

Woningvoorraadontwikkeling

Stand van Zaken in Zeeland tot 2023



Inhoudsopgave

Inleiding	3
1. Woningvoorraadontwikkeling Zeeland	4
2. Woningvoorraadontwikkeling Zeeuwse gemeenten	6
3. Bestaand stedelijk gebied en Woningbouwplannen	8
4. Levensloopbestendige woningen	11
5. Betaalbaarheid	12
6. Woningvoorraadontwikkeling op kaart	14
Colofon	15

Inleiding

In deze notitie wordt teruggekeken op de toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad in Zeeland tot 2023. Het gaat hierbij om sloop, nieuwbouw, functieveranderingen, samenvoegingen en splitsingen van woningen. Ook wordt stilgestaan in hoeverre de woningbouwtoevoegingen plaatsvinden binnen of buiten bestaand bebouwd gebied of dat deze mutaties deel uitmaakten van een bekend woningbouwplan.

Het doel van deze notitie is het verschaffen van informatie en het meten van de voortgang op beleidsdoelen. De focus ligt daarbij op de ontwikkelingen in 2022. Soms zijn de gegevens van 2022 nog niet altijd beschikbaar. In deze gevallen is gekeken naar de meest recente stand van zaken. In sommige gevallen wordt er verder teruggekeken om een ontwikkeling over vijf of tien jaar in beeld te brengen.

Deze notitie hangt nauw samen met 'Plancapaciteit en vergunningverlening Zeeland tot 2023', 'Bevolking en huishoudens Zeeland tot 2023' en 'Woningvoorraad Zeeland tot 2023'. Gezien de verschillende momenten van aanleveren van data over het voorgaande jaar zullen deze notities op verschillende momenten kunnen worden geüpdatet.

De bron van de data is voornamelijk het CBS. Per onderwerp is aangegeven waar de gegevens op gebaseerd zijn. De woningvoorraadontwikkeling van Zeeland is gebaseerd op de veranderingen, ofwel mutaties, in de woningvoorraad zoals die geregistreerd zijn in de BAG (Basisregistratie Adressen en Gebouwen). De gegevens uit de BAG zijn vervolgens door de Provincie, in samen-



werking met de gemeenten, gecorrigeerd, zodat er een duidelijk beeld ontstaat van de fysieke ontwikkeling in de woningvoorraad en verandering in het gebruik van vastgoed, zoals die zich in de praktijk hebben voorgedaan. Hierdoor wijkt het af van de gegevens van het CBS, maar komt het wel dichterbij de werkelijke ontwikkeling door de praktijktoets door de lokale overheden. Zo worden toevoegingen als gevolg van administratieve correcties uitgesloten, evenals het verkrijgen van een huisnummer van wooneenheden in verzorgingshuizen.

Bij fysieke veranderingen gaat het om sloop en nieuwbouw van woningen. De mutaties uit de brongegevens van het CBS die te boek staan als 'overige toevoegingen' en 'overige onttrekkingen' zijn uitgesplitst in vier verschillende vormen van verandering in het gebruik van vastgoed, te weten functiewijzigingen van een winkelpand naar een woning of andersom en het splitsen of samenvoegen van woningen. Een andere categorie is 'sloop en nieuwbouw' waarbij een particuliere woning is gesloopt en binnen enkele jaren weer is teruggebouwd. Ook zijn er zogenaamde 'mantelzorgwoningen', woningen die tijdelijk geplaatst worden bij een bestaande woning, bedoeld voor de huisvesting van (doorgaans) een zorgbehoevend familielid. De categorie 'sloop en nieuwbouw' en 'mantelzorgwoning' veroorzaken geen verandering in de woningvoorraad.

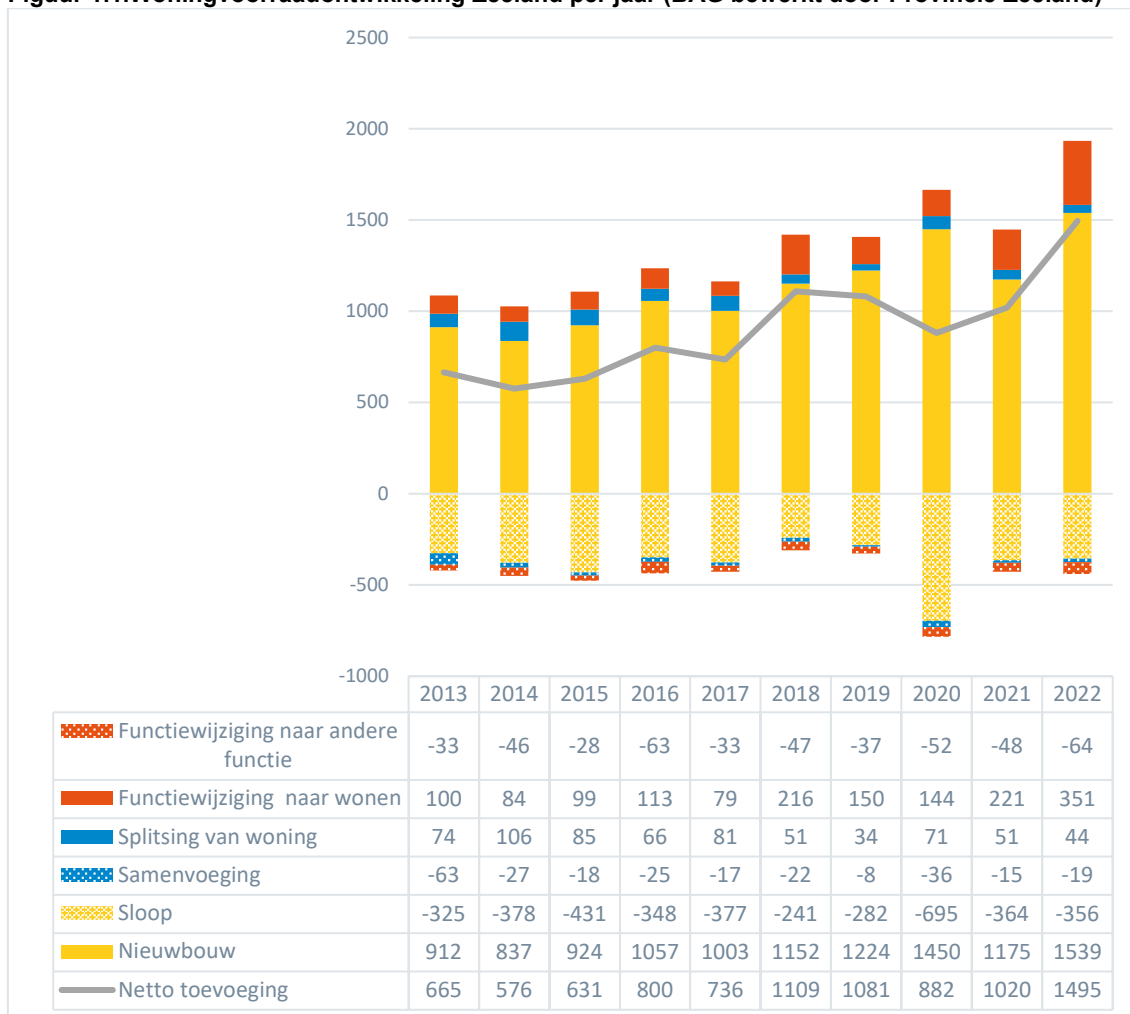
1. Woningvoorraadontwikkeling Zeeland

Tabel 1.1. Woningvoorraadontwikkeling Zeeland per jaar (BAG bewerkt door Provincie Zeeland)

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Functiewijziging naar andere functie	-33	-46	-28	-63	-33	-47	-37	-52	-48	-64
Functiewijziging naar wonen	100	84	99	113	79	216	150	144	221	351
Nieuwbouw	912	837	924	1057	1003	1152	1224	1450	1175	1539
Sloop	-325	-378	-431	-348	-377	-241	-282	-695	-364	-356
Sloop en nieuwbouw	29	48	53	45	59	41	35	46	20	23
Samenvoeging	-63	-27	-18	-25	-17	-22	-8	-36	-15	-19
Splitsing van woning	74	106	85	66	81	51	34	71	51	44
Netto toevoeging	665	576	631	800	736	1109	1081	882	1020	1495

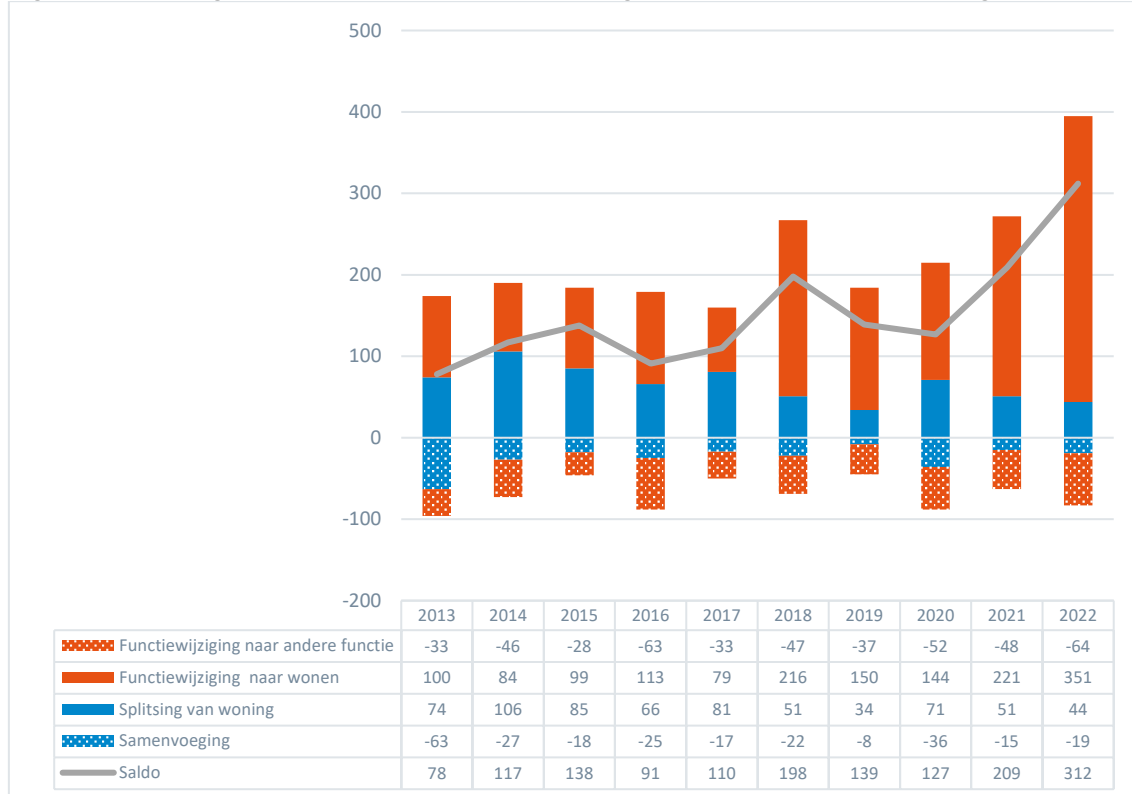
In tabel 1.1. is per jaar in de periode 2013 tot en met 2022 alle woningbouwmutaties weergegeven in Zeeland. Een negatief getal geeft aan dat het gaat om een onttrekking aan de woningvoorraad.

Figuur 1.1. Woningvoorraadontwikkeling Zeeland per jaar (BAG bewerkt door Provincie Zeeland)



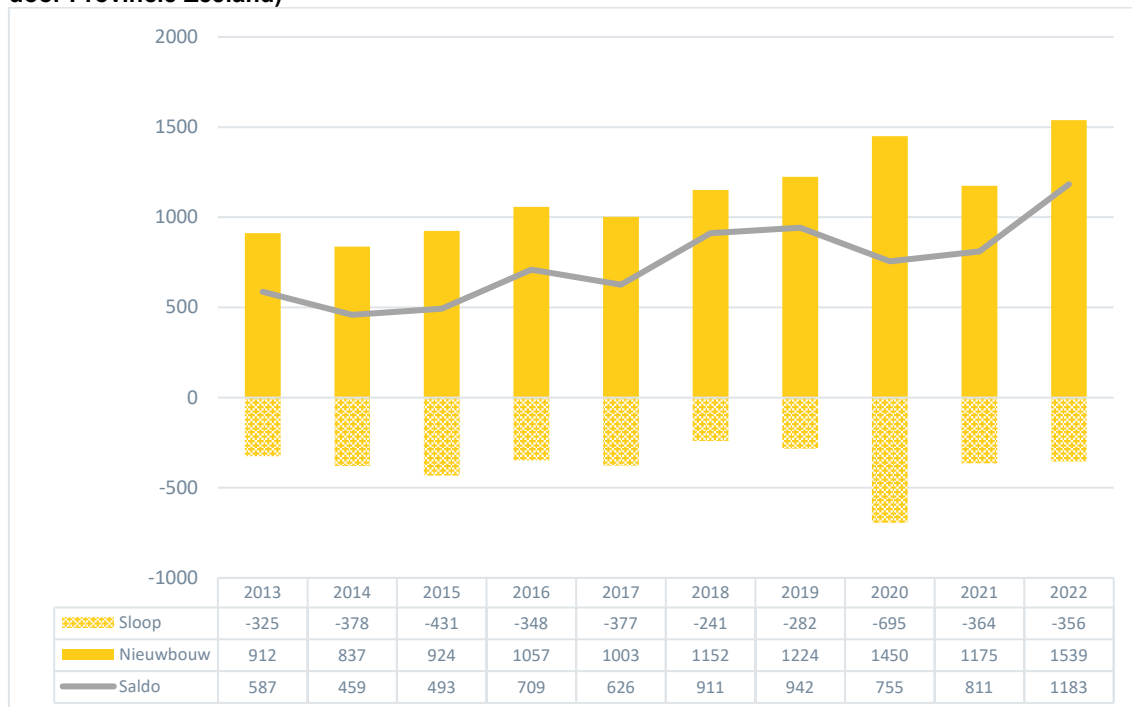
In figuur 1.1. zijn de aantallen uit tabel 1.1. weergegeven in een gestapelde histogram, waarbij de toevoegingen en onttrekkingen in de Zeeuwse woningvoorraad in de jaren 2013 t/m 2022 te zien zijn. De grijze lijn geeft het saldo van de toevoegingen (functiewijzigingen naar wonen, nieuwbouw en splitsingen) min de onttrekkingen (functiewijzigingen naar een andere functie, samenvoegingen en sloop) weer.

Figuur 1.2. Woningvoorraad Zeeland in bestaand vastgoed 2013-2022 (BAG bewerking Prv Zeeland)



In figuur 1.2. en 1.3. is een onderscheid gemaakt tussen toevoeging of onttrekking *binnen* bestaand vastgoed (bijvoorbeeld een woning in een voormalige winkel) en er *buiten*, namelijk nieuwbouw en sloop. Bij de veranderingen in het bestaand vastgoed wordt gekeken naar functiewijzigingen, samenvoegingen en splitsingen van woningen.

Figuur 1.3. Woningvoorraadontwikkeling Zeeland sloop en nieuwbouw 2013-2022 (BAG bewerkt door Provincie Zeeland)



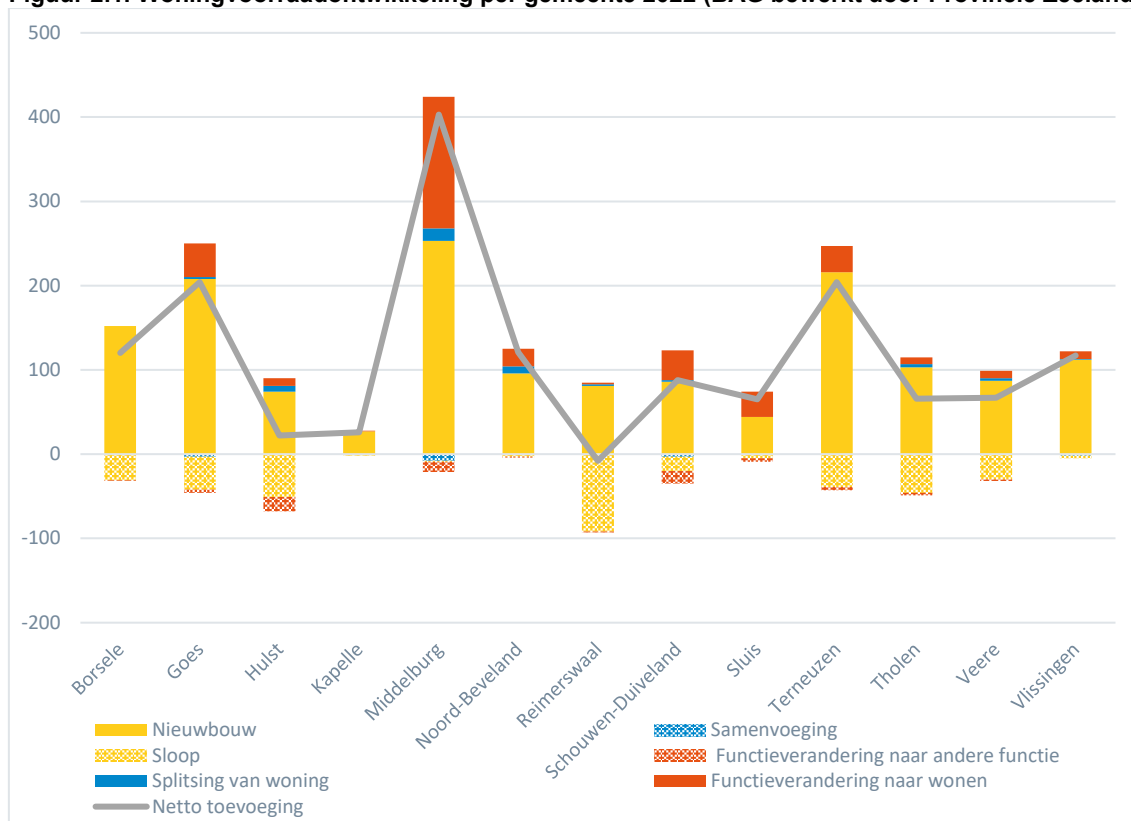
2. Woningvoorraadontwikkeling Zeeuwse gemeenten

Tabel 2.1. Woningvoorraadontwikkeling per gemeente 2022 (BAG bewerkt door Provincie Zeeland)

	Functieverandering naar		Mantel-zorgwoning	Nieuwbouw	Sloop	Sloop + nieuwbouw	Samen-voeging	Splitsing	Netto toevoe-ging
	een andere functie	wonen							
Borsele	1			152	31				120
Goes	4	40		208	39	1	3	2	204
Hulst	17	9	1	74	51	1		7	22
Kapelle		1		27	2				26
Middelburg	12	156	2	253	1	1	8	15	403
Noord-Beveland	1	21		96	3	3		8	121
Reimerswaal	1	2	1	81	91	1	1	2	-8
Schouwen-Duiveland	15	35		86	17	2	3	2	88
Sluis	4	30	-1	44	4	6	1		65
Terneuzen	4	31	1	216	38	1	1		204
Tholen	3	8	1	103	46	2		4	66
Veere	2	9		87	30	5		3	67
Vlissingen		9		112	3		2	1	117
Totaal	64	351	5	1539	356	23	19	44	1495

Tabel 2.1. geeft per gemeente weer hoeveel woningen er toegevoegd dan wel onttrokken zijn in 2022, uitgesplitst per soort mutatie. In figuur 2.1. is een verbeelding van tabel 2.1. De grijze doorgetrokken lijn geeft het saldo van de verschillende soorten toevoegingen en onttrekkingen weer.

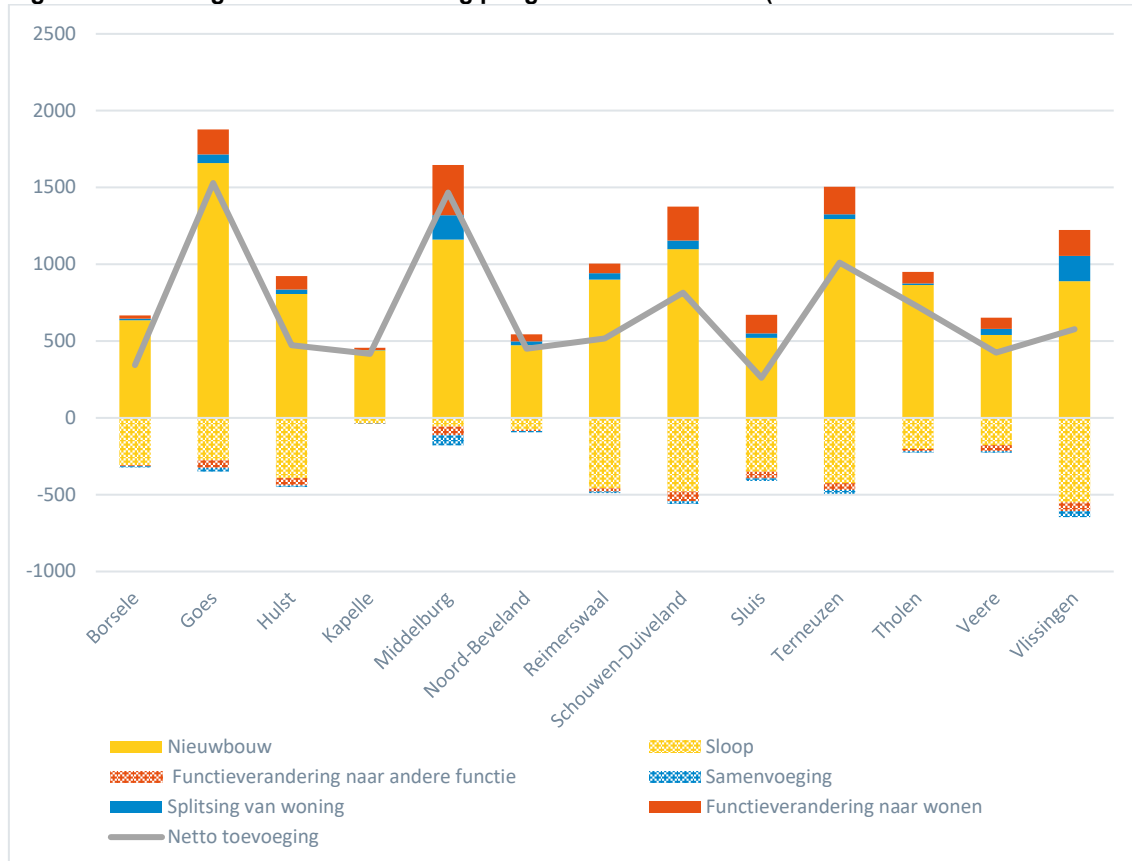
Figuur 2.1. Woningvoorraadontwikkeling per gemeente 2022 (BAG bewerkt door Provincie Zeeland)



Tabel 2.2.. Woningvoorraadontwikkeling per gemeente 2013-2022 (BAG bewerkt Provincie Zeeland)

	Functieverandering naar		Mantelzorg-woning	Nieuw-bouw	Sloop	Sloop + nieuw-bouw	Samen-voeging	Splitsing	Netto toevoe-ging
	een andere functie	wonen							
Borsele	6	20	6	636	309	33	8	10	343
Goes	50	162	1	1659	276	13	23	57	1529
Hulst	49	88	4	807	391	45	9	28	474
Kapelle	2	14	7	440	35	7	3	2	416
Middelburg	56	326	15	1161	57	16	66	159	1467
Noord-Beveland	8	47	1	474	78	25	8	24	451
Reimerswaal	21	63	3	900	458	21	10	42	516
Schouwen-Duive-land	61	220	1	1099	480	50	19	56	815
Sluis	43	122	1	522	350	61	18	28	261
Terneuzen	44	179	1	1294	425	45	25	32	1011
Tholen	15	75	5	865	202	27	11	11	723
Veere	40	73	6	539	177	54	11	41	425
Vlissingen	56	168	1	889	551	2	39	166	577
Totaal	451	1557	52	11285	3789	399	250	656	9008

Tabel 2.2. geeft de ontwikkeling van de woningvoorraad per gemeente weer in de periode 2013-2022. Figuur 2.2. is een verbeelding van tabel 2.2.

Figuur 2.2. Woningvoorraadontwikkeling per gemeente 2013-2022 (BAG bewerkt Provincie Zeeland)


3. Bestaand stedelijk gebied en Woningbouwplannen

Tabel 3.1. Toevoegingen en onttrekkingen buiten bestaand stedelijk gebied in 2022 (BAG bewerkt door Provincie Zeeland)

	Functieverandering naar		Mantelzorg-woning	Nieuw-bouw	Sloop	Sloop en nieuwbouw	Samenvoeging	Splitsing	Netto toevoeging
	een andere functie	wonen							
Borsele				12					12
Goes						2			0
Hulst	4	1	-1	11	2	1			6
Kapelle					1				-1
Middelburg			2	7		1			7
Noord-Beveland	1	1			1	1	1	1	-1
Reimerswaal				3	1	1			2
Schouwen-Duiveland	1	2		11	5	1			7
Sluis				6	2	4			4
Terneuzen		1	1	8	4	1			5
Tholen		2		8	1	1	1	1	9
Veere		2		15	2	4	2	2	15
Vlissingen									0
Totaal	6	9	2	81	19	17	4	4	65

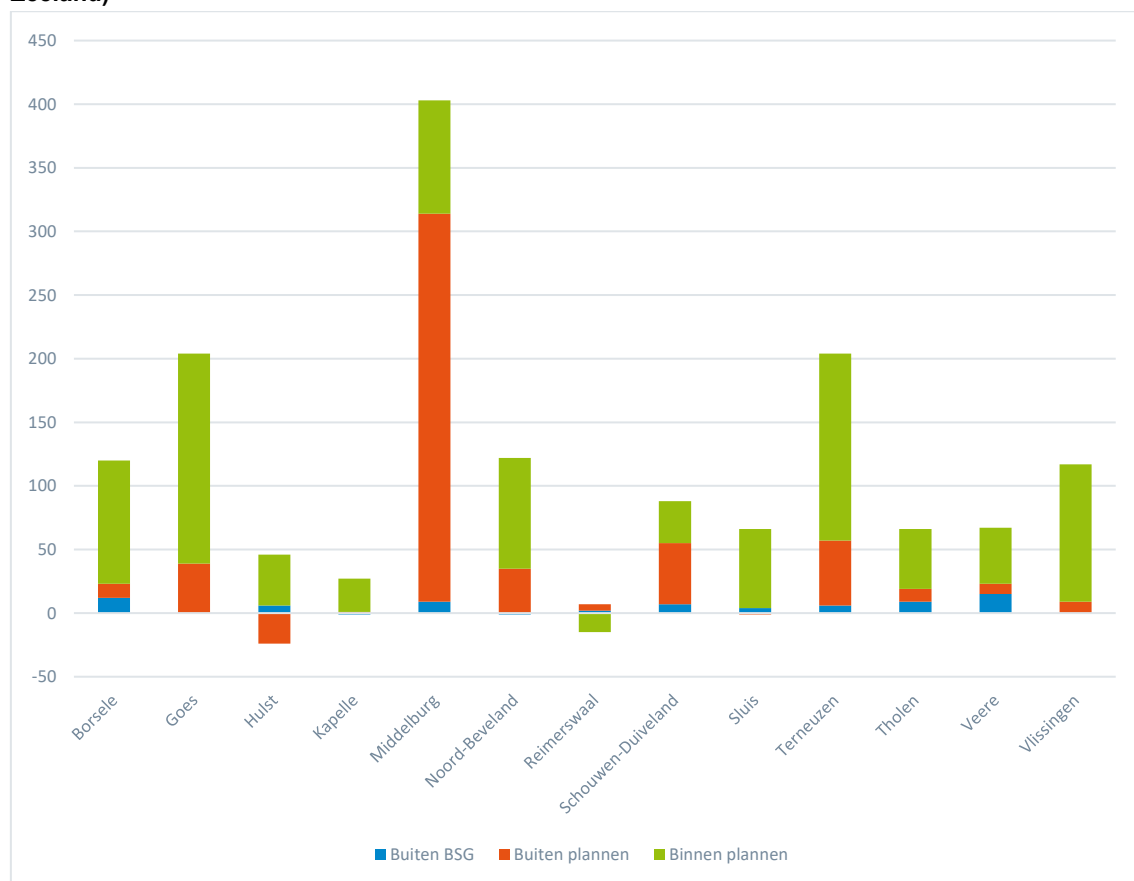
Bovenstaande tabel laat zien hoeveel woningen er buiten bestaand stedelijk gebied werden toegevoegd en onttrokken in 2022 per gemeente. Per saldo staan er 65 woningen meer in het buitengebied van Zeeland. Hierbij gaat het om 11 flexwoningen in de gemeente Borsele en 6 in de gemeente Veere.

Tabel 3.2. Toevoegingen en onttrekkingen buiten de bekende woningbouwplannen in 2022 (BAG, Planmonitorwonen, bewerkt door Provincie Zeeland)

	Functieverandering naar		Mantelzorg-woning	Nieuwbouw	Sloop	Sloop en nieuwbouw	Samenvoeging	Splitsing	Netto toevoeging
	een andere functie	wonen							
Borsele	1			26	2				23
Goes	4	38		9	3	1	3	2	39
Hulst	17	9	1	30	44	1		3	-18
Kapelle		1		1	2				0
Middelburg	12	156	2	162	1	1	8	15	314
Noord-Beveland	1	21		9	3	3		8	34
Reimerswaal	1	2	1	30	24	1	1		7
Schouwen-Duiveland	15	33		55	16	2	3	1	55
Sluis	4	5		7	4	6	1		3
Terneuzen	4	31	1	38	8	1	1		57
Tholen	3	7	1	14	4	2		4	19
Veere	2	9		43	30	5		3	23
Vlissingen		9		1			2	1	9
Totaal	64	321	6	425	141	23	19	37	565

Tabel 3.2. laat per gemeente zien hoeveel woningen er zijn toegevoegd of onttrokken *buiten de grenzen van het plangebied van bestaande woningbouwplannen* uit de Planmonitor Wonen. Het kan hierbij gaan om woningbouw binnen gemengde woningbouwbestemmingen of ruimere/niet gelimiteerde woningbouw-mogelijkheden in bestaande bestemmingsplannen ('verborgen plancapaciteit'). Ook komt het soms voor dat herstructureringsplannen van woningcorporaties niet volledig in de Planmonitor zijn opgenomen.

Figuur 3.1 Saldo toevoegingen en onttrekkingen binnen en buiten plancapaciteit en buiten de grens Bestaand stedelijk gebied) in 2022 (BAG, Planmonitorwonen, bewerkt door Provincie Zeeland)



Figuur 3.1 vat de tabellen 3.1 en 3.2. samen in een histogram. De toevoegingen of onttrekkingen aan de woningvoorraad zijn uiteen gesplitst in mutaties binnen bekende woningbouwplannen, mutaties buiten bekende woningbouwplannen (maar binnen bestaand stedelijke gebied) en mutaties buiten bestaand stedelijk gebied. De opvallend hoge toegevoegde woningen buiten woningbouwplannen betreft voornamelijk woningen bedoeld voor studenten door transformatie en nieuwbouw.

Tabel 3.3 Woningbouwplannen met de meeste in 2022 opgeleverde nieuwbouw in Zeeland (BAG, Planmonitorwonen, bewerkt door Provincie Zeeland)

Plannaam	Woonkern	Gemeente	Aantal nieuwbouw
Goeze Schans	Goes	Goes	80
Ravesteijnplein	Vlissingen	Vlissingen	80
Buiten de Veste	Goes	Goes	75
Othene Oost	Terneuzen	Terneuzen	44
Buitenweg 2e fase	Axel	Terneuzen	42
Campervelden	Kamperland	Noord-Beveland	41
Mortiere	Middelburg	Middelburg	38
Emmabaan	Koewacht	Terneuzen	31
Havengebied	Breskens	Sluis	30
Stadspolder	Kortgene	Noord-Beveland	27
Kop van de Noordstraat Zuid De Kampanje	Terneuzen	Terneuzen	26
Zuidhoek fase 3	Kapelle	Kapelle	25
Boomgaard	Serooskerke	Veere	25
Schoolstraat	s Gravenpolder	Borsele	24
Veerseweg	Middelburg	Middelburg	23
Claverveld	Vlissingen	Vlissingen	22
Lancaster	Nieuwdorp	Borsele	22
Rittenburg fase 3	Middelburg	Middelburg	20
Suzannapolder	Sint-Annaland	Tholen	18
Noorderpolder, De lanen	Zierikzee	Schouwen-Duiveland	17
Tramper II	Hansweert	Reimerswaal	16
West-Kraaijertpolder	Lewedorp	Borsele	15
Vroonstede I	Sint-Annaland	Tholen	15
Steehof III	Rilland	Reimerswaal	14
Hof den Berg	Goes	Goes	12
Vestetuin	Tholen	Tholen	12
De Blikken II 2e fase	s Heerenhoek	Borsele	11
Sportvelden	Wissenkerke	Noord-Beveland	11

Tabel 3.3 geeft weer in welke woningbouwplannen in Zeeland de meeste woningen zijn gebouwd in het jaar 2022. Alleen de plannen met meer dan 10 opgeleverde woningen zijn weergegeven. Ook herstructureringsplannen zijn opgenomen, waar eerst sloop heeft plaatsgevonden.

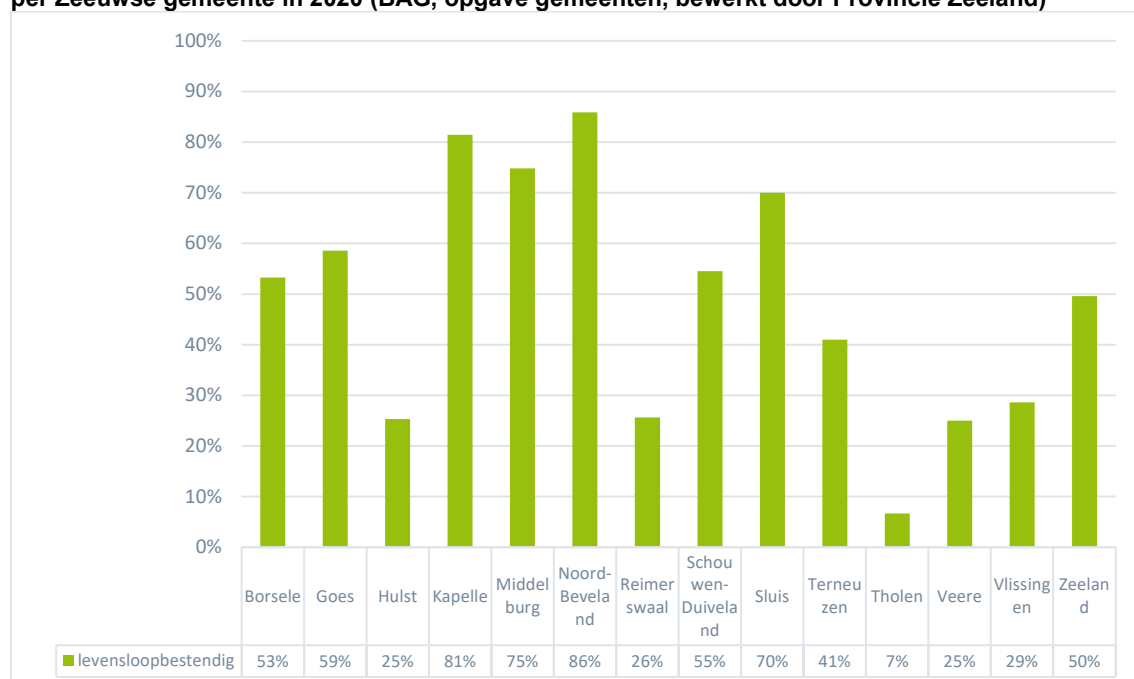
4. Levensloopbestendige woningen

De in 2020 nieuwgebouwde woningen in Zeeland zijn voor zover bekend, gecategoriseerd in levensloopbestendig en (waarschijnlijk) niet levensloopbestendig. Het gaat hierbij om de vraag of er sprake is van een volledig woonprogramma op een toegankelijke verdieping. Doorgaans gaat het om appartementen, maar soms ook om grondgebonden sociale huurwoningen. Niet van alle woningen is dit bekend, met name woningen gebouwd in particulier opdrachtgeverschap.

Figuur 4.1 Aantal levensloopbestendige- en (waarschijnlijk) niet levensloopbestendige nieuwbouw-woningen per Zeeuwse gemeente in 2022 (BAG, gemeenten, bewerkt door Provincie Zeeland)



Figuur 4.2 Percentage levensloopbestendige woningen van het totaal nieuwgebouwde woningen per Zeeuwse gemeente in 2020 (BAG, opgave gemeenten, bewerkt door Provincie Zeeland)



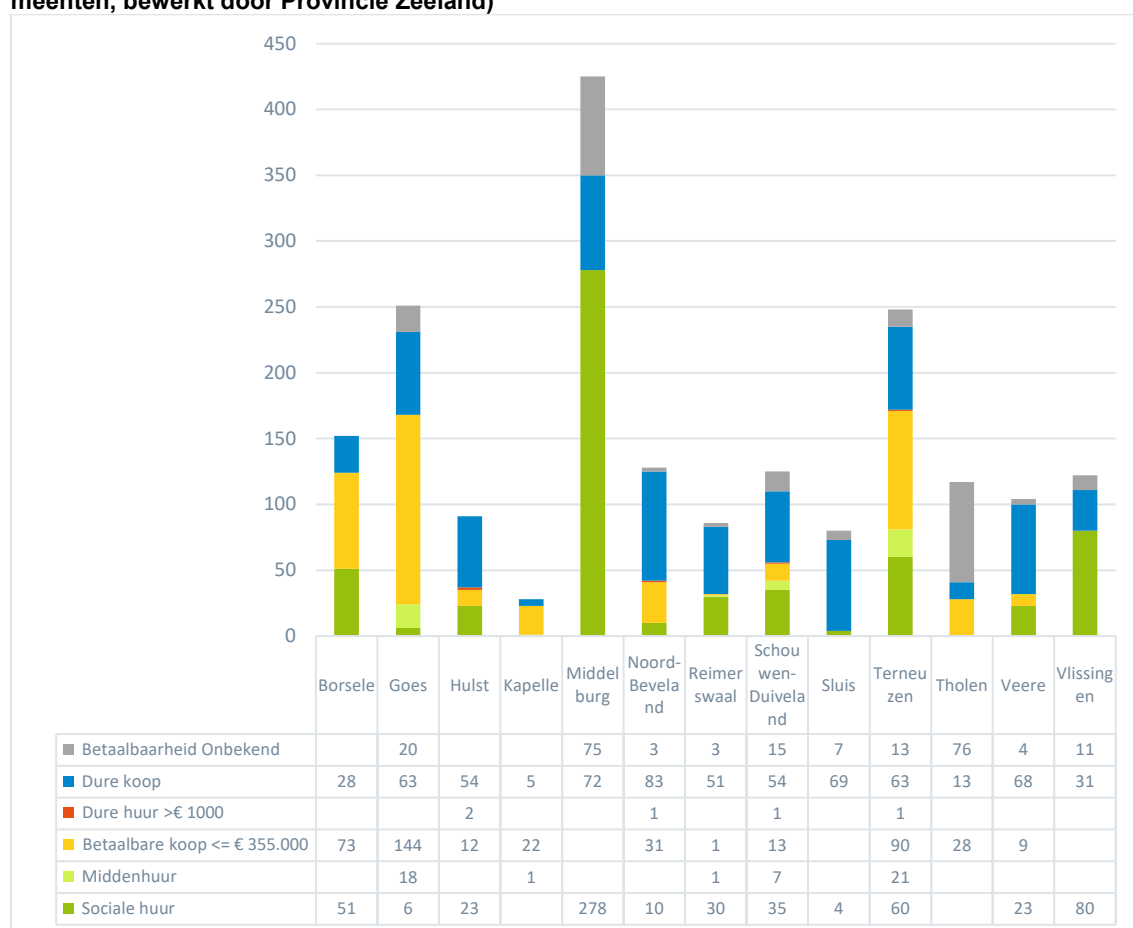
5. Betaalbaarheid

Voor de in 2022 opgeleverde woningen is het mogelijk om de betaalbaarheid ervan in beeld te brengen. Per woning is door de gemeenten aangegeven in hoeverre het ene sociale huur, middenhuur, dure huur, betaalbare koop of dure koopwoning betreft:

- Sociale huur: huurwoning tot aan de liberalisatiegrens (€ 763,47 per 1-1-2022);
- Middenhuur: huurwoning met een maandhuur tussen de liberalisatiegrens en € 1000;
- Dure huur: huurwoning met een maandhuur boven de € 1000;
- Betaalbare koop: koopwoning met een maximale aankoop prijs van € 355.000;
- Dure koop: koopwoning met een koop prijs boven de € 355.000

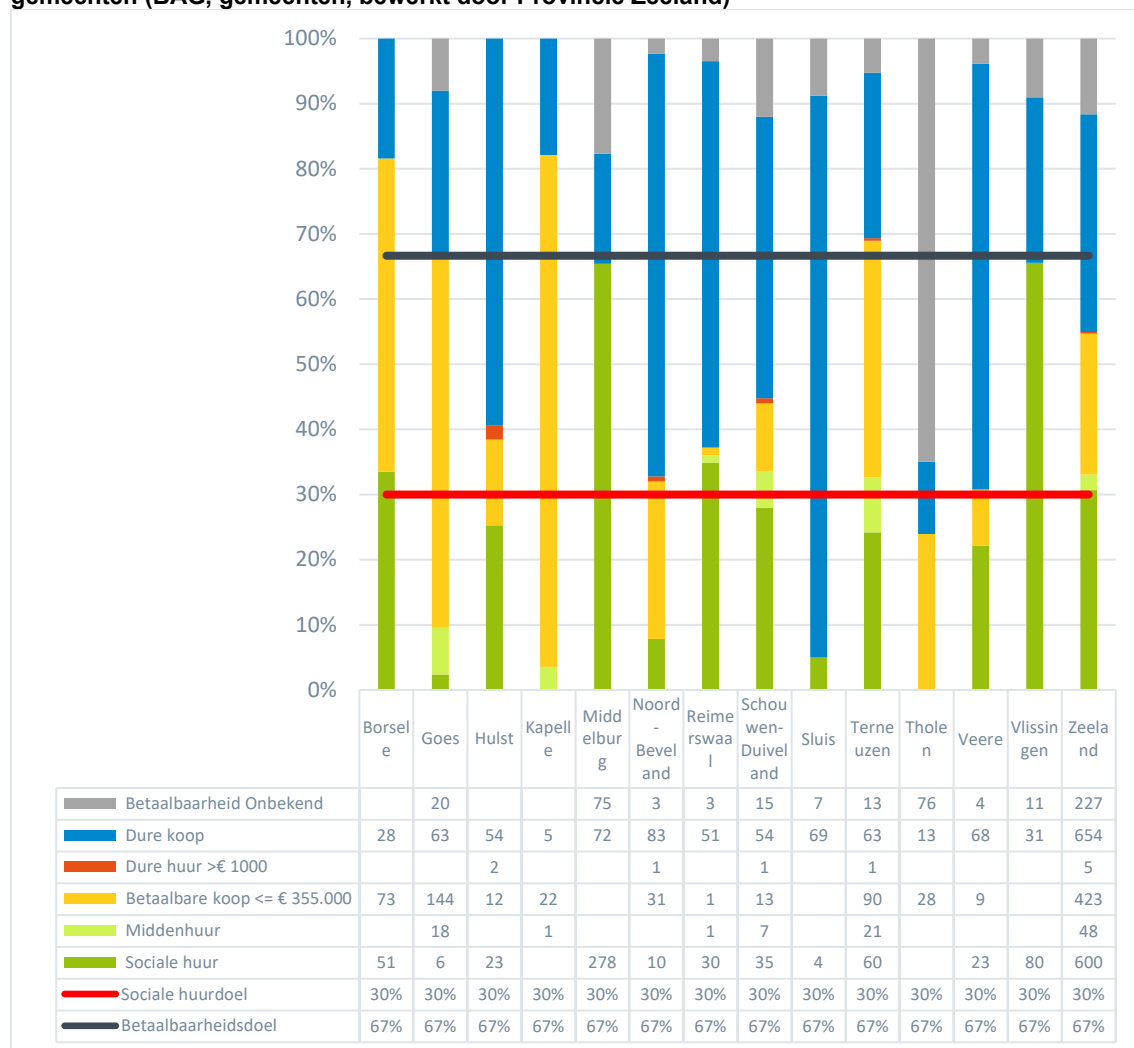
Soms is het onbekend of het een huur of koopwoning betreft, laat staan voor welke prijs het verhuurd of aangekocht is. Vaak gaat het dan om woningen die door functieverandering of splitsing tot stand zijn gekomen.

Figuur 5.1: Aantal toegevoegde woningen per gemeente per betaalbaarheidstype in 2022 (BAG, gemeenten, bewerkt door Provincie Zeeland)



In figuur 5.2 zijn van de aantallen van figuur 5.1 het percentage over het totaal per gemeente weergegeven. Hieraan zijn doellijnen toegevoegd van de Woondeal Zeeland: de 30% sociale huurlijn en de lijn van het te behalen betaalbaarheidspercentage van 2/3. Voor Zeeland ligt het betaalbaarheidspercentage van de bruto toegevoegde woningen in 2022 op 55%.

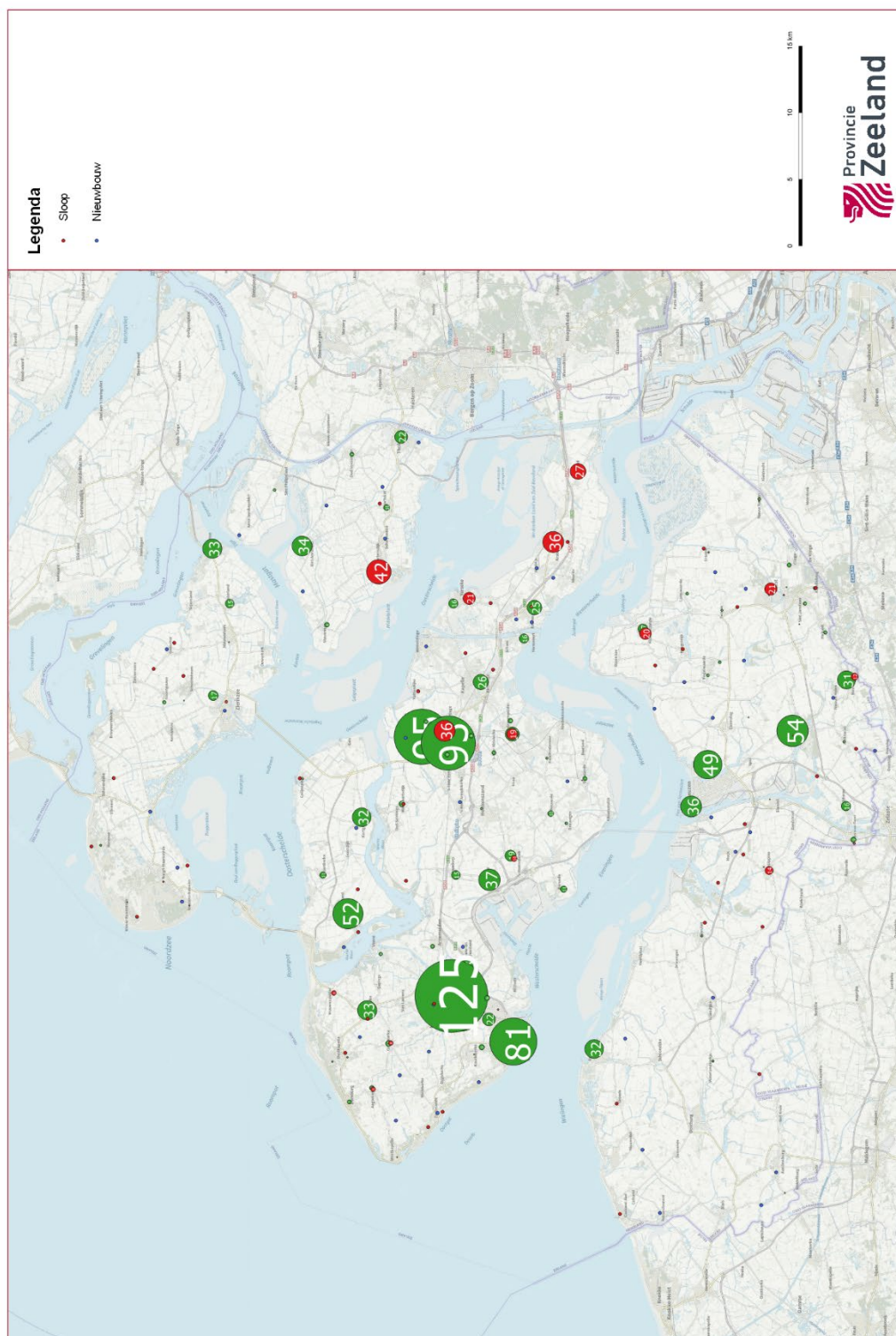
Figuur 5.2: Percentage woningen per betaalbaarheidstype dat toegevoegd is 2022 in de Zeeuwse gemeenten (BAG, gemeenten, bewerkt door Provincie Zeeland)



6. Woningvoorraadontwikkeling op kaart

Figuur 6.1 is een kaart van Zeeland waarop de belangrijkste locaties te zien zijn waar de woningvoorraad in 2022 het sterkst is toegenomen of afgenomen. Hoe groter de bol op de kaart, hoe groter de omvang van toename of afname.

Figuur 6.1. Kaart met nieuwbouw- en slooplocaties in Zeeland 2022 (BAG, Provincie Zeeland)



Colofon

Tekst

Provincie Zeeland

Beeld

Beeldbank Laat Zeeland Zien

Contact

wonen@zeeland.nl

www.zeeland.nl