ook vooral het vergrijzingsproces terug. Het aandeel van huishoudens waarin de kostwinner ouder

<sup>4</sup> Het gaat hier om de leeftijd van de kostwinner van het huishouden.

is dan 45 jaar nam fors toe in de afgelopen tien jaar. Bovendien was die toename veel groter dan landelijk, waardoor het aandeel 'oudere huishoudens' momenteel ruim bovengemiddeld is.

## 1.2 Woningmarkt

De woningmarkt is één van de twee thema's die in deze studie centraal staat. In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie op de regionale woningmarkt beschreven. Welke ontwikkeling maakte die woningmarkt in de afgelopen periode door en hoe ziet het aanbod er momenteel uit? In het volgende hoofdstuk gaan we dieper in op de verwachtingen en kansen ten aanzien van de toekomstige ontwikkeling van de woningmarkt.

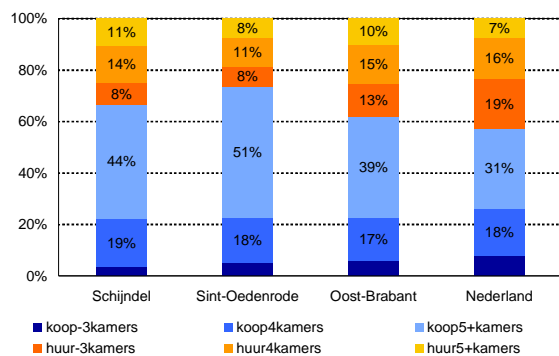
### Woningvoorraad

Slechts 3 à 4 procent van de woningvoorraad in Schijndel en Sint-Oedenrode bestaat uit meergezinswoningen.<sup>5</sup> Landelijk ligt dit percentage op 29 en ook in Oost-Brabant is het relatieve aantal meergezinswoningen een stuk hoger. Dit wordt vooral veroorzaakt door het relatief hoge aandeel meergezinswoningen in de omliggende steden.

Met het zeer beperkte aandeel van meergezinswoningen in Sint-Oedenrode en Schijndel in het achterhoofd, geeft figuur 1.12 de woningvoorraad naar eigendom en grootte weer. Ook daarin zien we forse verschillen met de grotere regio en het landelijke beeld. De grote koopwoningen hebben duidelijk de overhand; in tegenstelling tot de kleinere huurwoningen. Dit verschil loopt parallel aan het eerder genoemde verschil in het aandeel meergezinswoningen. Het grote aantal eengezinskoopwoningen is het meest in het oog springende kenmerk van de woningvoorraad van Sint-Oedenrode en Schijndel.

Figuur 1.12: woningvoorraad naar type

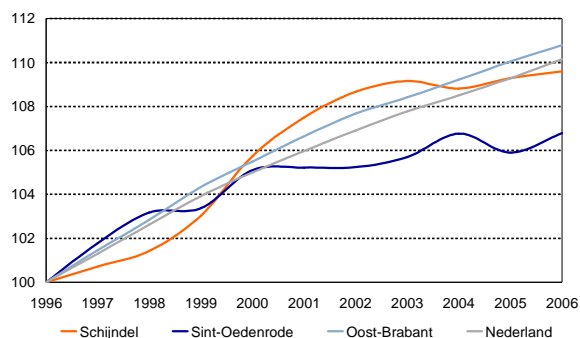
1996 – 2006



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Figuur 1.13: ontwikkeling woningvoorraad

1996 - 2006



Bron: CBS, bewerking Rabobank

In het afgelopen decennium verliep de ontwikkeling van de woningvoorraad ongeveer conform de ontwikkeling van het aantal huishoudens. In Sint-Oedenrode is het aantal woningen dan ook minder hard gestegen dan in Schijndel. In Schijndel lag de groei met bijna 10 procent net onder het regionale en het landelijke gemiddelde (zie figuur 1.13). In totaal werden tussen 1996 en 2006 in Schijndel ruim 800 en in Sint-Oedenrode bijna 600 woningen gebouwd. Verreweg de meeste daarvan waren eengezinswoningen. En binnen die categorie werden vooral koopwoningen gebouwd (figuur 1.14).

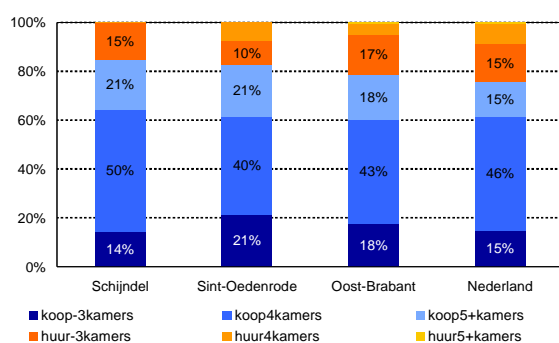
<sup>5</sup> Een meergezinswoning betreft een niet-grondgebonden (on)zelfstandige woonruimte welke gelegen is in een gebouw of een gedeelte van een gebouw en welke ontsloten wordt door één of meer gemeenschappelijke verkeersruimten. Voorbeelden zijn een galerijflat, een maisonnette en een portiek-etageflat.



Hieruit valt op te maken dat er in de afgelopen periode relatief veel gebouwd is in het duurdere segment, terwijl de woningvoorraad al werd gekenmerkt door vooral grote, dure woningen. De gemiddelde huizenprijzen liggen in Sint-Oedenrode en Schijndel fors boven het landelijk gemiddelde en het gemiddelde in weinig stedelijke gemeenten. De gemiddelde WOZ-waarde ligt in Schijndel op 266 duizend euro, in Sint-Oedenrode op 284 duizend euro (2006). De WOZ-waarde is echter geen exacte maatstaf voor de huizenprijzen, aangezien Gemeenten verschillende methoden hanteren om de WOZ-waarde vast te stellen. De ontwikkeling van de WOZ-waarde zegt daarom meer (figuur 1.15). In Sint-Oedenrode en Schijndel is deze in de afgelopen acht jaar met respectievelijk 209 en 142 procent gestegen.

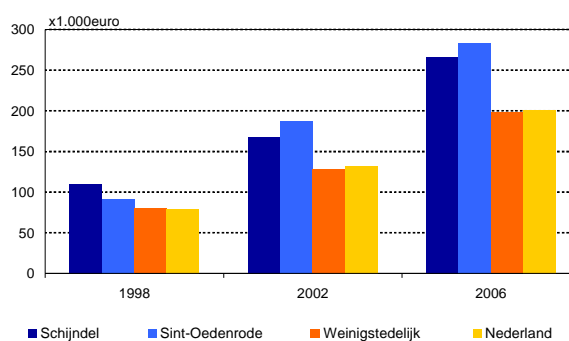
Figuur 1.14: nieuwbouw naar type

1996 – 2006



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Figuur 1.15: ontwikkeling WOZ-waarde



Bron: CBS, bewerking Rabobank

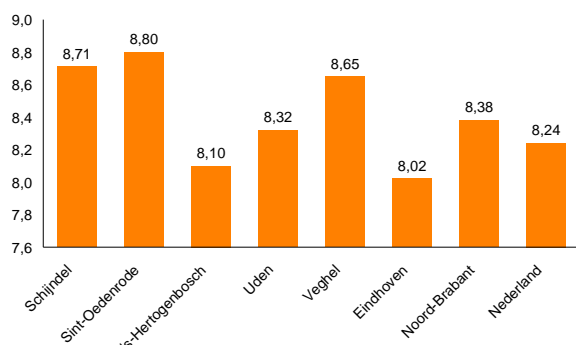
### 1.3 Woon- en leefklimaat

De ontwikkeling van de regionale woningmarkt hangt in belangrijke mate samen met de kwaliteit van het regionale woon- en leefklimaat. Zo blijkt uit een studie van het Ruimtelijk Planbureau dat de kwaliteit van de woonomgeving voor meer dan de helft de prijs per vierkante meter bepaalt (Visser en Van Dam, 2006). In deze paragraaf gaan we nader in op het woon- en leefklimaat in Sint-Oedenrode en Schijndel. De nadruk ligt hierbij op de sociale en functionele kenmerken. Met betrekking tot de functionele kenmerken analyseren we in deze paragraaf de kwaliteit en omvang van het voorzieningenaanbod. De ligging ten opzichte van bedrijvigheid wordt in paragraaf 1.4 behandeld.

#### Sociale kenmerken

De gemiddelde waardering voor de woonomgeving ligt in zowel Schijndel als Sint-Oedenrode boven het landelijk gemiddelde. Ook binnen de regio zijn beide gemeenten positieve uitschieters. Met name de bevolking van Sint-Oedenrode waardeert de woonomgeving hoog. De ranglijst die we op basis van de waardering voor de woonomgeving kunnen maken, zien we in omgekeerde volgorde terug in het aantal misdrijven in een gemeente (zie figuur 1.17). Hierin is de regio niet uniek. In heel Nederland is de correlatie tussen de waardering voor de woonomgeving en het relatieve aantal misdrijven sterk.

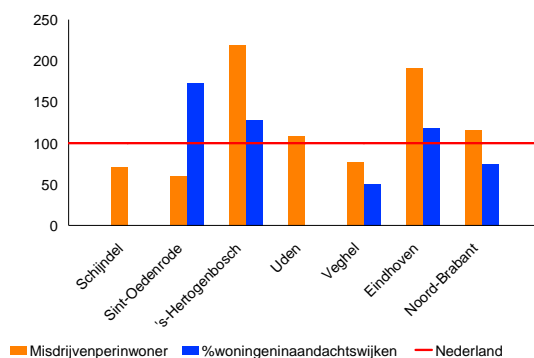
Figuur 1.16: gemiddelde waardering woonomgeving (2006)



Bron: ABF Research, bewerking Rabobank

Figuur 1.17: misdrijven & woningen in aandachtswijken (2005)

Index, NL=100



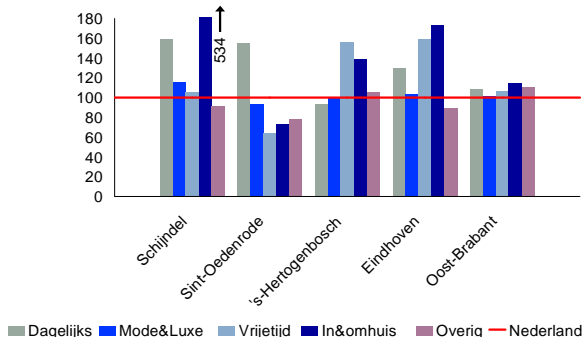
Bron: AD Misdaadmeter & ABF Research, bew. Rabobank

### Functionele kenmerken

Met betrekking tot het winkelaanbod blijkt Sint-Oedenrode achter te blijven bij het landelijk gemiddelde. Dit geldt met name voor de detailhandel non-food (zie figuur 1.18). Daarentegen is het aanbod dagelijkse voorzieningen in Sint-Oedenrode relatief groot. Dit geldt in nog sterkere mate voor Schijndel; ook hier ligt het vloeroppervlak detailhandel food in relatieve termen boven het landelijk gemiddelde. Bij het aanbodniveau van horecavoorzieningen zien we een tegengesteld beeld. Dit blijkt zich in zowel Schijndel als Sint-Oedenrode goed te verhouden tot het Nederlands gemiddelde. Qua hotelaanbod blijven de twee gemeenten wel achter.

Figuur 1.18: aanbod detailhandel (2006)

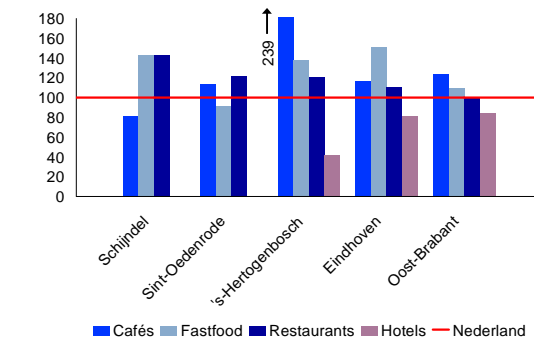
Verkoop vloer oppervlak per inwoner (index, NL=100)



Bron: Locatus, bewerking Rabobank

Figuur 1.19: aanbod horecavoorzieningen (2006)

Verkoop vloer oppervlak per inwoner (index, NL=100)

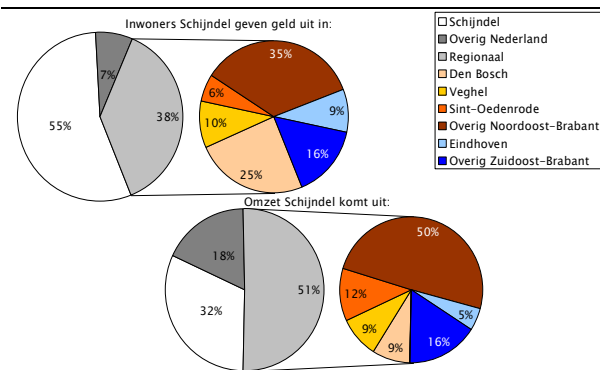


Bron: Bedrijfschap Horeca & Catering, bew. Rabobank

Vaak wijst het ontbreken van hotels op een kleine toeristisch-recreatieve sector. Hoewel dit principe ook in Schijndel opgaat, blijkt een aanzienlijk deel van de omzet van de Schijndelse detailhandelaren en horecaondernemers afkomstig van consumenten uit 'overig Nederland' (zie figuur 1.20). Dit houdt in dat de gemeente ondanks de nabijheid van Den Bosch en Eindhoven in staat is om bezoekers uit andere delen van ons land te trekken. Met name door de oververtegenwoordiging van niet-dagelijkse winkelvoorzieningen.

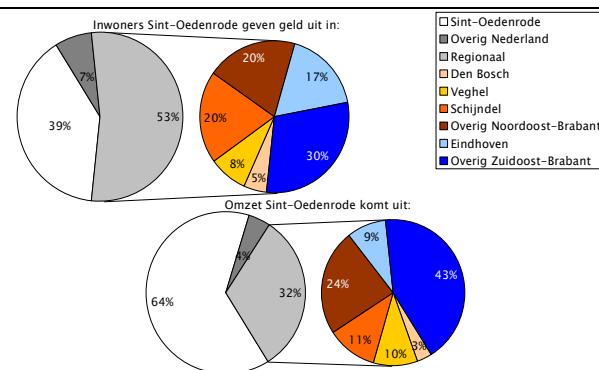
Voor de inwoners van Schijndel zelf blijkt Den Bosch een zeer belangrijk koopcentrum. Zo'n 25% van de regionale bestedingen worden in de provinciehoofdstad gedaan. Ook Veghel, Uden en in mindere mate Sint-Oedenrode en Sint-Michielsgestel zijn belangrijke bestemmingen voor de Schijndelse consumenten. De twee laatstgenoemde plaatsen zijn bovendien belangrijk voor de ondernemers in Schijndel; respectievelijk 8 en 6% van de totale omzet van de Schijndelse detailhandelaren en horecaondernemers komt uit deze twee gemeenten.

Figuur 1.20: koopstromen rondom Schijndel (2004)



Bron: Rabobank

Figuur 1.21: koopstromen rondom St-Oedenrode (2004)



Bron: Rabobank

De sterke gerichtheid van de inwoners van Sint-Oedenrode op het voorzieningenaanbod in Schijndel zien we ook in figuur 1.21 terug. Hieruit blijkt Schijndel na de eigen woonplaats het belangrijkste koopcentrum voor de inwoners van Sint-Oedenrode. Ook Eindhoven en Son en Breugel blijken veel inwoners van Sint-Oedenrode aan te trekken.

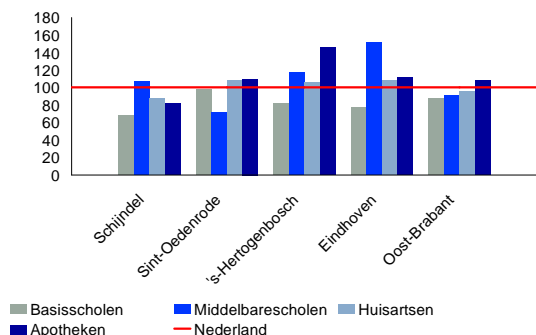
In tegenstelling tot de Schijndelse detailhandel en horeca heeft de detailhandel en horeca van Sint-Oedenrode een matige externe focus. Een relatief groot deel van de omzet (64%) bestaat uit bestedingen van de inwoners van de gemeente zelf. Bovendien blijkt de sector maar in zeer beperkte mate in staat om klanten uit overige delen van ons land te trekken. Binnen de regio blijkt met name de relatie met Son en Breugel sterk. Ook de inwoners uit Veghel en Boxtel vormen een belangrijke klantengroep voor de detailhandel en horeca in Sint-Oedenrode.

### Openbare voorzieningen geconcentreerd in de grote steden

Met betrekking tot de collectieve voorzieningen zien we binnen de regio een sterke concentratie in Den Bosch en Eindhoven. Dit geldt zowel voor de meer basisvoorzieningen (zie figuur 1.22), als voor de meer specialistische voorzieningen. Overigens valt het relatief grote aantal huisartsen en apotheken in Sint-Oedenrode op. Dit komt voort uit de relatieve oververtegenwoordiging van ouderen in de gemeente (zie paragraaf 1.1).

Figuur 1.22: aanbod collectieve voorzieningen (2006)

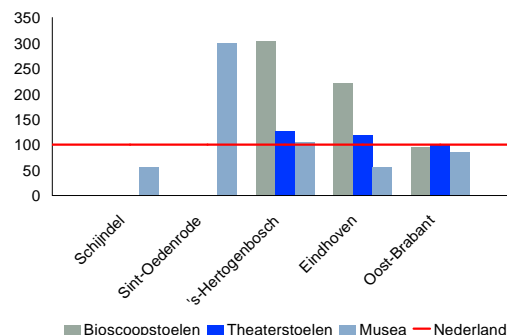
Aantal per inwoner (index, NL=100)



Bron: CFI & Dendrite, bewerking Rabobank

Figuur 1.23: aanbod cultuurvoorzieningen (2006)

Aantal per inwoner (index, NL=100)



Bron: NFC, TIN & Nederlandse museumvereniging, bewerking Rabobank

## 1.4 Bedrijvigheid

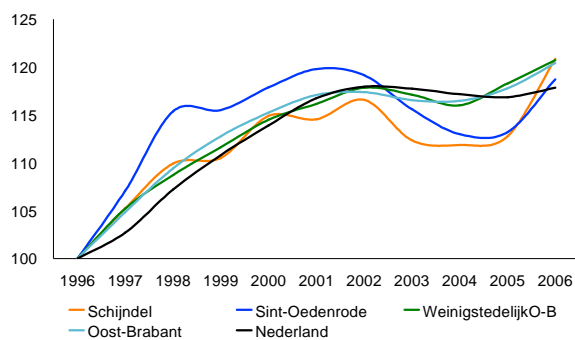
Binnen het werkgebied van Rabobank Sint-Oedenrode Schijndel is gemeente Schijndel de belangrijkste economische entiteit. Met ruim 10.300 banen herbergt de gemeente bijna tweederde van de regionale werkgelegenheid. Sint-Oedenrode neemt met ruim 6.400 banen ruim eenderde voor zijn rekening. In vergelijking tot tien jaar geleden is de werkgelegenheid in beide gemeenten sterk gegroeid. Zo telden Sint-Oedenrode en Schijndel in 1996 respectievelijk 5.400 en 8.500 banen.

### Conjunctuurgevoelige lokale economie

Beide gemeenten hebben hiermee een werkgelegenheids groei door gemaakt die boven het landelijk gemiddelde ligt (figuur 1.24). Bovendien blijken beiden relatief conjunctuurgevoelig te zijn. In jaren van economische stagnatie bleef de groei achter bij het landelijke gemiddelde, terwijl in tijden van hoogconjunctuur en economisch herstel beide gemeenten bovengemiddelde cijfers lieten zien. De conjunctuurgevoeligheid heeft voor een belangrijk deel te maken met de branchestructuur van de twee gemeenten. Zo vormen sectoren als de industrie en de handel een aanzienlijk deel van de regionale economie (zie figuur 1.25).

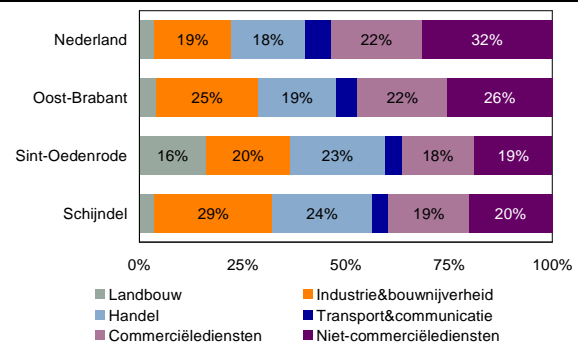
Figuur 1.24: werkgelegenheidsontwikkeling 1996-2006

Index, 1996 = 100



Bron: LISA, bewerking Rabobank

Figuur 1.25: werkgelegenheidsstructuur (2006)



Bron: LISA, bewerking Rabobank

In Schijndel is de industrie met bijna 29% van de werkgelegenheid nog altijd een majeure werkverschaffer. Hoewel de werkgelegenheid in deze sector het afgelopen decennium is afgenomen, blijkt de daling in landelijk perspectief mee te vallen (zie tabel 1.2). Bovendien werd een groot deel van de daling teniet gedaan door een sterke groei van de commerciële dienstverlening. In tien jaar tijd is het aantal banen in deze sector gegroeid van iets meer dan 1.200 in 1996 tot ruim 2.000 in 2006. Het aandeel van de commerciële dienstverlening in de lokale economie blijft echter vooralsnog klein.

Tabel 1.2: werkgelegenheids groei per sector, 1996-2006

	Schijndel	Sint-Oedenrode	Oost-Brabant	Nederland
Totaal	21%	19%	20%	18%
Landbouw	-31%	-3%	-9%	-13%
Industrie & bouwnijverheid	-1%	-2%	-1%	-4%
Handel	28%	40%	27%	15%
Transport & communicatie	57%	-27%	28%	14%
Commerciële diensten	64%	63%	42%	37%
Niet-commerciële diensten	32%	35%	31%	30%

Bron: LISA, bewerking Rabobank

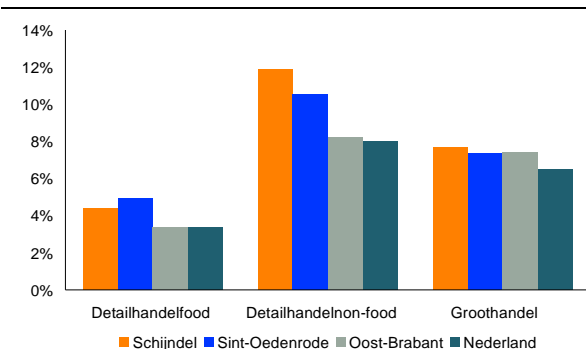
In Sint-Oedenrode valt de agrarische sector als werkverschaffer op. In 2004 is de constante (lichte) daling van de werkgelegenheid een halt toegeroepen; de afgelopen jaren blijkt de

werkgelegenheid in de sector zelfs weer te groeien. Met ruim 1.000 banen is de agrarische sector bijna op het niveau van tien jaar geleden. Verder valt in Sint-Oedenrode –evenals in Schijndel– de sterke groei van de commerciële dienstverlening op. In tien jaar tijd is de werkgelegenheid in deze sector toegenomen van nog geen 700 tot ruim 1.100 banen in 2006. De groei in deze sector heeft de sterke daling van het aantal transportbanen gecamoufleerd.

### De handelssector nader onder de loep

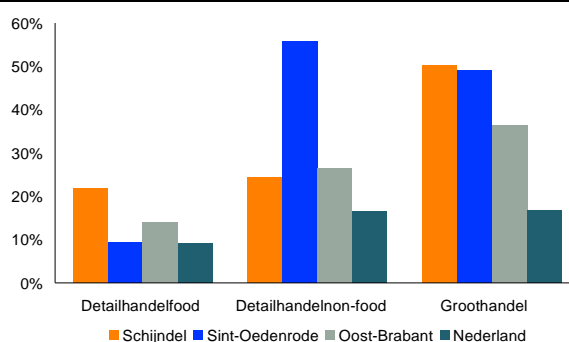
In beide gemeenten vertegenwoordigt de handelssector dus een aanzienlijk deel van de economie. Aangezien 'de handel' een zeer breed begrip is, zoomen we hieronder op ontwikkelingen binnen de sector. Uit figuur 1.26 blijkt dat met name de detailhandel in Sint-Oedenrode en Schijndel relatief sterk is vertegenwoordigd. Absoluut gaat het om in totaal 2.700 banen; 1.000 in Sint-Oedenrode en 1.700 in Schijndel. Hoewel in de vorige paragraaf werd geconcludeerd dat het winkel- en horeca-aanbod relatief klein was, blijkt het aantal banen in beide sectoren dus relatief groot. Dit wijst op een kleinschalig, arbeidsintensief winkel- en horeca-aanbod. Aanbod waarin de werkgelegenheid bovendien nog altijd sterk groeit (zie figuur 1.27). Dit geldt met name voor de werkgelegenheid in de Sint-Oedenrodese detailhandel non-food. In deze sector is gedurende het jaar 2005 het aantal banen met circa 170 toegenomen.

Figuur 1.26: aandeel in totale werkgelegenheid (2006)



Bron: LISA, bewerking Rabobank

Figuur 1.27: werkgelegenheidsontwikkeling in de handelssector, per branche (1996-2006)



Bron: LISA, bewerking Rabobank

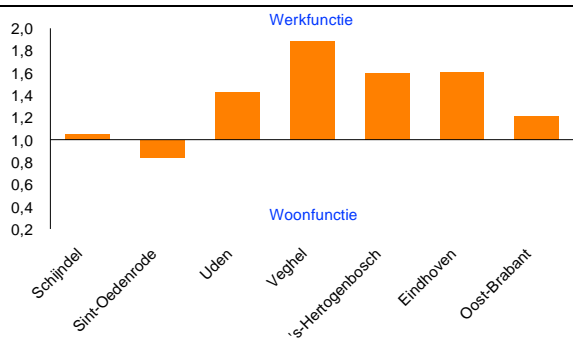
Ook de groothandel is in beide gemeenten een grote werkverschaffer. Hier gaat het in totaal om bijna 1.300 banen. Bovendien groeit de werkgelegenheid in deze sector (nog altijd) explosief. Ten opzichte van 1996 is het aantal banen in de groothandel in Sint-Oedenrode en Schijndel met respectievelijk 49% en 50% gegroeid.

### Schijndel werkgemeente; Sint-Oedenrode woongemeente?

Hoewel Sint-Oedenrode en Schijndel de afgelopen tien jaar een soortgelijke werkgelegenheids-groei hebben doorgemaakt, zijn er grote verschillen in de werkgelegenheidsfunctie van beide gemeenten (figuur 1.28).<sup>6</sup>

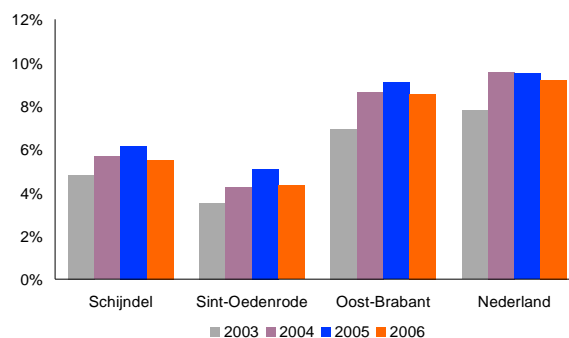
<sup>6</sup> De werkgelegenheidsfunctie is in deze studie als volgt berekend: totaal aantal banen in gemeente x / totale werkzame beroepsbevolking dat in gemeente x woont. Een werkgelegenheidsfunctie van 1,2 houdt dus in dat er in gemeente x 20% meer banen zijn dan dat er mensen wonen die zich tot de werkzame beroepsbevolking mogen rekenen.

Figuur 1.28: werkgelegenheidsfunctie (2006)



Bron: LISA & ETIN Adviseurs, bewerking Rabobank

Figuur 1.29: werkloosheid (2003-2006)<sup>7</sup>

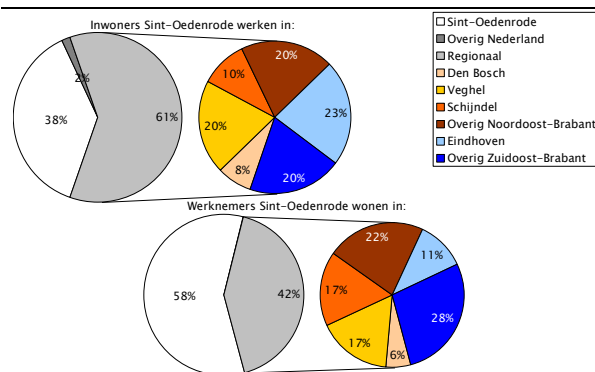


Bron: ETIN Adviseurs & CWI, bewerking Rabobank

Zo blijkt Schijndel per saldo een werkfunctie te vervullen. Dit houdt in dat het aantal banen in de gemeente groter is dan het aantal leden van de beroepsbevolking. In Sint-Oedenrode geldt juist het tegenovergestelde. Dit betekent overigens niet dat Sint-Oedenrode een grote werkloosheid kent. Evenals Schijndel kent de gemeente een zeer lage werkloosheid (figuur 1.29). In het begin van deze eeuw nam de werkloosheid wel iets toe, maar met het landelijke economische herstel is de werkloosheid in beide gemeenten weer afgenomen.

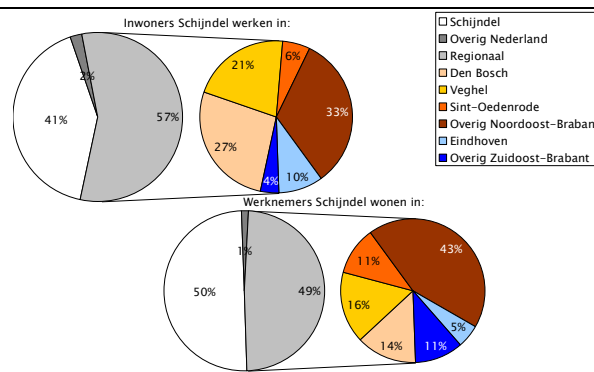
De woonfunctie van Sint-Oedenrode heeft dan ook meer te maken met een relatief grote uitgaande pendel (zie figuur 1.30). Ruim 60% van de werkzame beroepsbevolking werkt buiten de gemeente. Eindhoven en Veghel zijn hierbij de populairste bestemmingen. De relatie met Veghel blijkt bovendien wederkerig te zijn; 17% van de ingaande pendel is van deze gemeente afkomstig. In absolute aantallen gaat het hier echter om 'slechts' 300 mensen. Dit, terwijl 800 mensen de omgekeerde weg bewandelen.

Figuur 1.30: pendel rondom Sint-Oedenrode (2004)



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Figuur 1.31: pendel rondom Schijndel (2004)



Bron: CBS, bewerking Rabobank

De Schijndelse beroepsbevolking is meer dan die van Sint-Oedenrode op Den Bosch georiënteerd (zie figuur 1.31). Van alle Schijndelse forenzen blijkt 48% naar Veghel en Den Bosch af te reizen. De eigen gemeente is nog altijd de belangrijkste werklocatie (circa 3.800 mensen). Andersom blijkt het Schijndelse bedrijfsleven belangrijk voor de lokale beroepsbevolking. Ongeveer de helft hiervan vindt in Schijndel een baan.

<sup>7</sup> De werkloosheid is in deze studie als volgt berekend: het aantal niet-werkende werkzoekenden in gemeente x / de totale beroepsbevolking dat in gemeente x woont.

## Dynamisch bedrijfsleven

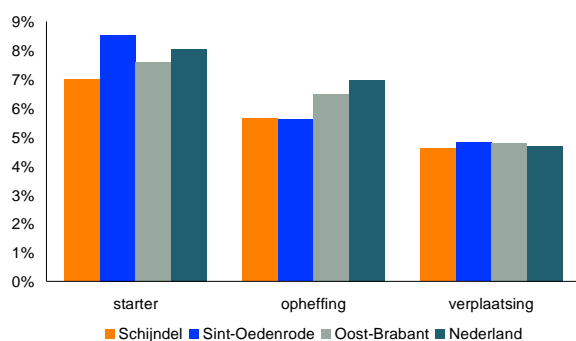
Nieuwe bedrijven geven de lokale economie doorgaans een sterke impuls. Enerzijds doordat bestaande bedrijven hierdoor meer concurrentie ondervinden en daardoor worden gestimuleerd om producten en processen te vernieuwen. Anderzijds doordat startende bedrijven zorgen voor nieuwe werkgelegenheid. Om een goed beeld te krijgen van de bedrijfsdynamiek in Sint-Oedenrode en Schijndel analyseren we die gedurende een langere periode (1997 tot 2006).

Uit figuur 1.32 blijkt dat Sint-Oedenrode een 'ondernemende' gemeente is. Het aantal starters ligt hier al jaren op een bovengemiddeld niveau. Met name de laatste vijf jaar laat de gemeente een zeer gunstig beeld zien. Waar landelijk de starters gemiddeld 8,8% van de bedrijvenpopulatie vormen, ging het in Sint-Oedenrode de afgelopen vijf jaar om gemiddeld 10%. Dit houdt in dat het lokale bedrijfsleven in snel tempo verjongt.

Bovendien blijken in Sint-Oedenrode relatief weinig bedrijven te worden opgeheven. Aangezien in het algemeen veel bedrijven stoppen in de eerste jaren na de start, is dit opvallend. Het succes van het 'nieuwe' Sint-Oedenrodese bedrijfsleven vertaalt zich in een gestage groei van het aantal bedrijven in de gemeente. Echter, het aantal bedrijven groeit niet zo snel als men zou denken. Sint-Oedenrode wordt namelijk al jaren gekenmerkt door een negatief bedrijfsmigratiesaldo.

Figuur 1.32: bedrijfsdynamiek 1997-2006 (1)

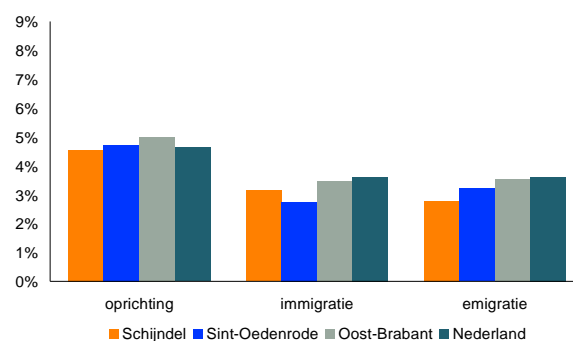
Aantal bedrijven in de periode 1997-2006 als percentage van de bedrijvenpopulatie in 1997



Bron: KvK, bewerking Rabobank

Figuur 1.33: bedrijfsdynamiek 1997-2006 (2)

Aantal bedrijven in de periode 1997-2006 als percentage van de bedrijvenpopulatie in 1997



Bron: KvK, bewerking Rabobank

Schijndel blijkt daarentegen wel een positief bedrijfsmigratiesaldo te kennen. De vraag werpt zich dan ook op of (succesvolle) starters uit Sint-Oedenrode een doorstart maken in Schijndel. In ieder geval levert de externe groei in Schijndel een belangrijke bijdrage aan de wijze waarop de Schijndelse bedrijvenpopulatie zich ontwikkelt.

Met betrekking tot de autonome ontwikkeling zien we dat Schijndel evenals Sint-Oedenrode een positief startersaldo kent. Hoewel in Schijndel relatief weinig bedrijven worden gestart, worden ook relatief weinig bedrijven opgeheven. Dit zorgt samen voor een startersaldo dat boven het landelijk en regionale gemiddelde ligt.

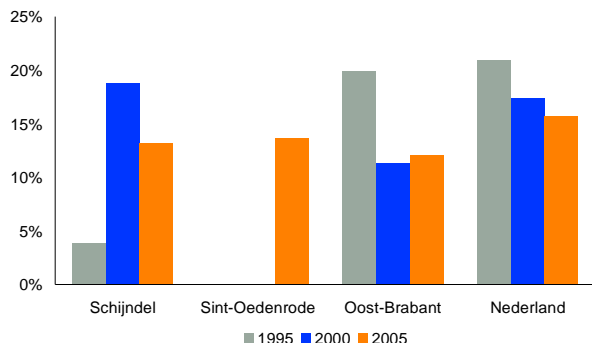
### Relatief weinig uitgeefbaar bedrijventerrein

Een negatief bedrijfsmigratiesaldo wijst vaak op een tekort van geschikte bedrijfslocaties. Eind jaren negentig ging dit zeker op voor Sint-Oedenrode, zoals blijkt uit figuur 1.34. Met de

ontwikkeling van bedrijventerrein 'de Kampen' is daarin verandering gekomen. Maar inmiddels ligt het percentage uitgeefbaar terrein weer onder het landelijk gemiddelde.

Figuur 1.34: uitgeefbaar terrein 1995-2005

Als percentage van de netto oppervlakte bedrijventerrein



Bron: VROM/DG Ruimte – IBIS, bewerking Rabobank

Dit laatste geldt ook voor Schijndel. Opvallend is dat hier in de periode 1996-2005 het netto oppervlak bedrijventerrein zelfs is afgenomen. Daar komt in de nabije toekomst echter verandering in. Zo wordt 4,7 hectare uitgegeven op bedrijventerrein 'Duin III Noord' en treft Gemeente Schijndel voorbereidingen voor het bestemmingsplan 'Duin IV'.

Om ook in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden voor (nieuwe) bedrijven hebben Sint-Oedenrode en Schijndel concrete afspraken

gemaakt over de toekomstige bedrijfshuisvesting in het gebied. Hoewel de Gemeenten hierdoor de mogelijkheid hebben om sneller en efficiënter bedrijfsgrond uit te geven, is in de praktijk nog weinig te merken van het ingezette beleid.



## 2. Kansen voor de woningmarkt

### 2.1 Inleiding

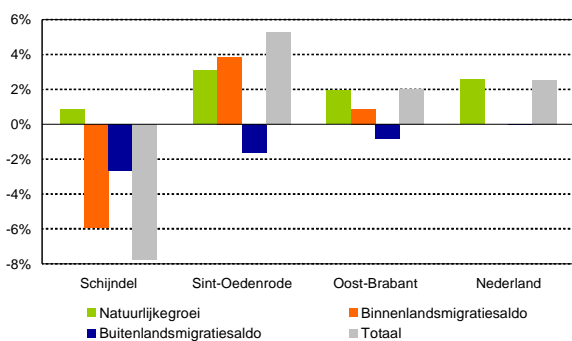
In het voorgaande hoofdstuk werd duidelijk dat zowel Schijndel als Sint-Oedenrode een belangrijke woonfunctie heeft, niet in de laatste plaats vanwege de hooggewaardeerde woonomgeving. Dit hoofdstuk gaat in op de perspectieven voor de woningmarkt om zich verder te ontwikkelen. In de afgelopen tien jaar was de groei van het aantal woningen in Schijndel ongeveer gelijk aan het landelijke groeicijfer; Sint-Oedenrode bleef hierbij achter. Maar het gaat niet alleen om het aantal woningen, ook het type woningen en de locatie zijn van belang. De bevolkingsontwikkeling heeft hierop veel invloed. Groeit de bevolking de komende jaren, hoe ziet de leeftijdsopbouw er over tien jaar uit en hoe ontwikkelt de samenstelling van huishoudens zich? De antwoorden op deze vragen zijn zeer bepalend voor (de perspectieven van) de woningmarkt. Daarom gaan we eerst in op de te verwachten demografische ontwikkelingen. Als we dit confronteren met het huidige woningmarktbestand en de huidige krapte op de woningmarkt, blijkt in welke segmenten woningbouwontwikkeling gewenst is. Dit vergelijken we vervolgens met het Provinciale en Gemeentelijke beleid.

### 2.2 Demografische prognose

In de afgelopen vier decennia kende zowel Sint-Oedenrode als Schijndel een forse groei van de bevolking. In de afgelopen vijftien jaar is er echter sprake van stagnatie, met name in Sint-Oedenrode. Figuur 2.1 geeft de verwachting weer voor wat betreft de demografische ontwikkeling in grofweg de komende vijftien jaar. Landelijk zal de bevolking in die periode naar verwachting met zo'n 2,5 procent groeien. De prognoses voor Sint-Oedenrode en Schijndel wijken hier behoorlijk van af. In Sint-Oedenrode wordt een stijging van vijf procent (900 personen) verwacht, in Schijndel een krimp van zes procent (1.800 personen). In beide gevallen spelen de verwachtingen wat betreft de binnenlandse verhuizingen de grootste rol, in Sint-Oedenrode een vestigingsoverschot, in Schijndel een vertrekoverschot. De cijfers verdienen echter een belangrijke nuancering. De prognoses zijn deels gebaseerd op beleid, zowel van het Rijk, de Provincies als de Gemeenten. Op welke manier dat beleid wordt geïmplementeerd in de prognoses, hoeft niet overeen te komen met de werkelijke uitvoering van het beleid. Bovendien verandert beleid constant, waardoor de prognoses, bijvoorbeeld na verkiezingen, fors kunnen wijzigen. De cijfers uit de figuur dienen daarom niet strict te worden genomen, het zijn de verwachtingen op dit moment, die door veel factoren over twee jaar anders kunnen zijn.

Figuur 2.1: prognose bevolking

Mutatie tussen 2006 en 2020



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Tabel 2.1: prognose huishoudens; type en leeftijd

Mutatie tussen 2006 en 2020

	Schijndel absoluut	Schijndel relatief	Sint-Oedenrode absoluut	Sint-Oedenrode relatief
totaal	313	3,5%	983	14,8%
alleenstaand	800	39,1%	697	44,5%
samenwonend zonder kind	135	4,6%	263	11,5%
éénoudergezin	75	15,0%	121	38,5%
samenwonend met kind(eren)	-681	-20,4%	-86	-3,5%
15 tot 30 jaar	198	34,8%	309	75,6%
30 tot 45 jaar	-1.111	-40,7%	-121	-6,5%
45 tot 65 jaar	-16	-0,4%	64	2,3%
65 jaar en ouder	1.242	65,9%	731	45,9%

Bron: CBS, bewerking Rabobank

Voor de woningmarkt is de ontwikkeling van de huishoudens(samenstelling) echter interessanter. Woningen worden immers bewoond door huishoudens, niet door individuen (al kan een

huishouden ook uit één persoon bestaan). Voor Schijndel wordt voor de komende vijftien jaar een groei van het aantal huishoudens verwacht van 3,5 procent, voor Sint-Oedenrode een groei van bijna 15 procent (zie tabel 2.1). In absolute termen gaat het om een toename van ruim driehonderd respectievelijk bijna duizend huishoudens.

De groei van het aantal huishoudens is opvallend, aangezien het aantal inwoners daalt. Dit duidt op een lager aantal personen per huishouden, oftewel huishoudensverduunning. Deze trend is kenmerkend voor Nederland en zien we in Sint-Oedenrode en Schijndel duidelijk terug. In beide gemeenten stijgt het aantal eenpersoonshuishoudens en vooral in Schijndel zien we een drastische afname van het aantal gezinnen (samenwonend met kind(eren)) De groei van het aantal eenpersoonshuishoudens houdt verband met de groei van het aantal oudere huishoudens, oftewel het aantal alleenstaande senioren zal de komende periode fors toenemen. Ook hier geldt overigens dat een nuancering gepast is. Door beleidsveranderingen kunnen de prognoses over een paar jaar anders zijn.

### **Box 2.1: Primos Prognose**

De Primos Prognose is een model dat tot op 4-cijferig postcodeniveau demografische prognoses levert. Het model levert een prognose van de bevolking naar geslacht en leeftijd en huishoudens naar type en leeftijd.

Hiervoor gebruikt het model sub-modellen voor:

- de natuurlijke bevolkingsontwikkeling (geboorte, sterfte en veroudering);
- de vorming, verandering en ontbinding van huishoudens;
- de buitenlandse migratie;
- de binnenlandse migratie.

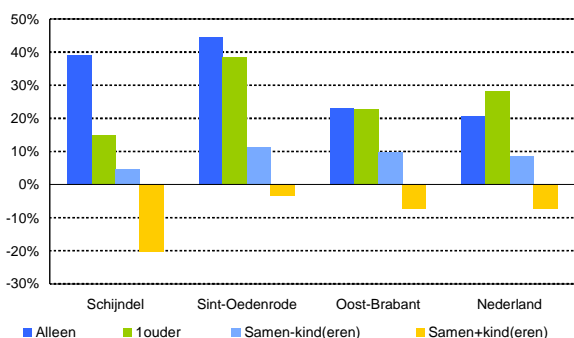
Bij de sub-modellen voor geboorte, sterfte en buitenlandse migratie geldt de nationale bevolkingsprognose van het CBS als uitgangspunt. Dat heeft tot gevolg dat de som van de prognoses per gemeente gelijk is aan de CBS-prognose voor Nederland als totaal.

Het aantal geboren en per gemeente wordt berekend als product van de leeftijdsspecifieke vruchtbaarheidscijfers en het (verwachte) aantal vrouwen in die leeftijden (15-49 jaar). Daarbij wordt rekening gehouden met gemeentelijke verschillen in vruchtbaarheidsniveau. Voor de sterfteberekening worden de sterftecijfers uit de CBS-prognose toegepast op de gemeentelijke bevolking naar leeftijd en geslacht. Daarbij wordt rekening gehouden met gemeentelijke verschillen in sterftekansen naar leeftijdsklasse en geslacht.

Voor de prognose van de vestiging uit en het vertrek naar het buitenland wordt uitgegaan van de CBS-prognose van de buitenlandse migratie, naar geslacht, leeftijd en geboorteland. De nationale immigratie- en emigratietotalen worden door middel van een verdeelmodel aan de gemeenten toegerekend.

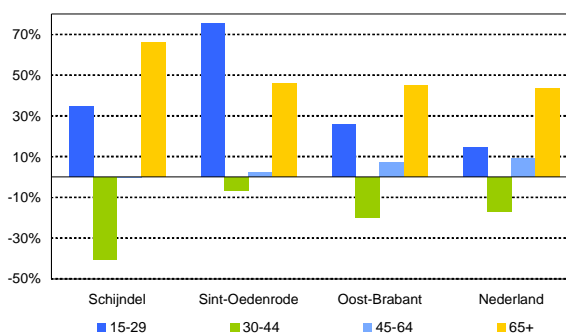
De analyse en prognose van de binnenlandse migratie vraagt, in het kader van de ontwikkeling van de woningbouw, om een specifieke benadering. De migratieprognose is van invloed op de woningvraag per gemeente/regio en daarmee op een vast te stellen woningbouwprogramma. Het woningbouwprogramma is daarentegen ook een van de factoren die de migratie beïnvloedt. Deze situatie doet sterk denken aan het klassieke probleem van de kip en het ei. In het model is getracht om die vicieuze cirkel te doorbreken door de migratiestromen uiteen te leggen naar motief: een deel dat veroorzaakt wordt door het beschikbaar komen van woningen (woningmarkt migratie), een deel dat afhankelijk is van de deelname aan het hoger onderwijs (onderwijs migratie), een deel dat reageert op aanbod van banen (werkmigratie) en een deel dat gericht is op instituties en tehuizen (overige migratie).

Figuur 2.2: prognose huishoudens; type  
Mutatie tussen 2006 en 2020



Bron: CBS, bewerking Rabobank

Figuur 2.3: prognose huishoudens; leeftijd  
Mutatie tussen 2006 en 2020



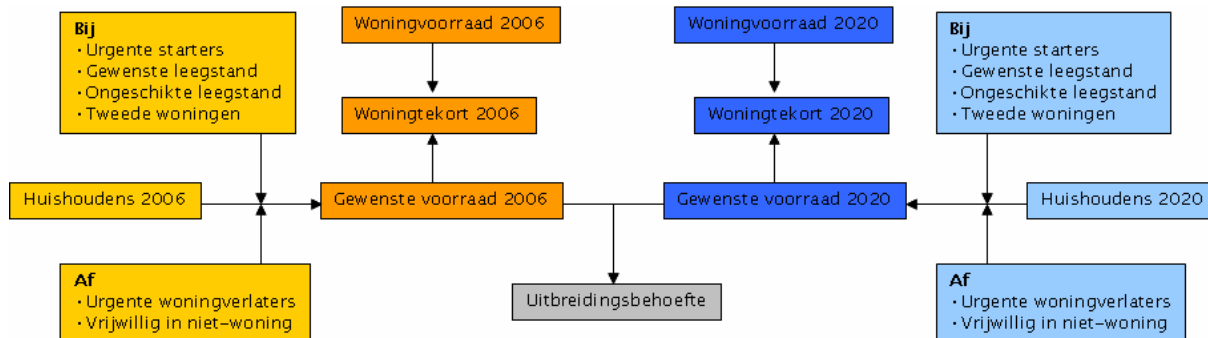
Bron: CBS, bewerking Rabobank

## 2.3 Gewenste woningvoorraad

Ervan uitgaande dat elk huishouden in een woning woont, is de gewenste woningvoorraad dus gelijk aan het aantal huishoudens. Maar daarnaast speelt ook de verhuiscens van (leden van) die huishoudens een rol. Er zijn bijvoorbeeld mensen die vanuit een gezinssituatie graag een woning willen kopen. Daardoor zou een nieuw huishouden ontstaan en is dus een extra woning nodig. Maar ook wanneer twee mensen uit elkaar gaan, ontstaat feitelijk een nieuw huishouden. Het komt erop neer dat door de ontwikkeling en vorming van huishoudens een extra behoefte aan woningen ontstaat. Deze huishoudens zijn de starters op de woningmarkt. Anderzijds zijn er mensen die juist geen behoefte meer hebben aan hun woning doordat zij bijvoorbeeld naar een verzorgingstehuis verhuizen of gaan samenwonen met hun partner. Dit zijn de woningmarktverlaters. Tot slot zijn er huishoudens die willen verhuizen naar een andere woning. Zij vragen een woning, maar laten er ook één achter en hebben dus geen effect op de gewenste woningvoorraad.

Voor een goed functioneren van de woningmarkt is een bepaalde mate van leegstand gewenst en moet men rekening houden met woningen die (tijdelijk) niet bewoonbaar zijn en tweede woningen van mensen. Wanneer we dit schematisch weergeven, wordt duidelijk uit welke componenten de gewenste woningvoorraad bestaat (zie figuur 2.4).

Figuur 2.4: schema woningmarkt; gewenste voorraad en uitbreidingsbehoefte



Bron: ABF Research

Als we de gewenste woningvoorraad confronteren met de werkelijke woningvoorraad, volgt hieruit het woningtekort. Let op, het gaat hier om het kwantitatieve woningtekort. Wanneer dit gelijk is aan nul en er bestaat een grote vraag naar appartementen, terwijl alleen eengezins-

woningen vrijkomen, is er nog steeds sprake van een tekort; een kwalitatief tekort. Hierop komen we later terug.

### Kwantitatieve behoefte

Interessante gegevens in het schema zijn het huidige woningtekort en de toekomstige gewenste woningvoorraad. In 2006 bedroeg de gewenste woningvoorraad in Schijndel bijvoorbeeld ongeveer 9.100 woningen, in Sint-Oedenrode ongeveer 6.600 woningen. Het werkelijke aantal woningen bedroeg in Sint-Oedenrode ongeveer 6.400 en dus bestond er een tekort van zo'n 200 woningen. In Schijndel bedroeg de woningvoorraad in 2006 ongeveer 8.800 woningen, waarmee 'hun' woningtekort uitkomt op zo'n 300 woningen (zie tabel 2.2). Dit tekort heeft vooral te maken met de verhuiscens. Er zijn in de regio veel huishoudens van waaruit één of meer leden op zoek zijn naar een woning, waardoor een vraag naar extra woningen bestaat. In 2005 telde Schijndel ongeveer 230 urgente starters, Sint-Oedenrode 130. Gezien de beperkte beschikbaarheid van woningen op de markt is het voor hen zeer moeilijk om een woning te vinden. In kwantitatieve termen is er momenteel dus een tekort aan woningen. Het is daarom niet verwonderlijk dat veel mensen de regio verlaten (zie figuur 1.2 en 1.3 in hoofdstuk 1).

Tabel 2.2: Gewenste woningvoorraad en tekort

	Voorraad 2006	Gewenste voorraad		Tekort		Tekort	
		2006	2020	2005		2020	
Schijndel	8.817	9.087	9.409	270	3,1%	592	6,7%
Sint-Oedenrode	6.427	6.634	7.576	207	3,2%	1.149	17,9%
Sint-Oedenrode en Schijndel	15.244	15.721	16.985	477	3,1%	1.741	11,4%
Oost-Brabant	549.101	564.785	616.492	15.684	2,9%	67.391	12,3%
Noord-Brabant	984.757	1.011.648	1.111.390	26.891	2,7%	126.633	12,9%
Nederland	6.912.405	7.078.954	7.752.059	166.549	2,4%	839.654	12,1%

Bron: CBS, bewerking Rabobank

Met de demografische prognoses in het achterhoofd kan ook een prognose worden gemaakt van de gewenste woningvoorraad in de toekomst. Door de groei van het aantal huishoudens en de

ontwikkeling in de woningbehoefte bedraagt deze in 2020 voor Schijndel bijna 9.400 en voor Sint-Oedenrode 7.600. Als we dit vergelijken met de huidige woningvoorraad, betekent dit een groei van respectievelijk 600 en 1.150 woningen (zie tabel 2.2).

In de bevolkingsprognoses voor Sint-Oedenrode en Schijndel gaat men uit van een behoorlijk vestigingsoverschot respectievelijk vertrekoverschot. In het beleid gaat men echter uit van een migratiesaldo gelijk aan nul. Het aantal benodigde woningen is in dat laatste geval in Sint-Oedenrode lager, in Schijndel hoger. Uit het woningmarktonderzoek dat Gemeente Sint-Oedenrode in 2004 liet uitvoeren, blijkt dan ook een andere woningbehoefte in 2020. De totale uitbreiding van de woningvoorraad tussen 2010 en 2020 zou 590 woningen moeten bedragen. Volgens het woningmarktonderzoek van Gemeente Schijndel zou de uitbreiding tussen 2007 en 2011 in de gemeente zelfs ruim 1.100 woningen moeten bedragen.<sup>8</sup>

### Kwalitatieve behoefte

Het is niet alleen de vraag of het hierboven genoemde aantal woningen daadwerkelijk zal worden gebouwd, het is ook de vraag of de dan ontstane woningvoorraad aan de toekomstige vraag zal voldoen. Het gaat tot nu toe immers alleen om het aantal woningen, er is nog geen rekening gehouden met het type woningen, de prijs, de grootte, enzovoorts. Oftewel, de kwalitatieve woningbehoefte hoeft niet aan te sluiten op de woningvoorraad.

Een groot deel van de minder stedelijke gemeenten in Nederland heeft te maken met fricties op de woningmarkt waar het gaat om bepaalde doelgroepen. Vooral voor ouderen en jongeren is het

<sup>8</sup> Zie voor gemeente Sint-Oedenrode "Onderzoek naar het wonen" en voor gemeente Schijndel "Woonvisie Schijndel 2004 - 2008".

moeilijk om aan een geschikte woning te komen. Zowel Gemeente Schijndel als Gemeente Sint-Oedenrode liet in 2004 een woningmarktonderzoek uitvoeren voor haar gemeente. In beide gemeenten werd duidelijk dat ouderen en jongeren een moeilijke positie hebben op de woningmarkt. In het geval van de jongeren/starters gaat het vooral om de prijs van de woningen. Bij ouderen heeft het vooral te maken met de beschikbaarheid van een geschikte woning. Het type woningen, het eigendom, de prijs en de grootte van de woningen spelen allemaal een rol.

Zowel Sint-Oedenrode als Schijndel heeft een woningvoorraad die wordt gekenmerkt door veel koopwoningen, waarvan het merendeel groot is. Dit zijn dure woningen die over het algemeen het meest geschikt zijn voor gezinnen. Ook als we kijken naar de nieuwbouw van woningen, ligt de focus op dit segment. Dat is op zich logisch, aangezien gezinshuishoudens in het verleden sterk waren oververtegenwoordigd in beide gemeenten. Het belang van gezinnen in het totaal aantal huishoudens is echter drastisch aan het afnemen, van 45 procent in 1996 naar 37 à 38 procent in 2006. En die trend zal zich de komende jaren doorzetten. Het belang van oudere huishoudens is al fors gestegen en zal nog flink toenemen in de komende decennia. Ervan uitgaande dat de Gemeenten het doel hebben om de 'eigen' bevolking van geschikte en betaalbare woningen te voorzien, is het van belang dat de woningvoorraad zich ontwikkelt conform de demografische ontwikkeling. Voor Sint-Oedenrode en Schijndel betekent dit vooral focussen op woningen die betaalbaar zijn voor jongeren en woningen die voldoen aan de wensen van ouderen.

#### Betaalbaar voor jongeren

In hoofdstuk 1 werd duidelijk dat er een zeer groot vertrekoverschot is van jongeren, zowel in Sint-Oedenrode, als in Schijndel. De onbeschikbaarheid van betaalbare woningen speelt daarbij een doorslaggevende rol. Over het algemeen hebben jongeren behoefte aan goedkope woningen. In de meeste gevallen zijn zij op zoek naar een sociale huurwoning en anders naar een goedkope koopwoning. Beide gemeenten beschikken over een zeer beperkt aanbod voor jongeren. In Schijndel is slechts dertien procent van de koopwoningen goedkoper dan €200.000. In Sint-Oedenrode is slechts twintig procent goedkoper dan €210.000 en zijn er geen woningen onder de €160.000. Dit zijn overigens cijfers uit 2004, de huidige huizenprijzen liggen alweer hoger.

Ook het aantal geschikte huurwoningen is in beide gemeenten beperkt. Bovendien komen die woningen, maar ook de goedkope koopwoningen, weinig vrij doordat de bewoners zelf ook weinig mogelijkheden hebben om door te stromen. De beperkte doorstroming is een algemeen probleem op de Nederlandse woningmarkt en speelt dus ook in deze regio.

Het behoud van een evenwichtige leeftijdsopbouw van de bevolking is van groot belang voor een gebied. Ten eerste voor de arbeidsmarkt. Hiervoor is het bijvoorbeeld erg van belang dat er jonge aanwas is. Maar ook als afzetmarkt voor de detailhandel en de horeca heeft een evenwichtige leeftijdsopbouw grote waarde. Ten tweede in sociaal opzicht. Het vertrek van jongeren, gepaard met een sterke vergrijzing, komt de vitaliteit in vooral de kleinere kernen in het gebied niet ten goede. Wil de regio in de toekomst haar jongeren behouden, dan is het essentieel om voor hen kansen op de woningmarkt te creëren.

#### Geschikt voor ouderen

De ouderen van nu zijn niet meer de ouderen van voorheen. Mensen worden over het algemeen ouder en blijven langer gezond en vitaal. Zo geeft driekwart van de 85-plussers aan een goede tot zeer goede gezondheid te hebben (Gemeente Schijndel, 2004). Dat uit zich onder meer in de behoefte van ouderen aan bepaalde woonvormen. Zij wensen zelfstandig te wonen in een woning die van (alle) gemakken is voorzien. Dat is bij voorkeur een woning waar eventueel ook zorg aan huis kan plaatsvinden; een levensloopbestendige woning. Zij genieten weliswaar in veel gevallen een relatief laag inkomen, maar hebben doorgaans een flinke pot opgebouwd door de

forse prijsstijging van hun koopwoning. In Schijndel zijn nauwelijks levensloopbestendige woningen beschikbaar. De wachttijd voor deze woningen bedroeg in 2004 maar liefst bijna acht jaar. In Sint-Oedenrode waren toen slechts 246 woningen geschikt voor ouderen. Gezien de vergrijzing in de komende decennia, zal de behoefte aan dergelijke woningen flink toenemen. Hier zal dus volop aandacht voor moeten zijn in het woningbouwbeleid, ervan uitgaande dat men deze groep bewoners van geschikte woonruimte wil voorzien.

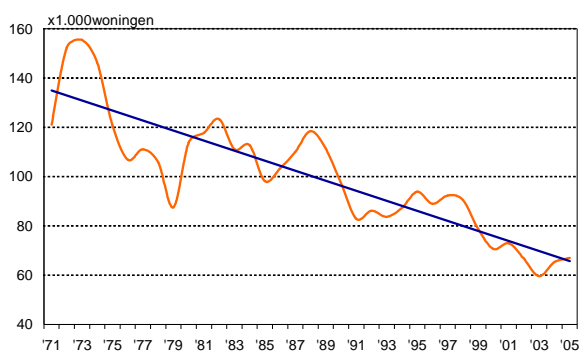
### Mogelijkheden voor doorstroming

In Nederland is sprake van een stagnerende productie op de woningmarkt. Deze trend is al geruime tijd gaande (zie figuur 2.5) en heeft grote gevolgen voor de woningmarkt. De behoefte aan nieuwe woningen stijgt namelijk harder dan de voorraad, waardoor allerlei knelpunten optreden. Zo stijgen de huizenprijzen, doordat de vraag het aanbod overschrijdt. En is de doorstroming vanuit huurwoningen naar koopwoningen zeer beperkt, doordat er weinig goedkope koopwoningen vrijkomen. Hierdoor ontstaat het zogenaamde 'scheefwonen'. Hiervan wordt gesproken als mensen met een inkomen dat hoog genoeg is om een koopwoning te kopen, toch in een goedkope huurwoning blijven wonen. In veel gevallen gebeurt dit niet alleen

omdat er weinig betaalbare koopwoningen beschikbaar zijn. Ook wordt het gat tussen huren en kopen zo groot dat blijven huren relatief gezien aantrekkelijker wordt. Hierdoor groeien de wachtlijsten bij de woningbouwcorporaties en krijgen mensen met een laag inkomen weinig kansen op de woningmarkt.

Ook Sint-Oedenrode en Schijndel kennen dergelijke knelpunten. In Schijndel bedroeg de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning vier jaar. Dit wordt onder meer veroorzaakt door het beperkte aanbod van woningen in het middensegment (tussen de €200.000 en €300.000). Ook in Sint-Oedenrode

Figuur 2.5: ontwikkeling aantal nieuwbouwwoningen



Bron: VROM/DG Ruimte – IBIS, bewerking Rabobank

is dit probleem actueel. Dit wordt deels veroorzaakt doordat er alleen op inbreidingslocaties mag worden gebouwd. De procedures hiervoor zijn langer dan de procedures bij uitbreidingslocaties.

## 2.4 Beleid

### Provinciaal beleid

Het Provinciale beleid is gericht op de concentratie van de verstedelijking. Ten eerste om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, ten tweede om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan. De concentratie van woningbouw, aanleg van bedrijventerreinen en aanleg van infrastructuur moet plaatsvinden in de vijf aangewezen stedelijke regio's: Bergen op Zoom-Roosendaal, Breda-Tilburg, Waalwijk-'s-Hertogenbosch-Oss, Eindhoven-Helmond en Uden-Veghel.

Voor de landelijke regio's geldt dat zij woningen mogen bouwen evenredig aan de vraag als gevolg van de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat alle verhuisbewegingen op nul worden gesteld. Daarnaast staat in de landelijke regio's het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat bij nieuwbouw het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte is pas mogelijk, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd (Provincie Noord-Brabant, 2004).

Sint-Oedenrode en Schijndel behoren tot het landelijke regio Schijndel-Sint-Oedenrode-Boekel. Uitgaande van de regel 'bouwen voor migratiesaldo nul' en de demografische prognoses van Provincie Noord-Brabant heeft de Provincie voor de periode van 2000 tot 2020 een indicatie voor het woningbouwprogramma afgegeven van 2.350 woningen voor deze regio.

### Gemeentelijk beleid

Beide Gemeenten erkennen de in paragraaf 2.3 benoemde knelpunten op de woningmarkt. Deze worden uitgebreid beschreven in de gemeentelijke beleidsvisies en woningmarktonderzoeken en voorzien van geplande oplossingen. In essentie betekent dit het inlopen van de achterstanden voor wat betreft de woningproductie, met daarbij een focus op de doelgroepen die de meeste hinder ondervinden op de woningmarkt; jongeren en ouderen (met behoefte aan zorg).

### Schijndel

In Schijndel lijkt een inhaalslag te worden gemaakt als het gaat om de woningproductie. Die productie liep achter op het streefprogramma, maar het aantal gereed gekomen woningen neemt de laatste periode jaarlijks toe. Van 2007 tot en met 2020 mogen er in de gemeente volgens het Brabantse streekplan 1.120 woningen worden gebouwd. Tussen 2007 en 2011 bijna honderd woningen per jaar; in het decennium daarna gemiddeld 75 per jaar. De geplande productie voor de periode 2007 – 2011 bedraagt echter achthonderd woningen. Hoewel hiervan een deel (nog) niet zeker is en een deel van de plannen wellicht moet doorschuiven naar de periode daarna, wordt hiermee de kans op het halen van de bouwopgave voor de komende jaren vergroot.

De invulling van de bouwopgave voldoet echter niet aan de woonvisie van de Gemeente. In die visie wordt gestreefd naar 55 procent koopwoningen en 45 procent huurwoningen. Volgens de bouwplannen is deze verhouding 64-36 procent. Binnen het koopsegment is wel voldoende aandacht voor goedkope woningen, maar het percentage in het middensegment (€200.000 - €300.000) is met 49 procent te laag (streefpercentage 64 procent). Het percentage goedkope huurwoningen is met 56 procent ook te laag, aangezien naar tweederde wordt gestreefd.

Naast nieuwbouw noemt Gemeente Schijndel een aantal andere maatregelen en oplossingen voor de knelpunten op de woningmarkt. Deze zijn uitgebreid beschreven in de woonvisie. De meest in het oog springende is het 'Maatschappelijk Gebonden Eigendom' met als doel starterswoningen voor starters te behouden. De koper koopt de woning van de woningbouwvereniging en verplicht zich bij verkoop de woning als eerste aan de vereniging aan te bieden. De winst of het verlies wordt gedeeld. Ook het ontwikkelen van woonzorgzones voor ouderen en het aanpassen van de bestaande voorraad om te voldoen aan de woonwensen van nu worden genoemd als maatregelen.

Of de werkelijke uitvoering voldoet aan de woonvisie is nog maar de vraag. Het ligt er namelijk aan welke plannen (goedkoop of duur, koop of huur) worden uitgevoerd. Het is dus van groot belang dat Gemeente Schijndel alert blijft op het behalen van de doelstellingen zoals die staan vermeld in de woonvisie.

### Sint-Oedenrode

Ook in Sint-Oedenrode was de woningproductie in de afgelopen periode mager. En ook in Sint-Oedenrode wordt dit erkend in de woonvisie van de Gemeente. Jongeren en ouderen zijn, samen met mensen met een functiebeperking, net als in Schijndel de belangrijkste doelgroepen van het beleid. Daarbij gaat de aandacht minder uit naar het exacte aantal woningen, maar meer naar de kwaliteit van de bouwopgave. Volgens het woningbouwonderzoek is van 2003 tot 2010 een uitbreiding van zevenhonderd woningen nodig. In het decennium daarna gaat het om ongeveer zeshonderd woningen. Voor de komende vijf jaar is de bouw van zo'n 750 woningen gepland,

waarmee aan de behoefte lijkt te worden voldaan. Bij die plannen is echter niet aangegeven of het huur- of koopwoningen betreft en wat de prijs van de woningen zal zijn. Hiermee ontbreekt dus een kwalitatieve invulling van de bouwplannen.

Gemeente Sint-Oedenrode noemt een aantal aanvullende maatregelen om in de nabije toekomst te kunnen voldoen aan de woonvraag. Zo kent de Gemeente voor jongeren de starterslening; een lening waarmee starters een bedrag kunnen lenen bovenop de 'gewone' hypotheek. Daarnaast wordt er nagedacht over het invoeren van Maatschappelijk Gebonden Eigendom. Voor ouderen wordt het levensloop bestendig bouwen en verbouwen van woningen gestimuleerd. Herstructurering en aanpassing van de bestaande voorraad is hierbij een belangrijk instrument.

## 2.5 Conclusie

Gezien de achterstand in de woningproductie, de huidige krapte op de woningmarkt en de toekomstige ontwikkelingen zijn er veel mogelijkheden op de woningmarkt in Sint-Oedenrode en Schijndel. Hoewel de Provincie het gebied beperkingen oplegt als het gaat om het aantal nieuw te bouwen woningen en de locaties daarvan, is er de komende jaren nog voldoende ruimte voor ontwikkeling.

In kwantitatieve termen is er een behoorlijke achterstand in te halen. De exacte getallen die hierbij worden genoemd verschillen van jaar tot jaar, maar waar het om gaat is dat er moet worden gebouwd. Om een gezonde woningmarkt te hebben, moet worden ingelopen op de achterstand in de productie. Hierbij dient de focus te liggen op de bouw van woningen voor jongeren en ouderen, al dan niet met een behoefte aan zorg. Gelukkig wordt dit erkend door beide Gemeenten in hun woonvisies. In Schijndel wordt in termen van prijzen en eigendom gesproken waar het gaat om de nieuwbouw, maar gezien de huidige bouwplannen is een proactieve houding van de lokale overheid hierbij gewenst. Dit geldt nog meer voor Sint-Oedenrode, aangezien in de woonvisie niet is geformuleerd om hoeveel woningen van welke soort en in welke prijsklasse het gaat.

Bij de vorming en de uitvoering van het beleid is het daarnaast van belang om een bovenregionale blik te hebben. Dit betekent niet per se een gezamenlijk beleid maken en voeren, maar wel dat beide Gemeenten zichzelf plaatsen in het kader van de grotere regio. De woningmarkt is namelijk geen lokale maar een regionale markt. Samenwerking met omliggende Gemeenten en andere partijen in de markt is daarom gewenst, weten wat de plannen van andere Gemeenten zijn en de eigen plannen daar tegenaan houden bijna een must.

Kortom, er zijn veel kansen op de woningmarkt. Handhaving van het gestelde beleid heeft daarbij prioriteit. De genoemde maatregelen en oplossingen in de visies bieden voldoende ondersteuning, maar dienen ook bij de uitvoering van de plannen niet uit het oog te worden verloren. Daarbij is samenwerking essentieel voor een efficiënt functionerende woningmarkt.



## 3. Kansen voor de lokale economie

### 3.1 Inleiding

Zoals in hoofdstuk 1 is beschreven, is Schijndel binnen het werkgebied van Rabobank Sint-Oedenrode Schijndel de belangrijkste economische entiteit. Met ruim 10.300 banen herbergt de gemeente bijna tweederde van de regionale werkgelegenheid. Sint-Oedenrode neemt met ruim 6.400 banen ruim eenderde voor zijn rekening. De regionale economie kan worden getypeerd als conjunctuurgevoelig, met name door de oververtegenwoordiging van productie en handel.

Verder zien we in beide gemeenten een sterke bedrijfsdynamiek. Zo kennen zowel Sint-Oedenrode als Schijndel een (ruim) bovengemiddeld startersaldo. Wat in Schijndel nog eens wordt versterkt met een positief bedrijfsmigratiesaldo. De ontwikkeling van de bedrijvenpopulatie hangt voor een belangrijk deel samen met de ontwikkeling van het aanbod aan bedrijfsruimte. In Sint-Oedenrode ligt het relatieve aantal beschikbare hectaren bedrijventerrein al jaren onder het landelijk gemiddelde, terwijl ook in Schijndel het aantal potentiële bedrijfslocaties schaars is. Beide Gemeenten registreren inmiddels samen naar bedrijfsgrond zoekende bedrijven en helpen hen met het vinden van een locatie. Een taak die met name voor Sint-Oedenrode zeer lastig is.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het perspectief van de regionale economie. Ruimtebehoefte en -aanbod speelt hierin een belangrijke rol en is daarmee voor een groot deel bepalend voor de wijze waarop de regionale economie zich ontwikkelt. In het verleden voerde Provincie Brabant voor beide gemeenten een restrictief beleid. Maar hoe zit het met het toekomstige beleid? En hoe verhoudt het beleid van de overheid zich met de geprognosticeerde economische ontwikkeling van beide gemeenten? In dit hoofdstuk gaan we hierop in.

### 3.2 Prognose ontwikkeling regionale economie

In vergelijking tot het Nederlands gemiddelde heeft de werkgelegenheid zich in Sint-Oedenrode en Schijndel in de periode 1996-2006 bovengemiddeld ontwikkeld (zie paragraaf 1.4). Dit was met name te danken aan een sterke groei van het aantal banen in de afgelopen twee jaar. Zet die groeiversnelling door of stagneert de werkgelegenheidsontwikkeling in de komende jaren? En hoe zit het met de ontwikkeling van de toegevoegde waarde in de regio?

Op basis van scenario's van het Centraal Plan Bureau (CPB) en de huidige branchestructuur in beide gemeenten kan de ontwikkeling van de werkgelegenheid en de toegevoegde waarde worden geprognosticeerd. In de vier door het CPB ontwikkelde scenario's (Regional Communities, Strong Europe, Transatlantic Market en Global Economy) bedraagt de gemiddelde jaarlijkse groei van de toegevoegde waarde tussen de 1% en 2,9%. De groei verschilt hierbij sterk per sector. Zo neemt in het Transatlantic Market-scenario (zie box 3.1) de toegevoegde waarde in de delfstoffenwinning jaarlijks met gemiddeld 3,6% af, terwijl de toegevoegde waarde in de sector 'Communicatie' jaarlijks met gemiddeld 5,9% toeneemt. Een volledig overzicht van het door CPB ontwikkelde scenario Transatlantic Market en bijbehorende sectorvoorspelling is opgenomen in Bijlage A.

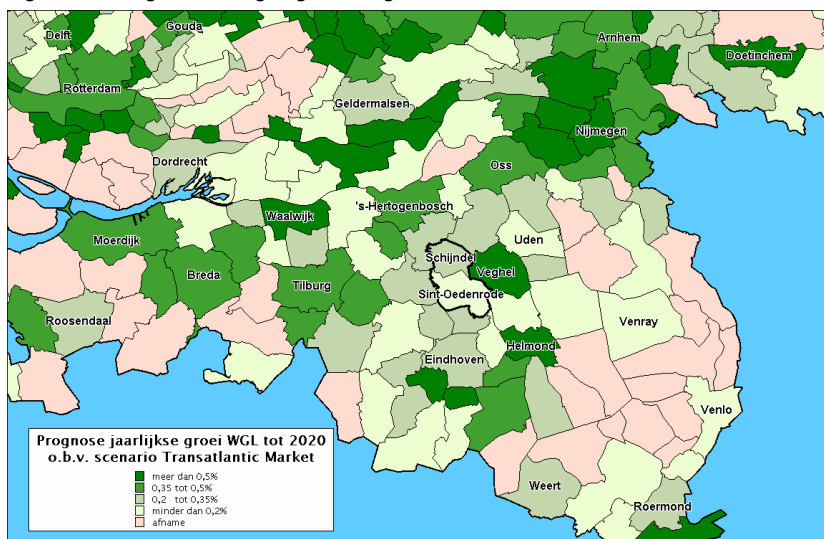
#### **Box 3.1: CPB-scenario Transatlantic Market (Huizinga en Smid, 2004)**

...In het scenario Transatlantic Market wordt de uitbreiding van de EU politiek geen succes. Landen hechten aan hun soevereiniteit en identiteit en lossen probleem op nationaal niveau op. De convergentie van de toetreders naar het Europees gemiddelde verloopt traag; de nieuwe lidstaten treden niet toe tot de EMU, en Turkije wordt geen lid van de EU.....De EU wordt voornamelijk gezien als economische unie, met als belangrijkste exponent de interne markt.....Ook de Verenigde Staten zijn niet bereid macht uit handen te geven aan internationale organisaties. Globale handelsakkoorden blijven daardoor uit, maar de VS en Europa

gaan de handelsrelaties met elkaar intensiveren. Verregaande bilaterale liberalisatie resulteert uiteindelijk in een nieuwe interne markt zonder handelsbarrières..... De versoering van de sociale zekerheid verhoogt de arbeidsparticipatie. De economie in Europa wordt steeds competitiever en flexibeler en gaat in dat opzicht meer op de Amerikaanse economie lijken. De transatlantische interne markt leidt met name tot een hoge groei in de handel van diensten, wat zorgt voor een onstuimige groei in de Europese ICT-sector. Daarnaast verhoogt de internationale concurrentie en de grote transatlantische markt de prikkel om te innoveren..... De groei van de arbeidsproductiviteit en de economische groei zijn hoog....

Dit scenario geldt als uitgangspunt voor de prognose van de toekomstige werkgelegenheidsgroei in Sint-Oedenrode en Schijndel.<sup>9</sup> In figuur 3.1 wordt de geprognosticeerde werkgelegenheidsgroei voor een gedeelte van Zuidoost-Nederland weergegeven.<sup>10</sup> Hierin zien we dat de sterkste groei neerslaat in de Brabantse steden, waarbij Eindhoven overigens als uitzondering geldt. In de directe omgeving van Schijndel en Sint-Oedenrode vindt de sterkste groei plaats in Veghel. Hiermee wordt de groei van het laatste decennia gecontinueerd. Sint-Oedenrode en Schijndel blijven met een gemiddelde jaarlijkse groei van respectievelijk 0,02% en 0,32% achter bij het landelijk gemiddelde.

Figuur 3.1: Prognose werkgelegenheidsgroei 2007-2020



Bron: Rabobank

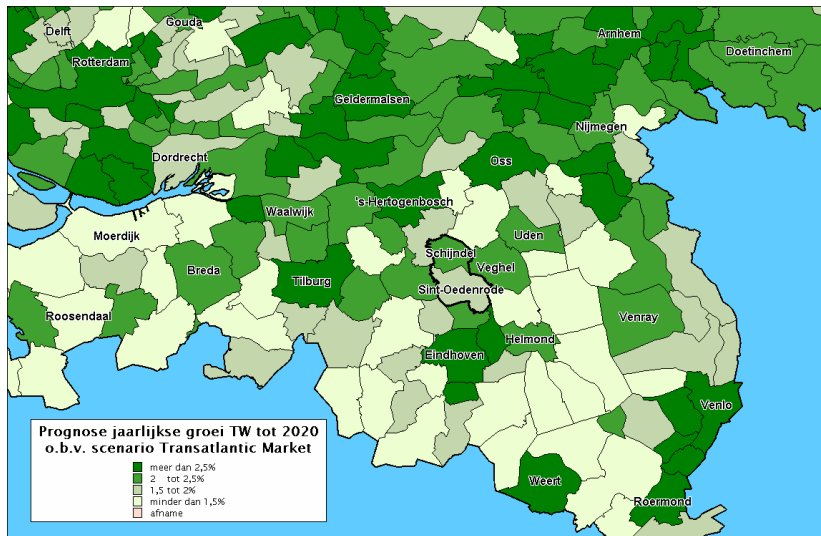
Met betrekking tot de geprognosticeerde groei van de toegevoegde waarde zien we globaal hetzelfde patroon (zie figuur 3.2). Zo behoren Sint-Oedenrode en Schijndel binnen de regio zowel qua werkgelegenheidsgroei als qua groei van de toegevoegde waarde tot de achterblijvers. En valt bij beide prognoses de A59/A50-as in positieve zin op. Dit past binnen de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland, waarbij de Randstad steeds verder uitdijt.<sup>11</sup> Bovendien blijken de gemeenten aan deze as interessant als potentiële vestigingslocatie voor bedrijven die op handel of transport zijn georiënteerd.

<sup>9</sup> De lange-termijnsenario's van het CPB schetsen sterk verschillende, maar wel plausibele en intern consistente vergezichten van de Nederlandse economie in de komende 40 jaar. Deze scenario's beogen bij te dragen aan de beleidsvorming in Nederland en de discussie met betrekking tot strategische keuzes voor de lange termijn. In november 2004 is de studie 'Vier vergezichten op Nederland' gepubliceerd, met daarin vier scenario's voor de Nederlandse economie, waaronder het scenario 'Transatlantic Market'. Dit scenario is een gemiddeld scenario en sluit van de vier scenario's (op dit moment) het best aan bij de toekomstverwachtingen van de Rabobank.

<sup>10</sup> De prognoses zijn per gemeente gecorrigeerd met behulp van de werkgelegenheidsontwikkeling in de periode 1996-2006. Op het moment dat in een bepaalde gemeente de werkgelegenheid zich in die periode sterker heeft ontwikkeld dan het Nederlands gemiddelde, veronderstellen we dat daar de regionale omstandigheden relatief goed zijn. Dit kan bijvoorbeeld te maken hebben met grote bedrijventerreinontwikkeling, een gunstige ligging of de vestiging van een trekker. In het geval van zulke omstandigheden wordt de verwachting voor een gemeente naar boven gecorrigeerd.

<sup>11</sup> Bal, G.J. (2007), De Randstad; 'arbitrair en achterhaald'. Rabobank Economisch Kwartaalbericht, maart 2007.

Figuur 3.2: Prognose groei toegevoegde waarde 2005-2020



Bron: Rabobank

Naast bovenstaande overeenkomsten zijn er ook enkele verschillen tussen de prognoses. Zo zien we in de prognose voor de ontwikkeling van de toegevoegde waarde -in tegenstelling tot die van de ontwikkeling van de werkgelegenheid- in Eindhoven een sterke groei. Dit heeft te maken met haar specifieke branchestructuur, waarin de (metalekto-)industrie is oververtegenwoordigd. Door een in deze sector sterk stijgende arbeidsproductiviteit gaat de groei van toegevoegde waarde niet hand in hand met de groei van het aantal banen.

### 3.3 Benodigde bedrijfsruimte

In deze paragraaf wordt ingegaan op de vraag welke ruimtebehoefte uit de in paragraaf 3.2 geprognosticeerde groei voortkomt. De ruimtebehoefte zal hierbij worden uitgedrukt in hectaren bedrijventerrein.

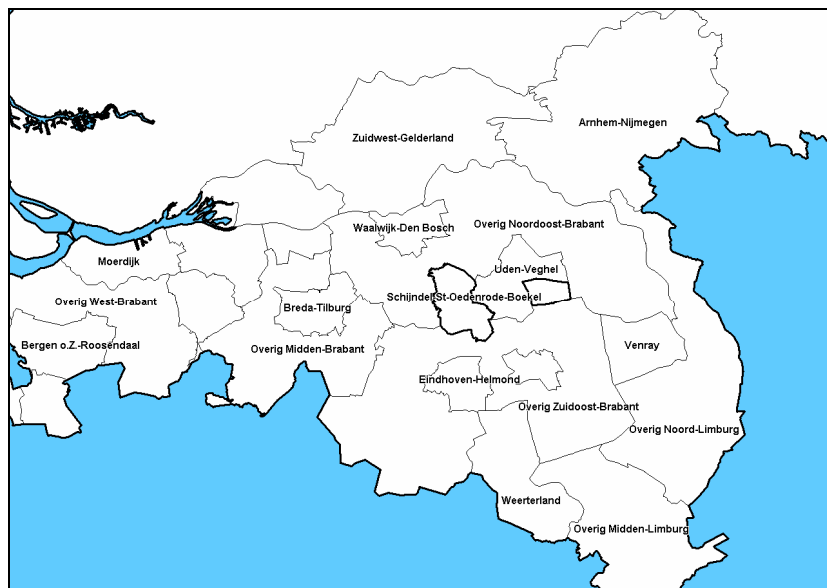
Om de benodigde bedrijfsruimte in Sint-Oedenrode en Schijndel in kaart te brengen, wordt de volgende methodiek gevolgd. In de eerste plaats wordt de groei van de werkgelegenheid en toegevoegde waarde geprognosticeerd (1). De resultaten hiervan zijn in de vorige paragraaf gepresenteerd. Vervolgens is de arbeids- en ruimteproductiviteit in Sint-Oedenrode en Schijndel geanalyseerd (2).<sup>12</sup> Kennis hiervan is noodzakelijk, omdat de groei van werkgelegenheid en toegevoegde waarde niet in elk gebied tot eenzelfde behoefte aan bedrijfsruimte leidt. Zo leidt in een regio met een hoge ruimteproductiviteit een sterke ontwikkeling van de toegevoegde waarde tot minder ruimtebehoefte, dan in een regio waar per vierkante meter bedrijventerrein gemiddeld weinig toegevoegde waarde wordt gecreëerd.

Met behulp van de kennis over de arbeids- en ruimteproductiviteit kunnen terreinquotiënten worden berekend (3). Aan de hand van deze terreinquotiënten kan vervolgens de toekomstige behoefte aan bedrijventerrein worden geschat (4).<sup>13</sup> In tabel 3.1 worden hiervan de uitkomsten getoond. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar zeventien regio's die zijn afgeleid van de regio-indelingen in de verschillende streekplannen (zie figuur 3.3).

<sup>12</sup> Arbeidsproductiviteit wordt in dit onderzoek uitgedrukt als de toegevoegde waarde per werknemer. Bij de ruimteproductiviteit gaat het om de toegevoegde waarde per ha bedrijventerrein.

<sup>13</sup> Zie voor een verdere beschrijving van de methodiek: Arts, P.H.A.M., J. Ebregt, C.J.J. Eijgenraam, M.J. Stoffers (2005), De vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040; Bedrijfslocatiemonitor CPB.

Figuur 3.3: Regio-indeling bij confrontatie prognoses en groei ruimte-ontwikkeling



Bron: Rabobank

In de berekening zijn we uitgegaan van het CPB-scenario 'Global Economy'. Met dit scenario is de kans het grootst dat regio's 'vollopen'. Met andere woorden; in dit scenario is de kans het grootst dat in een gebied de ruimtebehoefte het (toekomstige) ruimteaanbod overstijgt. Hiervan uitgaande, bestaat er in het plangebied Schijndel-Sint-Oedenrode-Boekel in 2020 behoefte aan 195 hectare bedrijventerrein. Het gaat hierbij om de netto oppervlakte. Oftewel, de oppervlakte op een bedrijventerrein die daadwerkelijk door bedrijven wordt benut.

Tabel 3.1 Ruimtebehoefte in 2020 per deelgebied

	Werkgelegenheid 2020 volgens Global Economy scenario	Ruimtebehoefte 2020 volgens Global Economy scenario
	banen	ha
Arnhem-Nijmegen	366.600	2.500
Zuidwest- Gelderland	112.300	1.410
Bergen op Zoom-Roosendaal	76.700	860
Breda-Tilburg	213.900	1.760
Waalboss	135.600	1.070
Eindhoven-Helmond	198.700	1.530
Uden-Veghel	57.000	710
Havenschap Moerdijk	22.100	1.630
Overig West-Brabant	108.300	1.640
Overig Midden-Brabant	76.800	720
<b>Schijndel-Sint-Oedenrode-Boekel</b>	<b>22.600</b>	<b>195</b>
Overig Noordoost-Brabant	172.900	1.440
Overig Zuidoost-Brabant	195.200	1.600
Overig Midden-Limburg	84.100	1.160
Venray	23.200	290
Overig Noord-Limburg	115.000	1.560
Weerterland	42.800	730
<b>Totaal Zuid-Nederland</b>	<b>2.023.700</b>	<b>20.850</b>

Bron: Rabobank o.b.v. CPB-scenario 'Global Economy'

Vervolgens is het de vraag of het ruimtebudget uit de verschillende streekplannen voorziet in de hierboven geprognosticeerde ruimtebehoefte. Om deze vraag te kunnen beantwoorden, zijn de desbetreffende streekplannen geraadpleegd (5). Hierin is gekeken welke ruimte per plangebied is gereserveerd voor (de aanleg van) bedrijventerrein. In het plangebied Schijndel-Sint-Oedenrode-Boekel gaat het dan om netto 200 hectare bedrijventerrein.<sup>14</sup> In tabel 3.2 zien we dat deze 200

<sup>14</sup> Indien in de toekomst de bruto-netto-verhouding ongewijzigd blijft, gaat het in 2020 om bruto 250 hectare bedrijventerrein.

hectare in principe voldoende is om de geprognosticeerde groei te laten neerslaan. Dit houdt in dat op het moment dat de door de Provincie gereserveerde ruimte voor bedrijventerrein ook daadwerkelijk wordt aangelegd, er voldoende ruimte is voor de toekomstige groei van bedrijvigheid in de regio. De economische ruimte bedraagt 10 miljoen euro.<sup>15</sup>

Tabel 3.2 Ruimtebehoefte in 2020 gerelateerd aan de beschikbare ruimte in 2020 per plangebied

	Ruimtebehoefte 2020	Beschikbare ruimte 2020	Saldo 2020	"Economische ruimte"
	ha	ha	ha	mln euro
Arnhem-Nijmegen	2.500	2.890	390	3.960
Zuidwest-Gelderland	1.410	1.580	170	910
Bergen op Zoom-Roosendaal	860	950	90	670
Breda-Tilburg	1.760	2.240	480	4.730
Waalboss	1.070	1.310	240	2.490
Eindhoven-Helmond	1.530	1.800	270	2.600
Uden-Veghel	710	740	30	170
Havenschap Moerdijk	1.630	1.790	160	160
Overig West-Brabant	1.640	1.570	-70	-400
Overig Midden-Brabant	720	690	-30	-240
<b>Schijndel-Sint-Oedenrode-Boekel</b>	<b>195</b>	<b>200</b>	<b>5</b>	<b>40</b>
Overig Noordoost-Brabant	1.440	1.460	20	170
Overig Zuidoost-Brabant	1.600	1.550	-50	-370
Overig Midden-Limburg	1.160	1.160	0	-10
Venray	290	310	30	160
Overig Noord-Limburg	1.560	1.610	50	270
Weerterland	730	820	90	390
<b>Totaal Zuid-Nederland</b>	<b>20.850</b>	<b>22.680</b>	<b>1.830</b>	<b>13.030</b>

Bron: Rabobank o.b.v. CPB-scenario 'Global Economy'

Binnen Zuid-Nederland ontstaat de grootste economische ruimte in de Brabantse steden. Dit is het gevolg van het beleid van concentratie van verstedelijking van Provincie Brabant. Op deze manier wil zij de steden voldoende draagvlak geven voor hun functie als economische motor en het (verder) dichtslibben van het landelijk gebied tegengaan.<sup>16</sup> Het is dan ook niet gek dat juist in sommige landelijke gebieden een tekort aan bedrijventerrein ontstaat.

Hoewel het ruimtebudget in Sint-Oedenrode en Schijndel voor de komende twaalf jaar krap is, gaat het hier om een bewuste keuze van de Provincie. De tekorten die volgens deze prognose zullen ontstaan, worden in de 'grotere' regio ruimschoots goedgemaakt door Waalboss en Eindhoven-Helmond. De vraag is of ruimtebehoevende bedrijven uit Schijndel en Sint-Oedenrode ook deze gebieden als potentiële vestigingsplaats zien.

#### Aandachtspunten bij de analyse

Bij de conclusies uit de vorige paragraaf moet worden aangetekend dat er altijd tekorten kunnen ontstaan in bepaalde segmenten van de markt. Oftewel, de kwantitatieve behoefte is niet altijd gelijk aan de kwalitatieve behoefte. Door juist te focussen op de segmenten waarin tekorten bestaan, kunnen er voor elke regio -en dus ook voor Sint-Oedenrode en Schijndel- kansen ontstaan. Daarvoor is het nodig om creatief om te gaan met de beschikbare ruimte en in te zetten op bepaalde niches in de regionale markt.

Daarnaast wordt in de berekening verondersteld dat Gemeenten alle plannen uit de streekplannen overnemen in bestemmingsplannen. In de praktijk blijken streekplannen echter vooral richtinggevend en niet altijd te worden overgenomen in de 'harde' plannen. Dit is echter een algemeen verschijnsel, waardoor de verhoudingen tussen de verschillende regio's niet significant zullen wijzigen. De vraag is wel of de 'economische ruimte' in 2020 zo groot is als in tabel 3.2 wordt gepresenteerd.

<sup>15</sup> Economische ruimte is hier uitgedrukt als (ruimtebehoefte – beschikbare ruimte) \* ruimteproductiviteit. De uitkomst geeft aan hoeveel (miljoen) euro extra toegevoegde waarde kan worden gecreëerd wanneer de streekplannen navolging krijgen van de lokale overheid en het lokale bedrijfsleven.

<sup>16</sup> Provinciale Staten van Noord-Brabant (2004), Streekplan Noord-Brabant 2002; Brabant in Balans

### 3.4 Invullen van de toekomstige beleidsstrategie

Uit de voorgaande paragrafen is gebleken dat Sint-Oedenrode en Schijndel in de toekomst een benedengemiddelde ontwikkeling van de toegevoegde waarde en werkgelegenheid laten zien. Hoewel het ruimtbudget beperkt is, blijkt het in de groei van beide gemeenten te voorzien. Natuurlijk kunnen er bij vertraging in planvorming tekorten in bepaalde segmenten van de markt ontstaan. Vooralsnog is het echter duidelijk dat de Provincie de (juiste) voorwaarden heeft geschapen voor een verdere groei van de bedrijvigheid in Sint-Oedenrode en Schijndel.

#### Beperkte ruimte is (voorlopig) geen issue (meer)

De toekomst van de economie van Sint-Oedenrode en Schijndel hangt dan ook niet af van de kaders die door de Provincie zijn geschapen. Goed ondernemerschap en het herkennen van kansen zijn van groter belang om de matige prognoses te ontstijgen. Op het moment dat het regionale bedrijfsleven met steekhoudende argumenten kan aantonen dat het meer ruimte nodig heeft, is het bovendien mogelijk om -buiten het streekplan om- meer bedrijventerrein of andere bedrijfsruimte te ontwikkelen.

Zo krijgen Gemeenten vanaf 1 juli 2008 de mogelijkheid om de inhoud van bestemmingsplannen te bepalen. Met de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) -die is vastgesteld op 20 oktober 2006- is van een formele planhiërarchie niet meer sprake. Bestemmingsplannen (en wijzigingen daarin) hoeven niet meer door Gedeputeerde Staten te worden goedgekeurd en Gemeenten krijgen de mogelijkheid om zelf sturing te geven aan ruimtelijke processen. Veel van de uiteindelijke ontwikkeling in Sint-Oedenrode en Schijndel hangt dan ook af van het ondernemerschap in de gemeenten zelf.

#### Groeien door als toeleverancier te fungeren

Daarmee komen we (weer) uit op de regionaal-economische ontwikkeling in Schijndel, Sint-Oedenrode en omgeving. Hieruit blijkt dat met name de driehoek Den Bosch-Oss-Eindhoven, evenals Veghel, een gunstig perspectief kent. Sint-Oedenrode en Schijndel liggen in het midden van deze driehoek, maar profiteren hiervan (vooralsnog) niet.

Het vervullen van een rol als toeleverancier voor deze sterk groeiende gebieden ligt voor de hand. De regio beschikt immers niet over een grote 'trekker' of dominante branche. In zowel Sint-Oedenrode als Schijndel is geen bedrijf gevestigd dat het economische beeld van de gemeente bepaalt en waar de rest van het bedrijfsleven haar blikken op heeft gericht. Integendeel, de regio telt talloze kleinere tot middelgrote bedrijven, overwegend in de handel en nijverheid. Bovendien hebben we in paragraaf 1.4 gezien dat de (kleinschalige) zakelijke dienstverlening de laatste jaren een sterke ontwikkeling heeft doorgemaakt.

#### Kleinschalige zakelijke dienstverlening stimuleren, door...

Het verder stimuleren van deze ontwikkeling zou in de toekomst een van de manieren kunnen zijn om de tegenvallende prognoses te ontstijgen. Dit kan bijvoorbeeld vorm krijgen door het versterken van de samenwerking in het gebied. Samenwerking die zich overigens niet zou moeten beperken tot Sint-Oedenrode en Schijndel. Juist door de huidige ruimtelijk-economische structuur ligt het voor de hand om over de gemeentegrenzen heen te kijken.

#### ...meer samen te werken...

Concreet houdt dit in dat het bedrijfsleven in Sint-Oedenrode en Schijndel niet moet proberen om met de 'trekkers' in de grotere regio te concurreren. Het vervullen van een afgeleide rol zou het gebied meer economische kansen bieden. Dit zou betekenen dat het bedrijfsleven moet

proberen complementair te zijn aan de economie van de steden. Op die manier kan de groei van de driehoek Den Bosch-Oss-Eindhoven een spin-offeffect krijgen in het tussenliggende gebied. Hoewel de samenwerking tussen bedrijven in REVUS (Regio Veghel-Uden-Schijndel, sinds kort aangevuld met Sint-Oedenrode) een stap in die (goede) richting is, zou deze samenwerking zich dus eigenlijk op korte termijn moeten uitbreiden.

#### ...netwerkvorming te versterken...

Daarnaast kan via verdere netwerkvorming de synergie tussen deelproducten worden versterkt en kunnen nieuwe producten worden ontwikkeld. Voorwaarde hiervoor is volledige transparantie van de in de regio aanwezige bedrijven en specialiteiten. Een marktplaats voor aanbieders van diensten en producten kan bedrijven bij elkaar brengen om tot gezamenlijke aanbiedingen te komen.

Er bestaan overigens wel verschillen tussen de rol die het bedrijfsleven van Sint-Oedenrode en Schijndel voor Den Bosch-Oss-Eindhoven enerzijds en Veghel anderzijds kan vervullen. Waar de driehoek Den Bosch-Oss-Eindhoven haar sterke groei dankt aan zakelijke dienstverlening en -met uitzondering van Den Bosch- metaalektro-industrie, dankt Veghel haar gunstige positie aan de sterk vertegenwoordigde handel- en transportsector.

#### ...en aandacht te hebben voor bijzondere werklocaties

Kleinschalige zakelijke dienstverlening kenmerkt zich door kleinschalig ruimtegebruik. De drie meest voorkomende soorten werklocaties voor dit type bedrijvigheid zijn kantoren aan huis, kleinschalige kantoorpanden en buitenplaatsen en villa's die tot kantoren zijn omgevormd. Dit type bedrijfslocaties moet (ook) in de toekomst voorhanden zijn om groei te kunnen doormaken. Dit neemt natuurlijk niet weg dat de regio ook bedrijventerreinen nodig heeft. De gevestigde productiebedrijven zijn eveneens belangrijk voor de economie en ook in sociaal opzicht spelen zij een belangrijke rol voor Sint-Oedenrode en Schijndel.

#### Centrummanagement

Meer intern zou versterkte samenwerking tussen het bedrijfsleven en respectievelijk Gemeente Schijndel en Gemeente Sint-Oedenrode een kans kunnen zijn. Zo wordt centrummanagement genoemd als een belangrijk instrument om het voorzieningenaanbod in beide gemeenten aan kwaliteit te laten winnen. Het gezamenlijke belang moet hierbij prevaleren boven het belang van een individuele ondernemer. Centrummanagement kan op de lange termijn een belangrijke impuls betekenen voor de ontwikkeling van de detailhandel en horeca in beide gemeenten.

### 3.5 Conclusie

Aan het begin van dit hoofdstuk stelden we onszelf de vraag: 'hoe verhoudt het beleid van de overheid zich met de geprognosticeerde economische ontwikkeling van beide gemeenten?'. In dit hoofdstuk is naar voren gekomen dat het Provinciale beleid voor Sint-Oedenrode en Schijndel en de geprognosticeerde economische ontwikkeling van beide gemeenten goed op elkaar aansluiten. Bij vertraging in de planvorming of de uitvoering van de plannen kunnen tekorten ontstaan, maar in principe heeft de Provincie de juiste voorwaarden geschapen voor een verdere groei van de bedrijvigheid.

Bovendien ontstaat er met de nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening (Wro) voor Gemeenten de mogelijkheid om zelf sturing te geven aan ruimtelijke processen. Dit houdt in dat de keuze tussen 'rood' en 'groen' in de toekomst meer door Gemeente Schijndel en Gemeente Sint-Oedenrode zelf kan worden gemaakt. Op het moment dat het regionale bedrijfsleven bij beide Gemeenten kan

aantonen dat zij meer bedrijfsruimte nodig heeft, bestaat er vanaf 1 juli 2008 dus de mogelijkheid om -tegen het streekplan in- onder bepaalde voorwaarden toch meer bedrijfsruimte te creëren.

De vraag is dan ook niet zozeer hoe het beleid zich verhoudt tot de geprognosticeerde groei, maar hoe het regionale bedrijfsleven de (middel)matige groeiprognoses kan ontstijgen. Intensieve(re) regionale samenwerking biedt in dit kader veel kansen. Zeker gezien het feit dat Sint-Oedenrode en Schijndel op een steenworp afstand liggen van (toekomstige) groeicentra als Den Bosch, Eindhoven, Oss en Veghel.

De huidige en toekomstige ontwikkeling van de kleinschalige zakelijke dienstverlening kan hierbij de sleutel tot succes zijn. De laatste jaren heeft deze branche al goede cijfers laten zien en door (nog meer) over gemeentegrenzen te kijken, netwerkvorming te versterken en aandacht te hebben voor bijzondere werklocaties, behoort een verdere ontwikkeling zeker tot de mogelijkheden.

Qua beleid betekent dit in vergelijking tot vorige decennia een trendbreuk. Niet langer wordt de prioriteit gegeven aan verdere versterking van de productie en nijverheid in het gebied. In de toekomst moet juist meer de nadruk liggen op verdere ontwikkeling van de (zakelijke) diensten. Op die manier kan de kwaliteit van het landschap worden gewaarborgd en het best worden ingespeeld op de ontwikkeling van de naburige gemeenten.

Concreet houdt dit in dat Gemeenten minder moeten putten uit de 'harde' beleidsinstrumenten en hun aandacht moeten verleggen naar het 'softe' beleidsinstrumentarium. Hoewel de in het Brabantse streekplan voorgestelde ontwikkeling van bedrijventerrein in de praktijk natuurlijk wél moet worden gerealiseerd, zal het in de toekomst ook nodig zijn om de samenwerking tussen bedrijven onderling en samenwerking tussen de overheid enerzijds en het bedrijfsleven anderzijds te versterken. Bovendien kan de kwaliteit van het voorzieningenaanbod in de twee gemeenten winnen bij de invoering van centrummanagement.



## 4. Samenvatting en conclusies

Op 1 juni 2007 ontstond de nieuwe Rabobank Sint-Oedenrode Schijndel, een fusie van de reeds bestaande Rabobank Sint-Oedenrode en Rabobank Schijndel. Om een bijdrage te leveren aan het sociaal-economische wel en wee in het werkgebied van de fusiebank, deed de Rabobank onderzoek naar een tweetal belangrijke thema's, beide met zowel sociale als economische aspecten; de woningmarkt en bedrijvigheid.

De belangrijkste vraag in deze studie luidt: kunnen Sint-Oedenrode en Schijndel met betrekking tot de woningmarkt en bedrijvigheid de komende tien tot vijftien jaar een investering golf verwachten? Welke demografische ontwikkeling staat de regio te wachten en zit de woningmarkt in Sint-Oedenrode en Schijndel evenals in veel andere plaatsen in Nederland op slot? En wat houdt dat in voor de toekomst? En kan het bedrijfsleven in de regio profiteren van de ligging langs de A50 en de ontwikkelingen in de omliggende steden Den Bosch, Eindhoven, Veghel en Uden?

### Er zijn kansen voor de woningmarkt, maar blijf alert!

De kansen voor de woningmarkt worden voor een groot deel bepaald door de huidige situatie op de markt, toekomstige demografische ontwikkelingen en landelijk, Provinciaal en Gemeentelijk beleid. Dat beleid is restrictief, oftewel er mag alleen worden gebouwd voor de eigen bevolking. Om verschillende redenen zijn er echter wel degelijk kansen voor de toekomstige ontwikkeling van de woningmarkt:

- Huidig tekort. Het huidige tekort aan woningen in de regio bedraagt ongeveer 480 woningen. Dit tekort wordt vooral veroorzaakt door de verhuiscens van mensen die geen geschikte woning kunnen vinden.
- Grote achterstand in de woningproductie. De bouwplannen in de voorgaande beleidsperiodes zijn bij lange na niet gehaald. Dit is een landelijk probleem en geldt ook voor Sint-Oedenrode en Schijndel. Er is dus nog veel in te halen.
- Forse groei aantal huishoudens. Ondanks de verwachte daling van het aantal inwoners in Schijndel, neemt het aantal huishoudens in de twee gemeenten samen tot 2020 naar verwachting met ongeveer 1.300 toe. Dit heeft vooral te maken met de huishoudensverdunning, een landelijke trend.
- Aandacht voor starters en senioren. Alle partijen op de woningmarkt hebben een belangrijke taak als het gaat om het beschikbaar stellen voor geschikte en betaalbare woningen voor starters en ouderen. Bij starters gaat het daarbij vooral om de prijs, bij ouderen om de geschiktheid en de levensloopbestendigheid van de woning.

In de beleidsvisie van beide Gemeenten is volop aandacht voor bovenstaande aspecten van de woningmarkt. Alle knelpunten worden erkend en het is een goede zaak dat in Sint-Oedenrode momenteel seniorenwoningen worden opgeleverd. De concrete bouwplannen wijken echter af van het beleid. Het belangrijkste aandachtspunt is dan ook om alert te blijven op de handhaving van het beleid. De Gemeenten hebben wat dat betreft echter een lastige positie. Ontwikkelaars bouwen nu eenmaal liever dure woningen. Dat betekent dat niet alleen de Gemeenten, maar ook andere partijen een rol hebben op de woningmarkt als het gaat om bouwen voor senioren en starters. De Gemeenten kunnen het niet alleen!

Daarnaast is het van groot belang te beseffen dat de woningmarkt geen lokale maar een regionale markt is. Wanneer elke Gemeente onafhankelijk van de andere haar eigen plannen maakt en uitvoert, leidt dat ongetwijfeld tot een inefficiënt functionerende woningmarkt. Samenwerking

tussen Sint-Oedenrode en Schijndel, maar ook met andere omliggende Gemeenten, is daarom gewenst. Dit leest als een cliché, maar ondanks dat gebeurt het veel te weinig!

### Beleid sluit in theorie goed aan op de toekomstige ruimtebehoefte van bedrijven

Sint-Oedenrode en Schijndel lieten de afgelopen tien jaar een sterke groei van het aantal banen zien. Dit was met name te danken aan groeiversnellingen in tijden van hoogconjunctuur, zoals bijvoorbeeld de afgelopen twee jaar. De toekomst ziet er echter minder rooskleurig uit. Zo valt de groeiverwachting voor zowel de werkgelegenheid als de toegevoegde waarde voor beide gemeenten laag uit.

De groeiprognoses vertalen zich in een ruimtebehoefte van 195 hectare bedrijventerrein voor het totale plangebied 'Schijndel-Sint-Oedenrode-Boekel'. Op het moment dat de plannen vanuit het Brabantse streekplan navolging krijgen, zal dit voldoende zijn om de geprognosticeerde groei te faciliteren. In de toekomst zal bij discussies omtrent het ruimtegebruik dan ook niet de nadruk moeten liggen op de kwantiteit, maar op de kwaliteit van de plannen. Het in de toekomst gecreëerde aanbod moet vanzelfsprekend zo veel mogelijk aansluiten op de wensen van de ruimtebehoevende bedrijven.

### Trendbreuk in beleid

In vergelijking tot vorige decennia betekent dit wellicht een trendbreuk. Niet langer ligt de prioriteit bij het ontwikkelen van meer hectare bedrijventerrein. In de toekomst moet juist meer worden gefocust op de wijze waarop een verdere groei van de (kleinschalige) zakelijke dienstverlening kan worden gefaciliteerd. Het afgelopen decennium heeft deze sector al een sterke groei doorgemaakt en door als toeleverancier te fungeren voor de groeicentra 'om de hoek' ligt een verdere ontwikkeling voor de hand.

Qua beleid houdt dit dus in dat er niet alleen meer gekeken moet worden naar het aanbieden van (meer) fysieke ruimte. Hoewel de in het Brabantse streekplan voorgestelde ontwikkeling van bedrijventerrein in de toekomst natuurlijk wel moeten worden gerealiseerd, moet in de toekomst de nadruk meer liggen op 'softe' beleidsinstrumenten. Dit houdt in dat de overheid een pro-actieve houding moet aannemen en met de ondernemers mee moet denken. Anderzijds kan het bedrijfsleven zich nog beter organiseren. De samenwerking die binnen REVUS is gerealiseerd, is een stap in de goede richting, maar zou in de toekomst eigenlijk moeten worden uitgebreid.

Doordat de keuze tussen 'rood' en 'groen' in de toekomst meer door Gemeente Schijndel en Gemeente Sint-Oedenrode zelf kan worden gemaakt, ligt het al dan niet ontstijgen van de matige groeiprognoses in de handen van de lokale bedrijven en overheid zelf. De belangrijkste vraag is dus niet zozeer hoe het Provinciale beleid zich verhoudt tot de geprognosticeerde economische ontwikkeling, maar hoe het regionale bedrijfsleven de matige groeiprognoses gaat ontstijgen. Met dit rapport hoopt de Rabobank bij te dragen aan de (noodzakelijke) discussies omtrent dit onderwerp.

# Geraadpleegde bronnen

## Literatuur

- ABF Research (2005), Rabobank Monitor
- ABF Research (2007), PRIMOS Prognose
- Arts, P.H.A.M, J. Ebregt, C.J.J. Eijgenraam, M.J. Stoffers (2005), De vraag naar ruimte voor economische activiteit tot 2040; Bedrijfslocatiemonitor CPB
- CBS (2005), Statline databank, internetpagina: <http://statline.cbs.nl>
- ECORYS Nederland B.V. (2007), Excelleren door slim combineren; Sociaal-economische verkenning Noord-Brabant 2007
- ETIN Adviseurs & TNO Innovatie en Ruimte (2006), Prognose bedrijventerreinen Noord-Brabant 2006-2040
- Gemeente Schijndel (2006), Samen zorgen voor Schijndel; coalitiebeleidsplan 2006-2010
- Gemeente Sint-Oedenrode (2004), Onderzoek naar het wonen
- Gemeente Sint-Oedenrode (2004), WoonVisiePlus Sint-Oedenrode
- Gemeente Sint-Oedenrode (2006), Collegeprogramma Gemeente Sint-Oedenrode 2006-2010; "Samen werken aan Rooi"
- Huizinga, F. & B. Smid (2004), Vier vergezichten op Nederland; productie, arbeid en sectorstructuur in vier scenario's tot 2040
- Huizinga, F. & B. Smid (2005), Werkgelegenheid en toegevoegde waarde per bedrijfstak, 2001-2020 en 2021-2040
- Kamer van Koophandel Oost-Brabant (2004), Sterkte-zwakke analyse regio Uden-Veghel; Van Lokaal naar Regionaal
- Laagland'advies (2004), Woonvisie Schijndel 2004-2008
- Provinciale Staten van Noord-Brabant (2004), Streekplan Noord-Brabant 2002; Brabant in Balans
- Rabobank Nederland (2006), Doorbreek de grenzen aan de groei; Economisch perspectief voor Roermond e.o.
- Rabobank Nederland (2006), Zonder profilering blijft alles bij het oude; Economisch perspectief voor Weerterland en Cranendonck
- Rabobank Nederland (2007), Rabobank Economisch Kwartaalbericht, maart 2007; De Randstad; 'arbitrair en achterhaald'
- Visser, P. & F. van Dam (2006), De prijs van de plek; Woonomgeving en woningprijs

## Workshop

Ten behoeve van de studie heeft op 17 september 2007 een workshop plaatsgevonden, waarin de volgende sleutelpersonen hun visie hebben uitgesproken over het economische perspectief van Sint-Oedenrode en Schijndel:

- |                     |   |
|---------------------|---|
| ➤ Dhr. Maas         | - Gemeente Sint-Oedenrode                     |
| ➤ Mw. Van den Berk  | - Gemeente Sint-Oedenrode                     |
| ➤ Dhr. Opsteegh     | - Gemeente Schijndel                          |
| ➤ Dhr. Van Rosmalen | - Gemeente Schijndel                          |
| ➤ Dhr. Van Vleuten  | - Bedrijventerreinen Nijnsel en De Kampen     |
| ➤ Dhr. Wijrgang     | - Business to Business                        |
| ➤ Dhr. Heijmans     | - Ondernemersvereniging Rooi 2000             |
| ➤ Dhr. Van Dis      | - Winkeliersvereniging 'Hart van Schijndel'   |
| ➤ Dhr. Wittenberg   | - Schijndels Netwerk voor Ondernemers         |
| ➤ Dhr. Trikels      | - Ondernemers Contact Schijndel               |
| ➤ Dhr. Schellekens  | - Winkeliersvereniging 't Zuid                |
| ➤ Dhr. V.d. Brand   | - Winkeliersvereniging 't Zuid                |
| ➤ Mw. Munnecom      | - Kamer van Koophandel, afd. Regiostimulering |

- Mw. Marien - Kamer van Koophandel, afd. Regiostimulering
- Dhr. Phiferons - Bouwvereniging 'Huis & Erf'
- Dhr. Merks - Van Stiphout Projectontwikkeling
- Dhr. Van den Berg - Van den Berg Makelaardij
- Mw. Kooymans - Kooymans Makelaars
- Dhr. Van Meijl - Stichting Verenigde Zorgcentra Schijndel

De onderzoekers danken hen voor hun medewerking bij het tot stand komen van dit rapport.

## Bijlagen

Bijlage A: Toekomstprognose per sector volgens het CPB-scenario Transatlantic Market (mutaties per jaar in %)

Sector	Prognose tot 2020	
	WGL	TW
Landbouw en visserij	-2,5	0,6
Voedings- en genotsmiddelenindustrie	-0,2	1,7
Overige industrie	0,1	1,9
Chemische, rubber- en kunststofverw. industrie	-0,8	3,4
Metalektro-industrie	-1,8	1,7
Aardolie-industrie	1,5	2,4
Delfstoffenwinning	-5,4	-3,6
Openbare nutsbedrijven	0,4	1,6
Bouwnijverheid en -installatiebedrijven	-0,3	0,7
Verhuur van en handel in onroerend goed	0,5	1,3
Handel en reparatiebedrijven	1,0	2,8
Transport- en opslagbedrijven	0,6	4,3
Communicatiebedrijven	0,2	5,9
Bank- en verzekeringswezen	0,5	2,9
Uitzendbureaus en huishoudelijke diensten	0,0	2,5
Overige tertiaire diensten	0,4	2,6
Gezondheids- en welzijnzorg	1,5	2,2
Overheid	0,0	1,2

Bron: Huizinga en Smid (CPB), 2004

# Colofon

## Titel

Economisch perspectief voor Sint-Oedenrode en Schijndel

## Datum

April 2008

## Samengesteld door

Rabobank Nederland

Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek

drs. Rogier Aalders

drs. Gilbert Bal

Enrico Versteegh

## In opdracht van

Rabobank Sint-Oedenrode Schijndel

## Contactadressen

Rabobank Sint-Oedenrode Schijndel

Postbus 8, 5490 AA Sint-Oedenrode

Tel. (073) 503 77 77

Rabobank Nederland

Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek

UCP 515, Postbus 17100, 3500 HG Utrecht

Tel. 030-2166662

Het rapport staat ook op het internet:

[www.rabobankgroep.nl/kennisbank](http://www.rabobankgroep.nl/kennisbank)

# Economisch perspectief Sint-Oedenrode en Schijndel

Verwachtingen en kansen voor de toekomstige ontwikkeling van de economie en woningmarkt van Sint-Oedenrode en Schijndel

© 2008 Directoraat Kennis en Economisch Onderzoek

Ref. nr. r8014gba

030 - 2160912

Samenstelling en realisatie:

Rogier Aalders

Gilbert Bal