Abdij 6 4331BK Middelburg
Postbus 6001 4330 LA Middelburg
+31 118631011
IBAN NL08 BNGH 0285010557

[redacted]

Onderwerp	Zaaknummer	Behandeld door	Verzonden
WOB verzoek informatie STEC rapportage Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)	95835	[redacted]	

Middelburg, 17 november 2021

Geachte heer [redacted]

Naar aanleiding van uw verzoek van 8 september 2021 tot het verstrekken van (milieu)informatie op grond van de Wet openbaarheid van bestuur (Wob), berichten wij u als volgt.

Bij brief van 8 september 2021 heeft u een opsomming gegeven van de door u gewenste documenten. In reactie op onze verdagingsbrief van 4 oktober 2021 heeft u op 12 oktober 2021 uw verzoek nader gespecificeerd. Naar aanleiding hiervan kunnen wij nu een besluit nemen.

Besluit en overwegingen
Wij hebben besloten uw verzoek toe te wijzen en u de gevraagde informatie te verstrekken. De documenten die u heeft opvraagt hebben betrekking op derden. Met deze belanghebbenden hebben wij contact gehad om te vragen of zij bezwaar hebben tegen openbaarmaking van de desbetreffende stukken. Dit blijkt niet het geval.

In uw verzoek vraagt u om de informatie met betrekking tot de volgende rapporten:
- de STEC rapportage 'Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)
- het ESD^2-rapport 'Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren'
- het Arcadis-rapport 'Woningmarkt- en locatieonderzoek Middelburg 2015- 2030'

Ten aanzien van het rapport van Arcadis geldt dat de opdrachtverlening hiervoor in handen was van de gemeente Middelburg. De provincie beschikt slechts over het eindrapport. Omdat ook de gemeente Middelburg van u eenzelfde verzoek heeft ontvangen, heeft hierover tussen de gemeente en de provincie afstemming plaatsgevonden. Onderling is afgesproken dat de gemeente daarom deze informatie, voor zover beschikbaar, aan u verstrekt.

Uw verzoek wordt toegewezen op grond van de volgende overweging(en):
- Ingevolge artikel 3, vijfde lid, van de Wob wordt een verzoek om informatie ingewilligd met inachtneming van het bepaalde in de artikelen 10 en 11 van de Wob. Het recht op openbaarmaking op grond van de Wob dient uitsluitend het publieke belang van een goede en democratische bestuursvoering. Het komt iedere burger in gelijke mate toe. Daarom kan ten aanzien van de openbaarheid geen onderscheid worden gemaakt naar gelang de persoon of de bedoeling of belangen van de verzoeker. Bij de te verrichten

belangenafwegingen worden dan ook betrokken het algemene belang bij openbaarmaking van de gevraagde informatie en de door de weigeringsgronden te beschermen belangen, maar niet het specifieke belang van de verzoeker. Evenmin kent de Wob een beperkte vorm van openbaarmaking.
Dit betekent dat openbaarmaking van de gevraagde documenten uitsluitend aan u op grond van de Wob niet mogelijk is. Indien wij aan u de betreffende documenten verstrekken, moeten wij deze ook aan anderen geven indien zij daarom verzoeken. In dit licht vinden onze belangenafwegingen dan ook plaats.

- Op grond van uw verzoek en het gestelde in de Wob hebben wij besloten de door u gevraagde documenten openbaar te maken, met uitzondering van de in die documenten opgenomen privacygevoelige gegevens. Met artikel 10, tweede lid, onderdeel e van de Wob wordt erkend dat de bescherming van de persoonlijke levenssfeer in de weg kan staan aan openbaarmaking van informatie door bestuursorganen. In de desbetreffende documenten komen privacygevoelige gegevens voor, te weten: namen, adressen, telefoonnummers, e-mailadressen, handtekeningen, parafen en bankrekeningnummers. Wij hebben een afweging gemaakt tussen enerzijds het belang van het verstrekken van informatie, zoals bedoeld in artikel 2 van de Wob, en anderzijds het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, als bedoeld in artikel 10, tweede lid, onderdeel e van de Wob. Wij komen tot de conclusie dat het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer prevaleert. Wij hebben dan ook besloten u de documenten geanonimiseerd, dat wil zeggen ontdaan van vorengenoemde gegevens, toe te sturen.
- Ingevolge artikel 11, eerste lid van de Wet openbaarheid van bestuur, wordt in het geval van een verzoek om informatie uit documenten opgesteld ten behoeve van intern beraad, geen informatie verstrekt over daarin opgenomen persoonlijke beleidsopvattingen. Dit is het geval geweest in de teksten van de volgende documenten:
    - KWOZ: Mail 10-1-2020 presentatie locatieonderzoek BO Walcheren
    - ESD^2: Mail: 20 december 2017: RE beroepschrift versie 2 0
    - ESD^2: Mail 6 december 2017 11.16: onderzoeksvragen
    - ESD^2: Mail 25 juni 2018 17:51 Re: herzien persbericht
    - ESD^2: Mail 25 juni 2018 18:16: woningmarktafspraken Walcheren

Omdat belanghebbenden geen bezwaar hebben tegen het verstrekken van de desbetreffende documenten, kunt u deze documenten vinden op de website www.zeeland.nl/loket/wob-verzoeken. Daarnaast worden het besluit en de documenten digitaal aan u beschikbaar gesteld via Sharefile via uw e-mail adres. Het besluit wordt tevens per post verzonden aan u en aan [redacted]

Ten aanzien van de onderzoeken van STEC en ESD^2 worden de volgende categorieën documenten ter beschikking gesteld:

STEC rapportage 'Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)

1. Opdracht: offerteaanvraag, offerte en presentatie, opdracht
2. Agenda, bespreekstukken, conceptversies, presentaties en e-mails van de werkgroep en de stuurgroep KWOZ (chronologisch)
3. Agenda, bespreekstukken, presentaties en e-mails m.b.t. de VZG bijeenkomst
4. Agenda, bespreekstukken, conceptversies, presentaties en e-mails m.b.t. ambtelijke en bestuurlijke bespreking van het locatieonderzoek Walcheren (chronologisch)
5. Vaststelling en vervolg
   Hierbij zijn e-mails, GS nota en brief aan PS opgenomen, alsmede de publicatie van de Stec Groep ‘Position paper naar een uitvoeringstrategie KWOZ 2019 en de notitie ‘Ruimte voor kwaliteit’.
   De eindrapportage zelf is al openbaar en is te vinden op www.zeeland.nl/ruimte/wonen. Deze is niet nogmaals opgenomen in deze documenten. Hier is ook de Woonagenda te vinden, die direct voortkomt uit de analyse van het KWOZ.

Niet opgenomen zijn de e-mails en documenten die betrekking hebben op de juridische aspecten en juiste toepassing van de Algemene verordening gegevensbescherming (AVG) in relatie tot de verzamelde data. Deze hebben betrekking op de samenwerkingsovereenkomst tussen provincie en gemeenten en de noodzakelijke verwerkersovereenkomsten met

gegevensbeheerders. Deze e-mails en documenten hebben geen relatie met de inhoud van de rapporten. De samenwerkingsovereenkomst zelf en de verwerkersovereenkomst met de opdrachtnemer is wel opgenomen in de beschikbaar gestelde documenten, evenals een overzicht van de gebruikte data en hun toepassing in de analyse.

ESD^2-rapport 'Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren'
1. Vraagstelling en opdrachtverlening: offerteaanvraag, offerte, opdrachtverlening met bijbehorende mailwisseling
2. Concepten van rapport, e-mails met reacties hierop.
3. Opvolging conclusies en aanbevelingen: persberichten, afstemming hierover en behandeling aanbevelingen met bijbehorende stukken en e-mailwisselingen.

Plaatsing op internet
Dit besluit wordt geanonimiseerd op https://www.zeeland.nl/loket/wob-verzoeken geplaatst.

Wij vertrouwen er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,
namens dezen,

[redacted]

U wordt verzocht om in uw correspondentie steeds het zaaknummer te vermelden.

Bezwaar

Belanghebbenden kunnen schriftelijk bezwaar maken tegen dit besluit bij:
Gedeputeerde Staten van Zeeland, t.a.v. de secretaris van de commissie voor bezwaarschriften,
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg.

In het bezwaarschrift neemt u ten minste op uw naam en adres, de dagtekening van het bezwaarschrift, tegen welk besluit u bezwaar maakt en waarom. Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend.
U moet het bezwaarschrift indienen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit is bekendgemaakt. Doorgaans is dat de dag na de datum van verzending. Overschrijding van de inzendtermijn kan ertoe leiden dat met uw bezwaren geen rekening wordt gehouden.
Als u overweegt bezwaar te maken, kunt u een informatiefolder aanvragen op telefoonnummer 0118-631000. U kunt de informatie ook downloaden via https://www.zeeland.nl/beleid-en-regelgeving/bezwaar-maken

Wij wijzen u erop dat het bezwaar niet de werking van het besluit schorst. U kunt een verzoek doen tot het treffen van een voorlopige voorziening. U richt het verzoek aan de voorzieningenrechter van de rechtbank Zeeland-West-Brabant, locatie Breda, team bestuursrecht, Postbus 90006, 4800 PA Breda. Voor de behandeling van het verzoek is griffierecht verschuldigd.

1 Opdracht

Provincie Zeeland

Offerteaanvraag Woningkwaliteits- en woningmarktonderzoek Zeeland

Offerteaanvraag Woningkwaliteits- en woningmarktonderzoek Zeeland

Meervoudig onderhandse aanbesteding

Datum:	19 december 2018
Auteur:	[redacted]
Versienummer:	Definitief
Documentnummer:	INK-273

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
   1.1. Algemeen 5
   1.2. Beschrijving van de aanbestedende dienst 5
   1.3. Beschrijving en doel van de aanbesteding 6
   1.4. Nadere specificering van de opdracht 6
   1.5. Een klacht indienen 6
2. Inschrijvingsprocedure 8
   2.1. Tijdschema 8
   2.2. Contactpersonen 8
      2.2.1. Contactpersoon Provincie Zeeland 8
      2.2.2. Contactpersoon inschrijver 8
   2.3. Nota van Inlichtingen 8
      2.3.1. Indienen van vragen 8
      2.3.2. Nota van Inlichtingen 9
      2.3.3. Rangorde documenten 9
   2.4. Totstandkoming contractuele verplichtingen 9
   2.5. Inschrijvingsprocedure 9
      2.5.1. Indienen van offerte 9
      2.5.2. Opening en beoordeling van de offertes 10
   2.6. Bindende voorwaarden tot inschrijving 10
      2.6.1. Algemene Voorwaarden 10
      2.6.2. Kostenvergoeding 11
      2.6.3. Taal 11
      2.6.4. Vertrouwelijkheid / geheimhouding 11
      2.6.5. Prijsonderhandelingen 11
      2.6.6. Strategische inschrijving 11
      2.6.7. Aanpassing Programma van Eisen 11
      2.6.8. Toepasselijk recht en bevoegde rechter 11
      2.6.9. Stopzetten van de aanbesteding / niet gunnen 12
      2.6.10. Inschrijven onder voorwaarden 12
      2.6.11. Inschrijven op gedeelte opdracht 12
      2.6.12. Varianten (alternatieven) 12
      2.6.13. Wet arbeid vreemdelingen 12
      2.6.14. Gestanddoening termijn 12
      2.6.15. Informatie over verplichtingen inschrijvers 12
3. Omschrijving van de opdracht ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
   3.1. Omschrijving van de opdracht 14
   3.2. Eisen aan de offerte 16
4. Selectieperiode 18
   4.1. Inleiding 18
   4.2. Gegevens met betrekking tot de ondernemer 18
   4.3. Uitsluitingsgronden 18

4.4. Selectiecriteria 18
4.5. Beoordelingsprocedure Uniform Europees Aanbestedingsdocument 18
4.6. Inschrijven met beroep op gegevens derden 19
4.7. Samenwerking met andere ondernemingen 19
4.7.1. Inschrijving samenwerkingsverband 20
4.7.2. Inschrijven hoofdaannemer/onderaannemer(s)constructie 20
5. Gunningscriteria en beoordeling inschrijvingen 21
5.1. Gunningsprocedure 21
5.2. Beoordelingscommissie 21
5.3. Gunningscriterium Kwaliteit 23
5.3.1. Gunningscriterium 1 ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.3.2. Gunningscriterium 2 ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.3.3. Gunningscriterium 3 ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.3.4. Gunningscriterium 4 ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.3.5. Gunningscriterium Prijs ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
5.4. Gunning 24
Bijlage 1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument 25
Bijlage 2 Prijsopgaveformulier 26
Bijlage 3 Conformiteitenlijst 27
Annex 1 Algemene inkoopvoorwaarden Provincie Zeeland 28
Annex 2 Concept-overeenkomst 13

1. Inleiding

1.1. Algemeen

Deze offerteaanvraag omschrijft de aanvraag om te komen tot het afsluiten van één overeenkomst betreffende het uitvoeren van een onafhankelijk en deskundig woonkwaliteits- en woningmarktonderzoek in Zeeland.
Het onderzoek moet gericht zijn op de lange termijn opgave, zoals die door gemeenten en provincie is geformuleerd. Deze luidt: In 2040 is er een toekomstbestendig woningvoorraad die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag.
Zeeland kent op korte termijn nog een toename van de bevolking en het aantal huishoudens. Op de langere termijn zal een omslag naar bevolkingsdaling optreden. Tegelijk speelt een proces van ontgroening en vergrijzing. Door de vraag naar arbeid in de sectoren landbouw, industrie en recreatie is er een toename van met name buitenlandse arbeidsmigranten.
In de Provincie Zeeland wordt een onderscheid gemaakt in woningmarktregio's. Dit zijn de regio's Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren, De Bevelanden en Zeeuws Vlaanderen. Binnen Zeeland zijn er regionaal aanzienlijke verschillen tussen en binnen deze regio's.
De veranderingen in de bevolkingssamenstelling moet grotendeels opgevangen in de bestaande voorraad. Nieuwbouw is slechts een beperkte aanvulling hierop. Het merendeel van de woningen is particulier bezit. Veel woningen in de bestaande voorraad zijn verouderd, te klein of niet duurzaam. Sloop en vervangende nieuwbouw is noodzakelijk. Er ligt een grote opgave om de woningbouwvoorraad toekomstbestendig te maken en aan te laten sluiten op de huidige en toekomstige samenstelling en woonwens van de Zeeuwse bevolking.
Om deze opgave goed in beeld te brengen willen de regionale overheden in Zeeland de grote databestanden met informatie over de bestaande woningvoorraad (hoeveelheid, type, energielabel), huishoudens en energieverbruik benutten om op adres- en postcode niveau inzicht te krijgen in de bestaande voorraad, de toekomstige behoefte en de aanpak die nodig is om vervangings- en veranderingsopgave in de Zeeuwse woonvoorraad in beeld te brengen ne te realiseren.

Hierin zijn de voorwaarden die op deze aanbestedingsprocedure van toepassing zijn en de eisen waaraan u en uw offerte moeten voldoen opgenomen. Deze procedure betreft een meervoudig onderhandse aanbesteding.

U bent geselecteerd om hiervoor een onherroepelijke offerte in te dienen op basis van deze offerteaanvraag inclusief alle toegevoegde annexen en bijlagen. Op deze aanbesteding zijn de per 1 juli 2016 gewijzigde Aanbestedingswet 2012 en aanverwante wet- en regelgeving van toepassing.

Indien u een ZZP'er bent, geldt het volgende. Provincie Zeeland en opdrachtnemer stellen een overeenkomst op, op basis van een modelcontract. Deze modelovereenkomsten zijn te vinden op www.belastingdienst.nl. Wanneer een ZZP'er werkt op basis van een modelovereenkomst, houdt Provincie Zeeland geen loonheffing in. Een ZZP'er komt niet in aanmerking voor een werknemersverzekering: de belastingdienst ziet een ZZP'er als zelfstandig ondernemer. Bij opdrachtverstrekking wordt een modelovereenkomst opgesteld en ondertekend.

Deze offerteaanvraag bevat:

- Hoofdstuk 1: inleiding, nadere omschrijving van opdrachtgever, doel van de aanbesteding en korte beschrijving van de opdracht;
- Hoofdstuk 2: inschrijvingsprocedure;
- Hoofdstuk 3: omschrijving van de opdracht met eisen en wensen;
- Hoofdstuk 4: selectieprocedure met een aantal eisen voor de inschrijver;
- Hoofdstuk 5: gunningscriteria en beoordeling van de offertes;
- Tot slot een aantal annexen en bijlagen.

1.2. Beschrijving van de aanbestedende dienst

De opdracht zal worden verstrekt door Provincie Zeeland, in samenspraak met de gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen. De Provincie is penvoerder en aanspreekpunt voor de aanbesteding. Voor algemene informatie betreffende de organisatie van Provincie Zeeland verwijzen we u naar de website http://www.zeeland.nl

1.3. Beschrijving en doel van de aanbesteding

Provincie Zeeland ziet de uitvoering van deze opdracht als één geheel, daarom wordt in de procedure geen onderverdeling gemaakt in percelen. De aanbestedende dienst beoogt met deze aanbesteding één (1) opdrachtnemer te contracteren die aanspreekpunt is.

U dient uw offerte volledig te baseren op het gevraagde in deze offerteaanvraag inclusief het Programma van Eisen en Wensen. Het indienen van varianten/alternatieve oplossingen is niet toegestaan. De vorming van de overeenkomst vindt plaats met inachtneming van de bepalingen van deze offerteaanvraag inclusief de bijbehorende annexen en bijlagen, de conceptovereenkomst, de eventueel opgemaakte Nota's van Inlichtingen en de definitief gegunde inschrijving.
De beoogde ingangsdatum van de nieuwe overeenkomst is 20 februari 2019. De initiële looptijd van de overeenkomst bedraagt 3,5 maanden.

1.4. Nadere specificering van de opdracht

De opdracht bestaat uit het uitvoeren van een onafhankelijk en deskundig woningmarkt- en locatieonderzoek. Het onderzoek geeft inzicht in de omvang en samenstelling van de vraag, in de afzetbaarheid van potentiële ontwikkelingslocaties en de effecten van nieuwbouw op die locaties voor vraag naar bestaande woningen. Het onderzoek leidt tot een advies over de kwaliteit, prioriteit en fasering van de woningbouwlocaties op Walcheren en kan als basis dienen voor nieuwe regionale woningmarktafspraken. Zie ook het programma van eisen (3.1)
Het product dient te bestaan uit een rapport met aanpak, uitgangspunten en resultaten van het onderzoek, en advies of aanbevelingen voor de toekomst. Het rapport bevat een managementsamenvatting. Het product dient digitaal aangeleverd te worden.
Offertes moeten voor 31 januari 2019 om 12 uur binnen zijn. Een toelichting op de offerte door de beoogd projectleider aan de gemeenten en de provincie is voorzien in week 6 op 4 februari 2019.
De opdracht start op 20 februari 2019, oplevering van het concept rapport is op 15 mei 2019. Het definitieve rapport wordt op 7 juni opgeleverd.

1.5. Een klacht indienen

Een aanbestedingsprocedure kan aanleiding geven tot inhoudelijke vragen of opmerkingen over de aanbestedingsprocedure of over de wijze van aanbesteden. Deze vragen en opmerkingen kunt u stellen tijdens de aanbestedingsprocedure en deze worden beantwoord in de Nota van Inlichtingen. Blijft naar uw mening een reactie uit of bent u het niet eens met de reactie dan kunt u een klacht indienen.
Provincie Zeeland heeft gekozen om voor eventuele klachten met betrekking tot deze aanbesteding een klachtenmeldpunt in te stellen. Hierbij zal de procedure worden gevolgd als aangegeven in de definitieve versie "Klachtenafhandeling bij aanbesteden". Meer informatie over deze regeling kunt u vinden op: https://www.rijksoverheid.nl/documenten/regelingen/2013/03/07/klachtafhandeling-bij-aanbesteden
Uw eventuele klachten kunt u, conform het gestelde in deel 1 van de bovengenoemde "Klachtenafhandeling bij aanbesteden", enkel per e-mail indienen op het volgende mailadres: klachtenaanbesteding@zeeland.nl ter attentie van het College van Gedeputeerde Staten van Zeeland, met in de onderwerpregel: de naam van aanbesteding en de contactpersoon (zoals vermeld in paragraaf 2.2.1).
De afhandeling van uw klacht zal plaatsvinden conform het gestelde in III.4 als opgenomen in deel 1 van de bovengenoemde "Klachtenafhandeling aanbesteden".
Wij wijzen u er op dat de procedure voor deze klachtenregeling niet is bedoeld voor het verkrijgen van eventueel benodigde verduidelijkingen met betrekking tot het gestelde in de aanbestedingsstukken. Hiervoor kunt u gebruik maken van de mogelijkheid tot het stellen van vragen als aangegeven in paragraaf 2.3.1 van deze offerteaanvraag.

Indien u zich niet kunt verenigen met de uitspraak van de klachtencommissie van opdrachtgever op de ingediende klacht, dan kunt u zich wenden tot de Commissie van Aanbestedingsexperts (zie artikel 4.27 van de per 1 juli 2016 gewijzigde Aanbestedingswet 2012), zoals deze door de Minister van Economische Zaken is ingesteld. Indien u een klacht indient bij de hiervoor genoemde Commissie van Aanbestedingsexperts, verzoekt Provincie Zeeland u een afschrift van de ingediende klacht toe te zenden aan de contactpersoon van deze aanbesteding.

Wellicht ten overvloede vermeldt Provincie Zeeland de onderstaande punten:

- Het staat belanghebbende/klager vrij een gerechtelijke procedure aan te spannen, zoals elders in deze offerteaanvraag staat beschreven.
- Een ingediende klacht heeft geen opschortende werking voor deze aanbestedingsprocedure.
- Een door de Commissie van Aanbestedingsexperts gedane uitspraak is niet bindend voor opdrachtgever tenzij, door middel van een gerechtelijke uitspraak door de bevoegde rechter, hier vervolg aan wordt gegeven.

Het indienen van een klacht zet de aanbestedingsprocedure niet stil. Provincie Zeeland is vrij om al dan niet te besluiten tot opschorting van de procedure.

2. Inschrijvingsprocedure

2.1. Tijdschema

In onderstaand tijdschema staat de indicatieve planning, waarbij de grootst mogelijke zorg in acht wordt genomen om de datum van aanbesteding aan te houden. U kunt aan de planning geen rechten ontlenen. Provincie Zeeland behoudt zich het recht voor om van deze planning af te wijken. Indien een wijziging van het tijdschema aan de orde is, informeert Provincie Zeeland u hierover.

Planning	**Datum**
Verzending offerteaanvraag	19 december 2018
Indienen van vragen inschrijvers uiterlijk	10 januari 2019 14:00 uur
Uiterste datum verzenden Nota van Inlichtingen uiterlijk	14 januari 2019
Eventueel stellen vragen over antwoorden in eerdere Nota van Inlichtingen uiterlijk	18 januari 2019
Beantwoording gestelde vragen over antwoorden uit eerdere Nota van Inlichtingen uiterlijk	21 januari 2019
Indienen offerte digitaal via TenderNed (digitale kluis), uiterlijke datum en tijd	**31 januari 2019 om 12:00 uur**
Presentatie toelichting offerte door projectleider*	4 februari 2019
Beoordeling inschrijvingen	8 februari 2019
Brief met voornemen tot gunning én afwijzingen versturen	11 februari 2019
Brief met definitieve gunning	22 februari 2019
Beoogde datum van ingang overeenkomst	25 februari 2019

*Het tijdstip van de presentatie wordt later bekend gemaakt.

NB: Offertes ingeleverd na 31 januari 2019, 12:00 uur zullen onherroepelijk terzijde worden gelegd.

2.2. Contactpersonen

2.2.1. Contactpersoon Provincie Zeeland

Alle correspondentie gaat per e-mail. In dit kader hebben mondelinge toezeggingen geen rechtsgeldigheid. Het is niet toegestaan functionarissen van Provincie Zeeland en de Walcherse gemeenten in het kader van deze offerteaanvraag te benaderen. Bij constatering hiervan behoudt de Provincie zich het recht voor u uit te sluiten van verdere deelname aan deze offerteprocedure.

Contactpersoon Provincie Zeeland	**Functie**	**E-mail**
[redacted]		aanbesteding@zeeland.nl

2.2.2. Contactpersoon inschrijver

Provincie Zeeland wenst het contact met u te laten verlopen via één contactpersoon van uw onderneming. Namen, adressen en overige relevante contactgegevens dient u op te nemen in het Uniform Europees Aanbestedingsdocument bij uw offerte (bijlage 1). De contactpersoon dient rechtsgeldig bevoegd te zijn om namens uw onderneming te kunnen optreden. De contactpersoon beheerst de Nederlandse taal in woord en geschrift in voldoende mate om de communicatie juist te laten verlopen tijdens de procedure en het uitvoeren van de opdracht. Indien tijdens de aanbestedingsprocedure een nieuw contactpersoon wordt aangewezen, dan stelt u Provincie Zeeland daarvan onmiddellijk via het in paragraaf 2.2.1 genoemde e-mailadres op de hoogte.

2.3. Nota van Inlichtingen

2.3.1. Indienen van vragen

Tot en met uiterlijk 10 januari 2019, 12:00 uur bestaat de mogelijkheid tot het indienen van vragen omtrent de aanbesteding, verzoeken gericht op verduidelijking van aspecten van deze aanbestedingsprocedure, alsmede het verzoek tot het doorvoeren van een niet-wezenlijke wijziging in de aanbestedingsdocumenten. U krijgt hiertoe één keer de gelegenheid. Vragen en/of opmerkingen dienen uitsluitend via het in paragraaf 2.2.1 genoemde e-mailadres te worden gesteld. Wanneer u

gebruik maakt van de mogelijkheid tot het stellen van vragen, dient u van onderstaande tabel gebruik te maken en per vraag aan te geven op welk document, paragraafnummer, paginanummer dan wel bijlage de betreffende vraag betrekking heeft.

Document:	Paragraaf:	Paginanummer:	Vraag:

2.3.2. Nota van Inlichtingen

Van de beantwoording van de vragen en overig verstrekte aanvullende inlichtingen wordt een geanonimiseerde Nota van Inlichtingen opgemaakt en uiterlijk 14 januari 2019 per e-mail verstuurd. Indien beantwoording van de vragen voor aanbieder onduidelijk is, biedt Provincie Zeeland de mogelijkheid om verduidelijking te vragen over de gegeven antwoorden via het in paragraaf 2.2.1 genoemde e-mailadres tot uiterlijk 18 januari 2019, 12:00 uur. Beantwoording hiervan vindt uiterlijk 21 januari 2019 plaats.
Provincie Zeeland behoudt zich het recht voor naar aanleiding van de gestelde vragen en opmerkingen aanpassingen te doen aan de eisen en wensen. De offerteaanvraag is daarom pas definitief op het moment van het versturen van de Nota van inlichtingen.

2.3.3. Rangorde documenten

De door u gestelde vragen in de Nota('s) van Inlichtingen maakt/maken integraal deel uit van de offerteaanvraag. In geval van tegenstrijdigheden tussen de Nota van Inlichtingen en de offerteaanvraag prevaleert het bepaalde in de Nota van Inlichtingen. Indien meerdere Nota's van Inlichtingen beschikbaar zijn gesteld prevaleert, in geval van tegenstrijdigheden, het bepaalde in de laatste Nota van Inlichtingen.
Bij opdrachtverlening geldt de volgende rangorde van documenten:

1. Overeenkomst of opdrachtbrief
2. Nota's van Inlichtingen
3. Offerteaanvraag en bijlagen
4. Algemene inkoopvoorwaarden Provincie Zeeland
5. Offerte

2.4. Totstandkoming contractuele verplichtingen

Voor de te hanteren contractvoorwaarden is bij deze offerteaanvraag een conceptovereenkomst (Annex 2) toegevoegd. In de periode van informatie-uitwisseling beschreven in paragraaf 2.3.1 kunt u eventuele opmerkingen en bezwaren tegen de voorgestelde teksten van deze conceptovereenkomst kenbaar maken en concrete alternatieve tekstvoorstellen doen.
Provincie Zeeland zal deze alternatieve tekstvoorstellen in overweging nemen. Door middel van de Nota van Inlichtingen wordt gelijktijdig aan alle inschrijvers kenbaar gemaakt op welke punten en op welke wijze de conceptovereenkomst wordt aangepast. Provincie Zeeland benadrukt dat zij het recht voorbehoudt aangeboden tekstsuggesties al dan niet over te nemen. Met het verzenden van de Nota van Inlichtingen en het beschikbaar stellen aan alle inschrijvers wijzigt de status van conceptovereenkomst in overeenkomst. De overeenkomst zal door u zonder voorbehoud moeten worden aanvaard, wilt u in aanmerking komen voor gunning van de opdracht. Met het indienen van een offerte stemt u in met de overeenkomst.

2.5. Inschrijvingsprocedure

2.5.1. Indienen van offerte

Uw offerte wordt uitsluitend per e-mail ingediend via het in paragraaf 2.2.1 genoemde e-mailadres. De sluitingsdatum voor het indienen van de offerte is 31 januari 2019 om 12:00 uur conform het tijdschema in paragraaf 2.1. U bent verantwoordelijk voor de tijdige indiening van uw offerte. Ná dit tijdstip ontvangen offertes worden van beoordeling uitgesloten.

Indien u heeft besloten een offerte in te dienen, wordt u geacht te hebben ingestemd met de gestelde procedurele eisen en de eisen die Provincie Zeeland stelt aan de offerte. Uw offerte dient volledig, juist en geldig te zijn. Volledig betekent dat alle gevraagde informatie uit deze offerteaanvraag feitelijk en

compleet wordt ingediend en is voorzien van een rechtsgeldige handtekening. Het risico van het ontbreken van informatie en/of antwoorden door onjuiste of onvolledige overname van overzichten, gegevens en verklaringen, berust bij u. Afhankelijk van de aard van de omissie of onjuistheid kan dit leiden tot uitsluiting van de offerte, dan wel verlies in waardering.

Onderdeel Prijs
Het prijzenblad met de prijsaanbieding dient als separaat document van de offerte te worden bijgevoegd. Reden hiervan is dat allereerst de offertes inhoudelijk worden beoordeeld. Na de inhoudelijke beoordeling worden de prijzen bekend gemaakt en beoordeeld. U geeft alle geldbedragen in Euro excl. BTW, u mag geen financiële 'pro-memorie' posten opnemen en kosten die u niet in uw inschrijving noemt, maar toch noodzakelijk blijken te zijn voor een goede uitvoering van de overeenkomst, zijn voor uw rekening.

Uw inschrijving dient het volgende te bevatten:
1. Offerte
2. Plan van Aanpak
3. Prijsdocument
4. Bedrijfsgegevens Inschrijver
5. CV's met diploma's en werkervaring
6. Gegevens referent
7. Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Het is u uitdrukkelijk niet toegestaan om wijzigingen aan te brengen in de aangeleverde formats, standaardverklaringen en/of modellen. Het aanbrengen van wijzigingen in (één van) deze formats, standaardverklaringen en/of modellen én/of het aanleveren van de gevraagde documenten in een gewijzigde vorm kan leiden tot uitsluiting van de offerte.

Indien u geen offerte wenst in te dienen verzoeken wij u ons hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte te brengen via het in paragraaf 2.2.1 vermelde e-mailadres.

De opdrachtgever neemt de inschrijvingen in behandeling waarvan:
- Alle gevraagde gegevens zijn aangeleverd;
- Alle gevraagde documentatie door de opdrachtgever bij de inschrijving wordt aangetroffen;
- Alle documenten waar nodig van handtekeningen, waarmerken, dateringen en dergelijke zijn voorzien.

2.5.2. Opening en beoordeling van de offertes
De opening van de offertes vindt plaats ná de sluitingsdatum voor indiening. Na de opening wordt een controle uitgevoerd op tijdigheid, volledigheid en controle op uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen. Nadat deze positief zijn beoordeeld vindt inhoudelijke beoordeling van de offerte plaats.
Provincie Zeeland kan u ten aanzien van onduidelijkheden en/of onvolledige inschrijvingen vragen om een toelichting of aanvulling. Dit geschiedt wanneer sprake is van een omissie. In dit geval geeft Provincie Zeeland u de gelegenheid om binnen een vastgestelde termijn de offerte toe te lichten en/of aan te vullen. Indien blijkt dat onjuiste en/of onvolledige informatie is verstrekt, kan u van deelname worden uitgesloten, reeds gemaakte afspraken kunnen worden geannuleerd en de overeenkomst kan worden ontbonden. U heeft geen recht op schadevergoeding.

2.6. Bindende voorwaarden tot inschrijving
2.6.1. Algemene Voorwaarden
In Annex 1 vindt u de "Algemene Inkoopvoorwaarden Provincies". Op de uiteindelijke opdrachtverlening zijn deze Algemene Inkoopvoorwaarden onverkort van toepassing.
Licentievoorwaarden, betalingsvoorwaarden, leveringsvoorwaarden en andere algemene voorwaarden van u worden hierbij uitdrukkelijk uitgesloten. Indien u van mening bent dat een bepaald artikel onredelijk bezwarend is, dient u dit kenbaar te maken tot uiterlijk 10 januari 2019, 12:00 uur (uiterlijke termijn voor indienen vragen). Later en/of niet op de voorgeschreven wijze ingediende opmerkingen worden niet geaccepteerd. Indien u in principe akkoord gaat met het artikel, maar toch een tekstsuggestie wil geven, dan kan dit. Als u niet akkoord gaat met een artikel, dient een tekstvoorstel te worden gedaan. Provincie Zeeland is niet verplicht de aangegeven tekstsuggesties over te nemen. Eventuele wijzigingen naar aanleiding van ingediende tekstsuggesties zullen worden weergegeven in de Nota van Inlichtingen. De

op die wijze tot stand gekomen definitieve Algemene Inkoopvoorwaarden kunnen niet meer worden gewijzigd en zijn voor u bindend. Het uitbrengen van een offerte houdt in dat de Algemene inkoopvoorwaarden Provincies door u zijn geaccepteerd zoals vermeld in deze offerteaanvraag, eventueel gewijzigd in de Nota van Inlichtingen. Uw algemene verkoopvoorwaarden, branchevoorwaarden of andere voorwaarden worden uitdrukkelijk uitgesloten.

2.6.2. Kostenvergoeding

U heeft geen recht op vergoeding van enigerlei kosten gemaakt in het kader van deze aanbesteding. Door u gemaakte kosten in deze aanbestedingsprocedure vanwege het opstellen en verzenden van de offerte kunnen niet op Provincie Zeeland worden verhaald, ook niet als de aanbestedingsprocedure wordt gestaakt.

2.6.3. Taal

De gevraagde gegevens en alle overige documenten dienen in de Nederlandse taal te worden opgesteld. Alle mondelinge en schriftelijke correspondentie tijdens de aanbestedingsprocedure en tijdens de uitvoering van de opdracht vindt eveneens plaats in de Nederlandse taal.

2.6.4. Vertrouwelijkheid / geheimhouding

Van u wordt verwacht dat u strikte vertrouwelijkheid in acht neemt ten aanzien van de inhoud van deze offerteaanvraag. Anderzijds zal de Provincie de inhoud van de offerte evenzeer strikt vertrouwelijk behandelen. Deze wordt uitsluitend getoond aan medewerkers die direct bij de aanbestedingsprocedure zijn betrokken. Alle correspondentie en de ontvangen offerte zullen na afronding van de aanbesteding niet retour worden gezonden en blijven eigendom van de Provincie.
U zal bovendien strikte vertrouwelijkheid in acht nemen ter zake van alle vertrouwelijke informatie die u bekend is of wordt van Provincie Zeeland. De informatie die u ter beschikking staat, zal u niet aan derden ter beschikking stellen en aan uw personeel slechts bekend maken voor zover dit nodig is voor het uitbrengen van de offerte.
Provincie Zeeland is niet verplicht interne (offerte)documenten, zoals resultaten van evaluaties, adviezen aangaande gunning aan inschrijvers bekend te maken.
Provincie Zeeland behoudt zich het recht voor te allen tijde de verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te (laten) controleren.
Provincie Zeeland is gehouden aan verplichtingen die voortvloeien uit de Wet openbaarheid van bestuur. Nakoming van één of meer van deze verplichtingen houdt in geen geval schending van geheimhouding of vertrouwelijkheid in.
Door een offerte in te dienen gaat u akkoord met bekend- dan wel openbaarmaking van (onderdelen) van de offerte indien een rechter in een gerechtelijke procedure de Provincie Zeeland hiertoe verplicht.

2.6.5. Prijsonderhandelingen

Er wordt niet over de offerte onderhandeld. Dit heeft tot gevolg dat u een offerte dient uit te brengen die zijn beste condities weerspiegelt. In uw offerte zijn de eisen en wensen verwerkt.

2.6.6. Strategische inschrijving

U doet in uw aanbieding een reële prijsaanbieding per gevraagd onderdeel gebaseerd op marktconformiteit. Ingeval van strategische inschrijving door middel van het aanbieden van irreële lage of hoge prijzen op de gevraagde prijsonderdelen wordt aangenomen dat u de gunningsprocedure manipuleert. Dergelijke offertes worden niet geaccepteerd.

2.6.7. Aanpassing Programma van Eisen

Provincie Zeeland behoudt zich het recht voor om naar aanleiding van de schriftelijke, digitale vragenronde(s) het Programma van Eisen aan te passen. Indien het Programma van Eisen als gevolg hiervan wordt gewijzigd, zal u hierover via de Nota van Inlichtingen worden geïnformeerd.

2.6.8. Toepasselijk recht en bevoegde rechter

Op deze aanbestedingsprocedure is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
Een geschil tussen de bij de aanbesteding betrokkenen, dat ontstaat naar aanleiding van deze aanbesteding, wordt beslecht door de hiertoe bevoegde rechter in het arrondissement Zeeland-West-Brabant, locatie Middelburg. Een geschil wordt geacht aanhangig te zijn gemaakt door het uitbrengen van een dagvaarding.

2.6.9. Stopzetten van de aanbesteding / niet gunnen

Provincie Zeeland is vrij de aanbesteding te allen tijde te stoppen dan wel niet te gunnen, bijvoorbeeld in geval van:

- Het niet beschikbaar hebben van voldoende financiële middelen;
- Ontbreken van (formeel) positieve besluitvorming aangaande de gunning;
- Indien door wijziging van regelgeving of overheidsbeleid de inhoud van de aanbesteding aangepast dient te worden.
- Indien zonder instemming van de Provincie Zeeland wijzigingen in het uitvoerend team van de opdrachtnemer zijn doorgevoerd

Deze opsomming is niet limitatief.

Mocht gedurende de aanbestedingsprocedure over u nadelige informatie bekend worden, dan behoudt de Provincie zich het recht voor de beoordelingsprocedure voor die inschrijver te beëindigen.
Indien u gedurende de aanbestedingsprocedure aangeeft dat de voor de aanbesteding relevante bedrijfsactiviteiten worden gestaakt, dan behoudt Provincie Zeeland zich het recht voor de offerte om die reden ter zijde te leggen en niet verder in de beoordeling te betrekken.
Aan wijzigingen in de planning kunt u nimmer rechten ontlenen. Door het indienen van een offerte verklaart u zich akkoord met het voorbehoud en het daaromtrent gestelde.

2.6.10. Inschrijven onder voorwaarden

Indien aan een inschrijving door de inschrijver voorwaarden zijn verbonden, wordt de inschrijving geacht niet te zijn gedaan.

2.6.11. Inschrijven op gedeelte opdracht

Inschrijven op een gedeelte van de opdracht is niet toegestaan,

2.6.12. Varianten (alternatieven)

Varianten (alternatieven) worden niet toegestaan.

2.6.13. Wet arbeid vreemdelingen

De volgende bepalingen zijn van toepassing voor wat betreft de Wet arbeid vreemdelingen (Wav):

- De inschrijver wordt geacht bekend te zijn met wat in de Wav is bepaald omtrent het tewerkstellen van vreemdelingen. De inschrijver dient deze bepalingen na te leven. De inschrijver dient er tevens voor te zorgen dat zijn natuurlijke persoon of rechtspersoon en/of leverancier(s) op de bepalingen van de Wav gewezen worden en dat zij deze bepalingen naleven. De aan de naleving verbonden gevolgen zijn voor rekening van de inschrijver;
- De inschrijver dient bij de opdrachtgever aan te tonen dat hij de bepalingen uit de Wav nakomt. Hiertoe moet de inschrijver op verzoek van de opdrachtgever, voor een nader te bepalen datum, de opdrachtgever een lijst overhandigen van alle bij de dienstverlening aanwezige personen die over een tewerkstellingsvergunning dienen te beschikken. Alsmede een kopie van deze tewerkstellingsvergunning;
- Eventuele boetes die worden opgelegd aan de opdrachtgever omdat de opdrachtnemer gedurende de uitvoering van de werkzaamheden handelt in strijd met de bepalingen van de Wav zullen op de opdrachtnemer worden verhaald.

2.6.14. Gestanddoening termijn

Uw offerte dient een gestanddoeningstermijn te hebben van drie (3) maanden vanaf de uiterste termijn van indiening van de offerte. De offerte is onherroepelijk en zonder voorbehoud. U stemt reeds hierbij in met een verlenging van de gestanddoeningstermijn van 14 dagen na de uitspraak van de rechtbank, in geval tegen de voorgenomen gunningbeslissing een procedure is of wordt aangevangen.

2.6.15. Informatie over verplichtingen inschrijvers

Informatie over de verplichting ten aanzien van de bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland en die gedurende de looptijd van de overeenkomst op de verrichtingen van u van toepassing zijn, zijn verkrijgbaar bij:

- Voor bepalingen inzake belastingen: de Belastingdienst: www.belastingdienst.nl
- Voor bepalingen inzake milieubescherming: het ministerie van Infrastructuur en Milieu: www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienm

- Voor bepalingen inzake arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden: het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, www.rijksoverheid.nl/ministeries/szw

3. Omschrijving van de opdracht

3.1. Omschrijving van de opdracht

De Provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten willen een onafhankelijk deskundig woningmarkt- en woonkwaliteitsonderzoek in Zeeland laten uitvoeren.
De gemeenten en de Provincie treden als gezamenlijke partners bij dit project op. De provincie is de formele opdrachtgever.

Het onderzoek moet gericht zijn op de lange termijn opgave, zoals die door gemeenten en provincie is geformuleerd. Deze luidt: In 2040 is er een toekomstbestendig woningvoorraad die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag. De centrale vraag van het onderzoek is:
Hoe kan er voor gezorgd worden dat de kwalitatieve vraag en aanbod op de Zeeuwse woningmarkt op de korte en lange termijn op elkaar aansluiten?.

Het doel van het onderzoek valt uiteen in vier onderdelen:
1. inzicht in de omvang en kwalitatieve samenstelling van de bestaande voorraad (aanbod);
2. inzicht in de ontwikkeling van de kwalitatieve vraag op korte en middellange termijn tot 2030 en op lange termijn tot 2040;
3. een aanpak en een pakket van maatregelen en ingrepen waarmee provincie en gemeenten sturing kunnen geven aan een strategisch voorraadbeheer en dynamische ontwikkeling van de woningvoorraad;
4. voor de regio Walcheren het uitvoeren van een locatieonderzoek naar de vraag en de afzetbaarheid van potentiële ontwikkelingslocaties.

Het resultaat van het onderzoek bestaat uit:
- een rapportage ten aanzien van punten 1 t/m 3;
- een webbased systeem waarin gemeenten en provincie op op basis van data en kaartbeelden de aansluiting tussen het aanbod en de vraag beeld kunnen brengen gedurende een lange termijn blijvend kunnen volgen, en waarin scenario's van een aanpak kunnen worden verkend;
- een aparte rapportage ten aanzien van punt 4;

In de Provincie Zeeland wordt een onderscheid gemaakt in woningmarktregio's. Dit zijn de regio's Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren, De Bevelanden en Zeeuws Vlaanderen. De resultaten van het onderzoek dienen vertaald te kunne worden naar de afzonderlijke regio's, gemeenten, wijken en dorpen.
Het onderzoek kan gebruikt worden voor de regionale woningmarktafspraken, voor de woonvisies van de afzonderlijke gemeenten, voor de prestatieafspraken die tussen gemeenten en corporaties worden gemaakt en om te voldoen aan de motiveringsvereiste voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De provincie Zeeland maakt voor haar bevolkings- en huishoudensprognose gebruik van het Primos-IPB-model van ABF. De meest recente vastgestelde provinciale prognose is die uit 2015. De verwachting is dat eind 2018 de resultaten van de nieuwe prognose bekend zijn. Deze provinciale prognose 2019 vormt het uitgangspunt voor het woningmarktonderzoek. Waar relevant kunnen eerdere bevolkings- en huishoudensgegevens gebruikt worden om trends aan te geven.

Uitgangspunten
- Het onderzoek richt zich op de gehele woningmarkt inclusief de sociale huurmarkt.
- De prognose van de Provincie 2019 dient als basis. Waar relevant kunnen bevolkings- en huishoudensgegevens van 2015 en eerder gebruikt worden om trends aan te geven.
- Het onderzoek maakt gebruik van recente gemeentelijke en regionale woonvisies en onderzoeken.
- Het onderzoek moet als basis kunnen dienen voor de nieuwe woningmarktafspraken voor de periode 2019 – 2029.
- In het onderzoek worden beschikbare lokale en nationale data maximaal benut.
- Het onderzoek maakt gebruik van de kennis van woningbouwcorporaties, makelaars, ontwikkelaars en zorgorganisaties over de woningmarkt in de verschillende Zeeuwse regio's.

Gemeenten en provincie hebben een groot aantal vragen die betrekking hebben op informatie, ontwikkeling en aanpak van de woningvoorraad. Deze vragen zijn niet limitatief, maar geven richting aan het onderzoek. Deze vragen hebben betrekking op de volgende onderdelen:
A. Inzicht in de bestaande voorraad

B. Ontwikkeling in de woonbehoefte
C. Woonwensen
D. Ontwikkelingen in wonen met zorg
E. Ontwikkeling in de flexibele schil van de woningmarkt

A. Inzicht in de bestaande voorraad
1. Wat is de omvang en kwalitatieve samenstelling van de bestaande voorraad op het niveau van adres en postcode? Maak daarbij onderscheid naar woningtype, leeftijd, energiezuinigheid, waarde, woonmilieu en buurt.
2. Hoe is de opbouw van de huishoudens in samenstelling, leeftijd, inkomen en energiegebruik?

B. Ontwikkelingen in de woningbehoefte
1. Hoe groot is de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in de jaren tot en met 2026 en in de periode tot 2040 naar woningen in Zeeland? Onderscheid naar sociale huurwoningen (tot de aftoppingsgrenzen en de huursubsidiegrens), vrije huursectorwoningen (in de diverse prijscategorieën) en koopwoningen (in de diverse prijscategorieën)?
2. In hoeverre kan deze bovenstaande vraag opgevangen worden in de bestaande voorraad en wat zou er dan per saldo toegevoegd of onttrokken moeten worden door sloop en nieuwbouw in de sociale huursector, de vrije huursector en in de koopwoningsector?
3. Hoe groot is de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woningen onderscheidend naar de verschillende woonmilieus in Zeeland in steden, wijken, dorpen en het landelijk gebied in Zeeland?
4. Wat is de behoefte aan levensloopbestendige woningen?

5. Hoe manifesteert deze vraag zich als het gaat om koop/huur, grondgebonden/appartement, type, grootte woning en kavel, prijsstelling, zelfstandig/onzelfstandige woonruimte? Wanneer en op welke plekken manifesteert zich deze vraag? Welke rol spelen (multifunctionele) buurt- en wijkvoorzieningen (winkels, scholen, zorgpunten, openbaar vervoer) hierbij?

C. Woonwensen
1. Naar welke locaties/woonmilieus gaat de interesse uit van de verhuisgeneigde doelgroepen starters, doorstromers en 55 plussers? Is er daarbij onderscheid naar inkomensgroepen? Speelt de beschikbaarheid van voorzieningen hierbij een rol?
2. In welke mate is belangstelling voor collectief particulier opdrachtgeverschap en begeleid particulier opdrachtgeverschap?
3. Welke bijzondere woonconcepten zijn kansrijk en waar?
4. Is er behoefte aan tweede woningen/deeltijdwonen en zo ja op welke locaties en welke woningtypes? Wat zijn de lokale gevolgen voor leefbaarheid en beschikbaarheid van woningen voor permanente bewoning?
5. Wat is de vraag naar (sociale) huurwoningen in 2026 en 2040 naar de verschillende inkomenscategorieën?
6. Wat is de vraag in het segment boven de sociale huurgrens?

D. Wonen met zorg
1. Wat is de behoefte en ontwikkeling van (zelfstandig) wonen met zorg en begeleiding, met onderscheid in type zorg/begeleiding en zwaarte?
2. In hoeverre is dit met aanpassing in de bestaande woning te realiseren?

E. Flexibele schil van de woningmarkt
1. Wat is de behoefte en ontwikkeling van wonen voor arbeidsmigranten, met onderscheid in arbeidsmarkt (horeca/recreatie, landbouw, industrie, hoger opgeleid) en verblijfsduur (kortdurend tot 3 maanden, middellange duur tot 3 jaar, meer dan 3 jaar)
2. Wat is de behoefte en ontwikkeling van wonen voor vestigers vanuit België?
3. Wat is de behoefte en ontwikkeling van wonen voor studenten?
4. In hoeverre kan aan deze behoeftes worden voldaan in de bestaand voorraad?
5. Is er sprake van bijzondere (tijdelijke niches op de woningmarkt voor bijzondere doelgroepen? Denk hierbij aan woningen met gedeelde huiskamers, tuinen, tiny houses, mantelzorg- en generatiewoningen e.d.

Walcheren
Specifiek voor de regio Walcheren, met de gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen, geldt een aanvullende verdieping. Voor Walcheren wordt voortgebouwd op het Advies regionale

woningmarktafspraken Walcheren van het Expertisecentrum Stedelijke Dynamiek en Duurzaamheid. Dit advies identificeert de behoefte aan een regionaal woningmarktonderzoek dat inzicht geeft in omvang en samenstelling van de vraag, in de afzetbaarheid van potentiële ontwikkelingslocaties en in de gevolgen van nieuwbouw voor de bestaande voorraad. Als voorbeeld wordt het reeds uitgevoerde woningmarkt- en locatieonderzoek voor Middelburg genoemd. Onderdeel van het onderzoek is het benoemen van specifiek Walcherse woonmilieus, waarbij aandacht wordt besteed aan locatie, gemeenschapszin, lokale beleving van het woonmilieu en lokale wooneisen. Er wordt een relatie gelegd met de landelijk gehanteerde woonmilieus.
De resultaten van het onderzoek kunnen aanleiding zijn voor een heroverweging van het regionale woningmarktprogramma, waarbij te ontwikkelen locaties worden geprioriteerd op basis van feitelijke vraag en afzetbaarheid niet meer op basis van in het verleden aangegane financiële verplichtingen.
Het onderzoek beschouwt alle bestaande woningbouwlocaties op Walcheren, zowel in harde als zachte plannen. Een overzicht van de beschikbare locaties en de status ervan wordt bij opdrachtverlening aangeleverd.

Voor het onderzoek in Walcheren gelden nog de volgende specifieke vragen:
1. Welke indeling in woonmilieus zijn specifiek voor Walcheren, met inachtneming van locatie, karakteristieken van steden en dorpen en sociale samenhang.
2. Hoe worden de woonwensen vertaald naar de beschikbare bouwlocaties en woonmilieus op Walcheren?
3. Zijn er nog andere locaties, met name in leegstaand vastgoed, die kansrijk zijn voor herontwikkeling naar woningbouw?
4. Wat zou op die locaties vervolgens een ideale mix, een ideaal programma, zijn?

Wat zijn de beste plekken bezien vanuit de marktvraag? Waar zou gebouwd moeten worden en waar (nog) niet op de verschillende locaties bezien in de Walcherse context? In welke mate stellen we niet de marktvraag (individueel en projectontwikkeling) maar de leefbaarheidsvraag (individueel en gemeenschapsontwikkeling) centraal?

Product en looptijd
Het product dient te bestaan uit
1. een rapport met aanpak, uitgangspunten en resultaten van het onderzoek voor:
    a. omvang en kwalitatieve samenstelling van de bestaande voorraad
    b. ontwikkeling van de kwalitatieve vraag op korte en middellange termijn tot 2030 en op lange termijn tot 2040
    c. een beschrijving van de aanpak en een pakket van maatregelen en ingrepen waarmee provincie en gemeenten sturing kunnen geven aan een dynamisch beheer en ontwikkeling van de woningvoorraad wordt deze aanpak ook samen met gebruikers/bewoners gedefinieerd?
2. een webbased systeem waarin gemeenten en provincie de aansluiting tussen de bestaande voorraad, huishoudenontwikkeling en ontwikkeling van de vraag blijvend en langdurig kunnen volgen. . Dit betekent dat het systeem informatie moet kunnen weergeven in data en in kaartbeelden, eenvoudig door de Zeeuwse overheden beheerd en geactualiseerd moet kunnen worden en ruime toegankelijkheid kent.
3. een rapport met aanpak, uitgangspunten en resultaten van het onderzoek voor het Walcherse locatieonderzoek.

De looptijd van de opdracht is 3,5 maanden. Start van de opdracht zal plaatsvinden op 20 februari 2019.

3.2. Eisen aan de offerte

De offerte dient te volden aan de volgende eisen:

1. Plan van aanpak

U licht in een samenhangend plan van aanpak toe op welke wijze invulling wordt gegeven aan de uitwerking van de opdracht. In het plan van aanpak dient minimaal te zijn verwerkt:
- De werkwijze en een voorstel van het proces om de hoofdvraag te beantwoorden en invulling te geven aan de vier onderscheiden onderzoeksonderdelen
-
- Een duidelijke beschrijving van de aanpak van de problematiek, met een overzicht van de te consulteren partijen en/of data.

- Een duidelijke beschrijving van het webbased data systeem, met een beschrijving van de te gebruiken data en een visualisatie van het systeem;
- Een planning waarbij rekening wordt gehouden met
    - tussentijdse consultatie van de gemeenten en de provincie;
    - een presentatie van de conceptrapportage aan de bestuurders van de Zeeuwse gemeenten en de provincie;
    - afzonderlijke consultatie van de Walcherse gemeenten met betrekking tot:
        - de conceptrapportage van het woningmarkt en locatieonderzoek aan de bestuurders van de Walcherse gemeenten en de provincie
- Risico's aanwezig voor de uitvoering van de opdracht en op welke wijze deze worden beheerst.

2. Presentatie

Een presentatie van de aanpak van maximaal 30 minuten als toelichting op uw aanbieding aan de opdrachtgevers vormt onderdeel van de offerte. De medewerkers van Opdrachtgever die het werk daadwerkelijk zullen gaan uitvoeren dienen de presentatie te geven.
Opdrachtgever zal na de presentatie vragen stellen over de presentatie van de inschrijver, het plan van aanpak, de aangegeven kansen en specifieke vragen betreffende de rol van de in te zetten functionarissen.

3. Referenties

De opdrachtnemer geeft één (1) referentie zoals beschreven in paragraaf 4.2.1.

4. Medewerkers

De namen en functies van het uitvoerend team, de verantwoordelijk- en uitvoerend medewerkers, moeten worden vermeld. Deze moeten praktijkervaring hebben op het concrete niveau; Curriculum Vitae van de in te zetten medewerkers dienen bij de offerte te worden toegevoegd;

5. Tijdpad

Opdrachtnemer conformeert zich aan het volgende tijdspad: de opdracht start op 25 februari 2019. Oplevering van het concept rapport is op 15 mei 2019. Het definitieve rapport wordt op 7 juni 2019 opgeleverd.

6. Prijs

De opdrachtnemer geeft één vaste prijs voor de gehele opdracht en oplevering van de concept- en eindrapportage. Hierbij wordt het Walcherse locatieonderzoek afzonderlijk benoemd. De opgenomen eenheidsprijzen zijn onveranderlijk gedurende de looptijd. De offerte dient rekening te houden met het opstellen van een conceptrapportage en bevindingen, die met de opdrachtgevers gezamenlijk worden besproken, hetgeen als input dient voor de afronding van de opdracht.

7. Facturering

Provincie Zeeland werkt met een digitaal inkoopsysteem. Hiermee worden alle opdrachten, voorzien van inkoopordernummer, digitaal verstrekt. Betaling van facturen vindt alleen plaats wanneer deze wordt aangeleverd in de e-mailbox facturen@zeeland.nl onder vermelding van het inkoopordernummer. Indien de opdracht aan u wordt gegund dient u genoemde werkwijze te hanteren. Facturen die niet volgens deze werkwijze worden aangeleverd worden niet betaald.

Nadrukkelijk wordt gesteld dat u aan de hierboven gestelde **Eisen** volledig moet voldoen. Het niet voldoen aan een **Eis** leidt tot uitsluiting van verdere beoordeling. U dient nadrukkelijk aan te geven dat u akkoord bent met de gestelde eisen door de Conformiteitenlijst (Bijlage 3) in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen.

4. Selectieperiode

4.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden de in het kader van de aanbestedingsprocedure te hanteren uitsluitings-gronden en geschiktheidseisen omschreven. De uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen dienen ertoe Provincie Zeeland te overtuigen dat u geschikt bent om de opdracht uit te voeren. De in dit hoofdstuk aangegeven uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen zijn vermeld in het bijgevoegde Uniform Europees Aanbestedingsdocument (UEA) (Bijlage 1). U dient het UEA op de hieronder aangegeven onderdelen in te vullen en rechtsgeldig te ondertekenen (Deel VI). De inschrijver dient de UEA in het pdf-bestand in te vullen en in verband met technische problemen uitsluitend te openen in Adobe Reader.

4.2. Gegevens met betrekking tot de ondernemer

U bent benaderd om een offerte in te dienen voor de onderhavige opdracht. Wij verzoeken u om gegevens te verstrekken van uw onderneming en of u voor deze opdracht een beroep op draagkracht van andere entiteiten of een onderaannemer inzet.
U dient Bijlage 1, Deel II A, B, C en D van de UEA in te vullen.

4.3. Uitsluitingsgronden

Provincie Zeeland wenst opdrachten te verstrekken aan marktpartijen die

A: niet aan de hieronder vermelde gronden strafrechtelijke zijn veroordeeld:

1. Deelneming aan een criminele organisatie
2. Corruptie
3. Fraude
4. Terroristische misdrijven of strafbare feiten in verband met terroristische activiteiten
5. Witwassen van geld of financiering van terrorisme
6. Kinderarbeid en andere vormen van mensenhandel

B: voldoen aan de betaling van belastingen of sociale premies

C: niet voldoen aan de volgende gronden met betrekking tot insolventie, belangenconflicten of beroepsfouten: betreffende milieu-, sociaal of arbeidsrecht, failliet a t/m f, vervalsing mededinging, belangenconflict, betrokkenheid voorbereiding van deze aanbesteding en valse verklaringen.

U dient Bijlage 1, Deel III Uitsluitingsgronden, onderdeel A, B en C (alleen onderdelen/blokken betreffende milieu-, sociaal of arbeidsrecht, failliet a t/m f, vervalsing mededinging, belangenconflict, betrokkenheid voorbereiding van deze aanbesteding en valse verklaringen) van de UEA in te vullen.

4.4. Selectiecriteria

Provincie Zeeland wenst opdrachten te verstrekken aan marktpartijen die voldoen aan onderstaande geschiktheidseisen:

A: Geschiktheid
→De ondernemer is ingeschreven in de relevante beroeps- of handelsregister;

B: Economische en financiële draagkracht
→De ondernemer is verzekerd tegen beroepsrisico's;

C: Technische en beroepsbekwaamheid
→Indien van toepassing: de ondernemer is voornemens eventueel een gedeelte (d.w.z. percentage) van de opdracht in onderaanneming te geven.

U dient Bijlage 1, Deel IV Selectiecriteria, onderdeel α, A1, B5 en C10 van de UEA in te vullen.

4.5. Beoordelingsprocedure Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Het Uniform Europees Aanbestedingsdocument wordt beoordeeld en is voor Provincie Zeeland bepalend of men qua uitsluitingsgronden en geschiktheidseisen voldoet of niet voldoet. Indien u niet voldoet wordt de offerte niet verder in behandeling genomen. Bijgevoegde link geeft uitleg ten behoeve

van invulling van het nieuwe Uniform Europees Aanbestedingsdocument https://ec.europa.eu/growth/tools-databases/espd/filter?lang=nl .

Verificatie met bewijsstukken
Bij de ondernemer aan wie Provincie Zeeland voornemens is de opdracht te gunnen, na beoordeling van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument en de offerte, kan een verificatie plaatsvinden door middel van het opvragen door Provincie Zeeland van de gevraagde bewijsstukken horende bij het Uniform Europees Aanbestedingsdocument. Ten overvloede merkt Provincie Zeeland op dat bij het inschrijven in samenwerkingsverband of met een beroep op derden ook bewijsstukken worden gevraagd. Het gaat hierbij om de volgende documenten:

Verificatie	***Bewijsstukken***
Paragraaf 4.3, onderdeel A	Gedragsverklaring aanbesteden, welke niet ouder is dan twee (2) jaren na sluitingsdatum van de inschrijving.
Paragraaf 4.3, onderdeel B	Verklaring van de Belastingdienst die op het tijdstip van het indienen van de aanmelding niet ouder is dan zes (6) maanden
Paragraaf 4.3, onderdeel C, m.b.t. Failliet a t/m f	(kopie van) bewijs van aanmelding uit het Beroeps-/Handelsregister (KvK) of document die een gelijkwaardig doel dient uit het land van herkomst. Het bewijsstuk is niet ouder dan 6 maanden vanaf sluitingsdatum aanmelding.
Overige onderdelen	Door middel van het invullen Deel III C en rechtsgeldig ondertekenen van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument verklaart inschrijver dat op zijn onderneming niet (één van) de gestelde uitsluitingsgronden van toepassing is.
Paragraaf 4.4, onderdeel A	(Kopie van) bewijs van aanmelding uit het Beroeps-/Handelsregister (KvK) of document dat een gelijkwaardig doel dient uit het land van herkomst. Het bewijsstuk is niet ouder dan 6 (zes) maanden vanaf sluitingsdatum inschrijving.
Paragraaf 4.4, onderdeel B	(Kopie van) bewijs van de geldige polis van de verzekering tegen beroepsrisico's.

Indien blijkt dat de inschrijver met de economisch meest voordelige inschrijving niet in staat is om haar inschrijving te verifiëren met de gevraagde bewijsstukken, zal Provincie Zeeland verder gaan met de inschrijver die opvolgend de inschrijving met de economisch meest voordelige inschrijving heeft gedaan. Na een positieve verificatie zal de opdracht definitief worden gegund. Ondertekening van de overeenkomst door Provincie Zeeland en de geselecteerde ondernemer geldt als afronding van deze aanbestedingsprocedure.

4.6. Inschrijven met beroep op gegevens derden

Om als onderneming of samenwerkingsverband (beter) te kunnen voldoen aan de in deze offerteaanvraag gestelde selectiecriteria kunt u zich beroepen op de financiële en economische draagkracht én/of de technische en beroepsbekwaamheid van andere natuurlijke personen of rechtspersonen. Voorwaarde is dat u aantoont dat u daadwerkelijk kunt beschikken over de noodzakelijke middelen van deze natuurlijke of rechtspersonen.

4.7. Samenwerking met andere ondernemingen

Indien u zich bij uw offerte beroept op de financiële en economische draagkracht én/of op de bekwaamheid van andere natuurlijke of rechtspersonen is dit mogelijk mits u kunt aantonen dat u kan beschikken over de voor de uitvoering van deze opdracht noodzakelijke middelen. De wijze van inschrijven in samenwerking met andere ondernemingen is omschreven in de volgende subparagrafen.

Randvoorwaarden:

- *Eenmaal aanmelden*:
  Provincie Zeeland merkt hierbij op dat iedere partij zich slechts eenmaal kan aanmelden: als zelfstandige organisatie, als deelnemer in een samenwerkingsverband óf als hoofdaannemer/onderaannemer.
- *Wijziging in samenwerking:*

Wijzigingen van ondernemingen in een samenwerkingsverband of via een hoofdaannemer/onderaannemer(s)constructie is alleen toegestaan na schriftelijke toestemming van Provincie Zeeland en voor zover niet één van de verplichte uitsluitingsgronden én de facultatieve uitsluitingsgronden opgenomen in paragraaf 4.3 en 4.4 die zijn opgenomen in het bijgevoegde Uniform Europees Aanbestedingsdocument, van toepassing zijn op de nieuwe onderneming. Instemming kan worden onthouden indien de wijziging inhoudt dat het “nieuwe” samenwerkingsverband of de hoofdaannemer/ onderaannemer(s)constructie niet meer voldoet aan de in deze offerteaanvraag omschreven geschiktheidseisen.

4.7.1. Inschrijving samenwerkingsverband

Wanneer u inschrijft in een samenwerkingsverband dan verklaart elke deelnemer aan het samenwerkingsverband gezamenlijke en hoofdelijke aansprakelijkheid te aanvaarden voor de gestanddoening van de verplichtingen voortvloeiend uit de offerte alsmede de eventuele uitvoering van de overeenkomst. Het samenwerkingsverband wijst tevens de leiding van het samenwerkingsverband (penvoerder) aan, die als verantwoordelijk gemachtigde tegenover Provincie Zeeland mag optreedt.

Uniform Europees Aanbestedingsdocument
Alle deelnemers van het samenwerkingsverband dienen ieder *afzonderlijk* het “Uniform Europees Aanbestedingsdocument” bij te voegen bij de offerte. Wij verwijzen u hiervoor naar de vereisten in onderstaand overzicht met betrekking tot het indienen van de inschrijving. Zie hiervoor Deel II van het Uniform Europees Aanbestedingsdocument.

Samenwerkingsverband met andere ondernemingen

Criteria / documenten	**Alle ondernemingen**	**Penvoerder**
Volledig ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument	x*	
Gunningscriteria		x

*Iedere onderneming vermeldt afzonderlijk voor welke geschiktheidseisen een beroep op zijn onderneming wordt gedaan.

4.7.2. Inschrijven hoofdaannemer/onderaannemer(s)constructie

Indien u voor (een gedeelte van) deze opdracht een beroep doet op een ander natuurlijk of rechtspersoon (onderaanneming), geeft u in dit geval aan welk gedeelte u voornemens bent om in onderaanneming te geven en welke onderaannemers u voorstelt.
In deze zogenoemde hoofdaannemer/onderaannemer(s)constructie treedt u als hoofdaannemer op als enige contractuele wederpartij voor Provincie Zeeland. U bent in deze hoedanigheid volledig aansprakelijk voor de gestanddoening van de verplichtingen voortvloeiend uit de offerte alsmede voor de uitvoering van de (gehele) samenwerkingsovereenkomst én voor de nakoming van verplichtingen van de door de hoofdaannemer ingeschakelde onderaannemer(s).

Uniform Europees Aanbestedingsdocument
U, als hoofdaannemer, dient het Uniforme Europese Aanbestedingsdocument bij te voegen bij de inschrijving. Provincie Zeeland verwijst u hiervoor naar de vereisten in onderstaand overzicht met betrekking tot het indienen van de offerte.

Criteria / documenten	**Hoofdaannemer**
Volledig ingevuld Uniform Europees Aanbestedingsdocument	x
Gunningscriteria	x

5. Gunningscriteria en beoordeling inschrijvingen

Na gebleken geschiktheid vanuit de selectieprocedure worden de offertes door een beoordelingscommissie geëvalueerd en aan de hand van de in de volgende paragrafen omschreven gunningsprocedure en beoordelingsmethodiek beoordeeld. Om tot de economisch meest voordelige inschrijving te komen is gekozen voor de methode van beste prijs-kwaliteitverhouding.
Als eerste worden de gunningscriteria betreffende Kwaliteit beoordeeld. Daarna wordt het document met de prijs geopend. De reden hiervan is dat de beoordeling van het gunningscriterium Kwaliteit zo objectief mogelijk kan plaats vinden. De uitslag van de evaluatie en beoordeling wordt door Provincie Zeeland bekendgemaakt op 11 februari 2019.

5.1. Gunningsprocedure

Vervolgens wordt getoetst of de offertes voldoen aan het Programma van Eisen. Het Programma van Eisen is, in de vorm van een Conformiteitenlijst, als bijlage 3 bijgevoegd bij deze offerteaanvraag. Deze dient door u te zijn geaccepteerd en rechtsgeldig te zijn ondertekend. Bij het niet voldoen aan (één van de) eisen óf het onder voorbehoud voldoen aan (één van) de eisen behoudt Provincie Zeeland zich het recht voor om de offerte ter zijde te leggen en niet mee te nemen in de verdere beoordeling.

5.2. Beoordelingscommissie

Een beoordelingscommissie wordt ingesteld om te beoordelen welke offerte op grond van de in paragraaf 5.3 beschreven gunningscriteria als economisch meest voordelige moet worden aangemerkt. De beoordelingscommissie bestaat uit vier ambtelijke vertegenwoordigers van de drie Walcherse gemeenten en de Provincie Zeeland.
Een keuze wordt gemaakt uit de inschrijvers op basis van de ingeleverde stukken en presentatie.
Bij de beoordeling van de offerte (plan van aanpak, Walcherse woonmilieus en aanpak marktverkenning) zal op grond van de aangegeven kwaliteitscriteria en de door inschrijver aangegeven wijze van invulling van de opdracht elk lid van de beoordelingscommissie individueel een cijfer geven per criterium op de schaal van cijfers 0 t/m 10. Hieronder wordt weergegeven hoe deze is opgebouwd.

Waarderingstabel voor beoordeling offerte

Cijfer	Beschrijving	% van de punten
10	Provincie Zeeland kan niets bedenken dat nog te vragen / in te vullen overblijft; onderbouwing is uitermate solide.	100%
9	De beantwoording voldoet zeer goed aan het gevraagde in de offerteaanvraag en/of overtreft de verwachtingen van Provincie Zeeland. De wijze van invulling is zeer overtuigend; er is een solide onderbouwing.	95%
8	De beantwoording voldoet overtuigend aan het gevraagde in de offerteaanvraag en/of de verwachtingen van Provincie Zeeland. De onderbouwing is degelijk en/of bevat creatieve/innovatieve elementen.	75%
7	De beantwoording voldoet aan het gevraagde in de offerteaanvraag en/of de verwachtingen van Provincie Zeeland, inclusief passende onderbouwing.	50%
6	De beantwoording voldoet matig aan het gevraagde in de offerteaanvraag en/of de verwachtingen van Provincie Zeeland. De onderbouwing is niet meer dan redelijk.	20%
1 t/m 5	De beantwoording voldoet niet aan het gevraagde in de offerteaanvraag van Provincie Zeeland.	0%
0	De beantwoording ontbreekt.	- 20%

Tabel 1

De presentatie zal op de volgende onderdelen worden beoordeeld:

Element	**Definitie**
Communicatieve vaardigheid	Formuleert ideeën en informatie kernachtig, helder en correct, zodanig dat de

	boodschap overkomt en begrepen wordt door de doelgroep.
Omgevingsbewustzijn	Stelt zich op de hoogte van, voelt aan en speel adequaat in op diverse factoren die van invloed zijn op de situatie op de Walcherse woningmarkt en de politieke omgeving.
Resultaatgerichtheid	Gericht zijn op het stellen van doelen en het actief behalen van resultaten.
Visualisatie	Weet de inhoud op een visueel aantrekkelijke manier te presenteren; ook grafisch gezien wordt de boodschap helder overgebracht (eventueel met een doorkijk naar de visuele opzet van het onderzoeksrapport).

De waarderingstabel voor de beoordeling van de presentatie:

Beschrijving	**% van de punten**
Naar het oordeel van het beoordelingsteam zijn de hierboven genoemde elementen zeer ruim aanwezig c.q. wordt dit als uitstekend beoordeeld.	100%
Naar het oordeel van het beoordelingsteam zijn de hierboven genoemde elementen ruim aanwezig c.q. wordt dit als goed beoordeeld.	75%
Naar het oordeel van het beoordelingsteam zijn de hierboven genoemde elementen voldoende aanwezig c.q. wordt dit als voldoende beoordeeld.	50%
Naar het oordeel van het beoordelingsteam zijn de hierboven genoemde elementen beperkt aanwezig c.q. wordt dit als matig beoordeeld.	25%
Naar het oordeel van het beoordelingsteam zijn de hierboven genoemde elementen zeer beperkt of zelfs niet aanwezig c.q. wordt dit als onvoldoende beoordeeld.	0%
Er wordt geen presentatie gegeven	-25%

De beoordelingscommissie zal de individuele scores bespreken en in consensus tot een definitieve beoordeling komen. De afronding is op een hele punt zonder decimalen. Dit eindcijfer wordt in de berekening voor de economische meest voordelige inschrijving verwerkt. De door de individuele leden toegekende scores en per inschrijver toegekende scores worden niet openbaar gemaakt.

5.3. Gunningscriterium Kwaliteit

De kwaliteit van deze opdracht wordt uitgewerkt aan de hand van onderstaande gunningscriteria 1, 2, 3 en 4. De score voor de gunningscriteria tellen als volgt mee:

Gunningscriterium	Waardering maximaal te behalen punten
1 Plan van aanpak	35
2 Aanpak marktverkenning	15
3 Voorstel voor webbased systeem	15
4 Presentatie	20
Totaal Kwaliteit	**85**

Aan de hand van de in paragraaf 5.2 gegeven toelichting wordt een rapportcijfer per criterium gegeven. Dit rapportcijfer staat voor een percentage (zie tabel 1) van de te behalen punten. Per gunningscriterium wordt het totaal berekend. Het totaal van de punten voor de gunningscriteria Kwaliteit wordt vervolgens opgeteld met de punten die voor het onderdeel Prijs worden behaald.

5.3.1. Gunningscriterium 1

U verwoordt in een Plan van aanpak de werkwijze en een voorstel van het proces om de de hoofdvraag en de deelvragen te beantwoorden
Het Plan van aanpak wordt in maximaal 20 A4's beschreven (lettertype Arial 10, standaardmarges 2,5). Indien dit wordt overschreden, wordt de tekst na de 20^{e} pagina niet beoordeeld. Een voorblad zonder inhoudelijke informatie wordt toegestaan en niet meegerekend in het maximale aantal A4. Pagina's met bijlagen of afbeeldingen zullen wel worden meegerekend.

5.3.2. Gunningscriterium 2

U geeft in het plan van aanpak een duidelijke beschrijving van de aanpak van de marktverkenning, met een overzicht van de te consulteren partijen en/of data.

5.3.3. Gunningscriterium 3

U geeft in het plan van aanpak een duidelijke beschrijving van de opzet van het webbased systeem, inclusief de wijze waarop data en kaartmateriaal gepresenteerd gaan worden, met een overzicht van de te gebruiken data.

5.3.4. Gunningscriterium 4

U geeft een presentatie van de aanpak van maximaal 30 minuten als toelichting op uw aanbieding aan de opdrachtgevers. De medewerkers van Opdrachtgever die het werk daadwerkelijk zullen gaan uitvoeren dienen de presentatie te geven. U beantwoordt de vragen van Opdrachtgever na de presentatie.

5.3.5. Gunningscriterium Prijs

Na de bepaling van de scores op de gunningcriteria voor Kwaliteit wordt het prijsdocument geopend. Voor het gunningcriterium Prijs kunnen maximaal 15 punten worden behaald. De minimale score voor het gunningscriterium Prijs bedraagt 0 punten. De maximale score voor het gunningscriterium Prijs bedraagt 15 punten. De inschrijving met de laagste inschrijfprijs behaalt deze maximale score. De opvolgende inschrijvingen behalen met hun hogere inschrijfsommen lagere scores conform de onderstaande formule.

$$\text{Score Prijs} = 15 - \left(\frac{\text{(Inschrijfprijs – laagste inschrijfprijs)}}{\text{Laagste inschrijfprijs}} * 15\right)$$

De puntenscore op Prijs zal worden afgerond in twee decimalen.
Mocht, onverhoopt, na voorlopige gunning de partij die gewonnen heeft alsnog afvallen, dan zal de berekening van het totaal aantal punten opnieuw plaatsvinden.

Op grond van de score op Prijs en de scores op de vier gunningcriteria betreffende Kwaliteit zal een rangorde ontstaan van de offertes.

5.4. Gunning

De inschrijver met het hoogste aantal punten heeft de economisch meest voordelige inschrijving.
De opdracht wordt gegund aan de inschrijver die de economisch meest voordelige inschrijving heeft gedaan. De overige inschrijvers ontvangen een afwijzingsbrief inclusief een motivering op hun score en de belangrijkste verschillen ten opzichte van de winnaar.
Indien twee of meerdere inschrijvers met een gelijke totaalscore gezamenlijk als winnaar zijn geëindigd zal Provincie Zeeland overgaan tot een loting tussen deze inschrijvers. De desbetreffende inschrijvers worden tijdig op de hoogte gesteld dat een loting plaats vindt en waar, wanneer en door wie de loting wordt gehouden. De desbetreffende inschrijvers zijn bevoegd daarbij in persoon of bij gemachtigde aanwezig te zijn.

Alvorens de opdracht definitief te gunnen geven wij de afgewezen inschrijvers de mogelijkheid om bezwaar te maken indien men het niet eens bent met de gronden van deze afwijzingsbeslissing. Het bezwaar dient binnen een termijn van 10 kalenderdagen na dagtekening van deze brief via een kort geding aanhangig te worden gemaakt bij de bevoegde rechter van de rechtbank Zeeland/West-Brabant, locatie Middelburg. Indien geen dagvaarding voor een kort geding is uitgebracht wordt overgegaan tot de definitieve gunning van de opdracht.

Indien Provincie Zeeland vaststelt dat aan een bezwaar tegemoet dient te worden gekomen, heeft zij het recht de gunningbeslissing te herzien. Zolang de definitieve gunningbeslissing niet door Provincie Zeeland is afgegeven, kan de winnaar aan het voornemen tot gunning geen enkel recht ontlenen.

Indien binnen deze termijn van 10 kalenderdagen geen kort gedingdagvaarding is uitgebracht gaan wij over tot definitieve gunning van de opdracht.

Bijlage 1 Uniform Europees Aanbestedingsdocument

Uniform Europees Aanbestedingsdocument is separaat bijgevoegd.

Bijlage 2 Prijsopgaveformulier

De Inschrijver : ……

Gevestigd te : ……

Adres : ……

verklaart zich door ondertekening van dit formulier bereid tot het uitvoeren van de opdracht [Naam Offerteaanvraag] overeenkomstig de offerteaanvraag in opdracht van de Provincie Zeeland, voor de gehele [dienst/levering]

voor een bedrag excl. BTW € ……..,…

Het bedrag van de verschuldigde BTW bedraagt: € ……..…,…

De Inschrijver verklaart
- een open begroting toe te voegen waarin tevens het aantal te besteden uren + uurtarief inzichtelijk wordt gemaakt.
- deze aanbieding gestand te doen gedurende drie (3) maanden vanaf de uiterste termijn van indiening van de offerte.

Gedaan te ……, <DATUM> <JAARTAL>.

Naam rechtsgeldig bevoegde functionaris	
Functie	
Handtekening	
Datum	

Bijlage 3 Conformiteitenlijst

[Overzicht van de eisen in een tabel opnemen]

Inschrijver conformeert zich aan de gestelde eisen opgenomen in hoofdstuk 3 Programma van eisen.

NUMMER	BESCHRIJVING	AKKOORD: JA / NEE

Naam rechtsgeldig bevoegde functionaris	
Functie	
Handtekening	
Datum	

Annex 1 Algemene inkoopvoorwaarden Provincie Zeeland

Algemene Inkoopvoorwaarden Provincies 2018 voor leveringen en diensten Provincie Zeeland
Vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zeeland op 18 december 2018

Algemene Inkoopvoorwaarden Provincies 2018 voor leveringen en diensten

Inhoud

Deel A. Algemeen deel ... 3
Artikel 1 Begripsbepalingen ... 3
Artikel 2 Overeenkomst ... 3
Artikel 3 Meerwerk en minderwerk ... 4
Artikel 4 Verplichtingen opdrachtnemer ... 4
Artikel 5 Geheimhouding en bekendmaking ... 5
Artikel 6 Toetsing ... 5
Artikel 7 Niet-tijdige nakoming ... 5
Artikel 8 Tekortkoming in de nakoming ... 5
Artikel 9 Aansprakelijkheid ... 6
Artikel 10 Ontbinding ... 7
Artikel 11 Prijzen en tarieven ... 8
Artikel 12 Betaling ... 8
Artikel 13 Zaken van de provincie ... 9
Artikel 14 Arbeidsvoorwaarden en arbeidsdiscriminatie ... 9
Artikel 15 Overdracht van rechten en/of verplichtingen ... 9
Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillen ... 9
Deel B. Leveringen ... 10
Artikel 17 Specifieke garanties voor leveringen ... 10
Artikel 18 Aflevering van een zaak ... 10
Artikel 19 Risico- en eigendomsovergang ... 10
Artikel 20 Toepasselijk recht ... 10
Deel C. Diensten ... 11
Artikel 21 Verplichtingen van de opdrachtnemer ... 11
Artikel 22 Intellectuele en industriële eigendomsrechten ... 11

Deel A. Algemeen deel

De bepalingen van deel A zijn van toepassing zowel op leveringen als op diensten.

Artikel 1 Begripsbepalingen

De hierna volgende begrippen worden in deze algemene inkoopvoorwaarden in de hierna vermelde betekenis gebruikt:

a. provincie: provincie Zeeland;
b. opdrachtnemer: iedere (rechts)persoon alsmede diens vertegenwoordiger(s), gemachtigde(n) en rechtsverkrijgende(n), die met de provincie een overeenkomst sluit tot het verrichten van leveringen en/of diensten, waarop deze algemene inkoopvoorwaarden toepasselijk zijn, alsmede zijn werknemers en door hem bij de uitvoering van de overeenkomst ingeschakelde derden;
c. partij(en): de provincie en/of de opdrachtnemer;
d. overeenkomst: de overeenkomst van opdracht tussen de provincie en de opdrachtnemer op basis waarvan de opdrachtnemer leveringen en/of diensten verricht voor de provincie en de provincie een tegenprestatie voldoet aan de opdrachtnemer;
e. dag: kalenderdag;
f. schriftelijk: door middel van geschreven documenten, fax- of e-mailcommunicatie, alsmede andere door de wet daarmee gelijk gestelde vormen van communicatie;
g. prestatie: het door de opdrachtnemer op basis van een overeenkomst tot stand te brengen resultaat:
h. zaak: roerende zaak, waaronder mede begrepen energie en water:
i. resultaten: alle resultaten van een overeenkomst waaronder begrepen doch niet uitsluitend alle adviezen, ontwerpen, rapporten, rapportages, protocollen, modellen e.d. die een opdrachtnemer in het kader van een overeenkomst voor en in opdracht van de provincie worden opgesteld, samengesteld of vervaardigd.

Artikel 2 Overeenkomst

1. Afwijkingen van deze algemene inkoopvoorwaarden zijn uitsluitend geldig voor zover ze uitdrukkelijk schriftelijk door de provincie zijn aanvaard en gelden slechts voor de overeenkomst waarop ze betrekking hebben.
2. Een wijziging van de overeenkomst komt uitsluitend tot stand nadat een partij een voorstel van de andere partij schriftelijk heeft aanvaard.
3. Indien enige bepaling van deze algemene inkoopvoorwaarden nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige bepalingen onverkort en volledig van kracht.
4. In geval van toepassing van het derde lid treden partijen in overleg teneinde nieuwe rechtsgeldige bepalingen ter vervanging van de nietige dan wel vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van laatstbedoelde bepalingen in acht worden genomen.
5. In geval van strijdigheid tussen een bepaling in een overeenkomst en een bepaling in deze algemene inkoopvoorwaarden, prevaleert de bepaling uit de overeenkomst.
6. Indien de provincie tekeningen, modellen, specificaties, instructies, planningen, keuringsvoorschriften en dergelijke voorschrijft, maken deze deel uit van de overeenkomst.

Artikel 3 Meerwerk en minderwerk

1. Indien door aanvullende wensen of door gewijzigde inzichten van de provincie of door wijziging van wettelijke voorschriften, de prestatie die de opdrachtnemer op grond van de overeenkomst moet verrichten, aantoonbaar wordt verzwaard dan wel uitgebreid, is sprake van meerwerk.
2. Tot meerwerk als bedoeld in het eerste lid worden niet gerekend essentiële werkzaamheden die de opdrachtnemer bij het sluiten van de overeenkomst had behoren te voorzien.
3. Indien de prestatie die de opdrachtnemer op grond van de overeenkomst moet verrichten, aantoonbaar wordt verlicht dan wel verminderd, is sprake van minderwerk.
4. Indien een partij meent dat van meer- en/of minderwerk sprake is, doet zij daarvan tijdig en schriftelijk mededeling aan de andere partij onder opgave van de financiële en andere gevolgen daarvan voor de uitvoering van de overeenkomst.
5. De opdrachtnemer vangt niet aan met de uitvoering van meerwerk dan na een schriftelijke opdracht daartoe van de provincie.
6. Meerwerk dat niet vooraf schriftelijk is overeengekomen, wordt niet door de provincie vergoed.
7. De opdrachtnemer zendt een aparte en gespecificeerde nota voor het meer- en/of minderwerk.

Artikel 4 Verplichtingen opdrachtnemer

1. De opdrachtnemer besteedt de uitvoering van de overeenkomst niet in zijn geheel uit aan een derde.
2. De opdrachtnemer besteedt de uitvoering van de overeenkomst niet gedeeltelijk uit aan een derde, tenzij hiermee voorafgaand schriftelijk is ingestemd door de provincie.
3. De opdrachtnemer vervangt de personen die zijn belast met de uitvoering van de overeenkomst en die in de overeenkomst zijn benoemd, tijdelijk noch definitief, tenzij hiermee vooraf schriftelijk is ingestemd door de provincie.
4. De provincie onthoudt haar instemming als bedoeld in de vorige leden niet en verbindt daaraan geen voorwaarden, tenzij dit in het voorkomende geval redelijk kan worden geacht.
5. De opdrachtnemer levert zijn prestatie goed en zorgvuldig, naar beste weten en kunnen op een wijze die aan de overeenkomst beantwoordt en binnen de overeengekomen termijn. De opdrachtnemer maakt daarbij geen inbreuk op intellectuele of industriële eigendomsrechten van derden en leeft alle van toepassing zijnde wettelijke eisen en overige overheidsvoorschriften na.
6. De opdrachtnemer gebruikt de in het kader van de overeenkomst door de provincie aan de opdrachtnemer verstrekte informatie en documentatie, waaronder tekeningen en modellen, alleen indien en voor zover dat in het kader van de uitvoering van de overeenkomst noodzakelijk is.
7. De informatie en documentatie als bedoeld in het zesde lid, blijft te allen tijde eigendom van de provincie.
8. Verplichtingen die naar hun aard zijn bestemd om ook na uitvoering van de overeenkomst voort te duren, behouden hun werking ook nadat de overeenkomst is uitgevoerd.

Artikel 5 Geheimhouding en bekendmaking

1. Partijen zijn verplicht alle direct of indirect van de andere partij vertrouwelijk verkregen informatie en (persoons)gegevens vertrouwelijk te behandelen, ook na afloop van de overeenkomst.
2. Partijen maken de informatie en (persoons)gegevens als bedoeld in het eerste lid, niet aan derden openbaar, tenzij hiermee vooraf schriftelijk is ingestemd door de andere partij, of op grond van een wettelijke verplichting of een rechterlijk bevel. Artikel 4, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.
3. De opdrachtnemer maakt in publicaties of reclame-uitingen geen melding van de overeenkomst en de resultaten hiervan en gebruikt de naam en/of het logo van de provincie niet als referentie, tenzij de provincie hiermee vooraf schriftelijk heeft ingestemd. Artikel 4, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.
4. In geval van overtreding van de voorgaande leden door de opdrachtnemer, verbeurt de opdrachtnemer aan de provincie een onmiddellijk opeisbare boete van € 5.000, - per geval.
5. Voor de opeisbaarheid van deze boete(s) is geen ingebrekestelling vereist en deze geldt onverminderd enig ander aan de provincie toekomend recht, waaronder het recht op volledige schadevergoeding en nakoming.
6. De provincie kan persberichten en andere openbare mededelingen coördineren.

Artikel 6 Toetsing

1. De provincie heeft het recht de prestatie te (laten) toetsen.
2. De provincie kan de toets bedoeld in het eerste lid, zowel voor, tijdens als binnen een redelijke termijn na de levering van de prestatie (laten) uitvoeren.

Artikel 7 Niet-tijdige nakoming

1. De opdrachtnemer meldt een dreigende termijnoverschrijding zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de provincie, waarbij hij de aard van de dreigende termijnoverschrijding, de te treffen maatregelen en de verwachte duur van de vertraging vermeldt.
2. De provincie bevestigt schriftelijk de ontvangst van de melding als bedoeld in het eerste lid en geeft daarbij aan of zij instemt met de voorgestelde handelwijze. Deze instemming houdt niet in dat provincie de oorzaak van de dreigende vertraging erkent en laat alle andere rechten of vorderingen die de provincie op grond van de overeenkomst toekomen, onverlet.

Artikel 8 Tekortkoming in de nakoming

1. Een tekortkoming in de nakoming tengevolge van de volgende omstandigheden is in ieder geval toerekenbaar aan de tekortschietende partij: gebrek aan personeel, ziekte of staking van personeel, verlate levering van zaken, files, liquiditeitsproblemen, toerekenbare tekortkoming in de nakoming van door de opdrachtnemer ingeschakelde derden en andere, voorzienbare omstandigheden waarop de opdrachtnemer had kunnen en moeten anticiperen.
2. De provincie heeft het recht om voor rekening van en na overleg met de opdrachtnemer herstel of vervanging zelf uit te voeren of door derden te laten uitvoeren, onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt en de overige rechten die haar toekomen, in de volgende gevallen:
   a. nakoming is blijvend onmogelijk;
   b. de in een schriftelijke ingebrekestelling gestelde termijn voor nakoming is ongebruikt verlopen;
   c. er is sprake van zodanige spoedeisendheid dat onmiddellijke actie is geboden.

Artikel 9 Aansprakelijkheid

1. Tenzij anders overeengekomen, is de partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, tegenover de andere partij aansprakelijk voor de door de andere partij geleden dan wel te lijden schade, met dien verstande dat de aansprakelijkheid per contractsperiode beperkt is tot een bedrag van:
   – voor opdrachten waarvan de totale waarde kleiner is dan of gelijk aan € 50.000,–: € 150.000,– per gebeurtenis met een maximum aantal van 3 gebeurtenissen;
   – voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 50.000,– maar kleiner dan of gelijk aan € 100.000,–: € 300.000,– per gebeurtenis met een maximum aantal van 3 gebeurtenissen;
   – voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 100.000,– maar kleiner dan of gelijk aan € 150.000,–: € 500.000,– per gebeurtenis met een maximum aantal van 3 gebeurtenissen;
   – voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 150.000,– maar kleiner dan of gelijk aan € 500.000,–: € 1.500.000,– per gebeurtenis met een maximum aantal van 3 gebeurtenissen;
   – voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 500.000,–: € 3.000.000,– per gebeurtenis met een maximum aantal van 3 gebeurtenissen.
2. Samenhangende gebeurtenissen als bedoeld in het eerste lid, worden aangemerkt als één gebeurtenis.
3. De beperking van de aansprakelijkheid als bedoeld in het eerste lid komt te vervallen:
   a. in geval van aanspraken van derden op schadevergoeding voor dood- en letselschade;
   b. indien sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van de tekortschietende partij;
   c. in geval van schending van intellectuele eigendomsrechten als bedoeld in artikel 4, vijfde lid.

   In deze gevallen zijn de bepalingen uit afdeling 6.1.10 BW onverkort van toepassing, wat betekent dat de aansprakelijkheid van partijen niet door deze algemene voorwaarden wordt beperkt maar door de regeling daarvan in de wet.
4. Onder derden als bedoeld in het derde lid, worden mede begrepen volksvertegenwoordigers, bestuurders, werknemers en andere voor de provincie werkzame personen.
5. Indien een derde de provincie aansprakelijk stelt voor handelen of nalaten waarvoor de opdrachtnemer aansprakelijk is op grond van het bepaalde in de wet, deze algemene voorwaarden, de overeenkomst en bijbehorende documenten, neemt de opdrachtnemer de behandeling van deze aanspraak op eerste verzoek van de provincie en voor eigen rekening en risico over en vrijwaart de provincie terzake, met inachtneming van de leden 1, 2 en 3 van dit artikel.
6. Alle kosten, waaronder begrepen schadevergoeding, boetes en rente, die de provincie heeft gemaakt in verband met de behandeling van een aanspraak als bedoeld in het vijfde lid, komen voor rekening van de opdrachtnemer.
7. In het geval de belastingdienst of instanties aan wie de uitvoering van de sociale verzekeringswetgeving is opgedragen de rechtsverhouding tussen partijen aanmerken als een fictieve dienstbetrekking, neemt de opdrachtnemer de behandeling van alle aanspraken, waaronder begrepen boetes, rente en kosten, op eerste verzoek van de provincie en voor eigen rekening en risico over.
8. De opdrachtnemer verklaart dat hij genoegzaam is verzekerd en zich genoegzaam verzekerd zal houden tegen de aansprakelijkheid zoals bedoeld in deze algemene voorwaarden, de overeenkomst en bijbehorende documenten.

Artikel 10 Ontbinding

1. Partijen hebben het recht, onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt en de overige rechten die hen toekomen, de overeenkomst tussen partijen buiten rechte te ontbinden, indien de andere partij enige verplichting uit de overeenkomst niet tijdig of niet behoorlijk nakomt en voor zover de tekortkoming vatbaar is voor herstel, nalaat zodanige tekortkoming te herstellen binnen de in een schriftelijke ingebrekestelling gestelde termijn voor nakoming.
2. Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt en de overige rechten die haar toekomen, heeft de provincie het recht om de overeenkomst tussen partijen direct en zonder ingebrekestelling buiten rechte te ontbinden, indien:
   a. de opdrachtnemer in staat van faillissement of in surséance van betaling verkeert, of op een aanmerkelijk deel van haar vermogen beslag wordt gelegd;
   b. de opdrachtnemer overlijdt of anderszins in de (fysieke) onmogelijkheid komt te verkeren om de overeenkomst uit te voeren;
   c. de bedrijfsvoering van de opdrachtnemer (deels) is stilgelegd, hij zijn activiteiten (deels) heeft gestaakt of overgedragen of hij in liquidatie verkeert;
   d. de zeggenschap over of binnen de onderneming van de opdrachtnemer wijzigt bijvoorbeeld door wijziging van aandeelhouders of wisseling van bestuursleden;
   e. personeelsleden van of personen die werkzaam zijn bij de provincie, een al dan niet betaalde nevenfunctie bij de opdrachtnemer vervullen of ten tijde van de onderhandelingen hebben vervuld of die belangen hebben bij de opdrachtnemer of bij diens bedrijfsvoering, zonder dat de provincie daarvan voor de totstandkoming van de overeenkomst in kennis is gesteld;
   f. feiten of omstandigheden in relatie tot het bedrijf of de persoon van de opdrachtnemer bekend worden, die, waren deze bekend geweest vóór het tot stand komen van de overeenkomst, aanleiding zouden zijn geweest om geen overeenkomst met deze opdrachtnemer aan te gaan.
3. De opdrachtnemer is verplicht de provincie terstond te informeren over het optreden of redelijkerwijs voorzienbaar zijn van een van de omstandigheden als bedoeld in het tweede lid.
4. In geval van ontbinding van de overeenkomst heeft de opdrachtnemer geen recht op enige schadevergoeding.
5. In geval van ontbinding heeft de provincie het recht om de reeds door de opdrachtnemer geleverde en door de provincie betaalde prestatie te blijven gebruiken.
6. De provincie kan afgifte vorderen van hetgeen reeds op basis van de overeenkomst is ontwikkeld of gerealiseerd en van de gegevens die nodig zijn om een en ander te kunnen voltooien en gebruiken, tegen betaling van een corresponderend deel van de overeengekomen tegenprestatie.
7. Partijen kunnen overeenkomen dat de opdrachtnemer de prestatie zodanig afrondt, dat deze voldoet aan hetgeen is overeengekomen dan wel dat deze door een ander kan worden voltooid.

Artikel 11 Prijzen en tarieven

1. Prijzen en tarieven zijn vast voor de duur van de overeenkomst en in euro's en omvatten alle belastingen, maar exclusief BTW en betreffen de overeengekomen prestatie, alsmede alle overige kosten, zoals die van training of inwerking van personeel, reis- en verblijf- en voorrijkosten, administratiekosten en de kosten van de verpakking.
2. De in het eerste lid bedoelde prijzen gelden ook voor meer- en minderwerk als bedoeld in artikel 3.

Artikel 12 Betaling

1. Tenzij factureringsmomenten zijn overeengekomen, zendt de opdrachtnemer niet eerder een factuur aan de provincie dan nadat de prestatie is verricht en geaccepteerd. Opdrachtnemer is gerechtigd elektronisch te factureren via het Simpler invoicing-netwerk.
2. In een factuur is in ieder geval opgenomen:
   a. opgave van het aantal werkelijk en noodzakelijk bestede uren, alsmede de data waarop een en ander is verricht, of
   b. een korte omschrijving van de verrichte prestatie.
3. De provincie voldoet binnen dertig dagen na ontvangst en goedkeuring van de desbetreffende factuur de op grond van de overeenkomst verschuldigde bedragen, mits gefactureerd overeenkomstig de factureringsafspraken en na acceptatie van de prestatie en de bijbehorende documentatie.
4. In geval van te late betaling is de provincie de wettelijke rente verschuldigd.
5. In geval van vooruitbetaling door de provincie verstrekt de opdrachtnemer op eerste verzoek daartoe en voorafgaand aan de eerste vooruitbetaling, op zijn kosten voldoende zekerheid voor (terug)betaling, voor het geval de opdrachtnemer op enigerlei wijze tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen waarop de vooruitbetaling ziet.
6. De zekerheid wordt verstrekt door middel van een originele verklaring (bankgarantie "op afroep") van een erkende kredietinstelling ter hoogte van het door de provincie vooruit te betalen of vooruitbetaalde bedrag, vermeerderd met eventuele rente en kosten, een en ander goed te keuren door de provincie.
7. Indien is overeengekomen dat betaling volgens nacalculatie plaatsvindt, specificeert de opdrachtnemer de factuur zoals overeengekomen.
8. Betaling door de provincie houdt op geen enkele wijze afstand van enig recht in.
9. Het is de opdrachtnemer niet toegestaan zijn prestatie te verrekenen met een vordering op de provincie, uit welken hoofde dan ook verschuldigd.
10. De provincie heeft het recht de voldoening van een factuur op te schorten in het geval van een dreigende vertraging als bedoeld in artikel 7, eerste lid, of een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 8, eerste lid.
11. Overschrijding van een betalingstermijn door de provincie of niet-betaling van een factuur op grond van vermoedelijke inhoudelijke onjuistheid daarvan of in geval van ondeugdelijkheid van de prestatie, geeft de opdrachtnemer niet het recht zijn werkzaamheden op te schorten dan wel te beëindigen.
12. De provincie kan de factuur door een door haar aan te wijzen accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op inhoudelijke juistheid laten controleren. De opdrachtnemer verleent de betrokken accountant inzage in boeken en bescheiden en verstrekt hem alle gegevens en informatie die deze verlangt.
13. De controle als bedoeld in het twaalfde lid, is vertrouwelijk en strekt zich niet verder uit dan voor het verifiëren van de facturen is vereist.
14. De accountant brengt zijn rapportage zo spoedig mogelijk aan partijen uit.
15. De kosten van het accountantsonderzoek als bedoeld in de vorige leden, komen voor rekening van de provincie, tenzij uit het onderzoek van de accountant blijkt dat de factuur niet juist dan wel onvolledig is, in welk geval bedoelde kosten voor rekening van de opdrachtnemer komen.

Artikel 13 Zaken van de provincie

1. In het geval de provincie aan de opdrachtnemer zaken, zoals grondstoffen, hulpstoffen, gereedschappen, tekeningen, specificaties en software, ter beschikking heeft gesteld ten behoeve van de uitvoering van de overeenkomst, blijven deze zaken eigendom van de provincie. Aan de terbeschikkingstelling kunnen voorwaarden worden verbonden.
2. De opdrachtnemer bewaart de ter beschikking gestelde zaken afgescheiden van soortgelijke zaken welke behoren aan hemzelf of aan derden.
3. De opdrachtnemer zal de ter beschikking gestelde zaken merken als eigendom van de provincie.
4. De opdrachtnemer retourneert al hetgeen hij in het kader van de uitvoering van de overeenkomst van de provincie onder zich heeft, binnen veertien dagen nadat de overeenkomst is uitgevoerd zonder kosten aan de provincie.
5. Het is de opdrachtnemer niet toegestaan een kopie van de in het eerste lid bedoelde zaken te bewaren of te gebruiken, anders dan in het kader van zijn archiveringsverplichtingen.

Artikel 14 Arbeidsvoorwaarden en arbeidsdiscriminatie

1. Opdrachtnemer houdt zich bij het verrichten van de werkzaamheden aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsvoorwaarden en aan de CAO die op hem en zijn werknemers van toepassing is.
2. Opdrachtnemer legt alle arbeidsvoorwaardelijke afspraken ten behoeve van het verrichten van de werkzaamheden op een inzichtelijke en toegankelijke wijze vast.
3. Opdrachtnemer verschaft desgevraagd en onverwijld aan bevoegde instanties toegang tot deze arbeidsvoorwaardelijke afspraken en werkt mee aan controles, audits of loonvalidatie.
4. Opdrachtnemer verschaft desgevraagd en onverwijld aan provincie toegang tot de in lid 2 genoemde arbeidsvoorwaardelijke afspraken indien provincie dit noodzakelijk acht in verband met het voorkomen van of de behandeling van een loonvordering aangaande verrichte arbeid ten behoeve van het verrichten van de werkzaamheden.
5. Opdrachtnemer legt de verplichtingen voortvloeiend uit de vorige leden onverkort op aan alle partijen waarmee hij contracten aangaat ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden en bedingt tevens dat deze partijen vervolgens bedoelde verplichtingen onverkort opleggen aan alle partijen met wie zij op hun beurt contracten aangaan ten behoeve van het verrichten van de werkzaamheden.
6. Ter voorkoming van het maken van ongeoorloofd onderscheid, in het bijzonder naar godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, geslacht, ras, nationaliteit, seksuele geaardheid, burgerlijke staat, handicap, chronische ziekte, leeftijd of welke grond dan ook, zullen alleen functierelevante eisen betreffende de uitvoering van de overeenkomst door de opdrachtnemer aan haar personeel en/of onderaannemers kunnen worden gesteld en door de provincie worden meegewogen.

Artikel 15 Overdracht van rechten en/of verplichtingen

1. Het is partijen niet toegestaan hun rechten en verplichtingen op basis van de overeenkomst zonder voorafgaande schriftelijke instemming van de andere partij geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde. Aan dit verbod komt goederenrechtelijke werking toe in de zin van artikel 3:83, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek. Artikel 4, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.
2. Het eerste lid geldt niet ten aanzien van het vestigen van een pandrecht.

Artikel 16 Toepasselijk recht en geschillen

1. Op de overeenkomst en alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen lossen waar mogelijk hun geschillen op door middel van goed overleg.
3. Indien partijen niet tot een oplossing komen of in spoedeisende gevallen, zullen de geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement van de hoofdstad van de provincie.

Deel B. Leveringen

De bepalingen van deel B zijn van toepassing op leveringen, naast de bepalingen van deel A.

Artikel 17 Specifieke garanties voor leveringen

1. Een geleverde zaak bezit tenminste de eigenschappen die zijn overeengekomen en welke de provincie op grond van de overeenkomst mag verwachten.
2. Voor een geleverde zaak geldt een garantietermijn van 24 maanden, tenzij uit wet of jurisprudentie een langere termijn volgt dan wel de opdrachtnemer of de branche van de opdrachtnemer een langere termijn hanteert, in welk geval de langste termijn geldt.
3. De opdrachtnemer herstelt voor eigen rekening alle fouten en gebreken die zich binnen de garantietermijn openbaren en die niet te wijten zijn aan normale slijtage of onoordeelkundig gebruik.
4. De opdrachtnemer garandeert dat gedurende de gebruikelijke levensduur van de geleverde zaak nieuwe onderdelen voorhanden zijn om fouten en gebreken aan deze zaak te kunnen herstellen.

Artikel 18 Aflevering van een zaak

1. Aflevering vindt plaats op de overeengekomen locatie en het overeengekomen tijdstip en geschiedt voor rekening en risico, waaronder transport en verzekeringen, van de opdrachtnemer.
2. De opdrachtnemer overhandigt alle documenten die betrekking hebben op of verband houden met een te leveren zaak, zoals certificaten, paklijsten, gebruiksaanwijzingen (in Nederlandse taal gesteld), uiterlijk ten tijde van de aflevering aan de provincie of zendt deze, zo mogelijk, op voorhand aan de provincie.
3. De opdrachtnemer voert alle gebruikte verpakkingsmaterialen voor zijn rekening en risico af en draagt zorg voor een milieuvriendelijke verwerking.

Artikel 19 Risico- en eigendomsovergang

De eigendom en het risico van een zaak gaat pas over op de provincie zodra de zaak is gemonteerd en/of geïnstalleerd, zich in de feitelijke macht van de provincie bevindt en na acceptatie van de levering.

Artikel 20 Toepasselijk recht

De toepasselijkheid van het Weens koopverdrag, en van eventuele andere, internationale regelingen inzake koop van roerende zaken, voor zover de werking hiervan door partijen kan worden uitgesloten, is uitgesloten.

Deel C. Diensten

De bepalingen van deel C zijn van toepassing op diensten, naast de bepalingen van deel A.

Artikel 21 Verplichtingen van de opdrachtnemer

1. De opdrachtnemer verricht de dienst met de zorgvuldigheid, deskundigheid en professionaliteit die gebruikelijk is binnen de branche of beroepsgroep van de opdrachtnemer.
2. De opdrachtnemer zet uitsluitend gekwalificeerde personen in voor het uitvoeren van de overeenkomst.
3. Indien nodig, zorgt de opdrachtnemer voor adequate vervanging van de in het tweede lid bedoelde personen.
4. De aan vervanging als bedoeld in het derde lid verbonden meerkosten zijn voor rekening van de opdrachtnemer.
5. De opdrachtnemer zet uitsluitend personen in die in Nederland arbeid mogen verrichten.

Artikel 22 Intellectuele en industriële eigendomsrechten

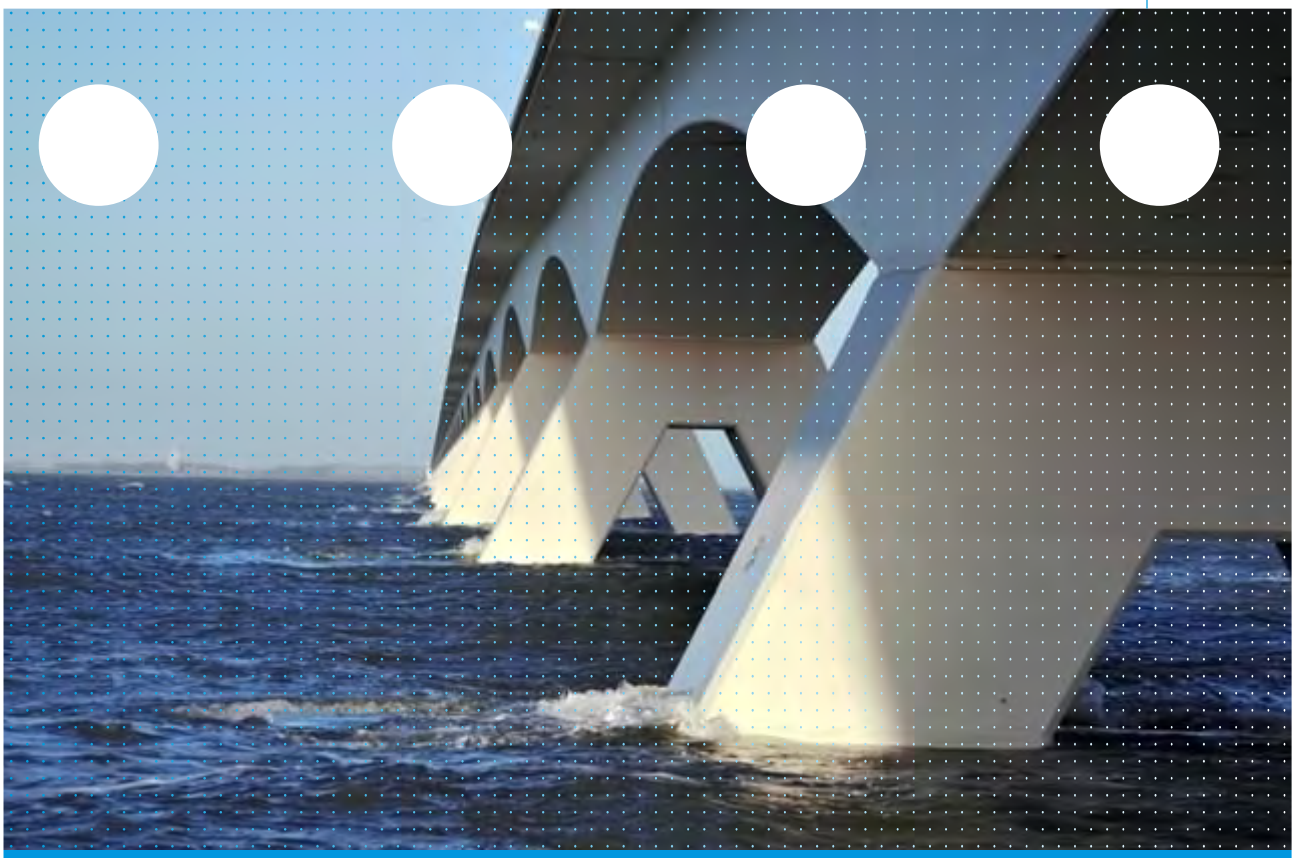
1. A) Alle intellectuele en industriële eigendomsrechten en databankrechten die zullen ontstaan of kunnen worden uitgeoefend ten aanzien van de resultaten van de overeenkomst berusten in beginsel te allen tijde bij de provincie.
   B) Dit uitgangspunt geldt niet:
   - inzake rechten op eventueel ten behoeve van de opdracht door de opdrachtnemer ontwikkelde software modellering en de daarvoor gebruikte softwareprogrammatuur,
   - op andere door de opdrachtnemer in het kader van de overeenkomst ontwikkelde kennis en knowhow die ten grondslag ligt aan het aan de provincie geleverde resultaat.
2. De opdrachtnemer draagt alle intellectuele en industriële rechten die mochten ontstaan ten aanzien van de prestatie – voor zover mogelijk – op het moment van het ontstaan daarvan bij voorbaat en om niet over aan de provincie, welke overdracht door de provincie reeds nu voor alsdan wordt aanvaard. Voor zover voor de overdracht van de genoemde rechten op enig moment een nadere akte zou zijn vereist, machtigt de opdrachtnemer de provincie reeds nu voor alsdan onherroepelijk om zodanige akte op te maken en mede namens de opdrachtnemer te ondertekenen, onverminderd de verplichting van de opdrachtnemer om op eerste verzoek van de provincie aan de overdracht van deze rechten medewerking te verlenen, zonder daarbij voorwaarden te kunnen stellen.
3. De opdrachtnemer doet met de totstandkoming van de overeenkomst afstand jegens de provincie van alle eventueel aan hem, opdrachtnemer, toekomende zogenoemde persoonlijkheidsrechten, in de mate als de toepasselijke regelgeving zodanige afstand toelaat. De opdrachtnemer doet, hiertoe gevolmachtigd, ook namens het aan zijn zijde betrokken personeel, afstand jegens de provincie van alle eventueel aan deze personeelsleden toekomende persoonlijkheidsrechten, in de mate waarin de toepasselijke regelgeving zodanige afstand toelaat.
4. De opdrachtnemer mag de resultaten van de overeenkomst waarop krachtens het eerste lid een eigendomsrecht ten behoeve van de provincie rust enkel voor zichzelf of ten behoeve van derden gebruiken zolang de belangen van de provincie hierdoor niet worden geschaad.
5. Indien de intellectuele eigendomsrechten niet berusten bij de provincie zoals gesteld in lid 1, verleent opdrachtnemer de provincie door het sluiten van de overeenkomst een eeuwigdurend gebruiksrecht ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde, uitgezonderde rechten.
6. De provincie geldt als ontwerper in de zin van artikel 6, tweede lid, van de Eenvormige Beneluxwet inzake tekeningen en modellen en heeft bij uitsluiting het recht om een eindproduct dat daarvoor in aanmerking komt te deponeren bij het in artikel 8 van die wet bedoelde bureau, al dan niet door tussenkomst van een nationale dienst.
7. Indien een derde de provincie aansprakelijk stelt ter zake van (gestelde) inbreuk op intellectuele of industriële eigendomsrechten van die derde, vergelijkbare aanspraken met betrekking tot kennis, ongeoorloofde mededinging en dergelijke daaronder begrepen, waarvoor de opdrachtnemer

aansprakelijk is op grond van het bepaalde in deze algemene voorwaarden, de overeenkomst en bijbehorende documenten, neemt de opdrachtnemer de behandeling van deze aanspraak op eerste verzoek van de provincie en voor eigen rekening en risico over. De opdrachtnemer verplicht zich tot het op zijn kosten treffen van alle maatregelen die kunnen bijdragen tot voorkoming van stagnatie en tot beperking van de te maken extra kosten en/of te lijden schade als gevolg van bedoelde inbreuken.

Annex 2 Concept-overeenkomst

[Indien van toepassing bijvoegen]

stec groep



Naar een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040

Offerte voor Woningkwaliteits- en woningmarktonderzoek Zeeland

Offerte aan Provincie Zeeland

[redacted]

31 januari 2019

stec
groep

Provincie Zeeland

De heren [redacted]
In reactie op documentnummer: INK-273

Offertenummer: 19.006

Naar een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040

Offerte voor Woningkwaliteits- en woningmarktonderzoek Zeeland

[redacted]

31 januari 2019

Inhoudsopgave

1 Offerte-inleiding 3

1.1 Uw situatie 3
1.2 Uw vragen 4
1.3 Onze visie 6
1.4 Sterk proces 7
1.5 Risicobeheersing 8

2 Plan van aanpak 9

2.1 Stap 1: Kick-off bijeenkomsten en ronde langs de regio's: heldere werkafspraken, ontsluiting informatie en focus in het onderzoek 9
2.2 Stap 2: Grondige analyse bestaande woningvoorraad met monitor toekomstwaarde 10
2.3 Stap 3: Analyse en vertaling naar kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op korte en (middel)lange termijn 13
2.4 Stap 4: Verdieping op flexibele schil en specifieke doelgroepen: arbeidsmigranten, vestigers uit België, studenten en niches 17
2.5 Stap 5: Verkennen sturingsarrangementen en -instrumenten voor dynamisch voorraadbeheer passend bij de Zeeuwse opgaven 20
2.6 Stap 6: Aanvullend locatieonderzoek naar (potentiële) ontwikkellocaties voor woningbouw in Walcheren 23

3 Eindproducten 25

3.1 Rapportage over bestaande voorraad, kwalitatieve woningbehoefte en passende sturingsarrangementen 25
3.2 Regiodashboard met belangrijke sturingsinformatie gemeentelijke en regionale woonprogrammering en afspraken 25
3.3 Separate rapportage met uitkomsten markt- en locatieonderzoek (potentiële) ontwikkellocaties in de regio Walcheren 26
3.4 Gebruiksvriendelijk en toegankelijk web-based systeem met actuele data en kaartbeelden over de Zeeuwse woningmarkt 27

4 Ons team & planning 29

4.1 Ons bureau en onze mensen 29
4.2 Referentie: Wietse Douwes van provincie Overijssel 32
4.3 Planning 32
4.4 Onze bedrijfsgegevens 32
4.5 Tot slot 33

1 Offerte-inleiding

1.1 Uw situatie

Als Provincie Zeeland heeft u de ambitie om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag. Dat is een doelstelling die we van harte ondersteunen!

UW SITUATIE ALS 13 ZEEUWSE GEMEENTEN EN PROVINCIE IS BIJZONDER:

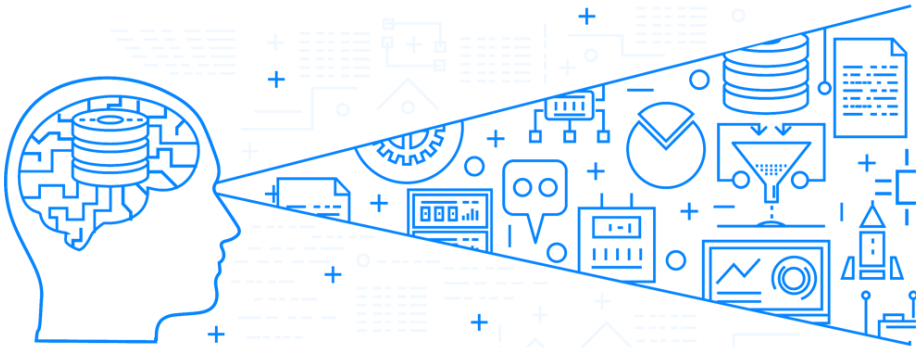
- Provincie breed heeft u op korte en middellange termijn te maken met natuurlijke groei in bevolkingsomvang en huishoudens, die mogelijk op lange termijn omslaat in een bevolkingsdaling. Op sommige plekken is deze demografische transitie al merkbaar en is van groei geen sprake.
- Onderliggend hebben de gemeenten in Zeeland te maken met vergrijzing en ontgroening, al zijn er tussen gemeenten op kernniveau soms aanzienlijke verschillen, met name ten aanzien van de aangroei van jonge huishoudens en grote gezinnen.
- Binnen Zeeland heeft u te maken met een grote en diverse instroom van buitenlandse arbeidsmigranten. Ook hierin zijn er grote verschillen tussen gemeenten. Daar waar grote vraag naar arbeid is in de landbouw, industrie en toerisme. Ook zijn er verschillen in aantallen arbeidsmigranten, de tijdelijkheid daarvan als ook de aard van de woningvraag die hiermee samenhangt.
- Het aandeel particulier woningbezit is in Zeeland over de hele linie bovengemiddeld. Dit brengt met zich mee dat een aantal grote uitdagingen op de woningmarkt (energietransitie, klimaatadaptatie, verschuivingen in de (kwalitatieve) vraag) juist de komende jaren extra aandacht vergen.

Uw ambitie om te komen tot een 100% match tussen vraag en aanbod vraagt om een zeer gedegen woningmarktanalyse. De woningmarktanalyse heeft betrekking op uw hele provincie tot en met het niveau van het individuele adres en de postcode en gaat in op de volgende onderdelen:

1. Inzicht in de omvang en kwalitatieve samenstelling van de bestaande voorraad.
2. Inzicht in de ontwikkeling van de kwalitatieve vraag op korte en middellange termijn tot 2030 en op lange termijn tot 2040
3. Speciaal voor de regio Walcheren een locatieonderzoek naar vraag en afzetbaarheid van (potentiële) ontwikkelingslocaties.

Naast de ‘Wat?- vraag’ stelt u ons de ‘Hoe?-vraag’:

4. advies om tot een aanpak en een pakket van maatregelen en ingrepen te komen om sturing te kunnen geven aan strategisch voorraadbeheer en de dynamiek van de voorraad.



1.2 Uw vragen

De vier onderdelen uit uw offerteverzoek vertalen zich in de volgende vragen en onderwerpen:

1. Inzicht in de omvang en kwalitatieve samenstelling van de bestaande woningvoorraad

- We leveren conform uw verzoek data aan op niveau van postadres en postcode en maken onderscheid naar woningtype, leeftijd, energiezuinigheid, waarde, woonmilieu en buurt. In aanvulling daarop stellen we ook sociale parameters ten aanzien van de leefbaarheid op, om zo een betere basis voor de analyse van de bestaande voorraad te creëren.
- Hoe ziet de huidige opbouw van huishoudens in samenstelling, leeftijd, inkomen en energiegebruik er uit? ook hier weer tot op het meest diepgravende niveau (gebruikmakend van de BRP-gegevens van de gemeenten) en aansluitend bij de privacyrichtlijnen.
- We leveren een systeem op waarop de data voor u en de 13 gemeenten toegankelijk zijn, en dat u zelf kunt bewerken en actualiseren.

2. Inzicht in de ontwikkeling van de kwalitatieve vraag op korte en (middel)lange termijn

- We gaan in op ontwikkelingen in de woningbehoefte: de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor de komende 5 jaar, tot 2029, 2030, en 2040. Dit doen we op basis van huishoudensontwikkeling en ontwikkeling van doelgroepen in Zeeland, naar regio, naar gemeente en waar zinvol kernen.
- We onderscheiden relevante markttechnische en beleidsmatige prijssegmenten binnen het sociale segment, de middenhuur (en/of vrije sectorhuur), en de koop.
- We gaan met veel diepgang in op de kwalitatieve vraag naar woningen vanuit alle voorkomende productmarktcombinaties in de woningmarkt, inclusief verschijningsvorm, woning- en kavelgrootte, ligging. We onderscheiden binnen Zeeland naar regio, gemeente, wijken en kernen.
- We gaan specifiek in op de vraag naar bijzondere woonconcepten en woonmilieus zoals (C)PO, (B)PO, kleiner wonen (zoals Tiny Housing), deeltijd wonen, tweede woningen, generatiewoningen, familiedomeinen, mantelzorgwoningen. Welke vraag is er, waar speelt deze? En om hoeveel woningen gaat het per segment?
- Ten aanzien van de woonwensen kijken we verder dan de woning en de ligging van de woning alleen: we zoomen in op de aantrekkelijkheid van bereikbaarheid (OV-auto-fiets), en allerlei typen voorzieningen (winkels, zorg, cultuur, sport, ontmoeting, centrumvoorzieningen).
- Uitdrukkelijk brengen we in beeld in welke mate de huishoudensvraag- en ontwikkeling kan worden opgevangen in de bestaande voorraad. We houden rekening met doorstroming en verhuisketens in de woningvraag. Zo krijgt u goed inzicht in welke kwalitatieve verandering nodig is om tot de ambitie van een 100% match te komen. Welke per saldo toevoegingen en per saldo onttrekkingen zijn nodig per gemeente naar prijssegment, eigendomsvorm, woningtype (eengezinswoningen, levensloopbestendige woningen (appartementen, grondgebonden), zorgwoningen).
- We onderscheiden in de woningbehoefte naar gewenste woonmilieus in Zeeland, als geheel, en verdiepen op de vraag naar woonmilieus in steden, wijken, dorpen en het landelijk gebied. We trekken conclusies zowel over de kwantitatieve vraag als de kwalitatieve vraag naar woonmilieus.
- We gaan in op de gevolgen van verschuivingen in de woningvraag, ook ten aanzien van leefbaarheid en de beschikbaarheid en bereikbaarheid voor woningen. Dit heeft onder meer betrekking op de sociale voorraad en de markt voor tweede woningen en deeltijd woningen.
- We verdiepen op de vraag van wonen met zorg, zowel extramuraal als intramuraal, in verschillende kwalitatieve segmenten en confronteren dit met het bestaand aanbod (zowel in de reguliere woningvoorraad als intramuraal).

Een specifiek element in uw woningmarkt is de grote behoefte aan een flexibele schil in de woningmarkt.

- Hoe ziet de behoefte en ontwikkeling van wonen voor arbeidsmigranten eruit? We onderscheiden in type arbeid, gezinssamenstelling, verblijfsduur, budget en locatie.
- Wat is de behoefte en ontwikkeling van wonen voor vestigers vanuit België (kwantitatief, kwalitatief)?
- We zoomen in op de behoefte aan studentenwoningen, nu en naar de toekomst.
- We gaan in op overige niches in de woningmarkt, zoals tweede woningen en deeltijd wonen.

3. Speciaal voor Walcheren een aanvullend locatieonderzoek naar potentiële ontwikkelingslocaties

De verdieping maakt de vertaalslag naar (potentiële) ontwikkellocaties in Walcheren.

- We brengen per locatie de marktpotentie in beeld: het gaat dan om afzetbaarheid en daarmee concurrentiepositie en onderscheidend vermogen van deze locaties.
- We betrekken alle woningbouwlocaties in Walcheren, zowel harde als zachte plannen. Een overzicht is bij u beschikbaar. We checkend aanvullend of er andere kansrijke locaties, in leegstand vastgoed, in potentie geschikt zijn voor herontwikkeling naar woningbouw.
- We beoordelen wat de beste plekken zijn voor woningbouw, bezien vanuit de marktvraag en geven een prioritering van locaties.
- We gaan in op effecten van nieuwbouw op de bestaande voorraad en andere ontwikkellocaties. We betrekken daarbij een breder perspectief waar ook leefbaarheidsaspecten een rol spelen.
- We verdiepen op specifieke woonmilieus voor Walcheren en hoe (potentiële) ontwikkellocaties hier op kunnen inspelen.
- Voor een selectie van locaties zoomen we in op een optimale programmamix en uitgangspunten voor sterke positionering van deze locaties als verrijking van de woningmarkt.

4. Advies om een aanpak en een pakket van maatregelen en ingrepen om sturing te kunnen geven aan strategisch voorraadbeheer en de dynamiek van de voorraad

Waar het gaat om maatregelen en ingrepen om sturing te geven aan uw strategisch voorraadbeheer en de dynamiek in de bestaande voorraad, geeft u ons geen specifieke uitgangspunten mee. We hebben als bureau een specialisatie op dit vlak en geven graag invulling aan dit thema. Uitgangspunt is dat we u adviseren over concrete oplossingen, passend bij de diversiteit aan opgaven die u heeft: in dorpen, steden en in landelijk gebied.

We werken momenteel aan diverse innovatieve verkenningen rondom de Omgevingswet. De inzichten die daaruit voortvloeien nemen we voor u mee. Met de Omgevingswet ontstaan beperkt nieuwe instrumenten voor opgaven in kwetsbare delen van de woningvoorraad in de steden en dorpen. Wel is er aanleiding voor heroverweging van de rollen van de provincie, regio, gemeenten en private marktpartijen en van het gebruik van instrumentarium. Wie heeft straks welke rol bij de aanpak van de kwetsbare bestaande voorraad? Hoe kunt u dit concreet met publiek- en privaatrechtelijke instrumenten realiseren, passend binnen de verschillende overheidsrollen?

Wij hebben, onder mee door recente verkenningen, veel visie over verschillende werkwijzen en RO-sturingsmodellen. We merken daarbij op dat wij als bureau ervaring hebben opgedaan met verschillende soorten van regionale salderingsarrangementen, aansluitend bij uw uitgangspunt van strategische voorraadbeheer, uw Verordening en de regionale afspraken. Graag adviseren we u concreet over bruikbare aanpakken en arrangementen (toe te passen in de situaties die naar voren komen uit de analyse van de bestaande voorraad).

U GEEFT ONS DE VOLGENDE BELANGRIJKE UITGANGSPUNTEN MEE:

- Analyses hebben, overal waar relevant, betrekking op verschillen en overeenkomsten voor de woningmarktregio's Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren, De Bevelanden en Zeeuws Vlaanderen, de 13 gemeenten en daarbinnen ook de afzonderlijke wijken en dorpen.
- We bieden concrete input en goede handvatten voor de regionale woningmarktafspraken, de woonvisies van de 13 gemeenten en de prestatieafspraken met woningcorporaties.
- We leveren een sterke basis voor de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.3 Onze visie

Onze aanpak in hoofdstuk 2 is een uitwerking van onze visie op wat belangrijk is voor (de regio's binnen) Zeeland. In de tabel hieronder benoemen we belangrijke uitgangspunten in onze visie en ziet u hoe we dit terug laten komen in onze aanpak.

Belangrijk in onze ogen…	En hoe dit terugkomt in onze aanpak
Denken als belegger met liefde voor de bestaande voorraad als belangrijkste opgave	U hecht terecht aan het langetermijntoekomstperspectief van de Zeeuwse regio's. Hierin heeft de bestaande voorraad een grote rol. We bekijken de woningmarkt in onze aanpak vanuit een integraal portefeuilleperspectief met expliciet aandacht voor de kwaliteit van de bestaande voorraad. Belangrijk is kwalitatief die woningen toe te voegen die de 'woningportefeuille' als totaal versterken maar ook **rekenschap te geven aan effecten die dit heeft op de voorraad** als totaal. Denken als een belegger noemen we dat. Onze aanpak om de **bestaande voorraad** in beeld te brengen is opgebouwd vanuit het niveau van de individuele woning. Met behulp van de analyse brengen we per woning de toekomstbestendigheid in beeld en krijgt u een gedegen beeld van de kansen en risico's in de bestaande voorraad, zowel vanuit de fysieke, sociale en duurzaamheidpijlers. Voor het in beeld brengen van de **(toekomstige) kwalitatieve woningvraag** zetten we daarnaast ons doelgroepenmodel en ons doorstroommodel in waarmee inzicht ontstaat welke soorten woningen toegevoegd moeten worden, en welke soorten woningen idealiter onttrokken moeten gaan worden in de komende jaren (2030 en 2040), uitgaande van huishoudensontwikkeling, woonwensen, huidige samenstelling van de voorraad en doorstroming.
Een nieuw vak dat vraagt om nieuwe werkwijzen en passende sturingsarrangementen	De opgave is steeds minder kwantitatief en vaker kwalitatief van aard. Ook zonder groei blijven goede nieuwe woningen nodig, en zijn er kansen voor bestaande locaties en goede gebiedsontwikkeling, mits de voorwaarden, verdienmodellen en financiële samenwerkingsarrangementen zich aanpassen aan de nieuwe werkelijkheid. Dit is een nieuw vak dat vraagt om nieuwe werkwijzen en **passende sturingsarrangementen**. We nemen dit mee in ons perspectief op strategisch voorraadbeheer. Vanuit de noodzaak dat extra toevoegingen (bovenop de uitbreidingsbehoefte), ook dienen te leiden tot extra onttrekkingen. We hebben veel ervaring met de praktische uitwerking van **saldering** en zijn zeer goed ingevoerd op ontwikkelingen in regio's elders in Nederland waaronder Zuid-Limburg en Oost-Groningen (hier zijn al vergaande experimenten met nieuwe arrangementen gaande). Esther Geuting, lid van ons team, is gepromoveerd op sturingsarrangementen en zal deze kennis inbrengen in het onderzoek. Tot slot merken wij op dat de **Omgevingswet** naar verwachting in 2021 in werking treedt. Als Stec Groep voeren we momenteel samen met Hekkelman Advocaten een verkenning uit naar nieuwe werkwijzen (onder de Omgevingswet). Ook Zeeland doet mee. Wij betrekken nieuwe mogelijkheden, en belangrijke wijzigingen die hieruit volgen, bij het onderzoek. Zo krijgt u toegang tot **innovatieve oplossingen**.

Aandacht voor verschillen tussen (en binnen!) regio's en gemeenten 	Verschillen tussen regio's, maar ook binnen regio's en tussen kernen in één gemeente zijn soms groot. Groei-, balans- en transitiekernen komen naast elkaar voor. Thema's als deeltijd wonen, arbeidsmigranten en studentenhuisvesting spelen in sommige kernen sterk maar zeker niet overal. Dit vraagt een aanpak op maat met aandacht voor verschillen en lokale accenten. Naast onze analyses waar wij de verschillende schaalniveaus betrekken, stellen wij per regio voor twee keer een sessie op maat te organiseren. Bij de start van onze werkzaamheden en op het moment dat (concept)resultaten van het onderzoek beschikbaar zijn. In de eerste sessie halen we de lokale thema's op en gebruiken dit om te focussen in het onderzoek en de afstemming te zoeken met lopende/beschikbare onderzoeken en trajecten. Tijdens de tweede ronde regiosessies consulteren we de regio's met een regiodashboard (zie punt hiervoor). Hier duiden we resultaten van de nieuwe analyses om te zorgen voor een goede match richting regionale afspraken en bestaande visies/onderzoeken (met soms andere 'aantallen') et cetera. We geven suggesties hoe hiermee om te gaan.
Onderzoek als solide basis voor goede afwegingen over wonen en regionale afspraken 	Het onderzoek dat we uitvoeren moet gebruikt kunnen worden voor de doorvertaling naar regionale afspraken, gemeentelijke en regionale woonvisies, prestatieafspraken met corporaties en als basis dienen voor de Ladder voor duurzame verstedelijking. Wij zijn koploper op de Ladder en weten goed wat nodig is voor **Ladderproof afspraken, visies en de onderbouwing van bestemmingsplannen.** In onze aanpak betrekken we dit door Ladderuitgangspunten steeds een plek te geven in de uitwerking van onze analyses. Dit kan soms heel praktisch zijn: bijvoorbeeld een 10-jaarsperiode opnemen zodat resultaten direct bruikbaar zijn voor de Ladderonderbouwing in bestemmingsplannen. Soms vraagt het meer duiding: onder welke voorwaarden kan om kwalitatieve redenen nieuwbouw doorgang vinden en welke maatregelen (arrangementen, zie punt hiervoor) horen hier bij? Die duiding geven wij. Zo ontstaat direct een goede basis en aanknopingspunten voor (regionale) afspraken en de onderbouwing van woonplannen. Daarnaast stellen we voor per regio een factsheet te maken: **een regiodashboard**. Hierin presenteren we belangrijke sturingsinformatie met aanknopingspunten en suggesties voor onderwerpen in de regionale samenwerking en bestaande afspraken. Per regio organiseren we hierover een regiosessie, zie ook 1.4.

1.4 Sterk proces

Resultaat staat voorop! Het vroegtijdig betrekken en aan boord houden van stakeholders (streekholders) is noodzakelijk. Niet alleen vanuit het oogpunt van draagvlak, maar ook om tijdig lokale kennis aan te boren. We stellen voor hiervoor te werken met een ambtelijke werkgroep, een bestuurlijke stuurgroep, diverse regiosessies en een consultatieronde met relevante streekholders (corporaties, marktpartijen en zorgpartijen).

Wat?	Wie?
Ambtelijke werkgroep	Eén vertegenwoordiger per regio en van provincie
Bestuurlijke stuurgroep	Eén wethouder per regio en gedeputeerde
Regio(sessies)	Bredere ambtelijke vertegenwoordiging per regio
Streekholder(sessies)	Actieve corporaties, ontwikkelaars, beleggers, dorpsraden, en zorgpartijen (met u af te stemmen).
Walcheren-groep	Vertegenwoordigers Vlissingen, Middelburg en Veere en provincie

We doe wat nodig is. Dat betekent dat we indien nodig werkzaamheden naar voren halen, altijd in overleg met u. Het proces dat we met elkaar ingaan, timmeren we ook niet geheel dicht. Het bereiken van resultaat voor u staat voorop: de ambitie om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag.

We steken dit traject in als een samenwerking (met u en relevante streekholders), waarin wij leidend zijn in het proces om te komen tot goede onderzoeken en het verzorgen van gedegen onafhankelijke informatie, die passend binnen uw planning gereed is. Als tijdens het traject blijkt dat meer aandacht aan co-creatie en afstemming nodig is met de (publieke en/of private markt)partijen of een extra tussenstap met bestuurders, dan doen we dat, uiteraard altijd in goed overleg.

Wanneer	Wat	Insteek
Eind februari	1e sessie werkgroep	Kick-off, planning doornemen, werkafspraken
Eind februari	1e sessie stuurgroep	Vragen ophalen, neuzen zelfde kant op
Begin maart	1e ronde langs regio's	Ontsluiten lokale informatie, focus in onderzoek
Begin maart	1e ronde streekholders	Ontsluiten lokale informatie, focus in onderzoek
Medio maart	2e sessie werkgroep	Bespreken opzet monitor toekomstwaarde
Begin april	3e sessie werkgroep	Bespreken tussenresultaten en sturingsarrangementen
Begin april	1e sessie Walcheren	Opzet onderzoek Walcheren (en relatie tussenresultaten)
Eind april	2e sessie streekholders	Consultatie tussenresultaten en aanscherping
Medio mei	4e sessie werkgroep	Bespreken van (concept)producten (excl. Walcheren-rapport)
Medio mei	2e sessie stuurgroep	Bespreken van (concept)producten (excl. Walcheren-rapport)
Medio mei	2e ronde langs regio's	Presenteren regiodashboard en input voor regionale afspraken
Medio mei	2e sessie Walcheren	Bespreken (concept)rapportage Walcheren
Mei-juni:	Afronden rapportages en web-based systeem door Stec Groep, oplevering 7 juni.	

1.5 Risicobeheersing

Uitvoering van de opdracht brengt potentiële risico's met zich mee. Deze benoemen we hieronder waarbij we expliciet aangeven hoe we deze risico's aanpakken.

Mogelijk risico	Hoe dit risico aan te pakken
Planning niet halen	• Het is een strakke maar haalbare planning als iedereen prioriteit geeft aan dit project. Wij doen dit bij ons in huis en zullen ook andere betrokkenen voor zover mogelijk hieraan houden. • Direct bij de start plannen we de bijeenkomsten met de werkgroep, stuurgroep, de Walcherengroep, regio's en streekholders in. • We zorgen voor voldoende capaciteit bij ons bureau om de analyses en adviezen goed en met aandacht op te pakken. • We stellen voor te werken met een ambtelijke werkgroep om zo snel te kunnen schakelen. • We werken met actielijsten, die we na elk overleg binnen maximaal 5 dagen aan u sturen. • Wanneer het nodig mocht zijn, zorgen we – in overleg met u – voor uitbreiding met gelijkwaardig gekwalificeerde teamleden. • Wij zijn vaak in de buurt door ons werk in provincie Zeeland, dat geeft flexibiliteit. Bovendien is ons team goed op elkaar ingespeeld. • Inhoudelijk zijn we sterk ingevoerd, dus zit daar geen risico om de planning te halen. Zo zorgen we ervoor de planning te halen. Zie verder de aanpak/hoofdstuk 3 en ons team/hoofdstuk 4.
Onvoldoende draagvlak	• Het verkleinen van dit risico staat centraal in onze aanpak, dit doen we ook door gemeenten en regio's goed te betrekken bij alle tussenstappen en ook een factsheet/regiodashboard met handvatten per regio te formuleren, om zo input te leveren voor de verdere samenwerking in de woningmarkt. • Met de analyse van de bestaande voorraad die we maken krijgen gemeenten zicht waar ze op dit moment behoefte aan hebben, zo horen we terug. Onze aanpak werd door hen als zeer waardevol ervaren. De analyses vergroten ook de 'sense of urgency', en helpen bestuurders te kiezen en deze keuze uit te dragen. • We zetten een team in dat zeer ervaren is met het organiseren van bestuurlijke kracht en met bestuurlijke procesbegeleiding. • We zijn flexibel en doen wat nodig is. Zo realiseren we draagvlak. Zie verder onze aanpak/hoofdstuk 2 en ons team/hoofdstuk 3.

2 Plan van aanpak

Dit plan van aanpak (hoofdstuk 2) en eindproducten (hoofdstuk 3) worden niet in onze huisstijl weergegeven, maar conform uw offerteaanvraag (samen maximaal 20 pagina's, lettertype Arial 10pt, standaardmarges). We onderscheiden de volgende stappen:

Stap 1: Kick-off bijeenkomsten en ronde langs de regio's: heldere werkafspraken, ontsluiting informatie en focus in het onderzoek

Stap 2: Grondige analyse bestaande woningvoorraad met monitor toekomstwaarde

Stap 3: Analyse en vertaling naar kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op korte en (middel)lange termijn

Stap 4: Verdieping op flexibele schil en specifieke doelgroepen: arbeidsmigranten, vestigers uit België, studenten en niches

Stap 5: Verkennen sturingsarrangementen en -instrumenten voor dynamisch voorraadbeheer passend bij de Zeeuwse opgaven

Stap 6: Aanvullend locatieonderzoek naar (potentiële) ontwikkellocaties voor woningbouw in Walcheren

Wat ons betreft is dit de hoofdlijn, we wijken in overleg met u af waar dat nodig is.

2.1 Stap 1: Kick-off bijeenkomsten en ronde langs de regio's: heldere werkafspraken, ontsluiting informatie en focus in het onderzoek

RESULTAAT: VLIEGENDE START, FOCUS IN HET ONDERZOEK EN DRAAGVLAK (EIND FEBRUARI):

- Voortvarende start, uitwisseling documenten, eenduidig beeld van het eindresultaat en werkafspraken met u om op tijd een goed resultaat te kunnen leveren.
- Eerste analyses en input van de lokale en regionale en provinciale bestuurders over hun ambities, wensen en eisen voor de analyses, aansluitend op huidig beleid.
- Vanaf de start werken aan draagvlak, zowel ambtelijk als bestuurlijk.

We starten direct na opdrachtverlening met een kick-off met de ambtelijke werkgroep en bestuurlijke stuurgroep. Tijdens de startbijeenkomsten nemen we het traject door, spreken we de precieze planning en nemen we eerste input, ideeën en verwachtingen ten aanzien van het onderzoek samen door. Zo zorgen we voor een vliegende start en heldere werkafspraken. Daarnaast gebruiken we de kick-off om focus aan te brengen in het onderzoek en vanaf de start te werken aan draagvlak.

Bij de **kick-off met de ambtelijke werkgroep** zal de focus sterker liggen op de praktische uitvoering. De werkgroep bestaat, zo stellen wij voor, uit een vertegenwoordiger per regio en de provincie. In deze werkgroep kunnen we snel schakelen, we zien elkaar regelmatig, en de leden zijn eerste aanspreekpunt voor ons in de regio's bij de uitvoering van het onderzoek.

Tijdens de **kick-off met de stuurgroep** zullen we het traject zelf, type vragen en doelstelling meer centraal stellen. De stuurgroep bestaat, zo stellen wij ons voor, uit wethouders (één per regio, met u af te stemmen) en de verantwoordelijk gedeputeerde.

Naast de kick-offbijeenkomsten met de werkgroep en de stuurgroep maken wij graag een **ronde langs de Zeeuwse regio's**. Er ligt immers veel informatie uit lokale en regionale woningmarktonderzoeken en woonvisies. Daarnaast zijn er verschillen tussen regio's en de belangrijkste opgaven (en zorgen) die daar

primair leven. Door per regio deze informatie op te halen kunnen we meer focus brengen in het onderzoek, en goed inspelen op achterliggende vragen en onderliggende aandachtspunten ten aanzien van bijvoorbeeld prognoses en andere cijfers en de bestaande voorraad. Ook gebruiken we de ronde langs de regio's om reeds beschikbare onderzoeken te ontsluiten. Bij de regiosessies kan een bredere vertegenwoordiging per regio input geven (naast de vertegenwoordiger uit de werkgroep) samengesteld uit beleidsmedewerkers wonen, maar indien gewenst breder samengesteld: projectleiders en/of beleidsmedewerkers zorg & welzijn, en duurzaamheid bijvoorbeeld.

2.2 Stap 2: Grondige analyse bestaande woningvoorraad met monitor toekomstwaarde

RESULTAAT: INZICHT IN OMVANG EN KWALITEIT BESTAANDE VOORRAAD (MAART – APRIL):

- Volledig inzicht in de omvang en kwalitatieve samenstelling van de bestaande woningvoorraad tot op adresniveau, met in het bijzonder aandacht voor leegstand.
- Doorvertaling naar Monitor toekomstwaarde woningvoorraad, als ijzersterke basis voor onder andere effectieve investeringen in wijken, prestatieafspraken, onderbouwing voor de Ladder voor duurzame verstedelijking en als voorbereiding op de invoering van Omgevingswet.
- Duidelijke samenhang tussen analyse en arrangementen en ingrepen voor sturing en strategisch voorraadbeheer.

Kwalitatieve en kwantitatieve kenmerken woningvoorraad (en huishoudens) in beeld

U wilt uitgebreid inzicht in de **omvang en kwalitatieve samenstelling van de bestaande woningvoorraad**, uitgesplitst tot op adresniveau. Daarbij gaat het in ieder geval om het inzichtelijk maken van: **woningtype, bouwjaar, energiezuinigheid, waarde, woonmilieu, buurt en leegstand** (daadwerkelijk leegstand, of is er sprake van tweede woningen of deeltijd wonen?).

Om dit voor u in beeld te brengen zetten we onze eigen BAG-gegevens op adresniveau in als basis. Deze koppelen we vervolgens aan gegevens uit de WOZ-registers van de gemeenten en aan de buurt en het woonmilieu waarin het adres ligt om een volledig beeld te geven. Aanvullend doen we uitspraken over: **de levensloopgeschiktheid en aanpasbaarheid van de woning, de woonoppervlakte van de woning en hieruit afgeleid de prijs per m²**.

Voorbeeldfiguur: kwalitatieve indicatoren woningvoorraad

Daarnaast wilt u graag inzicht in de **huishoudens** die hier wonen **(samenstelling, leeftijd, inkomen en energieverbruik)**. Hiervoor combineren we kaarten van het CBS over energiegebruik met gegevens over leeftijd en samenstelling van huishoudens vanuit de BRP-registraties van gemeenten. Uiteraard tekenen we hiervoor waar nodig een verwerkingsovereenkomst, in lijn met de AVG. We merken hierbij op dat gegevens over inkomens in verband met privacy-gevoeligheid niet tot op adres-niveau bekend zijn. Wel kunnen we gemiddelden weergeven op buurt- en wijkniveau aan de hand van gegevens van het CBS en de Lokale Monitor Wonen.

Doorvertaling naar Monitor toekomstwaarde woningvoorraad

Om meer waarde te halen uit de gegevens die we tot op adresniveau voor u in beeld brengen, zetten we onze **Monitor toekomstwaarde woningvoorraad** in. Hiermee worden de objectieve gegevens uit de hiervoor beschreven analyses omgezet naar een prestatiescore per woning.
Enkele voordelen die deze monitor u en de gemeenten binnen Zeeland biedt zijn:

- Grondig inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave, op korte, en (middel)lange termijn
- Mogelijkheid tot benchmarken woningen op buurt- wijk- gemeente- en regioniveau
- Betere prestatieafspraken maken met corporaties (Woningwet)
- Concretere doelen kunnen stellen in woonvisies voor de particuliere woningvoorraad, en acties beter kunnen onderbouwen

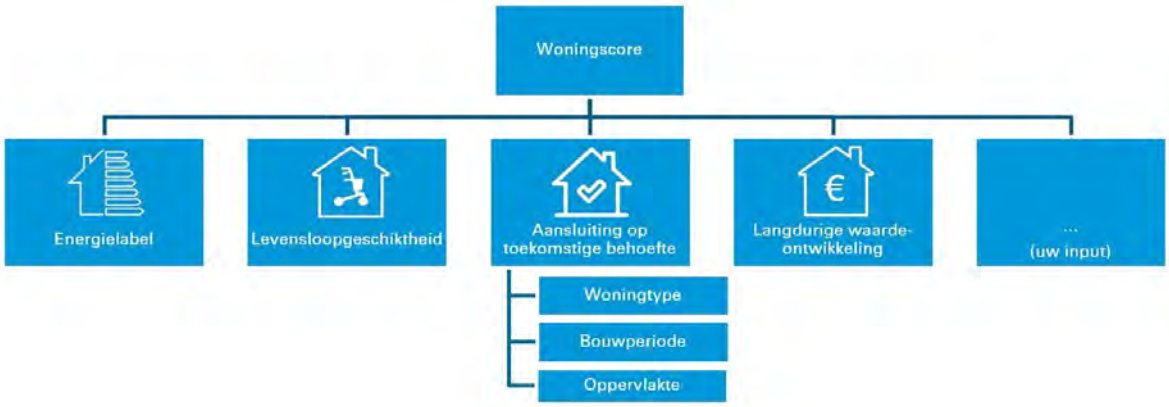
- Voor de Ladder voor duurzame verstedelijking beter kunnen onderbouwen welke nieuwbouw op kwalitatieve redenen nodig is, aanvullend op de bestaande voorraad
- Investeringen in wijken (de wijkenaanpak) worden effectiever en maatschappelijk geld rendeert meer
- Optimaal bijdragen aan het Klimaatakkoord van Parijs
- Nieuwe bouwstenen voor de invoering van de Omgevingswet op de vlakken gebiedsgerichte aanpak en monitoring
- Praktische input voor wijkontwikkelingsmaatschappij, sloopaanpak, verduurzamingsaanpak en aanpak wonen en zorg

Om te komen tot een **prestatiescore** voor iedere woning kijken we naar **woningkenmerken** en **omgevingskenmerken** (immers minstens zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid en waarde van een woning). De **woningscore** en **buurtscore** leiden samen voor iedere woning tot een **prestatiescore**. Hierna werken lichten we onze methode toe.

De **woningscore** is gebaseerd op een aantal indicatoren die samen een sterk onderbouwde indicatie geven van het presteren van de woning:

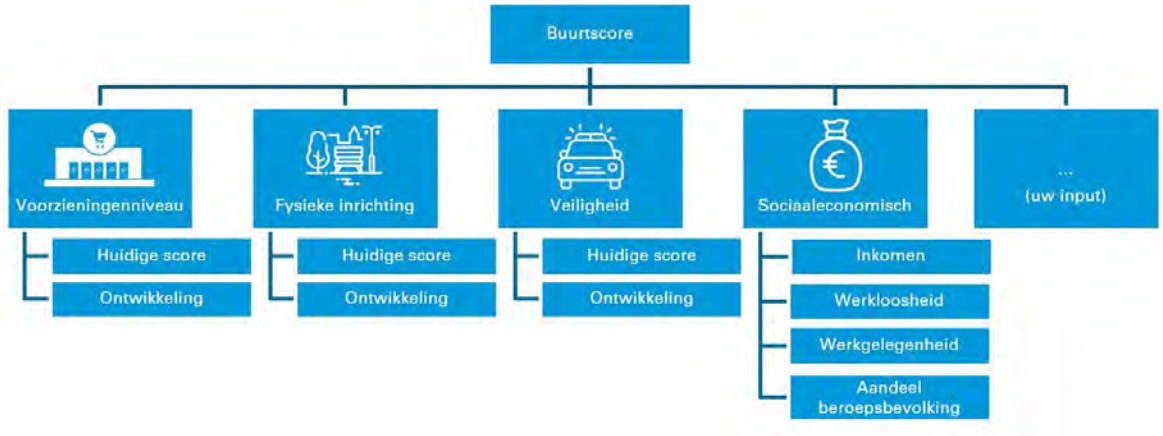
- **Energielabel**
- **Levensloopgeschiktheid/aanpasbaarheid**
- **Aansluiting op de toekomstige woningbehoefte**. Rekening houdend met onder andere het woningtype, de bouwperiode en het woonoppervlakte van de woning. Onze analyses uit stap 3 van deze offerte vormen de input hiervoor
- **Langdurige waardeontwikkeling van de woning**

Indien gewenst kunnen we andere variabelen toevoegen in de monitor, graag stemmen we dit met u af.



Op eenzelfde wijze berekenen we voor iedere woning een **buurtscore**, aan de hand van het presteren van de omgeving waarin de betreffende woning ligt. Om tot een maximale voorspellende waarde van de buurtscore te komen laten we daarbij zowel de huidige prestatie op een aantal indicatoren meewegen, als ook de historische ontwikkeling. Zo doen we recht aan buurten waar de leefbaarheid nu mogelijk nog niet optimaal is maar die wel opkomend zijn of juist omgekeerd zien we buurten waar de leefbaarheid zich verslechtert. De indicatoren die we sowieso meenemen: **voorzieningenniveau, fysieke inrichting, veiligheid en sociaal-economisch presteren**.

Wederom kan indien gewenst de lijst met variabelen in de monitor worden uitgebreid.



2E SESSIE WERKGROEP: OPZET MONITOR TOEKOMSTWAARDE WONINGVOORRAAD

Graag stellen we in een sessie met de werkgroep de definitieve opzet van de Monitor toekomstwaarde woningvoorraad vast. De hiervoor gepresenteerde variabelen vormen de basis, hier hebben we goede ervaringen mee omdat ze een robuust resultaat opleveren, maar deze lijst is niet in beton gegoten. We horen graag uw wensen en komen in overleg tot een definitieve lijst van inputvariabelen.

Aan de hand van de **woningscore** en **buurtscore** benchmarken we alle woningen op buurt- wijk- gemeente- en regioniveau. Zo wordt direct inzichtelijk waar kwetsbaarheden in de voorraad zitten.

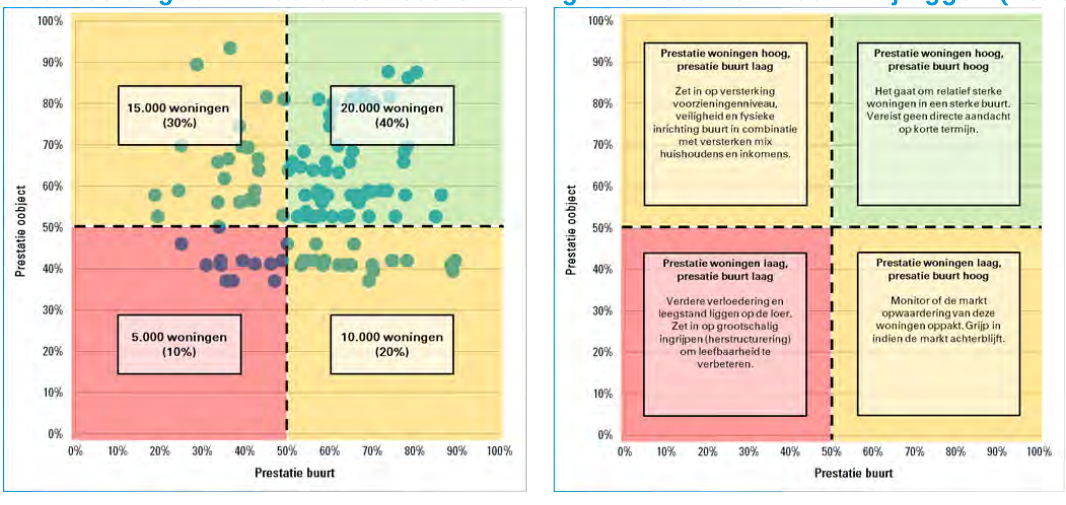
Voorbeeldfiguur: scoring woningen, buurten en combinatie

Ook bieden de scores inzicht in de **aard en urgentie van de opgave**: sterk scorende woningen in een sterk scorende buurt presteren sterk bovengemiddeld en vragen dus geen aandacht op korte termijn. Daar staat tegenover dat minder sterk scorende woningen in minder sterk scorende buurten juist op korte termijn aandacht vragen, maar ook dat hier momentum ontstaat om verschillende opgaven te combineren.

Om goed inzicht te krijgen in de aard en de urgentie van de opgave, plotten we alle woningen in een **kwadrant**, aan de hand van hun woningscore en de score van de buurt waarin zij liggen, zoals in onderstaand voorbeeld. In de achterliggende datasets (bijvoorbeeld in Excel of online systeem) kunnen vervolgens zelf diepgaande analyses worden gedaan, gekoppeld aan woningkenmerken, om specifieke vragen te kunnen beantwoorden:

- In welke gemeenten, wijken en buurten zitten vooral de opgaven?
- Specifiek kijkend naar corporatiebezit: waar zitten grote opgaven en hoe moeten prestatieafspraken er dus uitzien?
- Specifiek kijkend naar particulier bezit: waar zitten grote opgaven en moeten we dus passende instrumenten inzetten?
- Specifiek kijkend naar woningtypen: in welke woningen dreigt mogelijk leegstand bij daling van het aantal huishoudens, rekening houdend met veranderende vraag?
- Specifiek kijkend naar ouderenhuisvesting: welke buurten lenen zich optimaal voor seniorenwoningen (veilig, aantrekkelijke omgeving, voorzieningen op loopafstand) en welke minder?
- Et cetera.

Voorbeeldfiguur: kwadranten score woningen en buurten waarin zij liggen (fictieve waarden)



Aan het eind van deze stap heeft u een scherp beeld van de **omvang, aard en urgentie van de opgave voor de bestaande voorraad.** De vervolgvraag is hoe met deze opgave om te gaan. Onze aanpak voor arrangementen en ingrepen voor sturing en strategisch voorraadbeheer werken we uit in stap 5.

2.3 Stap 3: Analyse en vertaling naar kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op korte en (middel)lange termijn

RESULTAAT: ZICHT OP WONINGBEHOEFTE OP KORTE EN (MIDDEL)LANGE TERMIJN (MAART - APRIL):

- Scherp inzicht in demografische ontwikkeling historisch en toekomstig voor de provincie, regio's en afzonderlijke gemeenten op korte en (middel)lange termijn (waaronder 2030 en 2040).
- Zicht op vraag in periode 2019-2029 specifiek in beeld als basis voor Ladderproof regionale afspraken en bouwsteen voor afzonderlijke onderbouwingen van bestemmingsplannen.
- Doorvertaling naar ontwikkeling doelgroepen (25 doelgroepen, Stec-indeling), aan de hand van woonmilieu, leeftijd en samenstelling huishouden, inkomen en leefstijlkenmerken.
- Kwalitatieve woningvraag en woonwensen in beeld, uitgesplitst naar woningtype, segmenten en woonmilieus en beantwoording van uw vragen over specifieke woonwensen van doelgroepen.
- Verdieping op wonen met zorg met concrete beantwoording van uw vragen.

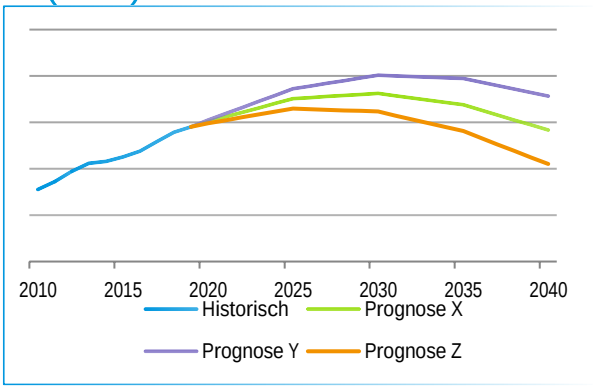
Demografische ontwikkeling op korte en middellange termijn en duiding van verschillen

De demografische analyse is de basis voor de toekomstige woningbehoefte: hoe ontwikkelt het aantal huishoudens zich op provinciaal, regionaal en lokaal niveau? En om wat voor type huishoudens (leeftijd, samenstelling, inkomen) gaat het dan? Daarbij vraagt u concreet om een uitsplitsing naar de jaren 2030 en 2040. Het lijkt ons goed telkens ook de periode 2019-2029 te betrekken in de analyses omdat hiermee direct een basis ontstaat voor Ladderproof regionale afspraken en de onderbouwing van bestemmingsplannen.

De **provinciale prognose 2019** vormt de basis. We stellen voor deze – indien u dat wenst – ook af te zetten tegen andere actuele prognoses om tot een intersubjectief beeld te komen van de te verwachten huishoudensontwikkeling op korte en middellange termijn. Interessant in de vergelijking is telkens: hoe ziet de curve van de prognose eruit (wanneer komt het omslagpunt?), en hoe verhouden toename en afname zich tot elkaar?

Voorbeeldfiguur: ontwikkeling aantal huishoudens (fictief)

Doelgroep	2019	2030	2040
Alleenstaanden <25 jaar	…	…	…
Alleenstaanden 25-35 jaar	…	…	…
Stellen <35 jaar	…	…	…
Gezinnen	…	…	…
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	…	…	…
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	…	…	…
Alleenstaanden & stellen 75+	…	…	…
Overige huishoudens	…	…	…
Totaal	…	…	…



We maken hierbij telkens onderscheid tussen het provincieniveau, regio's en afzonderlijke gemeenten. Wanneer er sprake is van grote verschillen tussen prognoses over de afgelopen jaren, duiden we deze verschillen zo goed mogelijk. We hebben hier als bureau veel ervaring mee opgedaan. Factoren die juist in Zeeland naar verwachting een grote rol spelen:

- Verschillen tussen kernen in huishoudenssamenstelling en leeftijdsopbouw.
- Migratie pakt in gemeenten en zelfs op kernniveau soms heel verschillend uit in uw provincie. Dit heeft verschillende componenten: zoals instroom van Belgen, instroom van arbeidsmigranten, verhuisbewegingen van vergunninghouders. Et cetera.
- Er komen her en der nog naijl-effecten van extramuralisering in de prognoses voor.

Deze onderwerpen leven breed binnen uw provincie. Wij spannen ons ervoor in om prognoses met grote zorgvuldigheid te duiden. Zie ons whitepaper over prognoses, als bijlage bij dit voorstel gevoegd.

Onderliggende ontwikkeling naar doelgroepen (samenstelling, leeftijd, inkomen en woonvoorkeur)

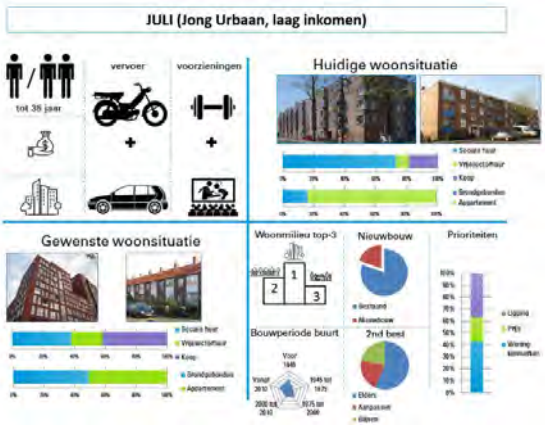
Als volgende stap beschrijven we specifieke doelgroepen, als basis voor de kwalitatieve woningbehoefte. We hanteren onze Stec-Doelgroepenindeling, zie tekstkader hieronder. We brengen de **huidige omvang** van deze doelgroepen **per gemeente** in beeld en geven een doorkijk naar 2030 en 2040 aan de hand van de provinciale prognose 2019. We verzorgen een aantrekkelijke bijlage met uitgebreide uitwerking van de doelgroepen en hun wensen en leefstijl-kenmerken en een overzicht van hun aandeel binnen de regio's en gemeenten in Zeeland. We onderscheiden binnen onze doelgroepen lage inkomens (tot € 38.035, primaire doelgroep corporaties), middeninkomens (€ 38.035 – € 48.655) en hoge inkomens (€ 48.655+), prijspeil 2019

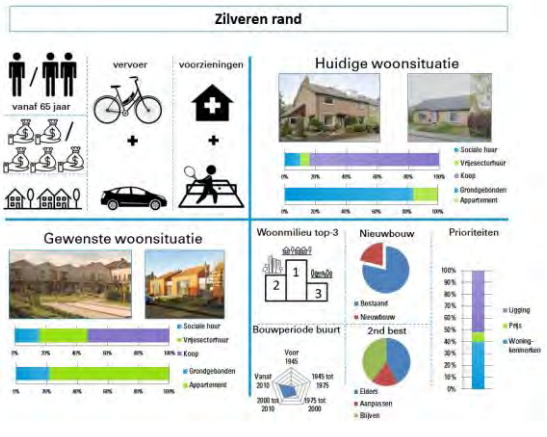
Voorbeeldfiguur: ontwikkeling Stec-Doelgroepen

Doelgroepen en PMC's Voerendaal					
Ontwikkeling doelgroepen	**Doelgroepen groei**	**Kenmerken**	**Voorkeur woonmilieu**	**Inkomen**	**Aantal huishoudens**
	Suburbane Senioren	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Suburbaan	Laag	130 tot 150
	Ruimte en Gemak	Gezinnen	Suburbaan	Hoog	200 tot 220
	Landelijke luxe	Alleenstaanden en stellen 65 jaar en ouder	Landelijk	Midden en hoog	50 tot 60
	…	…	…	…	…
	Subtotaal				***… tot …***
	Doelgroepen krimp	**Kenmerken**	**Voorkeur woonmilieu**	**Inkomen**	**Aantal huishoudens**
	Woonerf Welgestelden	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Midden en hoog	-90 tot -100
	Jong geleerd, oud gedaan	Alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	Suburbaan	Laag	-50 tot -60
	Vroeg Volwassen	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Suburbaan	Laag	-40 tot -50
	…	…	…	…	…
	Subtotaal				***… tot …***
	Eindtotaal				**… tot …**

ONTWIKKELING BEHOEFTE OP BASIS VAN ONTWIKKELING DOELGROEPEN

In de Stec-Doelgroepenindeling onderscheiden we **25 doelgroepen** op basis van: **type woonmilieu, inkomensklasse, leeftijd en samenstelling van het huishouden.** Hieronder twee voorbeelden. We combineren voor de doelgroepenindeling gegevens van het CBS, elementen uit het WoON, de Lokale MonitorWonen, de samenstelling van de bestaande woningvoorraad en de huishoudens-prognose op basis van de provinciale prognose. Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met de huidige woonsituatie (wat komt vrij bij krimp en doorstroming?), de verhuisgeneigdheid en de kwalitatieve woonvoorkeuren- en eisen (waar is behoefte aan bij groei en doorstroming?) kunnen we goed onderbouwd de toekomstige woningmarktopgaven in beeld brengen, op maat voor elk van de Zeeuwse gemeenten.

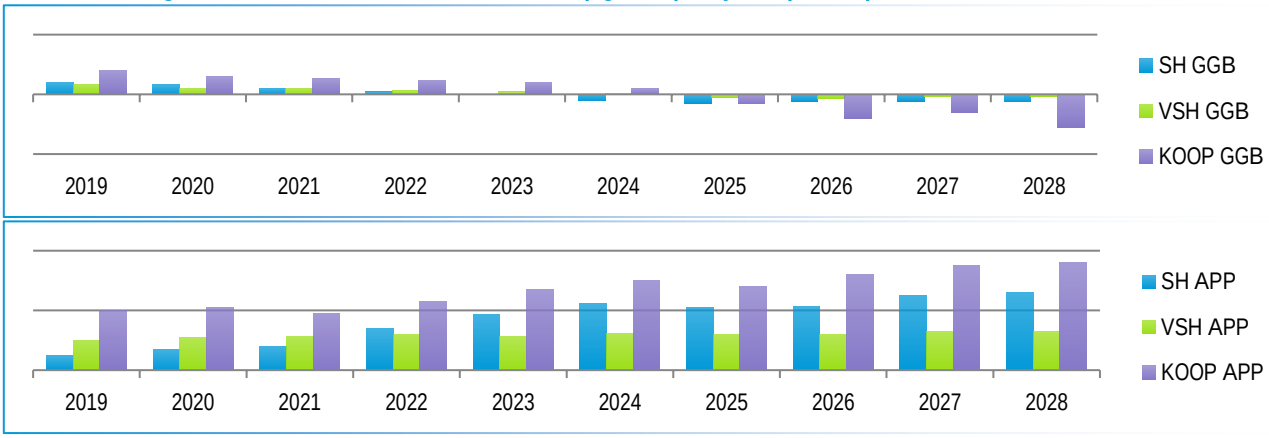




Vertaling naar kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag met combinatie methoden

We vertalen de ontwikkelingen van de doelgroepen met hun specifieke kenmerken naar een **kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag**. Hiervoor combineren we de huidige woonsituatie, de ontwikkeling en verhuisgeneigdheid van doelgroepen en de kwalitatieve woonvoorkeuren- en eisen in het Stec-Doorstroommodel. Uit de simulatie volgt een **jaarlijkse opgave**, die we presenteren voor provincie, per regio en per gemeente, uitgesplitst naar **woonmilieus**, **woningtypen** en **eigendomsvorm**.

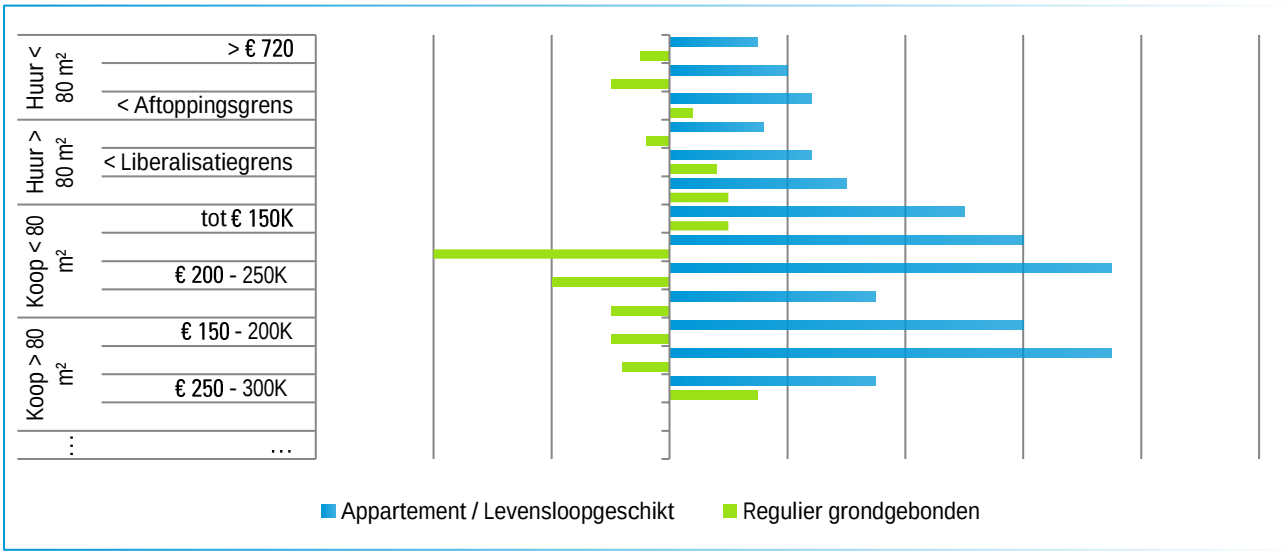
Voorbeeldfiguur: Stec-Doorstroommodel, opgave per jaar (fictief)



Het Doorstroommodel houdt rekening met (het betrekken en vrijkomen) van de bestaande woningvoorraad. We verdiepen hier nog verder op door de **theoretische opgave voor levensloopbestendige woningen** af te zetten tegen de **mogelijkheden om bestaande woningen levensloopbestendig te maken**. Ook verdiepen we de vraag op **gewenste prijssegmenten en oppervlakteklassen** (in de huur en koop) en confronteren deze met de aanwezigheid in de bestaande voorraad.

Door deze combinatie van stap 2 (bestaande voorraad) en stap 3 (behoefte) uit onze offerte krijgt u een volledig beeld op alle gewenste schaalniveaus en voor de verschillende woonmilieus in Zeeland van wat er **per saldo toegevoegd of onttrokken** moet worden in aantallen per **product-marktcombinatie (PMC's)**, als solide **basis voor regionale afspraken**.

Voorbeeldfiguur: toevoeging en onttrekking PMC's op basis van ontwikkeling doelgroepen



Specifieke woonwensen in beeld

Aanvullend stellen we graag een **aansprekend overzicht** op **van 5 tot 10 voorbeeldproducten** (woningtypen en concrete voorbeeldprojecten) die écht passen bij Zeeland en de verschillende regio's en die

goed aansluiten bij de kwalitatieve woonwensen en gesignaleerde woningvraag op korte en (middel)lange termijn. Denk aan diverse vormen van zelfbouw van zeer veel vrijheid tot beperkte vrijheid, innovatieve woonconcepten met duurzaamheid en/of gemeenschapsvorming als drijfveer. Maar ook nieuwe woonvormen voor ouderen bij zorg, woningen met gedeelde voorzieningen met gelijkgestemden en (woon)milieus die sterke trekkracht hebben et cetera.
We geven daarbij steeds aan:

- waarom het een goed voorbeeldproduct is;
- type locaties (voorwaarden) lenen zich bij uitstek;
- wat het effect van deze producten is op de woningmarkt;
- bijzondere aantrekkingskracht en verhouding tot 'reguliere' vraag;
- overall lessons learned met vertaling naar Zeeland.

Verdieping wonen met zorg

In aanvulling op de 'reguliere' woningvraag verdiepen we op wonen met zorg. Zeeland heeft - net als de meeste regio's in Nederland - te maken met een doorzettende vergrijzing. Dit heeft sterke invloed op de huisvestingsopgave en leidt tot een toenemende behoefte aan woon-zorgconcepten. Om grip te krijgen op deze specifieke opgave brengen we het huidige zorggebruik in de provincie en per gemeente in beeld (intra- en extramuraal).

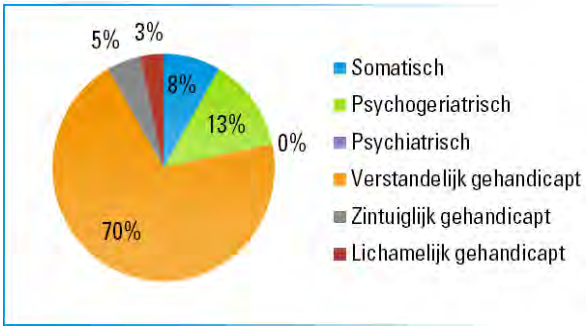
Vervolgens zetten we onze Woonzorgtool in om de te verwachten ontwikkeling van de **intra- en extramurale bevolking** in beeld te brengen. We baseren ons onder andere op de te verwachten demografische ontwikkelingen en cijfers over zorggebruik van het CIZ. Naast de uitsplitsing intra- en extramurale zorg onderscheiden we naar **leeftijdsgroepen** en **type zorg:**

- Wat is de behoefte en ontwikkeling van (zelfstandig) wonen met zorg en begeleiding, met onderscheid in type zorg/begeleiding en zwaarte?
- In hoeverre is dit met aanpassing in de bestaande woning te realiseren?

Deze vragen beantwoorden we voor alle Zeeuwse gemeenten, regio's en Zeeland als geheel, en plaatsen de cijfers in perspectief aan de hand van de meest actuele trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg.

Voorbeeldfiguur: ontwikkeling wonen en zorg, naar type en aantallen (fictief)

intramuraal 0-15	…	…	…
intramuraal 15-25	…	…	…
intramuraal 25-35	…	…	…
intramuraal 35-45	…	…	…
intramuraal 45-55	…	…	…
intramuraal 55-65	…	…	…
intramuraal 65-75	…	…	…
intramuraal 75-85	…	…	…
intramuraal 85+	…	…	…
Totaal	…	…	…



Indien u wilt kunnen we ook – in plaats van, of als aanvulling op onze eigen tool – gebruik maken van de meest recente Fortuna-prognose van ABF. Bijvoorbeeld omdat u hier al goed mee bekend bent of u hier in eerdere onderzoeken gebruik van heeft gemaakt.

3E SESSIE WERKGROEP: BESPREKING TUSSENRESULTATEN EN STURINGSARRANGEMENTEN

Graag plannen we een sessie met de werkgroep eind stap 3. In deze sessie bespreken we tussenresultaten van de analyses uit stap 2 en 3 (bestaande voorraad en kwalitatieve woningvraag). We bouwen zo een check/consultatie in het proces: zijn we op de goede weg? Beantwoorden we de vragen? Wat is mogelijk nog onduidelijk? Daarnaast kunnen we scherpstellen waar extra vragen zitten richting stap 4: De verdieping op flexibele schil en specifieke doelgroepen. Ook gebruiken we deze bijeenkomst voor een eerste verkenning van sturingsarrangementen die passen bij de Zeeuwse opgaven zoals die uit de analyses naar voren komen. In stap 5 werken we die arrangementen uit.

2.4 Stap 4: Verdieping op flexibele schil en specifieke doelgroepen: arbeidsmigranten, vestigers uit België, studenten en niches

RESULTAAT: AANVULLEND INZICHT FLEXIBELE SCHIL + SPECIFIEKE DOELGROEPEN (APRIL-MEI):

- Verdieping op de flexibele schil van de woningmarkt, met expliciete beantwoording van uw vijf deelvragen.
- Zicht op woonwensen van specifieke doelgroepen/niches en in hoeverre deze nu in de bestaande voorraad kunnen worden opgevangen.
- Duidelijkheid over hoe deze specifieke vraag moet worden gezien in relatie tot de 'reguliere' woningvraag en prognoses hierover.

In stap 4 verdiepen we op de aard en omvang van de flexibele schil die uw woningmarkt beter doet functioneren. We zoomen in op subject, en object en zien de flexibele schil als een belangrijke sleutel in het toekomstbestendig maken van de woningmarkt en uw doelstelling om te komen tot een 100% match tussen vraag en aanbod. Juist in Zeeland is de instroom van arbeidsmigranten groot, samenhangend met de krappe arbeidsmarkt in een flink aantal economische sectoren. Daarnaast geeft de ligging aanleiding voor een bovengemiddelde instroom van Belgen op Zeeuws Vlaanderen en stromen overal langs de kust huishoudens voor deeltijd wonen of een tweede woning in.

We beginnen in deze stap met een inventarisatie van alle relevante data en beleidsstukken die de verschillende gemeenten hebben, rondom alle flexibele schil thema's. Daarvoor tappen we tijdens de kick-off alle beschikbare informatie bij u af, en maken we duidelijke procesafspraken over de aanlevering en verwerking hiervan. Het gaat bijvoorbeeld om beschikbare documenten, (markt)onderzoeken, over vraag en aanbod van de huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten, vestigers uit België, studenten en huishoudens met een deeltijdwoning of tweede woning in Zeeland. Uiteraard zetten we ook ons lopende eigen onderzoek naar arbeidsmigratie in opdracht van de regio Bevelanden voor u in. We vermoeden dat we hiermee een gedegen start hebben, die goed gebruik maakt van de gegevens die gemeenten al hebben. Dan beginnen we met onze aanvullende werkzaamheden, per specifieke doelgroep.

Behoefte en ontwikkeling van huisvesting voor arbeidsmigranten

Indien nodig voeren we daarom een aanvullende inventarisatie uit aan de hand van een checklist van de belangrijkste aspecten van vraag, aanbod en behoefte op het gebied van arbeidsmigrantenhuisvesting. De mate waarin we deze informatie samen boven tafel kunnen krijgen bepaalt mede het succes van een goede en volledige inschatting van de behoefte nu en in de toekomst. Op basis hiervan bepalen we met u, welke informatie er al ligt en op welke gebieden nog inventarisaties nodig zijn, of dat er nog andere stappen moeten worden gezet. Ter indicatie geven we op de volgende pagina een voorbeeld van een dergelijk overzicht per aspect (ter bespreking):

We zetten erop in zoveel mogelijk te weten te komen over het bestaande aanbod van migrantenhuisvesting. We benaderen gemeenten om alle data aan te leveren die wij verwerken in duidelijke overzichten, zo veel mogelijk geclassificeerd in seizoen, korte termijn en lange termijn huisvesting, inclusief vragen naar situaties waar arbeidsmigranten op onwenselijke wijze wonen. We kijken samen of dit een latente behoefte is die meegenomen dient te worden in de behoefteraming. Waar het inzicht er niet is, zullen we een aanname doen (in overleg met de gemeenten).

Daarnaast brengen we in beeld hoe de sectoren met arbeidsmigranten zich de komende jaren ontwikkelen, en welke vraag naar arbeidsmigranten dit met zich meebrengt. Verder nemen we de verwachte demografische ontwikkeling voor de periode tot 2030 en tot 2040 in Zeeland mee, gespecifieerd naar regio en stellen aan de hand daarvan vast in welke mate er een vervangingsbehoefte in de arbeidsmarkt ontstaat, als gevolg van het aandeel mensen in de werkzame leeftijd (instroom en uitstroom arbeidskrachten, potentieel bestaande werklozen en of de stille reserve). Ook werken we de (verwachte) verhouding uit tussen de bevolkingsomvang en de arbeidsmigranten, naar gemeente.

Tabel: indicatie overzicht informatiebehoefte arbeidsmigrantenhuisvesting

Aspect	Deelaspect – benodigde inzichten	Wie beschikt over data / informatie?
Huidige vraag arbeidsmigrantenhuisvesting	Totaal aantal arbeidsmigranten wonend in gemeente	Gemeenten / uitzendbureaus / werkgevers?
	Totaal aantal arbeidsmigranten passend gehuisvest?	Gemeenten / uitzendbureaus / werkgevers?
	Totaal aantal arbeidsmigranten illegaal / onwenselijk gehuisvest?	Gemeenten?
	Et cetera.	Et cetera.
Ontwikkeling vraag arbeidsmigrantenhuisvesting	Historische ontwikkeling aantal (tijdelijke) arbeidsmigranten wonend in gemeente?	Uitzendbureaus / werkgevers?
	Historische ontwikkeling aantal (tijdelijke) arbeidsmigranten werkzaam in gemeente?	Uitzendbureaus / werkgevers?
	Verwachte ontwikkeling benodigde extra passende huisvesting?	Gemeenten / uitzendbureaus / werkgevers?
	Concrete aanvragen/initiatieven/ economische ontwikkelingen voor extra werkgelegenheid arbeidsmigranten?	Gemeenten / uitzendbureaus / werkgevers?
	Et cetera.	Et cetera.
Aanbod arbeidsmigrantenhuisvesting	Huidig aanbod passende (legale) huisvestingsplekken gemeente?	Gemeenten
	Aanbod onwenselijke/verouderde (legale) huisvestingsplekken gemeente?	Gemeenten / uitzendbureaus / werkgevers?
	Concrete initiatieven voor extra aanbod in gemeente (harde/zachte plannen)?	Gemeenten / uitzendbureaus / werkgevers?
	Potentieel aanbod in leegstaand/vrijkomend vastgoed (locaties)?	Gemeenten
	Kwalitatieve aspecten bestaand aanbod? (woningen, complexen, etc.)	Gemeenten / uitzendbureaus / werkgevers?
	Et cetera.	Et cetera.

We voeren de enquête arbeidsmigratie die we nu in opdracht van de regio Bevelanden uitzetten ook uit in de overige Zeeuwse gemeenten, telkens onder bedrijven, waarvoor alle gemeenten ons de adressen verstrekken. Onderwerpen in de vragenlijst:

- De kwantitatieve behoefte aan arbeidsmigranten en hoe de behoefte varieert over het jaar?
- Een uitsplitsing naar sectoren.
- De toekomstige behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten, uitgesplitst naar opleidingsniveau, en hoe structureel/conjunctureel deze behoefte is?
- Land van herkomst en welke wijzigingen men hier verwacht voor de toekomst?
- Hoe lang deze medewerkers voor hen werken, of ze telkens terug komen?
- In hoeverre de pieken en dalen door samenwerking onderling opgevangen kunnen worden in de regio?

We nemen ook vragen op over de kwalitatieve behoeften, naar type arbeidsmigrant (seizoen, tijdelijk en structureel):

- De ruimtelijke behoefte van de huisvesting (clusteren of juist spreiden, inclusief beweegredenen)?
- Wensen ten aanzien van “woon-werk afstand” en “woon-service afstand” tot winkels, sport, medische zorg en kerk, PvE ten aanzien van huisvesting (aandacht voor privacy, aantal m² per persoon, daglicht, sanitaire voorzieningen en algemene verblijfsruimtes) en services.
- Welke services aangeboden worden (met name medische zorg, beveiliging, schoonmaak, retail en vervoer) en tegen welke prijs?

Wij stellen voor, gezien ook de periode waarin dit onderzoek loopt, de vragenlijst voor de regio Bevelanden en dit onderzoek identiek te laten zijn. Naast de enquête voeren we voor de Bevelanden tien interviews uit. We stellen voor aanvullend ook in de overige gemeenten een tiental bedrijven te interviewen, soms face to face, soms telefonisch.

Tot slot analyseren wij de data die in deze stap zijn verzameld. We werken deze uit in duidelijke tabellen en samenvattingen: uitgesplitst naar heden, toekomst en met een bandbreedte gebaseerd op de geconstateerde sensitiviteiten. We zien daarbij veel voordelen van de combinatie van deze inventarisatie in de overige acht Zeeuwse gemeenten en van de analyse die we uitvoeren in het lopende traject in opdracht van regio De Bevelanden.

Behoefte en ontwikkeling van vestigers vanuit België, doelgroepen voor deeltijd wonen en tweede woningen

Waar het gaat om de behoefte van vestigers uit België brengen we de instroom op hoofdlijnen in beeld aan de hand van CBS data en de BRP gegevens per gemeente. Uit de BRP filteren we de verhuizers uit België uit, en koppelen deze op adresniveau aan de analyse van de bestaande voorraad. Deze analyse geeft veel meerwaarde in onze ervaring, omdat zo in beeld komt in welke mate huisvestingspatronen van inkomende verhuizers overeenkomen of juist afwijken van andere inwoners. Onze analyse heeft per gemeente betrekking op: **woningtype, locatie, eigendomsvorm, prijssegment en leeftijd van de woning.**

Op een vergelijkbare manier brengen we – gekoppeld aan leegstandsanalyse boven frictieleegstand – en aan de had van BRP en WOZ-bestanden in beeld in welke mate deeltijd-wonen en tweede woning bezit voorkomen en of dit in huisvestingspatroon afwijkt van de overige woningbehoefte. Dit geeft waardevolle informatie die we verwerken in de conclusies rondom uw ambitie om te komen tot een 100% match tussen behoefte en aanbod, en de kansen en risico's die samenhangen met deze instroom[1].

Behoefte en ontwikkeling van wonen voor studenten

Middelburg en Vlissingen hebben met hun hoger onderwijsinstellingen een bijzondere positie in de regio. Dit vraagt om inzicht in de **omvang**, **ontwikkeling** en (**gewenste**) **huisvestingssituatie** van de **studentenpopulatie**. Hiervoor maken we gebruik van de meest recente Landelijke Monitor Studentenhuisvesting (2018), de meest recente gegevens van het CBS en eventuele recente cijfers en onderzoeken van de onderwijsinstellingen in Zeeland zelf. We blikken terug op de afgelopen jaren: in hoeverre zijn geprognosticeerde ontwikkelingen uitgekomen? Vervolgens kijken we naar het heden en de toekomst: hoe groot is de (uitwonende) populatie nu en hoe woont deze? En hoe gaat dit zich naar verwachting naar de toekomst toe ontwikkelen? Welk aandeel in Zeeland blijft wonen?

Uit onze ervaring blijkt dat de prognoses uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting voor diverse studentensteden de afgelopen jaren sterk fluctueerden, mede door de onzekere invloed van het leenstelsel op het aantal uitwonende studenten. We stellen daarom voor om ook naar eerdere versies van de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting te kijken om tot een betrouwbare bandbreedte te komen van de te verwachten ontwikkeling van het aantal studenten.

Duiding reguliere vraag/ bestaande voorraad

We zien veel meerwaarde in een koppeling van het mogelijke overaanbod in de bestaande voorraad (boven frictieleegstand) en de behoefte aan flexibele woningen. Dit heeft betrekking op alle doelgroepen voor flexibele woningen (arbeidsmigranten, studenten, instroom van Belgen, en de markt voor tweede woningen). De confrontatie tussen behoefte en bestaande voorraad heeft verschillende aspecten:

- Allereerst duidelijkheid over welk deel van deze woningvraag al in de reguliere prognose zit, en welk deel nog niet? Duiding van aantallen nu en de ontwikkeling hierin.
- We confronteren de potentiele kwalitatieve overschotten boven frictieleegstand per gemeente met de behoefte in de flexibele schil (kwantitatief en kwalitatief). Welk deel van de huidige en toekomstige vraag kan opgevangen worden in de bestaande woningmarkt? Welk deel niet? Telkens uitgewerkt naar type vraag en naar gemeente.
- We gaan in op: kenmerken van woningen, maar ook op kenmerken van de woonomgeving, en mogelijk gewenste en/of ongewenste neveneffecten.
- We doen praktische suggesties voor oplossingen voor de kwalitatieve vraag, bijvoorbeeld in de vorm van tijdelijke woningen (op basis van de CHW, en Omgevingswet naar verwachting met een exploitatietermijn langer dan 10 jaar).

Uitgangspunt is telkens dat we aansluiten bij vigerend gemeentelijk beleid.

De resultaten van de analyse bespreken we met de begeleidingsgroep. Dit is ook een goed moment voor een consultatie met belanghebbenden, omdat we alle woningmarktanalyses nu afgerond hebben. Het is nu eind mei.

[1] Eerder maakte ons bureau vestigersanalyses in enkele niet Zeeuwse grensregio's met een grote instroom van Belgen of Duitsers. Aandachtspunt hierbij is dat we zien dat bij grote verhuisbewegingen uit het verleden er ook grote terugkerende verhuisbewegingen kunnen ontstaan wanneer huishoudens ouder worden en zorg behoeven. Sommige gemeenten hebben inmiddels de ervaring dat juist dit deel van de woningvoorraad extra kwetsbaar bleek voor toekomstige incourantheid, en soms ruimtelijk sterk geclusterd voorkwam. We delen graag onze ervaringen in grensregio's in onder andere Zuid-Limburg en Nijmegen.

STREEKHOLDERSESSIE: CONSULTATIE CORPORATIES, MARKT- EN ZORGPARTIJEN EN ANDEREN

We organiseren samen met u een grote consultatiebijeenkomst waarin we allereerst de resultaten van stap 2 tot en met 4 presenteren, en vragen om reflectie op de resultaten. We zetten hiervoor interactieve werkvormen in (in overleg met u, ons idee is nu dat we gaan mentimeteren). Tweede deel van de bijeenkomst, is om aan (thematische) werktafels met betrokkenen te sparren over een aantal strategische vragen, zoals: Wat zijn de belangrijkste conclusies? Welke vragen en aandachtspunten zien zij voor vervolg? Is er draagvlak voor potentiele beleidsaanbevelingen?

2.5 Stap 5: Verkennen sturingsarrangementen en -instrumenten voor dynamisch voorraadbeheer passend bij de Zeeuwse opgaven

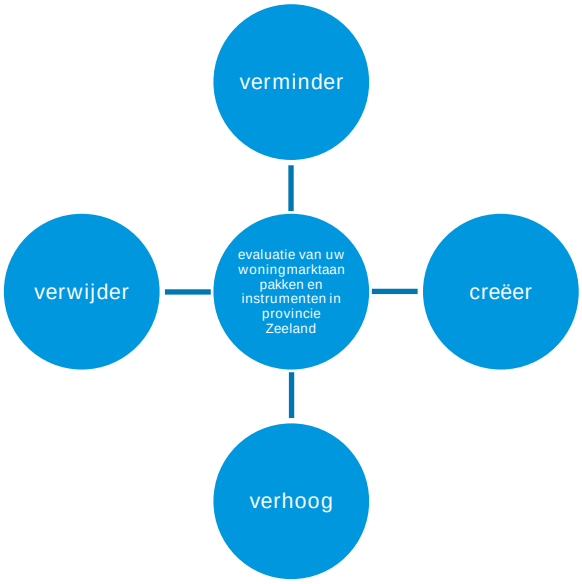
RESULTAAT: ZICHT OP PASSENDE ARRANGEMENTEN VOOR STURING DYNAMISCHE ONTWIKKELING EN BEHEER VAN WONINGVOORRAAD (APRIL-MEI):

- Concreet advies over inzet van instrumenten en arrangementen in alle voorkomende situaties uit de analyse van de (kwetsbare) bestaande voorraad (stap 2) vanuit het licht van strategisch voorraadbeleid.
- Praktische inzichten over de mogelijke instrumenten en arrangementen voor Zeeland, naar typen opgaven, stedelijk, dorps en landelijk. We gaan in op rollen, aanpakken en instrumentenmix.
- Inspiratie over toepassingsbereik van instrumenten, samenhangend met de Omgevingswet.

In deze stap verkennen we op basis van de resultaten van voorgaande stappen welke arrangementen en ingrepen passend zijn voor uw opgaven. Uitdrukkelijk vanuit de samenhang tussen nieuwbouw en bestaande voorraad, vanuit het strategisch voorraadbeleid. Wat zijn de belangrijkste aandachtspunten hierbij? In kwetsbare buurten op korte en middellange en lange termijn? Hoe integreert u de fysieke pijler met de sociale pijler en de pijler verduurzaming van de voorraad? Wat betekent dit voor uw rollen als lokale, regionale en provinciale overheden? Bent u vooral regisseur, verbinder, kennismakelaar, of bent u samen met woningcorporaties en/of andere woningmarktpartijen vanuit uw private pet actief in bepaalde kwetsbare delen in uw regionale woningmarkt? Welke rollen en aanpakken hanteert u nu al, zowel in het fysieke als sociale domein en de energietransitie? Welke instrumenten gebruikt u hierbij? We evalueren graag in deze werkbijeenkomst uw bestaande aanpakken, instrumenten en rollen.

Zelf vinden we het belangrijk focus te hebben op de particuliere koopvoorraad, en daarnaast in arrangementen ook oog te hebben voor het opschalen van succesvolle aanpakken die u heeft ontwikkeld, naast het benutten van succesvolle aanpakken uit onder andere Rotterdam, Parkstad Limburg en Groningen. Stec heeft een grote ervaring opgedaan in andere delen van Nederland.

Wat is tot nu toe wel of niet bereikt en wat betekent dit voor de toekomst, ook in relatie tot de mogelijkheden en onmogelijkheden die de Omgevingswet en nu al de CHW biedt. We maken daarbij graag gebruik van de ‘blue ocean’-methodiek. Dit is een creatieve methode om snel en gericht uw gezamenlijke inspanningen te evalueren. We werken aan de hand van vier vragen:
1. Verminder: welk type rollen, aanpakken en instrumenten minder inzetten? Wanneer wel en wanneer niet?
2. Verwijder: welke rollen, aanpakken en instrumenten leveren nu te weinig op?
3. Creëer: wat doet u nu nog niet (rollen, aanpakken, instrumenten) en past juist heel goed bij uw toekomstige opgaven rond de verschillende typen woningen en woonmilieus in Zeeland als geheel, naar subregio’s en gemeenten, en typen opgaven (stedelijk, dorps, landelijk)?
4. Verhoog: wat kost veel maar levert ook veel op?



Zo komen we in deze stap tot relevante inzichten over de effecten van uw huidige aanpak en bestaande inzet van rollen, aanpakken en instrumentarium gericht op strategische voorraadbeheer. Uitgangspunt is een breed perspectief op de leefomgeving en de leefbaarheid van wijken en buurten. Bijzondere aandacht geven we aan de gelaagdheid van de lokale en regionale woningmarkt in verschillende segmenten van de bestaande voorraad, en de knelpunten die er zo bezien zijn, en: welke eventuele barrières u zou kunnen wegnemen.

We onderscheiden uitdrukkelijk publiekrechtelijke instrumenten, privaatrechtelijke instrumenten, financiële instrumenten, organisatorische en communicatieve instrumenten en arrangementen en kunnen putten uit een grote ervaring op dit vlak, van ons bureau en in het bijzonder van Esther Geuting. Juist de samenhangende uitwerking van publiekrechtelijke arrangementen en het overige arsenaal is zeer krachtig, zeker ook vanuit het perspectief van regionale afspraken, die in de verschillende woningmarktregio's gemaakt worden, de mogelijkheden die de provinciale verordening biedt, en de instructieregels die een provincie kan benutten om daarmee gemeenten in positie te zetten.

Tabel: voorbeeld toolbox van instrumenten en arrangementen gericht op strategisch voorraadbeheer en de dynamiek van de woningmarkt (bron: Stec Groep, 2019)

	Enkele mogelijke doelstellingen (met u af te stemmen)					
Instrumenten en waar ze voor ingezet kunnen worden (indicatieve opsomming om een eerste indruk te geven)	Versterken van kwaliteit en duurzaamheid bestaand vastgoed	Verdichten en verdunnen in de bestaande voorraad	Faciliteren nieuwe toevoeging en en uitbreiden capaciteit	Terugdring en ongewenste plancapaciteit	Integratie fysieke en sociale pijler in kwetsbare buurten en wijken	Verlagen van investerings-drempels voor woningmarkt-partners en particulieren
Instrumenten om te komen tot extra ruimte in de regionale woningmarktprogrammering						
Salderen van planologische ruimte						
Verhandelbare ontwikkelingsrechten						
'Use it or lose it'-arrangementen						
Anders zoals…						
Instrumenten om nieuwe kansen te bieden op complexe locaties						
Stedelijke herverkaveling						
Open normen en extra afwegingsruimte						
Warmtenetten en verduurzaming bestaande voorraad tot minimaal label B						
WOM's met integratie van fysieke en sociale pijlers						
Transitie-exloitaties						
Dispositie kansarm vastgoed						
Anders zoals…						
Financieringsinstrumenten die bijdragen aan verdichting, verdunning, verduurzaming en transformatie						
Compensatieregelingen zoals een (Transitie/ sloop) fonds						
Portfoliovorming marktpartijen						
Subsidies						
Gebieds VVE's						
TIF (tax increment financing)						
Garantstellingen voor onrendabele toppen						
Financieringregeling burgerinitiatieven						
Pilots Who Cares?						
SIV (Stedelijk Investeringsfonds)						
Pilots Aardgasvrije Wijken (rijksregeling)						
Anders zoals….						
Afstemmingsinstrumenten voor nieuwe planinitiatieven						
Procesbomen						
Dynamisch monitoren						
Flexibele programmering naar subregio						
Anders zoals…						
Instrumenten die bijdragen aan kennisdeling over de verduurzaming, transformatie en verdichting en verdunning						

JEP (juridische expert pool)						
Handleiding leegstandssturing						
Anders zoals…						
Instrumenten om te komen tot effectieve benutting van bestaande ruimte en vastgoed						
Matching en bemiddeling						
Randvoorwaarden verbeteren (buitenruimte, bereikbaarheid, verhuurbeleid, markttoets)						
Onder voorwaarden meewerken aan bestemmingswijziging						
Tijdelijk anders bestemmen						
Vastgoedmatch						
Anders zoals…						

De uitwerking van instrumenten en arrangementen in deze stap bevat de volgende onderdelen:

- Aanbevelingen en concreet advies over uw inzet in rollen, aanpakken en instrumenten in relatie tot uw specifieke opgaven zoals uit de voorgaande stappen naar voren komen.
- Onderscheid naar wie kan wat doen, aansluitend op al bestaande aanpakken in de regio's. Welke instrumenten en aanpakken passen op provincie niveau, wat sluit meer aan bij het gemeente en regio niveau en hoe ontstaat een krachtig samenspel, regio specifiek afhankelijk van de aard van de opgave?
- Uitwerking van geselecteerde relevante instrumenten aan de hand van de box hieronder (vooraf met u af te stemmen aan de hand van een op maat voorstel van ons).

ROL- AANPAK- INSTRUMENTENUITWERKING

- Voorbeelden van interessante mogelijke toepassingen in uw provincie, de regio's en gemeenten (aansluitend op de eerdere analyse)
- Beschrijving van instrument of arrangement
- Categorie (publiekrechtelijk, privaatrechtelijk, Omgevingswet, Ladder, beleid, communicatie, financieel)
- Wettelijk kader nu en straks (Omgevingswet)
- Mogelijke effecten op uw doelstellingen
- Voor- en nadelen
- Effectiviteit en optimalisatie ervan
- Wisselwerking met andere instrumenten
- Relatie met rolopvatting en sturingsfilosofie
- Relatie met andere beleidsvelden binnen Zeeland
- Conclusies

4E SESSIE WERKGROEP: BESPREKING CONCEPTRAPPORTAGE EN WEB-BASED SYSTEEM

Dit is ook het moment om het resultaat van de vijf stappen en de consultatie te bespreken in het conceptrapport, inclusief de weergave van de resultaten in het web-based systeem en de resultaten van de marktconsultatie. Dit is een goed moment om uw opmerkingen en vragen te bespreken, en deze te verwerken alvorens we deze conceptproducten met uw stuurgroep bespreken.

2E SESSIE STUURGROEP: BESPREKING CONCEPTRAPPORTAGE EN WEB-BASED SYSTEEM

Onze conceptrapportage en het web-based systeem bespreken we met de verantwoordelijke bestuurders (stuurgroep). We sturen tijdig de conceptrapportage door en vatten de belangrijkste conclusies indien gewenst samen in een korte presentatie. Naar aanleiding hiervan is er ruimte om vragen en opmerkingen door te geven, die we verwerken in de definitieve versie van het rapport.

2E RONDE LANGS DE REGIO'S: BESPREKING REGIODASHBOARD EN VERVOLG

Op basis van de opgewerkte conceptproducten, maken we de tweede ronde langs de regio's om met hen dieper in te gaan op de analyseresultaten, en de aanknopingspunten die dit biedt voor afspraken in de regio, overeenkomsten en verschillen ten opzichte van eerder onderzoek in de regio en uitgangspunten voor beleid. We vinden dit een belangrijke meerwaarde om de analyseresultaten van het onderzoek goed te laten landen en ook al vast een brug te slaan met toepassing van de data, en de vertaling naar regionaal beleid.

2.6 Stap 6: Aanvullend locatieonderzoek naar (potentiële) ontwikkellocaties voor woningbouw in Walcheren

RESULTAAT: INZICHT KANSRIJKHEID ONTWIKKELLOCATIES EN EFFECTEN VAN TOEVOEGINGEN (APRIL-MEI):

- Verdiepend inzicht ontwikkellocaties: afzetbaarheid, aantrekkingskracht en ideale programmamix
- Locatieoordeel o.b.v. helder afwegingskader met prioritering ontwikkellocaties woningbouw
- Zicht op effecten van keuzes in de woonprogrammering, zowel op bestaande voorraad als sociaal-economisch
- Aanknopingspunten voor sturing op woonprogrammering en regionale afspraken

In deze stap doen we een aanvullend markt- en locatieonderzoek naar (potentiële) ontwikkellocaties voor woningbouw in Walcheren. We werken dit uit in een separate rapportage. We maken voor het aanvullend onderzoek gebruik van de analyses voor de bestaande voorraad en kwalitatieve woonbehoefte van het regionale onderzoek. De belangrijkste conclusies uit voorgaande stappen vatten we daarvoor samen.

Vervolgens werken we voor Walcheren aan een verdiepende marktanalyse. We gaan in op specifieke woonmilieus voor Walcheren. Dit doen we als verfijning van de landelijke woonmilieu-indeling van ABF-Research en onze eigen doelgroepenindeling. Hierdoor kunnen we in beeld brengen welke milieus er nu al zijn in Walcheren (op kaart) en wat de vraag is vanuit doelgroepen naar deze milieus. Op basis hiervan stellen we ruimtelijke en programmatische uitgangspunten op waarmee nieuwe locaties sterk gepositioneerd kunnen worden ten opzichte van elkaar en de bestaande voorraad.

Naast de 'vraagkant' betrekken we nadrukkelijk de aanbodkant. U levert bij opdrachtverlening een overzicht van de ontwikkellocaties aan. Wij doen in deze fase een aanvullende check op de potentie die leegstand (boven frictie) biedt voor woningbouw. We maken hiervoor gebruik van leegstandscijfers en geven een indicatie van de transformatiepotentie op basis van gebouw en locatiekenmerken.

1E SESSIE WALCHERENGROEP: RICHTING AAN ONDERZOEK EN RELATIE TUSSENRESULTATEN

Begin april, als de tussenresultaten van voorgaande stappen er liggen, stellen we voor bijeen te komen met de Walcherengroep (vertegenwoordigers van Middelburg, Vlissingen, Veere en de provincie). Tijdens deze bijeenkomst bespreken we de precieze opzet van het onderzoek. We nemen de belangrijkste conclusies uit de analyses van stap 2 en 3 voor Walcheren door en bepalen wat aanvullend nodig is. Tijdens deze bijeenkomst leggen wij criteria voor waarmee we de ontwikkellocaties in Walcheren beoordelen.

Voor het locatieonderzoek stellen we verder voor te werken met een **helder afwegingskader**. We stemmen de criteria voor afwegingskader met u af tijdens de eerste sessie (zie hierboven). Dit zal een combinatie zijn van bijvoorbeeld de volgende hoofdcriteria:

- Hoofdcriterium 1: kwalitatieve woningbehoefte Walcheren, zoals woonmilieus en type woningen.
- Hoofdcriterium 2: beoordeling van plannen qua ligging, draagt het plan bij aan structuurversterking? (herstructurering kwetsbare buurt, sloop nieuwbouw, inbreiding, rotte kies).
- Hoofdcriterium 3: locatiekwaliteit (bereikbaarheid, voorzieningen, omgevingskwaliteit): beeld voor verschillende typen locaties in Walcheren. Op basis van objectieve bronnen en een locatieschouw met woonpanel

We maken per ontwikkellocatie een locatieprofiel op als input voor een afwegingskader. Hiervoor werken we belangrijke locatiekenmerken zoals ligging, beoogd programma en omgevingskwaliteit uit. We stellen voor de belangrijkste locaties te laten **beoordelen door een panel van woonexperts**. Belangrijk bij selectie van de panelleden is dat ze onafhankelijk kunnen oordelen. We zetten ons netwerk in, maar horen het uiteraard ook graag als u paneleden wilt aandragen. Mogelijk plannen we een bustour, als u dat zinvol vindt, waarbij ook betrokken ambtenaren en bestuurders achter in de bus mogen zitten (zonder zelf te oordelen). Voor het draagvlak van resultaten kan dit goed werken is onze ervaring.

Op basis van het afwegingskader, en de beoordeling van locaties door het panel van woonexperts trekken we **conclusies over: de aantrekkingskracht, de afzetbaarheid en ideale programmamix** voor deze locaties. Belangrijk hierbij is dat we meerdere locaties naast elkaar beoordelen. Hierdoor ontstaat een **prioritering van locaties** en wordt duidelijk welke locaties een samenhang/concurrentierelatie hebben.

Een van uw vragen is de wens ook leefbaarheidsaspecten en effecten op de bestaande voorraad mee te nemen in het onderzoek; wat zijn de lange termijneffecten van het realiseren van woningbouw op ontwikkellocaties voor de bestaande voorraad? Wij stellen voor daartoe een **mini-MKBA** (maatschappelijke kosten baten analyse) op te stellen. We brengen daarvoor effecten van nader te bepalen programmavarianten op hoofdlijnen in beeld. Hierbij kijken we naar effecten op de sociaal-economische positie van Walcheren (bijvoorbeeld het aantrekken of behouden van economisch belangrijke doelgroepen), de mate waarin wordt voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte, in hoeverre wordt bijdragen aan de ruimtelijke structuurversterking van kernen en effecten op de bestaande voorraad.

Voorbeeldtabel: effectenanalyse mini-MKBA indicatoren

Programmavariant	woningmarkt/behoefte	bestaande voorraad	ruimtelijke structuur	sociaaleconomisch
Variant A				
Variant B				
Variant C				

Op basis van voorgaande trekken wij conclusies en doen aanbevelingen over het regionale woningmarktprogramma en voor welke keuzes u staat. Specifiek gaan we in op de match tussen het aanbod aan woonlocaties (milieus) en de vraag naar woningtypen en woonmilieus in Walcheren. Daarbij betrekken we steeds de effecten op de bestaande voorraad en een breder sociaal-economisch perspectief. We geven advies over zinvolle sturingsafspraken die u kunt maken over de woonprogrammering en die mogelijk een rol moeten krijgen in regionale afspraken.

2E SESSIE WALCHERENGROEP: BESPREKEN (CONCEPT)RESULTATEN LOCATIEONDERZOEK

We stellen voor de (concept) resultaten van het locatieonderzoek vervolgens eerst nog een keer in de (ambtelijke) Walcherengroep te bespreken. Is op onderdelen verdieping en aanscherping gewenst? Dit nemen we mee in de afronding van het locatieonderzoek.

SEPARATE BIJEENKOMST MET BESTUURDERS WALCHERSE GEMEENTEN EN DE PROVINCIE

Daarna zien we graag de bestuurders van Walcherse gemeenten en de provincie. We presenteren de inmiddels aangescherpte (concept) resultaten en maken duidelijk voor welke keuzes bestuurders staan. Vervolgens kunnen bestuurders richting aangeven, dit nemen wij mee in de laatste slag van het opstellen van het rapport.

3 Eindproducten

U geeft aan dat het eindproduct uit drie delen dient te bestaan:
1. Een rapport met aanpak, uitgangspunten en resultaten van het onderzoek
2. Een web-based systeem waarin gemeenten en provincie de aansluiting tussen de bestaande voorraad, huishoudenontwikkeling en ontwikkeling van de vraag blijvend en langdurig kunnen volgen.
3. Een rapport met aanpak, uitgangspunten en resultaten van het onderzoek voor het Walcherse locatieonderzoek

Aanvullend stellen we voor om voor de vijf regio's binnen Zeeland (Bevelanden, Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen) een factsheet/dashboard op te stellen met de belangrijkste sturingsinformatie. Hierna lichten we de beoogde producten kort toe.

3.1 Rapportage over bestaande voorraad, kwalitatieve woningbehoefte en passende sturingsarrangementen

RESULTAAT: COMPLETE (ONDERZOEKS)RAPPORTAGE EN OVERZICHTELIJKE DATASETS

- Helder en goed leesbaar rapport met strakke analyses en heldere conclusies op het niveau van de gemeenten, regio's en de provincie Zeeland totaal, voorzien van adviezen op maat.
- Uitgebreide bijlagen met tabellen en figuren van onze analyses op laag schaalniveau.
- Nette datasets, op niveau van de regio's en per gemeente afzonderlijk, als basis voor latere eigen analyses en ten behoeve van verwerking in een web-based systeem.

Aan de hand van ons onderzoek stellen we de rapportage op, van circa 35 pagina's, exclusief bijlagen. Bij de start van de opdracht bepalen we met u de inhoudsopgave, toonzetting en opzet van een compact en goed leesbaar rapport. We doen vast een voorzet:
- Een inleidend hoofdstuk 1.
- Een beknopte samenvatting van de rapportage.
- In hoofdstuk 2 presenteren we onze belangrijkste conclusies overzichtelijk per thema, waaraan we onze adviezen koppelen. Hierbij komen in ieder geval de bestaande voorraad, de behoefte (woningvraag) en hoe om te gaan met mismatches tussen vraag- en aanbod (maatregelen en ingrepen) duidelijk herkenbaar als thema's terug.
- In hoofdstuk 3 treft u de analyses aan, als onderbouwing van de onze conclusies en adviezen.

Uiteraard werken we telkens met een duidelijke paragrafenstructuur die ook zo terugkomt in de inhoudsopgave. Daarnaast bevat ons rapport een bijlage met uitgebreide analyses op laag schaalniveau. We presenteren zoveel mogelijk in figuren, kaarten en in compacte tabellen om de overzichtelijkheid te vergroten. Onder- en achterliggende gegevens, gebruikte methoden en inzichten vindt u hierin terug.

We spreken het concept eindrapport nog een keer met u door voordat we het definitief maken. Aanvullend op het onderzoeksrapport leveren we de basisbestanden van onze analyses aan in Excel-format (of andere nader met u overeengekomen vorm). Hierbij zorgen we er uiteraard voor dat deze overzichtelijk zijn opgesteld, bijvoorbeeld in de vorm van tabbladen en datasets per analyseonderdeel.

3.2 Regiodashboard met belangrijke sturingsinformatie gemeentelijke en regionale woonprogrammering en afspraken

RESULTAAT: OVERZICHTELIJK DASHBOARD PER REGIO

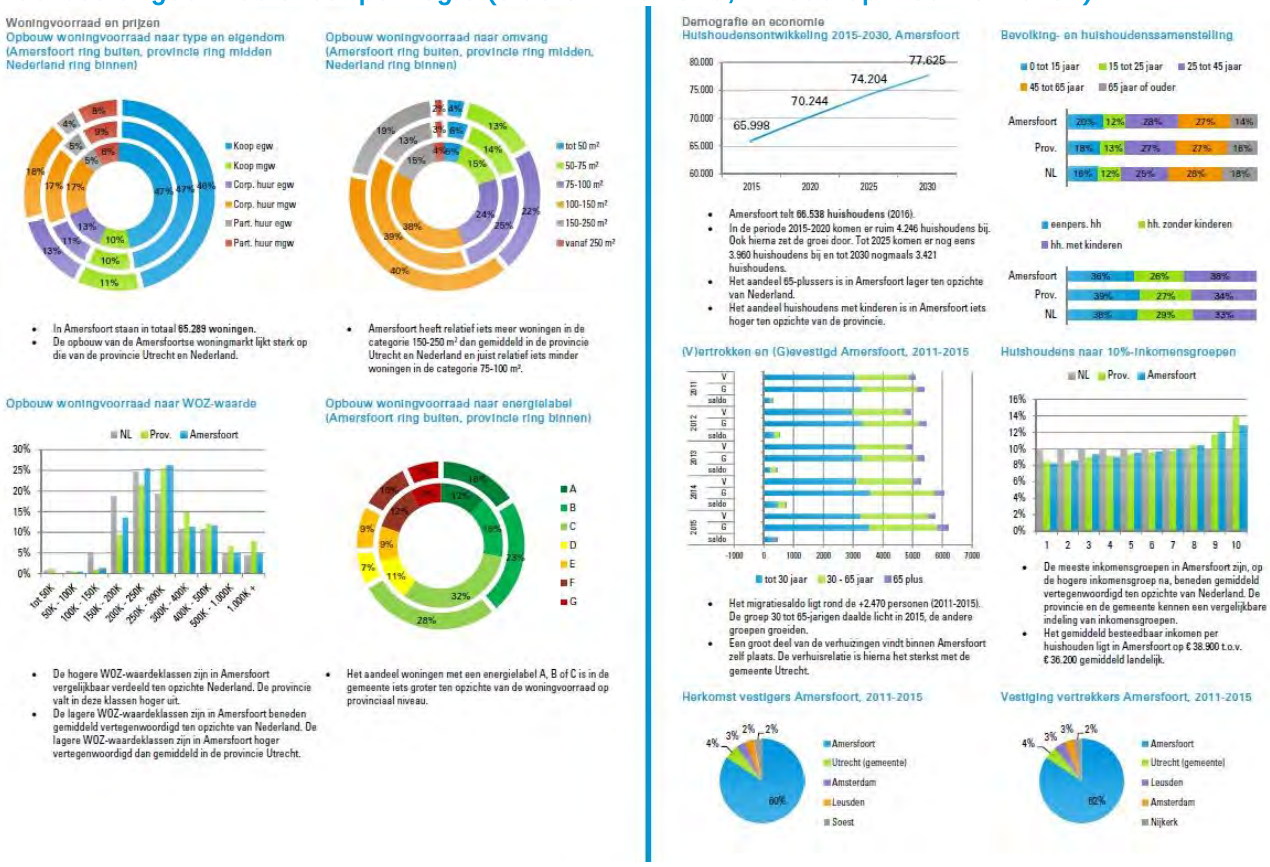
- Beknopte, overzichtelijke factsheets (2 tot 3 pagina's per regio) voor de vijf regio's binnen de provincie Zeeland met daarop de belangrijke sturingsinformatie.
- Basis voor gesprek over regionale afspraken, de colleges en raden, richting initiatiefnemer etc. Indien gewenst uitgevoerd in uw eigen huisstijl voor gebruik in externe communicatie.

In overleg met u stellen we ook de dashboards op voor de vijf regio's binnen Zeeland. Hierin vatten we de belangrijkste sturingsinformatie samen in aansprekende figuren en overzichtelijke kaarten. Het gaat bijvoorbeeld om:

- Figuren over opbouw en kwaliteit bestaande voorraad
- Vlekkenkaart ligging meest- en minst kwetsbare woningvoorraad binnen de regio
- Figuren over spreiding en samenstelling huishoudens binnen de regio
- Demografische ontwikkeling op hoofdlijnen, kwantitatief en top 3 groeiende en krimpende doelgroepen.
- Woningvraag tot 2029/2030 en 2040 naar typen, woonmilieus en segmenten en (harde) plancapaciteit.
- Top 3 uitdagingen voortvloeiend uit (kwetsbaarheid) bestaande voorraad en toekomstige behoefte.
- Top 3 ingrepen en maatregelen om deze uitdagingen het hoofd te bieden.

De exacte invulling van het dashboard stemmen we graag met u af aan de hand van onze onderzoeksresultaten en adviezen. Wij stellen voor het dashboard ook in het web-based systeem op te nemen.

Voorbeeldfiguur: factsheet per regio (elders in het land, inhoud op maat te maken)



3.3 Separate rapportage met uitkomsten markt- en locatieonderzoek (potentiële) ontwikkellocaties in de regio Walcheren

RESULTAAT: SEPARATE RAPPORTAGE WALCHEREN

- Een separate, los te lezen rapportage voor Walcheren, met verwijzingen naar hoofdrapportage.
- Expliciete beantwoording van uw onderzoeksvragen specifiek voor Walcheren.

Aan de hand van het aanvullende locatieonderzoek voor Walcheren stellen we een rapportage op. Centraal in de rapportage staat de vertaalslag maken naar de potentiële ontwikkellocaties. We zorgen voor een zelfstandig leesbaar rapport met verwijzingen naar de hoofdrapportage. Samen bepalen we met u de inhoudsopgave, toonzetting en opzet van een compact en goed leesbaar rapport. We doen vast een voorzet:

- Hoofdstuk 1: Inleiding
- Hoofdstuk 2: Conclusies en adviezen.

- Hoofdstuk 3: Belangrijkste marktfeiten Walcheren
- Hoofdstuk 4: Overzicht locaties met beoordeling en eerste prioritering
- Hoofdstuk 5: Mini-MKBA met effecten toevoegen op hoofdlijnen en keuzes
- Bijlagen: locatieprofiel per locaties en optimalisaties

We spreken het concept eindrapport met u door voordat we het definitief maken.

3.4 Gebruiksvriendelijk en toegankelijk web-based systeem met actuele data en kaartbeelden over de Zeeuwse woningmarkt

RESULTAAT: WEB-BASED SYSTEEM VOOR MONITORING WONINGMARKT ZEELAND

- Een gebruiksvriendelijk op maat web-based systeem met een overzichtelijke interface, naar uw wensen, met op de technische basis en met sterke ondersteuning van LocalFocus (www.LocalFocus.nl).
- Interactief overzicht van onze analyses, eenvoudig door ons of uzelf up-to-date te houden en te verbinden met onderdelen van uw eigen website (openbaar weergeven figuren en kaarten).

Inhoud web-based systeem

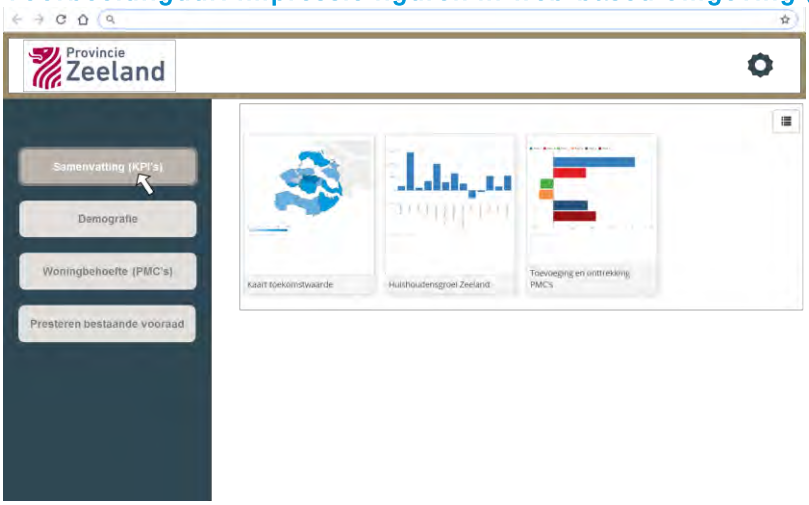
Naast de rapportage wenst u als onderdeel van de opdracht ook een web-based systeem, waarin de aansluiting tussen de **bestaande voorraad**, de **huishoudenontwikkeling** en **ontwikkeling van de vraag** blijvend en langdurig kan worden gemonitord. Input hiervoor zijn de uitkomsten van ons onderzoek. Wij verwerken deze datasets en zorgen ervoor dat deze in het web-based systeem worden ingevoerd zodat u een interactieve, digitale weergave van ons overhandigd krijgt.

We stellen voor de volgende basiselementen sowieso uit te werken in de online omgeving:

- **Ontwikkeling van het aantal huishoudens**, interactief uit te splitsen naar de regio's en gemeenten binnen Zeeland en naar de periode tot 2030 en tot 2040. Weer te geven op kaarten (kleurtinten) en in staafdiagrammen.
- **Ontwikkeling van specifieke doelgroepen** binnen dit totaal aantal huishoudens, interactief uit te splitsen naar de regio's en gemeenten binnen Zeeland en naar de periode tot 2030 en tot 2040.
- **Kaarten per gemeente** die voortvloeien uit onze **Monitor toekomstwaarde woningvoorraad**: de prestatiescore op pandniveau (of postcode-6 niveau, afhankelijk van uw wensen ten aanzien van privacy-gevoeligheid) en op buurtniveau.
- Voortvloeiend uit de ontwikkeling en woonwensen van doelgroepen en de kansen in de bestaande woningvoorraad: het **saldo van toe te voegen of onttrekken aantal woningen naar PMC's**, interactief uit te splitsen naar de regio's en gemeenten binnen Zeeland en naar de periode tot 2029/2030 en tot 2040.

Graag horen we uw verdere wensen ten aanzien van de inhoud van het web-based systeem, om samen tot een definitieve lijst te komen van elementen die terug moeten komen. Hieronder een voorbeeld. Zie ook deze link: https://localfocus2.appspot.com/5c4f369f5f162.

Voorbeeldfiguur: impressie figuren in web-based omgeving (waarden/kleurtinten willekeurig



Web-based systeem opzetten met LocalFocus

Voor het opzetten van het web-based systeem werken we graag samen met LocalFocus (www.LocalFocus.nl). Hieronder lichten we deze keuze nader toe.

- Mogelijkheid om online omgeving op maat in te richten voor uw doeleinden: met **uw huisstijl** en voor weergave van uw "Kritieke prestatie-indicatoren" (**bestaande voorraad**, de **huishoudenontwikkeling** en **ontwikkeling van de vraag**) en meer.
- Professionele technische basis en prettige, snelle communicatie bij vragen en opmerkingen.
- Uitgebreide mogelijkheden voor visueel en interactief presenteren van data.

- Mogelijkheden om **losse figuren, kaarten en tabellen** ook **digitaal openbaar op uw eigen website** te plaatsen als 'widget'.
- Het systeem is, conform uw wens, na afronding van ons onderzoek over te dragen aan u.

In onderstaande tabel zetten we uiteen hoe we in samenwerking met LocalFocus komen tot een product dat volledig voldoet aan uw wensen.

Wat doet Stec Groep?	Wat doet LocalFocus?
• Wij zijn uw aanspreekpunt. We stemmen met u de exacte inhoud van de online omgeving af en zorgen ervoor dat het product wordt zoals afgesproken. Eventuele technische aspecten stemmen wij met LocalFocus onderling af, zodat u altijd één aanspreekpunt heeft.	• Dashboard opzetten (technisch), inclusief vormgeving (volledig conform huisstijl Provincie Zeeland indien gewenst).
• Onze onderzoeksresultaten zetten wij om naar digitale, interactieve visualisaties, specifiek gericht op (maar niet beperkt tot) de samenhang tussen de bestaande voorraad, de huishoudenontwikkeling en ontwikkeling van de vraag.	• Beheren, onderhouden en verbeteren van de online omgeving zodat u altijd toegang heeft tot de datavisualisaties met de nieuwste weergave-opties.
• De Online omgeving leveren we volledig gebruiksklaar aan u op en we zorgen voor een duidelijke toelichting op het gebruik van de omgeving.	• Technische ondersteuning bij problemen, vragen of opmerkingen.

De **kosten** zoals we deze hebben weergegeven in hoofdstuk 5 omvatten het volgende:

- Opzetten en uitwerken van het systeem zoals we met u afstemmen.
- Bij afronding van onze werkzaamheden het volledig gebruiksklaar aan u opleveren van het systeem, met duidelijke toelichting op het gebruik.
- Eerste zes maanden (ingaande tijdens uitvoering van ons onderzoek) abonnementskosten voor LocalFocus.

Na deze zes maanden dragen we de omgeving aan u over, inclusief de maandelijkse kosten voor het gebruik van LocalFocus zoals weergegeven in hoofdstuk 5. Uiteraard blijven we – indien dat wilt – graag betrokken bij het up-to-date houden van de waarden in het web-based systeem. Hierover maken we met u aanvullende afspraken, die buiten deze offerte vallen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een periodieke update per kwartaal, half of heel jaar tegen vaste prijzen, of het updaten van specifieke onderdelen op regiebasis wanneer hier nieuwe gegevens beschikbaar voor zijn (nieuwe CBS-gegevens, nieuwe huishoudensprognose, et cetera).

4 Ons team & planning

4.1 Ons bureau en onze mensen

Graag presenteren wij u ons bureau.

Stec Groep is een economisch advies- en onderzoeksbureau. We helpen onze opdrachtgevers om goede besluiten te nemen bij vragen waarbij de economische kant van grond, gebiedsontwikkeling en vastgoed belangrijk is. Of het nu gaat om woningen, (commercieel) vastgoed of gebiedsontwikkeling. We doen marktonderzoek en we ondersteunen bij beleid, strategie en uitvoering.

We werken voor woningcorporaties, gemeenten, regio's, provincies, ministeries, institutionele beleggers en projectontwikkelaars. De helft van onze opdrachten komt van de overheid, de andere helft van het bedrijfsleven.

Deskundig, onafhankelijk, innovatief en oplossingsgericht; dat zijn onze uitgangspunten. Onze aanpak is objectief, we praten niemand naar de mond. Onze klanten vinden ons creatief en vernieuwend, zowel in inhoud als in aanpak; zo blijkt uit ons klanttevredenheidsonderzoek. Voor alles zijn we gericht op oplossingen voor de vragen die u hebt. We willen praktische resultaten boeken: u vooruit helpen.
Onze klanttevredenheid ligt op gemiddeld 8,3. Onze klanten voeren 92% van onze adviezen uit. Met deze resultaten zijn we heel blij.

Met onze Stec Fabriek houden we regelmatig studiemiddagen, trainingen en andere bijeenkomsten om kennis en oplossingen met klanten en relaties uit te wisselen. Ook ontmoet u op die manier interessante mensen voor uw netwerk. U bent van harte welkom!

We zijn gestart in 1996. Inmiddels hebben we ruim dertig medewerkers, vooral economisch geografen, planologen en vastgoed- en planeconomen. Sinds 2007 zijn we gevestigd in Arnhem, in een mooi kantoorpand ontworpen door de architect Dudok, op loopafstand van het centraal station.

Wilt u meer weten over ons bureau? Bezoek dan zeker www.stec.nl.

Onze mensen

We zetten een zeer ervaren team in voor dit project. Het team bestaat uit [redacted] Waar nodig ondersteunt door adviseurs van ons bureau.

[redacted]

4.2 Referentie: [redacted] van provincie Overijssel

Provincie Overijssel ondersteunen wij sinds 2015 bij het maken Ladderproof regionale woonafspraken met de regio's West-Overijssel en Twente. Daarnaast helpen wij gemeenten in Overijssel stappen te zetten in kwalitatief programmeren. Voorbeelden van (deel)opdrachten zijn: woningmarktonderzoek en opstellen uitgangspunten voor beter suburbaan en stedelijk wonen in Netwerkstad Twente, adviezen over de- en herprogrammeerstrategieën van gemeenten met te veel (of kwalitatief slechte) plancapaciteit, het opstellen van kwalitatieve afwegingskaders voor woonprogrammering en diverse effectenstudies waarbij het effect van nieuwbouw op de bestaande voorraad en arrangementen om negatieve effecten te mitigeren centraal staat.

[redacted]

4.3 Planning

Op **15 mei** wilt u uiterlijk beschikken over de **conceptdocumenten** en op **7 juni** wilt u uiterlijk beschikken over de **definitieve rapportages**. Dit is voor ons haalbaar. In het startoverleg maken we concrete afspraken over wanneer we tussenproducten met u bespreken, waarbij we ons aanpassen aan uw wensen. Indicatief hebben we per stap in deze offerte al een tijdspad geschetst. Deze hebben we ook in onderstaande tabel weergegeven.

Onze aanpak	Planning
Stap 1: Kick-off bijeenkomsten en ronde langs de regio's: heldere werkafspraken, ontsluiting informatie en focus in het onderzoek	eind februari
Stap 2: Grondige analyse bestaande woningvoorraad met monitor toekomstwaarde	maart - april
Stap 3: Analyse en vertaling naar kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op korte en (middel)lange termijn	maart - april
Stap 4: Verdieping op flexibele schil en specifieke doelgroepen: arbeidsmigranten, vestigers uit België, studenten en niches	april-mei
Stap 5: Verkennen sturingsarrangementen en -instrumenten voor dynamisch voorraadbeheer passend bij de Zeeuwse opgaven	april-mei
Stap 6: Aanvullend locatieonderzoek naar (potentiële) ontwikkellocaties voor woningbouw in Walcheren	april - mei
Verwerking tot rapportages en overzichtelijke datasets	mei
Opzetten web-based systeem	*Parallel aan stap 2-4*

4.4 Onze bedrijfsgegevens

Stec Groep BV
www.stec.nl
026 – 751 41 00

Postadres: Postbus 217, 6800AE Arnhem
Bezoekadres: Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

KvK-nummer: 10144762
Btw-nummer: NL804752114B01
Iban (bic/swift): NL15ABNA0819367729 (ABNANL2A)

4.5 Tot slot

Graag noemen we nog de voordelen als voor ons bureau kiest:

- We hebben veel ervaring met de markttechnische, procesmatige, beleidsmatige en financiële kant van wonen, toegesneden op de bestaande voorraad.
- We kennen Zeeland en diverse regio's en gemeenten goed, en kunnen u vanuit dat perspectief heel gericht adviseren.
- We hebben veel ervaring in andere landsdelen.
- We zijn praktisch en enthousiast en maken er graag een mooi product van.
- We gaan graag voor u aan de slag!

We hopen dat ons voorstel goed aansluit op uw vragen en gaan graag voor u aan de slag. Neemt u voor vragen of opmerkingen gerust contact op!

stec
groep

Op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040

4 februari 2019

stec
groep

Onze visie op uw opgave en commitment op ambitie: naar een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040 (100% match)

- Van kwantitatief naar meer kwalitatief denken, met liefde voor bestaande voorraad
- Nieuw vak vraagt innovatieve sturingsarrangementen passend bij Zeeuwse context
- Flexibele schil (bv: arbeidsmigranten en deeltijd wonen) belangrijk voor functioneren Zeeuwse woningmarkt(en)
- Aandacht nodig voor regionale en lokale verschillen en opgaven: regiodashboards
- Onderzoek als solide basis voor regionale afspraken, woonvisies, prestatie afspraken en BP- onderbouwingen (Ladder)

stec
groep

Onze aanpak in zes stappen

Stap 1: Kick-off bijeenkomsten en ronde langs de regio's: heldere werkafspraken, ontsluiting informatie en focus in het onderzoek

Stap 2: Grondige analyse bestaande woningvoorraad met monitor toekomstwaarde

Stap 3: Analyse en vertaling naar kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op korte en (middel)lange termijn

Stap 4: Verdieping op flexibele schil en specifieke doelgroepen: arbeidsmigranten, vestigers uit België, studenten en niches

Stap 5: Verkennen sturingsarrangementen en -instrumenten voor dynamisch voorraadbeheer passend bij de Zeeuwse opgaven

Stap 6: Aanvullend locatieonderzoek naar (potentiële) ontwikkellocaties voor woningbouw in Walcheren

stec
groep

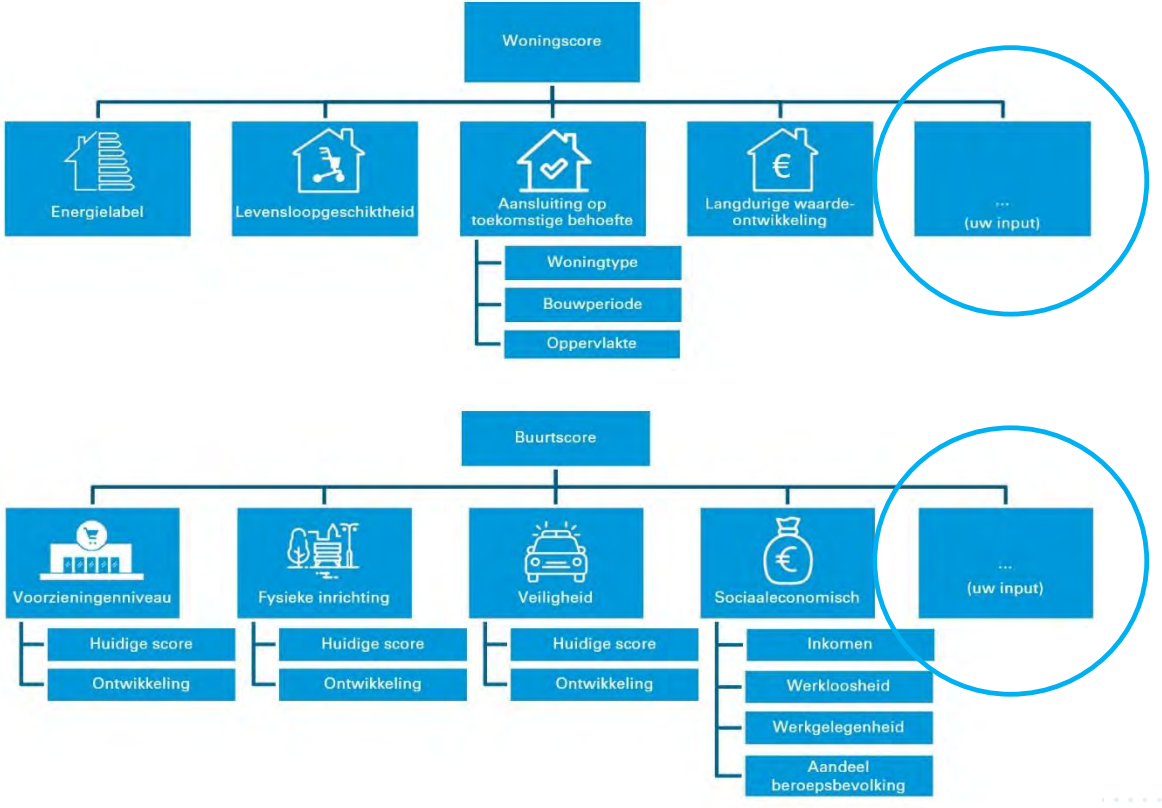
Sterk proces samen met werkgroep, stuurgroep, regio's en streekholders

Wanneer	Wat	Insteek
Eind februari	*1e sessie werkgroep*	Kick-off, planning doornemen, werkafspraken
Eind februari	*1e sessie stuurgroep*	Vragen ophalen, neuzen zelfde kant op
Begin maart	*1e **ronde langs regio's***	Ontsluiten lokale informatie, focus in onderzoek
Begin maart	*1e ronde streekholders*	Ontsluiten lokale informatie, focus in onderzoek
Medio maart	2e sessie werkgroep	Bespreken opzet monitor toekomstwaarde
Begin april	3e sessie werkgroep	Bespreken tussenresultaten en sturingsarrangementen
Begin april	*1e sessie Walcheren*	Opzet onderzoek Walcheren (en relatie tussenresultaten)
Eind april	2e sessie streekholders	Consultatie tussenresultaten en aanscherping
Medio mei	4e sessie werkgroep	Bespreken van (concept)producten (excl. Walcheren-rapport)
Medio mei	2e sessie stuurgroep	Bespreken van (concept)producten (excl. Walcheren-rapport)
Medio mei	2e ronde langs regio's	Presenteren regiodashboard en input voor regionale afspraken
Medio mei	2e sessie Walcheren	Bespreken (concept)rapportage Walcheren (separaat bestuurlijk)
Mei-juni:	Afronden rapportages en web-based systeem door Stec Groep, oplevering 7 juni.	

strakke maar haalbare planning

stec
groep

Sterke inzichten in bestaande voorraad met monitor toekomstwaarde

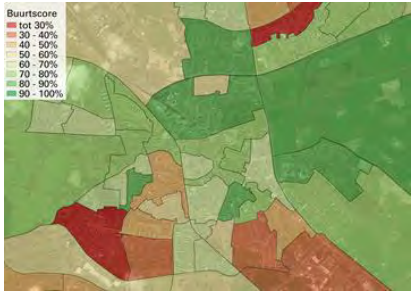


stec
groep

Inzicht microniveau: levensloopgeschiktheid, bouwjaar, energielabel, woningtype geeft prestatiescore op woningniveau

- Kwalitatieve indicatoren op woningniveau:

- Woningscore + buurtscore = prestatiescore op woningniveau:

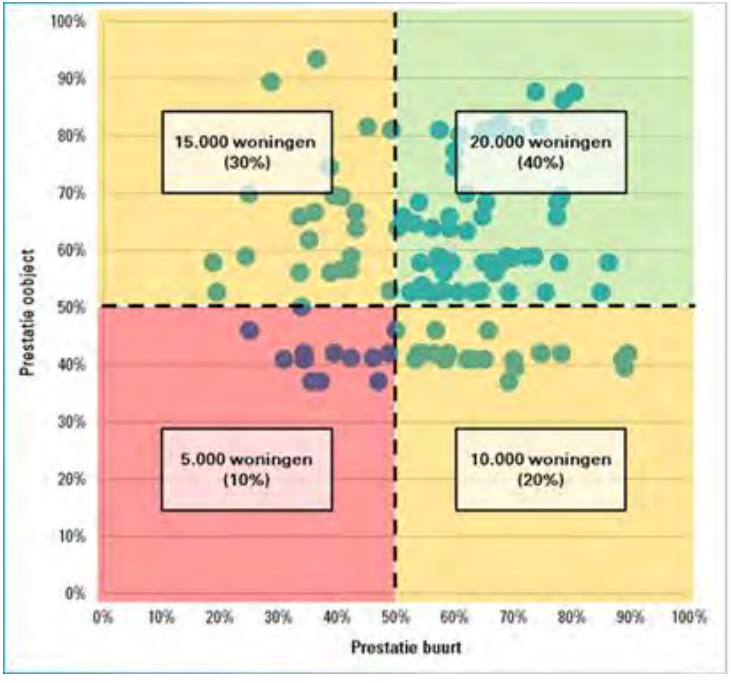


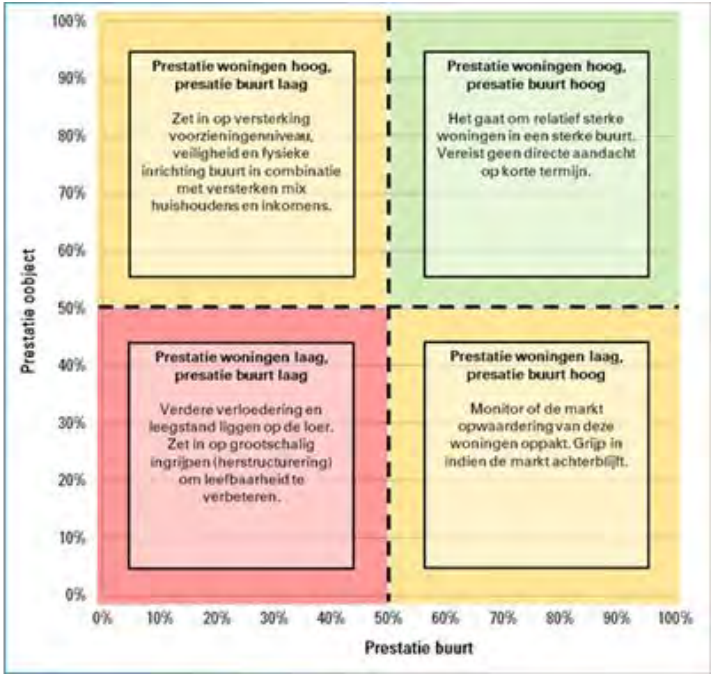
+

=

stec
groep

Opgave bestaande voorraad inzichtelijk als basis voor passende woonstrategie

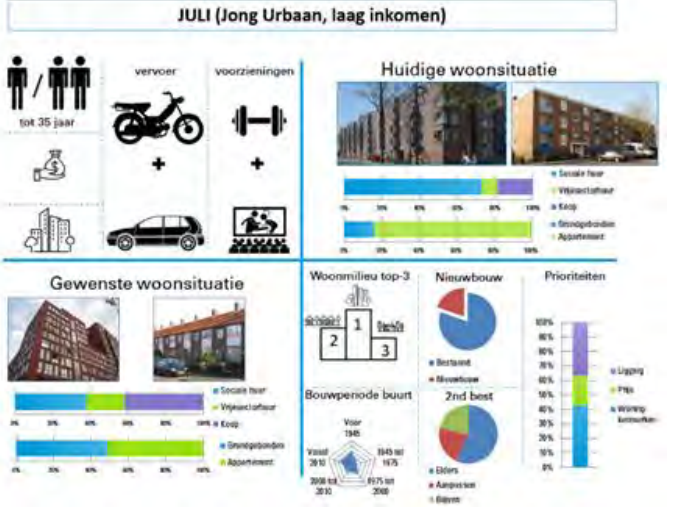




stec
groep

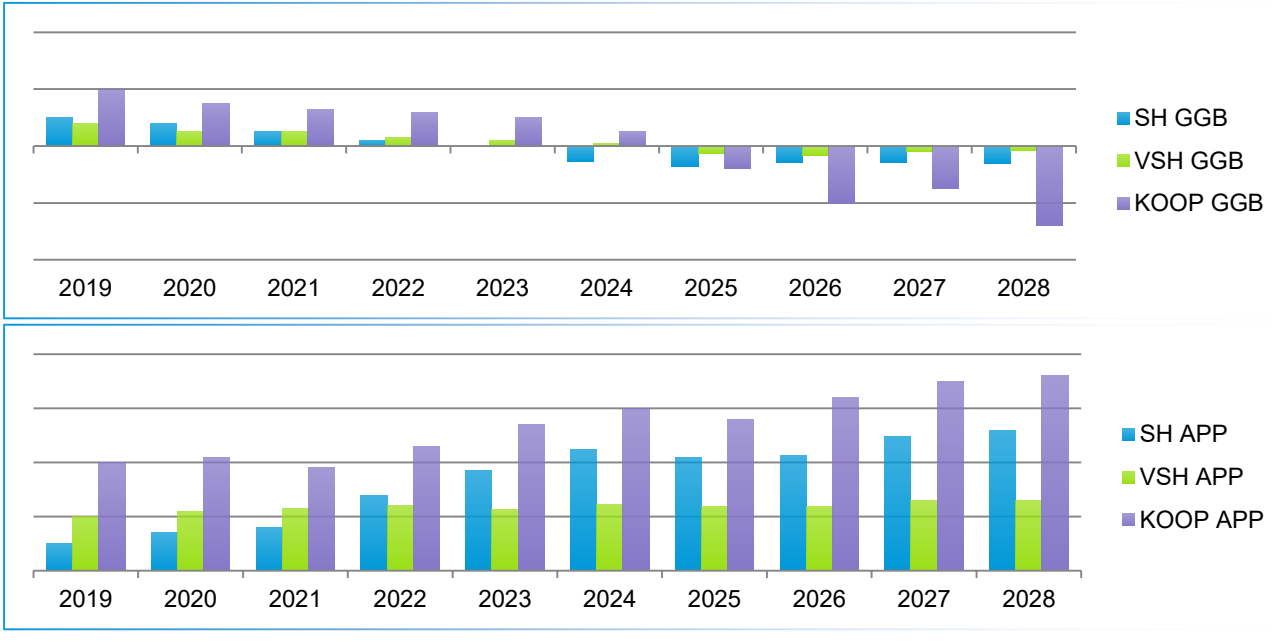
Duiding en verdere kwalitatieve verdieping HH-prognoses met Stec-doelgroepmodel

- (Nieuwe) provinciale prognose als basis voor huishoudensontwikkeling
- Verdieping kwalitatieve behoefte naar 25 doelgroepen (leefstijlen):



stec
groep

Vertaalslag naar kwalitatieve woningvraag met Stec-doorstroommodel (wisselwerking met bestaande voorraad)



stec groep

Voorbeelduitwerking: toevoegingen en onttrekkingen woningtypen/ PMC's door huishoudensontwikkeling

stec groep

Extra verdieping op flexibele schil en specifieke doelgroepen

- Arbeidsmigranten

  - Enquête
  - Kwantitatieve/kwalitatieve behoefte
  - Seizoen, kort, lang
  - Aanbod
  - Aansluitend bij onderzoek De Bevelanden

- Studenten

  - Onze ervaring: geen stabiel beeld
  - Terugblik: prognose en werkelijkheid
  - Huidig beeld en verwachtingen
  - Betrouwbare bandbreedte vaststellen

- Zorg (intra-/extramuraal in de tijd)

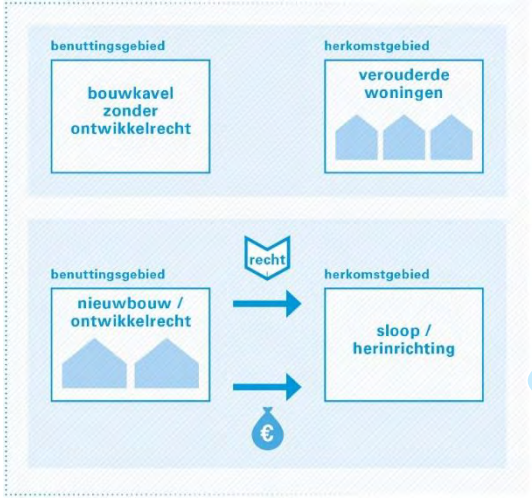
  - Invloed van vergrijzing
  - Kwantitatieve behoefte aan zorg naar type
  - Aanpasbaarheid woningen

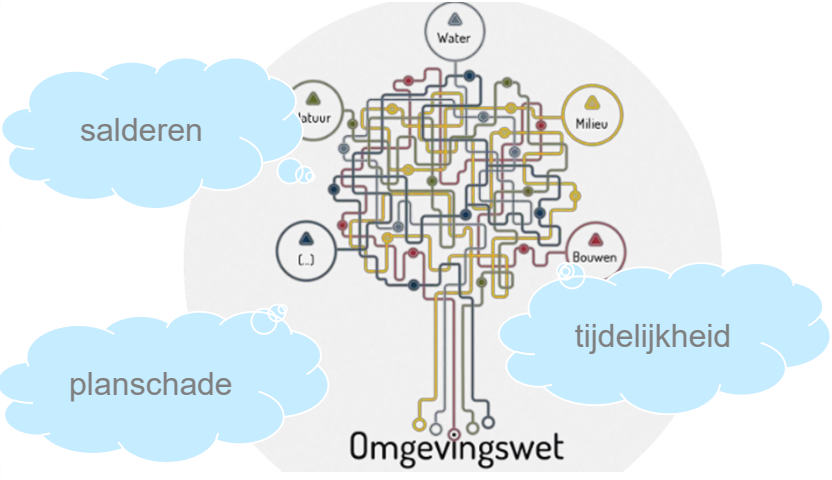
- Vestigers uit België

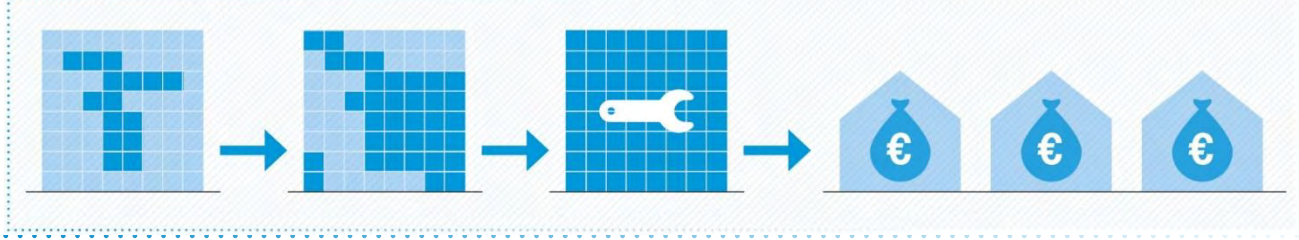
  - verhuizers uit België koppelen op adres-niveau aan de bestaande voorraad
  - mate deeltijd-wonen en tweede woning bezit en of dit in huisvestingspatroon afwijkt van de overige woningbehoefte

stec
groep

Verkennen sturingsarrangementen en – instrumenten voor dynamisch voorraadbeheer







stec
groep

Veel te winnen bij inzet instrumentarium bij goed samenspel gemeenten en provincie (in positie!)

Overijsselse Verordening

Utrechtse kantorenaanpak – spel overheid vs markt

Parkstad Limburg – ruimte
oor kwaliteit (compensatiefonds)

aandacht voor verschillen tussen regio's

stec
groep

Aanvullend locatieonderzoek (potentiële) ontwikkellocaties voor Walcheren

- Verdiepende marktanalyse (woonmilieus Walcheren)
- Locatieprofiel voor de ontwikkel-locaties
- Duidelijk afwegingskader voor prioritering ontwikkellocaties
- Oordeel: aantrekkingskracht, afzetbaarheid en ideale programma-mix
- Schouw ontwikkellocaties door onafhankelijk woonpanel
- Mini MKBA (maatschappelijke kosten- en batenanalyse)

Separaat rapport, 2 sessies met werkgroep en bespreking (concept)rapport met bestuurders Middelburg, Vlissingen, Veerle en provincie

stec
groep

Helder rapport met regiodashboards met belangrijke sturingsinformatie gemeentelijke en regionale programmering en afspraken

sessies op maat per regio (de 2e regioronden)

stec
groep

Aantrekkelijk en gebruiksvriendelijk web-based-systeem (open source)

- Wij bouwen in samenwerking met LocalFocus (IT)
- Flexibel: u onderhoudt zelf of wij doen dit voor u op basis van een abonnement
- Demo: https://localfocus2.appspot.com/5c4f369f5f162

stec
groep

Waarom Stec Groep?

- Veel ervaring met de markttechnische, procesmatige, beleidsmatige en financiële kant van wonen
- Sterk in koppeling tussen de wat- en hoe-vraag, we lopen voorop met arrangementen en RO-instrumentarium
- Veel ervaring met regionale samenwerking, we weten wat er speelt waardoor we gericht kunnen adviseren
- We zijn praktisch en enthousiast en maken er graag een mooi product van met sterk team toegespitst op deze opdracht

stec
groep

Vragen?

Bijlage 2 Prijsopgaveformulier

De Inschrijver	: Stec Groep BV
Gevestigd te	: Arnhem (kantoorhoudend) en Nijmegen (statutair)
Adres	: Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

verklaart zich door ondertekening van dit formulier bereid tot het uitvoeren van de opdracht Woningkwaliteits- en woningmarktonderzoek Zeeland overeenkomstig de offerteaanvraag in opdracht van de Provincie Zeeland, voor de gehele dienst/levering.

voor een bedrag excl. BTW € 92.350,00

Het bedrag van de verschuldigde BTW bedraagt: € 19.393,50

De Inschrijver verklaart
- een open begroting toe te voegen waarin tevens het aantal te besteden uren + uurtarief inzichtelijk wordt gemaakt (zie volgende pagina).
- deze aanbieding gestand te doen gedurende drie (3) maanden vanaf de uiterste termijn van indiening van de offerte.

Gedaan te Arnhem, 31-01-2019.

Naam rechtsgeldig bevoegde functionaris	[redacted]
Functie	
Handtekening	
Datum	

Prijsopgaveformulier

Onze tijdsinzet en uw investering

Hieronder staat een overzicht van de tijdsinzet en kosten (uw investering) uitgesplitst per stap.

Onze aanpak	Tijdsinzet	Investering
Stap 1: Kick-off bijeenkomsten en ronde langs de regio's: heldere werkafspraken, ontsluiting informatie en focus in het onderzoek	4	€ 5.000
Stap 2: Grondige analyse bestaande woningvoorraad met monitor toekomstwaarde	25	€ 31.250
Stap 3: Analyse en vertaling naar kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op korte en (middel)lange termijn	16	€ 20.000
Stap 4: Verdieping op flexibele schil en specifieke doelgroepen: arbeidsmigranten, vestigers uit België, studenten en niches	8	€ 10.000
Stap 5: Verkennen sturingsarrangementen en -instrumenten voor dynamisch voorraadbeheer passend bij de Zeeuwse opgaven	6	€ 7.500
Stap 6: Aanvullend locatieonderzoek naar (potentiële) ontwikkellocaties voor woningbouw in Walcheren	6	€ 7.500
Verwerking tot rapportages en nette datasets	6	€ 7.500
Subtotaal	**71**	**€ 88.750**
Web-based systeem (inclusief eerste 6 maanden gebruikskosten*)		€ 3.600
Totaal		**€ 92.350**

* na overdracht van het systeem aan u bedragen de gebruiks- en beheerkosten € 600 per maand. Hiervoor sluit u separaat een overeenkomst af met LocalFocus.

In totaal hebben wij 71 dagen nodig voor ons voorstel, inclusief de sessies met u. We rekenen voor deze opdracht met een gemiddeld dagtarief van € 1.250. Uw investering voor onze inzet komt daarmee uit op € 88.750. Voor het web-based systeem komt de investering neer op €3.600, waarmee uw totale investering uitkomt op **€ 92.350**.

Overdracht web-based systeem (LocalFocus)

Na afronding van onze opdracht dragen we het web-based systeem aan u over. De gebruiks- en beheerkosten voor de eerste zes maanden (ingaande tijdens uitvoering van de opdracht op een met u af te stemmen moment) vallen binnen de hiervoor aangegeven totaalinvestering van € 92.350. Na deze zes maanden dragen we het web-based systeem aan u over en bedragen de gebruiks- en beheerkosten voor u € 600 per maand. Contactpersoon bij LocalFocus is [redacted] (LocalFocus BV, Postbus 59754, 1040LG Amsterdam, tel [redacted]).

Akkoord met uw opdrachtvoorwaarden en conformiteitenlijst

We gaan akkoord met uw opdrachtvoorwaarden. Eventueel meerwerk voor extra sessies, of andere (onvoorziene) werkzaamheden bespreken we altijd vooraf met u en stemmen we met u af, een en ander conform artikel 3 van uw algemene inkoopvoorwaarden. Ook gaan we akkoord met uw facturerings-/betalingsvoorwaarden (artikel 12 van uw algemene inkoopvoorwaarden). Bij opdrachtverlening overleggen we graag met u of het mogelijk is om halverwege de opdracht een tussenfactuur te sturen en betaald te krijgen.

Wij conformeren ons aan de gestelde eisen opgenomen in hoofdstuk 3 Programma van eisen; daarop hebben we de conformiteitenlijst ondertekend (zie Bijlage 3).

Datum: Feb 22, 2019
Afzender: Provincie Zeeland
Ontvanger: Stec Groep B.V.
Bijlagen: Nee

Onderwerp: Defintitieve gunning Offerteaanvraag woonkwaliteits- en woningmarktonderzoek in Zeeland

Geachte heer, mevrouw,

In navolging van de voorlopige gunning inzake de aanbesteding 'Offerteaanvraag woonkwaliteits- en woningmarktonderzoek in Zeeland' ontvangt u hierbij de definitieve gunning.

De aanbestedende dienst moet een voorbehoud maken voor het onderdeel webbased-tool. De aanbestedende dienst heeft er wel degelijk vertrouwen in maar conform regelgeving inzake de AVG, algemene verordening gegevensbescherming moeten wij een verwerkingsovereenkomst met u opstellen. Deze verordening zorgt ervoor dat in de hele EU dezelfde privacywetgeving geldt. Tevens zijn wij bezig een Bedrijfs Impact Analyse (BIA) te maken door onze afdeling Informatie en Automatisering (I&A). Op basis hiervan is een set eisen samengesteld waarop wij toetsen. Deze twee toetsen (AVG en I&A) samen moeten akkoord worden bevonden door de aanbestedende dienst alvorens het onderdeel webbased tool kan worden afgenomen.

Hopende op uw begrip voor deze twee toetsen conform ons beleid en wij vertrouwen op een prettige samenwerking.

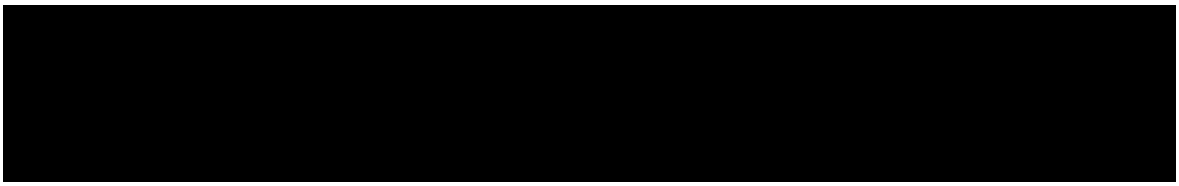
Projectleider en aanspreekpunt inzake dit project is [redacted] van de Provincie Zeeland.

[redacted] neemt z.s.m., i.i.g. volgende week contact met u op en zal de twee documenten (AVG verwerkingsovereenkomst en I&A eisen) toezenden.

In het vertrouwen u hiermeem voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Provincie Zeeland



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 februari 2019 10:25
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: aanbesteding KWO

Beste mensen,

Afgelopen vrijdag heeft [redacted] de resultaten van onze beoordeling doorgegeven aan de bureaus. In afwachting van de definitieve gunning kunnen we gewoon aan de slag. Ik heb vrijdag contact gezocht met STEC en hen gevraagd om:

- aan te geven welke gegevens er vanuit de gemeenten en de provincie moeten worden aangeleverd
- een datum voor het startoverleg met de ambtelijke begeleidingsgroep te plannen

Voor dit laatste heb ik jullie contactgegevens doorgestuurd. Mochten er wijzigingen zijn, waardoor er uit een regio een andere vertegenwoordiging komt, laat dat dan even weten. Zelf zou ik overigens de voorkeur geven aan voortzetting met deze groep, voor de continuïteit, maar dat moet elke regio maar zelf uitmaken.

Voor de stuurgroep wil ik voorstellen om uit te gaan van de samenstelling van de Provinciale Commissie Wonen, waarin de gemeenten vertegenwoordigd zijn door drie wethouders, te weten [redacted] Het lijkt me logisch dat zij dan ook meedraaien in de stuurgroep. Dit zou dan aangevuld moeten worden met de wethouders wonen uit de gemeenten Schouwen Duiveland en Tholen, zodat alle regio's vertegenwoordigd zijn. Dit geeft ook een mooi breed palet van opvattingen ten aanzien van het woonbeleid in Zeeland.

Ik hoor graag zsm wie de betrokken wethouders uit Schouwen Duiveland en Tholen zijn. Zijn dat respectievelijk [redacted]
Ik ga ervan uit dat de afspraken dan het beste via de bestuurssecretariaten gemaakt kunnen worden.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

2a Werkgroep- en stuurgroepsbijeenkomst KWOZ

Werkgroep 2019-2-20

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 februari 2019 09:01
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Agenda kick-off woensdag aanstaande
Bijlagen: Uitvraag Stec Groep.pdf

Beste [redacted]

Hierbij de agenda met toevoeging offerte als bespreekpunt (onder 1).

1. **Offerte en traject komende maanden naar Woningkwaliteits- en woningmarktonderzoek Zeeland**
   - Rapportage (voor bestuurders)
   - Energie(labels) in monitor
   - Website (veiligheid)

2. **Afstemmen vaste aanspreekpunten (o.a. voor plannen afspraken) voor Stec Groep:**
   - Werkgroep ([redacted])
   - Zeeuwse regio's (per regio vertegenwoordiger in werkgroep)
   - Stuurgroep
   - Streekholders
   - Walcheren

3. **Ontsluiting databestanden (zie bijlage met overzicht zoals vorige week rondgestuurd)**

4. **Doorkijk en invulling eerste ronde langs de regio's**

5. **Data(opties) vaststellen voor bijeenkomsten voor zover al mogelijk**

6. **Wvttk's**

[redacted] Hopelijk tot woensdag.

[redacted]

stec groep
postbus 217
6800 ae arnhem
[redacted]
www.stec.nl

Wilt u op de hoogte blijven van Stec Groep? Volg ons via LinkedIn

---

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 februari 2019 08:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Agenda kick-off woensdag aanstaande

Beste [redacted]

Je agenda is prima, maar ik zou de offerte nog als agendapunt willen toevoegen. We hadden als werkgroep nog 3 vragen naar aanleiding van de offerte. Dit zijn:

1 Rapportage. We hebben jullie mede geselecteerd vanwege de gedegen en diepgaande aanpak. Dat zal, mede gezien de vorm en omvang van de offerte, leiden tot een gedegen rapportage. Goed voor ons, maar minder geschikt voor onze bestuurders. We zouden dus graag zien dat er naast het eindrapport een beknopt bestuurlijk/managementrapport komt, waar onze bestuurders mee uit de voeten kunnen.

2 Energie. In jullie offerte noemen jullie alleen de energielabels. Dat vinden we beperkt. Het zou mogelijk moeten zijn om ook het daadwerkelijke energieverbruik mee te nemen. Onlangs is in het kader van onze RES door Bureau Overmorgen een energieanalyse gemaakt van de bebouwde omgeving, waarbij ook gebruikt is gemaakt van de gegevens van Enduris. Mijns inziens moet dat eenvoudig toe te voegen zijn. Ik kan contact opnemen met mijn collega bij de RES om te kijken of we deze informatie bij hun kunnen betrekken.

3 De website. Er waren vanuit onze ICT afdeling nog vragen ten aanzien van de veiligheid. Zij vragen aandacht voor eisen te stellen aan beveiliging, dataeigenaarschap/opslag en privacy. Juist omdat het heel specifieke privacy-gevoelige informatie betreft (BAG, BRP, WOZ, en inkomens gecombineerd) moet hier wel nadrukkelijk aandacht voor zijn. Er is op basis van de offerte onvoldoende geen zekerheid over data-eigenaarschap, beschikbaarheid van de website, opslaglocatie van de data (EU-gebied), informatiebeveiliging e.d.

Als je een aangepast agenda maakt, dan zet ik deze door.
Nog een opmerking over de mail van [redacted] het zal opgevallen zijn dat daar tevens een tweede traject met gemeenten benoemd is, namelijk een bestuurlijke verkenning door [redacted] van Bureau Zunderdorp. [redacted] wilde dat liever in één mail combineren, maar dit staat los van het KWO. Overigens kunnen [redacted] bevindingen wel interessant zijn voor et KWO, maar dat stemmen we in de loop van het traject wel af.

Ik probeer nog de data voorde WOZ van de gemeenschappelijke organisatie te rijgen, maar dat lijkt niet eenvoudig. Die zijn vrij gesloten. Ik laat dat later weten.

[redacted]

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

---

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 februari 2019 16:48
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Agenda kick-off woensdag aanstaande

Dag [redacted]

Allereerst bedankt voor het toesturen van de bestaande rapporten en bestanden, we gaan ze bestuderen.

Hieronder ons voorstel agenda voor de kick-off woensdag. Zet jij de agenda door naar de werkgroep?

1. **Traject komende maanden naar Woningkwaliteits- en woningmarktonderzoek Zeeland**

2. **Afstemmen vaste aanspreekpunten (o.a. voor plannen afspraken) voor Stec Groep:**
    - Werkgroep ([redacted])
    - Zeeuwse regio's (per regio vertegenwoordiger in werkgroep)
    - Stuurgroep
    - Streekholders
    - Walcheren

3. **Ontsluiting databestanden (zie bijlage met overzicht zoals vorige week rondgestuurd)**

4. **Doorkijk invulling ronde langs de regio's**

5. **Data(opties) vaststellen voor bijeenkomsten voor zover al mogelijk**

6. **Wvttk's**

Mocht je opmerkingen/aanvullingen hebben dan hoor ik dat graag!

Hartelijke groet,

[redacted]

stec groep
postbus 217
6800 ae arnhem

[redacted]

www.stec.nl

Wilt u op de hoogte blijven van Stec Groep? Volg ons via LinkedIn

Uitvraag informatie voor Woningkwaliteits en woningmarktonderzoek Zeeland

Wat ?	Toelichting	Bron	Beheerder
Provinciale prognose 2019	Provinciale prognose 2019, minimaal uitgesplitst tot op gemeenteniveau en gekruist naar leeftijd (15-25 jr, 25-35 jr, etc.) en samenstelling (alleenstaand, stel, gezin)	Provinciale prognose 2019	Provincie Zeeland
Woningbouwplancapaciteit	Kwantitatief en waar mogelijk kwalitatief overzicht van plancapaciteit voor woningbouw per gemeente en regio	Planmonitor wonen	Provincie Zeeland
Overzicht met (potentiele) ontwikkellocaties met programma Walcheren	Overzicht met de (potentiele) ontwikkellocaties voor woningbouw voor het locatieonderzoek.	Planlijsten/ monitor wonen	regio Walcheren
Ontwikkeling woningwaarde	WOZ-waarde 2018, 2013 en 2008 per woning (adres)	WOZ-register	gemeenten
Soort woning/leegstand	Eigenaar en gebruiker (of leegstaand) per woning (adres) + of sprake is van corporatiebezig ja/nee	WOZ-register	gemeenten
Type huishouden per woning	Wat voor type huishouden woont er nu in elke woning (adres), naar aantal personen, leeftijd en samenstelling	BRP-register	gemeenten
Verhuisde personen vanuit België	Verhuisde personen vanuit België (minimaal) in de afgelopen 3 jaar naar adres en verhuismoment (zodat optelsom verhuisde personen naar eenzelfde adres leidt tot inzicht type huishouden)	BRP-register	gemeenten
Geregistreerde forensenbelasting en afvalstoffenheffing voor tweede woningen	Aan de hand van het WOZ- en BRP-register controleren we of sprake is van geregistreerde leegstand. Om te verdiepen op tweede woningen (die mogelijk als leegstaand zijn geregistereerd) analyseren we al dan niet geregistreerde fonrensenbelastingen en afvalstoffingen voor de betreffende adressen.	Registratie belastingen en heffingen	SAWEBA Zeeland / Samenwerking Belastingen Walcheren en Schouwen-Duiveland
Arbeidsmigranten	Aantal arbeidsmigranten woonachtig in gemeente en hun woonsituatie (voor zover informatie beschikbaar is)	Losse registratie (indien beschikbaar)	gemeenten
Regionale afspraken, regionale woonvisies	Geldende regionale afspraken en woonvisies in de Zeeuwse regio's		regio's
Overige beschikbare (woon)onderzoeken	Bv. verdieping arbeidsmigraten, woonvoorkeuren, wonen met zorg, deeltijdwonen, woonmilieus et cetera		

Bij vragen kunt u contact opnemen met [redacted] van Stec Groep per mail [redacted] of telefoon [redacted].

VERTREKADRES	VESTIGINGSADRES	jaar mutatie	aantal personen
België	voorbeeldstraat 38a Middelburg	2016	3
België	voorbeeldstraat 39a Vlissingen	2017	2
België	voorbeeldstraat 25 x	2018	1
België	voorbeeldstraat 50c x	2016	4
…	…	2015	…
…	…	…	…
…	…	…	…
…	…	…	…
…	…	2017	…

status	leeftijd persoon 1	leeftijd persoon 2
Geregistreerd partnerschap	40	42
Gehuwd	30	32
Alleenstaand	19	
Gehuwd	50	47
…	…	…
…	…	…
…	…	…
…	…	…
…	…	…

leeftijd persoon 3	leeftijd persoon 4	leeftijd persoon 5
	12	
	17	19
…	…	…
…	…	…
…	…	…
…	…	…
…	…	…

straat vestiging	huisnummer vestiging	toevoeging huisnummer vestiging	postcode vestiging
voorbeeldstraat	38	a	1901AB
voorbeeldstraat	39	a	1901AB
voorbeeldstraat	25		1903DB
voorbeeldstraat	50	c	1902AC
…	…	…	…
…	…	…	…
…	…	…	…
…	…	…	…
…	…	…	…

kern vestiging
Middelburg
Vlissingen
x
x
…
…
…
…
…

KWALITEIT ONDERZOEK WONEN - rapporten diverse bureaus Zeeuwse gemeenten

	Gemeente	Datum	Bureau	Auteurs	Titel rapport
1	Borsele	18-1-2019	RIGO	[redacted]	VISIE op wonen en leven in de West-Brabant, Tholen en de Bevelanden 2030
					2. Woningmarkt simulatie grotere wijken en kernen - RIGO
					4.1. Resultaten wijken en kernprognoses - RIGO
					4.2. Begeleidende notitie wijk en kernprognoses - RIGO
					2017 Rapport betaalbaarheid in de regio West-Brabant, Tholen en Bevelanden
					Aantal inwoners per kern, vestiging, vertrek, geboorte, overlijden 2002 tm 2017
					Agenda Wonen in De Bevelanden 2025 definitief
					Concept Regionale Woonvisie De Bevelanden
					Visiewoningmarkt 2030_Visie op Wonen en Leven actualisatie 2017
					Woonvisie Borsele 2015-2019
2	Goes	23-1-2019	RIGO	Gem. Goes	Woonvisie Goes 2013-2020_def
					Visiewoningmarkt 2030_actualisatie2017 - Bevelanden - Tholen
3	Hulst	24-1-2019	RIGO	[redacted]	Regionale woningmarktafspraken Zeeuws Vlaanderen def
					Rapport Woningbehoefteonderzoek gemeente Hulst - RIGO 30-11-2018
					Rapport Woningbehoefteonderzoek gemeente Sluis - RIGO 30-11-2018
					Konica Min 19012215250
					Email verhuizingen
					Factsheets per kern en wijk in Zeeuws-Vlaanderen RIGO 30-11-2018
					Rapport Woningbhoefteonderzoek gemeente Terneuzen - RIGO 30-11-2018
4	Kapelle		STEC Groep	[redacted]	Woonvisie gemeente gemeente Kapelle 2017+
					Visiewoningmarkt 2030_actualisatie2017 - Bevelanden - Tholen
5	Middelburg		ARCADIS	[redacted]	Woningmarkt- en locatieonderzoek gemeente middelburg definitief 20151007
					Woonvisie 2016-2020, dec. 2015
					Bijlage 1 - woningmarktonderzoek Middelburg ABF Research
					Bijlage 2 - locatieonderzoek Middelburg
6	Noord-Beveland	22-1-2019	RIGO	[redacted]	Visiewoningmarkt2030_actualisatie2017 - Bevelanden - Tholen

7	Reimerswaal	22-01-2019	Gem. R'waal	[redacted]	20180208_Onderzoek Woningmarkt_2017_definitief - Reimerswaal
					Visiewoningmarkt2030_actualisatie2017 - Bevelanden - Tholen
					Startnotitie Woonvisie kernen Reimerswaal 26 april 2018
8	Schouwen-Duiveland	18-1-2019	STEC	[redacted]	Woningmarktanalyse Schouwen-Duiveland
					2016.03.24
					2016.03.24 ZWL - onderzoek dure huur DEFINITIEF
					2017.12.15 SD Woningmarktanalyse Stec 2017-2027
					2018-06-28 Woonvisie 2018-2017 (DEF.) (incl. bijlage1)
					Stec Groep 17.160 WMA Schouwen-Duiveland (15 december 2017)
9	Sluis	21-1-2019	Atrivé	[redacted]	Defintief rapport Wonen en Zorg gemeente Sluis
					Woningbehoefteonderzoek in de gemeente Sluis RIGO 30-11-2018
					Gemeente Sluis_starters_eindrapport_defintief-G
					Regionale woningmarktafspraken Zeeuws Vlaanderen - brief
10	Terneuzen	22-1-2019	RIGO	[redacted]	Rapport Woningbehoefteonderzoek gemeente Terneuzen - RIGO 30-11-2018
					Regionale woningmarktafspraken Zeeuws Vlaanderen - brief 2018-03-13
11	Tholen	21-1-2019	RIGO	[redacted]	Bijlage 3. Verhuisbewegingen binnen subregio West
					Definitieve woonvisie 2017-2021 - aangepast
					Kernenvisie gemeente Tholen (2)
					Portefeuilleplan 2018 - 2020 -pres B&W-18092018
					Rapport Actualisatie woningmarktonderzoek - RIGO 25 oktober 2016
					Rapport Woonlasten- en behoefteonderzoek in de regio West-Brabant en Zeeland - RIGO
					Rapportage Woningmarktanalyse Tholen definitief vs3
					Visiewoningmarkt2030_actualisatie2017
12	Veere	15-1-2019	RIGO	[redacted]	Woningbehoefteonderzoek in de gemeente Veere.
					Terugblik verleden en eerder opgestelde prognoses gemeente Veere - RIGO 4 juni 2018
					Eindrapport Woningbehoefteonderzoek in de gemeente Veere 12-04-2018

13	Vlissingen	18-1-2019	MAAN	[redacted]	Woonvisie2009 deel 1
				[redacted]	Woonvisie 2009 deel 2
					Actualisatie_Structuurvisie_en_Woonvisie_2003
					Bijlage 8 q Bijlage g. Woningmarktanalyse Vlissingen 2016
					VLIS_4_160316 Woningmarktanalyse Vlissingen 2016
					VLIS_5_161125 Migratie cijfers Walcheren 2005-2016
					Walcherse woningmarktafspraken - actualisatie 2018
					ESD18087 Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren

Model verwerkersovereenkomst: Klant (Verantwoordelijke) - Consultant (Verwerker) AVG

Ter toelichting: Wanneer een verantwoordelijke een verwerker inschakelt voor de verwerking van persoonsgegevens is de verantwoordelijke wettelijk verplicht schriftelijke (of gelijkwaardige) afspraken te maken met de verwerker over een aantal in de wet genoemde onderwerpen.

Partijen:

[Provincie Zeeland], gevestigd te [Middelburg], hierna te noemen: "Verantwoordelijke", "U" of "Uw", ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted], in diens hoedanigheid van [redacted]

en

Stec Groep BV, gevestig te nijmegen en kantoorhoudend te Arnhem (Willemsplein 5), hierna te noemen: "Verwerker" , "Wij", "Ons" of "Onze", te dezen rechtsgeldig vertegenwoordigd door [redacted];

hierna gezamenlijk aangeduid als "Partijen", "We" of "Wij Gezamenlijk"

Overwegingen:

A. Wij zijn met U op [datum] de opdracht met naam/kenmerk [woningkwaliteits- en woningmarktonderzoek] aangegaan vanwege het verrichten van de volgende diensten door Ons: [woningkwaliteits- en woningmarktonderzoek] (de "Onderliggende opdracht"). Wij Verwerken daarbij de Persoonsgegevens die vermeld staan in de Bijlage die bij deze Overeenkomst hoort.

B. Wij zijn - vanwege het uitvoeren van deze Onderliggende opdracht én met betrekking tot de Persoonsgegevens die Wij hierbij zullen Verwerken - aan te merken als "Verwerker" en U als "Verantwoordelijke". In deze Overeenkomst leggen We onze wederzijdse rechten en verplichtingen vast.

Partijen komen het volgende overeen:

1. Definities

In deze Overeenkomst wordt een aantal begrippen gebruikt. De betekenis van die begrippen is hieronder verduidelijkt. De genoemde begrippen worden in deze Overeenkomst met een hoofdletter geschreven. Veelal wordt in de opsomming hieronder gebruik gemaakt van de omschrijving van het begrip uit de wet- en regelgeving op het gebied van privacy.

Betrokkene:	Degene op wie een Persoonsgegeven betrekking heeft.
Verwerker:	Een natuurlijke persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan die/ dat ten behoeve van de Verwerkingsverantwoordelijke persoonsgegevens verwerkt , zonder aan zijn rechtstreeks gezag te zijn onderworpen.
Sub-verwerker:	Een andere verwerker die door de Verwerker wordt ingezet om ten behoeve van de Verwerkingsverantwoordelijke specifieke verwerkingsactiviteiten te verrichten.
Verwerkingsverantwoordelijke / Verantwoordelijke:	Een natuurlijke persoon of rechtspersoon, een overheidsinstantie, een dienst of een ander orgaan die/dat, alleen of samen met anderen, het doel van en de middelen voor de verwerking van persoonsgegevens vaststelt.
Bijzondere Persoonsgegevens:	Dit zijn gegevens waaruit ras of etnische afkomst, politieke opvattingen, religieuze of levensbeschouwelijke overtuigingen, of het lidmaatschap van een vakbond blijken, en genetische gegevens, biometrische gegevens met het oog op de unieke identificatie van een persoon, gegevens over gezondheid, of gegevens met betrekking tot iemands seksueel gedrag of seksuele gerichtheid. Alsmede persoonsgegevens betreffende strafrechtelijke veroordelingen en strafbare feiten of daarmee verband houdende veiligheidsmaatregelen.
Datalek / Inbreuk in verband met persoonsgegevens:	Een inbreuk op de beveiliging die per ongeluk of op onrechtmatige wijze leidt tot - of waarbij redelijkerwijs niet uit te sluiten valt dat die kan leiden tot - de vernietiging, het verlies, de wijziging of de ongeoorloofde verstrekking van of de ongeoorloofde toegang tot doorgezonden, opgeslagen of anderszins verwerkte persoonsgegevens.
Derden:	Anderen dan U en Wij en Onze Medewerkers.
Meldplicht Datalekken:	De verplichting tot het melden van Datalekken aan de Autoriteit Persoonsgegevens en (in sommige gevallen) aan Betrokkene(n).
Medewerkers	Personen die werkzaam zijn bij U of bij Ons, ofwel in dienstbetrekking dan wel tijdelijk ingehuurd.
Onderliggende opdracht:	De opdracht zoals hierboven bedoeld in de overwegingen onder A.
Overeenkomst:	Deze verwerkersovereenkomst.
Persoonsgegevens:	Alle informatie over een geïdentificeerde of identificeerbare natuurlijke persoon („de Betrokkene”) die in het kader van de “Onderliggende opdracht” worden verwerkt; als identificeerbaar wordt beschouwd een natuurlijke persoon die direct of indirect kan worden geïdentificeerd, met name aan de hand van een identificator zoals een naam, een identificatienummer, locatiegegevens, een

	online identificator of van een of meer elementen die kenmerkend zijn voor de fysieke, fysiologische, genetische, psychische, economische, culturele of sociale identiteit van die natuurlijke persoon.
Persoonsgegevens van gevoelige aard	Persoonsgegevens waarbij verlies of onrechtmatige Verwerking kunnen leiden tot (onder meer) stigmatisering of uitsluiting van Betrokkene , schade aan de gezondheid, financiële schade of tot (identiteits)fraude. Tot deze categorieën van persoonsgegevens moeten in ieder geval worden gerekend: • Bijzondere persoonsgegevens • Gegevens over de financiële of economische situatie van de Betrokkene • (Andere) gegevens die kunnen leiden tot stigmatisering of uitsluiting van de Betrokkene • Gebruikersnamen, wachtwoorden en andere inloggegevens • Gegevens die kunnen worden misbruikt voor (identiteits)fraude
Verwerken / Verwerking:	Een bewerking of een geheel van bewerkingen met betrekking tot persoonsgegevens of een geheel van persoonsgegevens, al dan niet uitgevoerd via geautomatiseerde procedés, zoals het verzamelen, vastleggen, ordenen, structureren, opslaan, bijwerken of wijzigen, opvragen, raadplegen, gebruiken, verstrekken door middel van doorzending, verspreiden of op andere wijze ter beschikking stellen, aligneren of combineren, afschermen, wissen of vernietigen van gegevens.
AVG	Algemene Verordening Gegevensbescherming, inclusief de uitvoeringswet van deze verordening. De AVG vervangt de Wet bescherming persoonsgegevens per 25 mei 2018.

2. Toepasselijkheid en looptijd

2.1 Deze Overeenkomst is van toepassing op iedere Verwerking die door Ons als Verwerker wordt gedaan op basis van de Onderliggende opdracht, gegeven door U als Verantwoordelijke.

2.2 Deze Overeenkomst treedt in werking op de datum waarop de Onderliggende opdracht van kracht wordt en eindigt op het moment dat wij geen Persoonsgegevens meer onder ons hebben die wij in het kader van de Onderliggende Opdracht voor u verwerken. Het is niet mogelijk om deze Overeenkomst tussentijds op te zeggen.

2.3 Artikel 6 en 7 van deze Overeenkomst blijven gelden, ook nadat de Overeenkomst (of de Onderliggende opdracht) is geëindigd.

3. Verwerking

3.1 Wij Verwerken de Persoonsgegevens uitsluitend op de manier die Wij met U hebben afgesproken in de Onderliggende opdracht. Dit Verwerken doen Wij niet langer of uitgebreider dan noodzakelijk voor de uitvoering van deze Onderliggende opdracht. De Verwerking vindt plaats volgens Uw schriftelijke instructies, tenzij Wij op grond van de wet- of regelgeving verplicht zijn om anders te handelen. Indien een instructie, naar onze mening, een inbreuk maakt op de AVG stellen wij U daarvan onmiddellijk in kennis.

3.2 De Verwerking vindt plaats onder Uw verantwoordelijkheid. Wij hebben geen zeggenschap over het doel en de middelen van de Verwerking en nemen geen beslissingen over zaken als het gebruik van Persoonsgegevens, de bewaartermijn van de voor u verwerkte Persoonsgegevens en het verstrekken van Persoonsgegevens aan Derden. U moet er voor zorgen dat U het doel en de middelen van de Verwerking van de Persoonsgegevens duidelijk heeft vastgesteld. De zeggenschap over de Persoonsgegevens berust nooit bij Ons. Als Wij een zelfstandige verplichting mochten hebben op basis van wettelijke voorschriften dan leven Wij deze verplichtingen na.

3.3 U bent wettelijk verplicht de vigerende wet- en regelgeving op het gebied van privacy na te leven. In het bijzonder dient u vast te stellen of er sprake is van een rechtmatige grondslag voor het Verwerken van de Persoonsgegevens. Wij zorgen ervoor dat Wij voldoen aan de op ons als Verwerker van toepassing zijnde regelgeving op het gebied van de Verwerking van Persoonsgegevens en de afspraken die We hebben gemaakt in deze Overeenkomst.

3.4 Wij zorgen ervoor dat alleen Onze Medewerkers toegang hebben tot de Persoonsgegevens. De uitzondering hierop is opgenomen in artikel 3.5. Wij beperken de toegang tot Medewerkers voor wie de toegang noodzakelijk is voor hun werkzaamheden, waarbij de toegang beperkt is tot Persoonsgegevens die deze Medewerkers nodig hebben voor hun werkzaamheden. Wij zorgen er bovendien voor dat de Medewerkers die toegang hebben tot de Persoonsgegevens een juiste en volledige instructie hebben gekregen over de omgang met Persoonsgegevens en dat zij bekend zijn met de verantwoordelijkheden en wettelijke verplichtingen.

3.5 Wij kunnen andere verwerkers (Sub-verwerkers) inschakelen voor het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden die voortvloeien uit de Onderliggende opdracht, bijvoorbeeld als deze Sub-verwerkers over specialistische kennis of middelen beschikken waarover Wij niet beschikken. Als het inschakelen van Sub-Verwerkers tot gevolg heeft dat deze Persoonsgegevens gaan Verwerken dan zullen wij die Sub-Verwerkers (schriftelijk) de verplichtingen uit deze Overeenkomst opleggen. Met ondertekening van deze Overeenkomst geeft u toestemming voor het inschakelen van de Sub-Verwerkers die genoemd zijn in de Bijlage die bij deze Overeenkomst hoort. Over het inschakelen van overige Sub-Verwerkers zullen wij u vooraf informeren en in de gelegenheid stellen hiertegen bezwaar te maken.

3.6 Voor zover mogelijk verlenen Wij U bijstand bij het vervullen van Uw verplichtingen om verzoeken om uitoefening van rechten van Betrokkenen af te handelen. Als Wij (rechtstreeks) verzoeken ontvangen van Betrokkene(n) om uitoefening van hun rechten (bijvoorbeeld inzage, wijziging of verwijdering van Persoonsgegevens), dan zenden Wij deze verzoeken door naar U. U handelt deze verzoeken zelf af, waarbij Wij U natuurlijk behulpzaam kunnen zijn als Wij in het kader van de Onderliggende opdracht toegang hebben tot deze Persoonsgegevens. Hiervoor kunnen wij kosten in rekening brengen.

3.7 Wij zullen de Persoonsgegevens alleen Verwerken binnen de Europese Economische Ruimte, tenzij Wij hierover met U andere afspraken hebben gemaakt. Deze afspraken leggen Wij Gezamenlijk schriftelijk vast, of per e-mail. Met ondertekening van deze Overeenkomst geeft u toestemming voor de Verwerkingen buiten de EER die in de bij deze Overeenkomst horende Bijlage worden genoemd.

3.8 Als Wij een verzoek krijgen om Persoonsgegevens ter beschikking te stellen dan doen Wij dit alleen als het verzoek is gedaan door een daartoe bevoegde instantie. Bovendien beoordelen Wij eerst of Wij van mening zijn dat het verzoek bindend is, of dat Wij op grond van gedrags- en beroepsregels aan het verzoek moeten voldoen. Als er geen strafrechtelijke of andere juridische belemmeringen zijn, dan stellen Wij U op de hoogte van het verzoek. Wij proberen dat op zodanig korte termijn te doen, dat het voor U mogelijk is om eventuele rechtsmiddelen tegen de verstrekking van de Persoonsgegevens in te stellen. Als Wij U op de hoogte mogen stellen dan zullen Wij ook met U overleggen over de wijze waarop en welke gegevens Wij ter beschikking zullen stellen.

4. Beveiligingsmaatregelen

4.1 Wij hebben de beveiligingsmaatregelen genomen die zijn genoemd in de Bijlage die bij deze Overeenkomst hoort. Bij het nemen van de beveiligingsmaatregelen is rekening gehouden met de te mitigeren risico's, de stand van de techniek en de kosten van de beveiligingsmaatregelen.

4.2 U heeft zich goed geïnformeerd over de beveiligingsmaatregelen die Wij hebben genomen en bent van mening dat deze maatregelen een beveiligingsniveau hebben dat past bij de aard van de Persoonsgegevens en de omvang, context, doeleinden en risico's van de Verwerking.

4.3 Wij informeren U als een van de beveiligingsmaatregelen substantieel wijzigt.

4.4 Wij bieden passende waarborgen voor de toepassing van de technische en organisatorische beveiligingsmaatregelen met betrekking tot de te verrichten Verwerkingen. Als U de wijze waarop Wij de beveiligingsmaatregelen naleven wilt laten inspecteren, dan kunt U hiertoe een verzoek aan Ons doen. Wij zullen hierover Gezamenlijk met U afspraken maken. De kosten van een inspectie zijn voor Uw rekening. U stelt aan Ons een kopie van het inspectierapport ter beschikking.

5. Datalekken

5.1 Als er sprake is van een Datalek dan stellen Wij U daarvan op de hoogte. Wij streven ernaar dit te doen binnen 48 uur nadat wij dit Datalek hebben ontdekt, of zo snel mogelijk nadat wij daarover door Onze Sub-verwerkers zijn geïnformeerd. Nadere afspraken over de wijze waarop zijn opgenomen in artikel 11 van deze Overeenkomst. Wij zullen U daarbij voorzien van de informatie die U redelijkerwijs nodig heeft om - indien nodig - een juiste en volledige melding te doen aan de Autoriteit Persoonsgegevens en eventueel de Betrokkene(n) in het kader van de Meldplicht Datalekken c.q. wij zenden de melding van onze Sub-verwerker aan u door. Ook van de door Ons, of onze Sub-verwerker, naar aanleiding van het Datalek genomen maatregelen houden Wij U op de hoogte.

5.2 De melding van Datalekken aan de Autoriteit Persoonsgegevens en (eventueel) Betrokkene(n) is altijd Uw eigen verantwoordelijkheid.

5.3 Het (bij)houden van een register van Datalekken is altijd Uw eigen verantwoordelijkheid.

6. Geheimhoudingsplicht:

6.1 Wij houden de van u verkregen Persoonsgegevens geheim en verplichten Onze Medewerker en eventuele Sub-verwerkers ook tot geheimhouding.

7. Aansprakelijkheid

7.1 U staat er voor in dat de Verwerking van Persoonsgegevens op basis van deze Overeenkomst niet onrechtmatig is en geen inbreuk maakt op de rechten van Betrokkene(n).

7.2 Wij zijn niet aansprakelijk voor schade die het gevolg is van het door U niet naleven van de AVG of andere wet- of regelgeving. U vrijwaart ons ook voor aanspraken van Derden op grond van zulke schade. De vrijwaring geldt niet alleen voor de schade die Derden hebben geleden (materieel maar

ook immaterieel), maar ook voor de kosten die Wij in verband daarmee moeten maken, bijvoorbeeld in een eventuele juridische procedure, en de kosten van eventuele boetes die aan Ons worden opgelegd ten gevolge van Uw handelen.

7.3 De in de Onderliggende opdracht en daarbij behorende algemene voorwaarden overeengekomen beperking van Onze aansprakelijkheid is van kracht op de verplichtingen zoals opgenomen in deze Overeenkomst, met dien verstande dat een of meerdere schadevorderingen uit hoofde van deze Overeenkomst en /of de Onderliggende opdracht nimmer tot overschrijding van de beperking kan leiden.

8. Overdraagbaarheid Overeenkomst

8.1 Het is voor U en Ons, behalve als Wij Gezamenlijk schriftelijke anders afspreken, niet toegestaan om deze Overeenkomst en de rechten en de plichten die samenhangen met deze Overeenkomst over te dragen aan een ander.

9. Beëindiging en teruggave / vernietiging Persoonsgegevens

9.1 Als de Onderliggende opdracht wordt beëindigd dan zullen Wij de door U aan Ons verstrekte Persoonsgegevens aan U terug overdragen of - als U Ons daarom verzoekt - vernietigen. Wij zullen uitsluitend een kopie van de Persoonsgegevens bewaren als Wij hiertoe op grond van wet- of (beroeps)regelgeving verplicht zijn.

9.2 De kosten van het verzamelen en overdragen van Persoonsgegevens bij het eindigen van de Onderliggende opdracht zijn voor Uw rekening. Datzelfde geldt voor de kosten van de vernietiging van de Persoonsgegevens. Als U daarom vraagt dan geven Wij U vooraf een kosteninschatting.

10. Aanvullingen en wijziging Overeenkomst

10.1 Aanvullingen en wijzigingen op deze Overeenkomst zijn alleen geldig als ze op schrift zijn gesteld. Onder **"schriftelijk"** worden ook wijzigingen begrepen die per e-mail zijn gecommuniceerd, gevolgd door een akkoord per e-mail van de andere partij.

10.2 Een wijziging in de verwerkte Persoonsgegevens of in de betrouwbaarheidseisen, de privacyregelgeving of uw eisen kan aanleiding zijn om deze Overeenkomst aan te vullen of te wijzigen. Indien dit leidt tot significante aanpassingen in de onderliggende opdracht, of wanneer Wij niet kunnen voorzien in een passend niveau van bescherming, kan dit voor Ons reden zijn om de Onderliggende opdracht te beëindigen.

11. Slotbepalingen

11.1 Op Uw verzoek stellen Wij U alle informatie ter beschikking die nodig is om de nakoming van de in deze Overeenkomst neergelegde verplichtingen aan te tonen. Wij maken audits mogelijk, waaronder inspecties, door U of een door U gemachtigde controleur en dragen er aan bij. De kosten van dergelijke verzoeken, audits of inspecties zijn voor Uw rekening. Ook eventuele audits bij Onze Sub-verwerkers zijn voor Uw rekening.

11.2 Partijen werken desgevraagd samen met de toezichthoudende autoriteit bij het vervullen van haar taken.

11.3 Op deze Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing, de Nederlandse rechter is bevoegd kennis te nemen van alle geschillen die voortvloeien uit of samenhangen met deze Overeenkomst.

11.4 Deze Overeenkomst is hoger in rang dan andere door Ons met U gesloten overeenkomsten. Als U algemene voorwaarden gebruikt dan zijn deze niet van toepassing op deze Overeenkomst. De bepalingen uit deze Overeenkomst gaan boven de bepalingen in Onze algemene voorwaarden, tenzij expliciet naar een bepaling in de algemene voorwaarden wordt verwezen.

11.5 Als één of meerdere bepalingen in deze Overeenkomst niet geldig blijken te zijn, dan heeft dit geen gevolgen voor de geldigheid van de andere bepalingen in deze Overeenkomst. Wij treden dan met U in overleg om Gezamenlijk een nieuwe bepaling op te stellen. Deze bepaling zal zoveel als mogelijk in de geest zijn van de ongeldige bepaling, maar dan uiteraard zo vormgegeven dat de bepaling wel geldig is.

11.6 Mededelingen in het kader van deze Overeenkomst (inclusief mededelingen in het kader van artikel 5 - Datalekken) zullen door U en Ons worden gedaan aan onderstaande Medewerkers:

[naam]
[werkzaam bij:]
[contactgegevens]

[naam]
[werkzaam bij:]
[contactgegevens]

Als de gegevens behorend bij de bovengenoemde Medewerkers veranderen, of als zij worden vervangen door andere Medewerkers, dan lichten We elkaar daarover in.

Ondertekening

Ondertekend op [datum]

_____	_____
[naam klant + naam ondertekenaar]	Stec Groep B.V. [redacted]

Bijlage

Persoonsgegevens

[*Beschrijf onderwerp, duur, aard en doel van de verwerking, in te vullen door klant op basis van de Onderliggende opdracht*]

De volgende Persoonsgegevens zullen in het kader van de Onderliggende opdracht worden verwerkt:

[*Opsomming van soort Persoonsgegevens en categorieën van Betrokkenen, in te vullen door klant. Let op: Bij de verwerking van Persoonsgegevens van gevoelige aard worden hogere eisen gesteld aan de beveiliging. Daarnaast is de verwerking van Bijzondere persoonsgegevens alleen toegestaan onder bepaalde voorwaarden*.]

Verwerking

Wij Verwerken op de volgende wijzen Persoonsgegevens voor U:

[*Omschrijving van de dienst(en) die het adviesbureau verleent en de persoonsgegevens die de adviseur daarbij verwerkt (eventueel gedifferentieerd op basis van gevoeligheid). Verder wordt omschreven welke (groepen) medewerkers van het adviesbureau toegang hebben tot welke persoonsgegevens en welke handelingen deze medewerkers uit mogen voeren met de persoonsgegevens. In te vullen door het adviesbureau*].

U bepaalt welke Persoonsgegevens worden verwerkt en op welke wijze, U bent Verantwoordelijke voor deze verwerking.

Technische en organisatorische maatregelen

Wij nemen de volgende technische en organisatorische maatregelen ter bescherming van de Persoonsgegevens tegen verlies of onrechtmatige Verwerking:

[*opsomming van te nemen maatregelen, in te vullen door het adviesbureau. Vernietigingstermijnen (houdt rekening met wettelijke bewaartermijnen en denk aan back-up cyclus)*]

Derden

Wij schakelen deze derden (Sub-verwerkers) in bij het uitvoeren van de Onderliggende opdracht:

[*opsomming van in te schakelen derden, op te nemen door het adviesbureau*]

LocalFocus
Kantoor:
Vondelpark 3
1071AA Amsterdam

Postadres:
Postbus 59754
1040LG Amsterdam

KVK: 57819645
BTW: 852750456B01

Informatiebeveiligingsbeleid LocalFocus **3**

Organisatie **3**

Dataclassificatie **3**

Externe partijen **4**

Bedrijfsmiddelen **4**

Personeel **4**

Fysieke beveiliging en beveiliging van de omgeving **5**

Beveiliging van apparatuur en informatie **5**

- Apparatuur medewerkers 5
- Rollen en toegangsbeleid 6
  - Systeembeheerder 6
  - Developers 6
  - Projectmanager 6
  - Overige medewerkers 6
- Webservers 7
  - Infrastructuur 7
  - Backups 7
  - Logging 7
  - Monitoring 8
  - Administratieve toegang 8
- Embed Server 8
  - Infrastructuur 8
  - Applicatie 8
  - Administratieve toegang 8
- SaaS-platform 9
  - Autorisatie 9
  - Authenticatie 9

Verwijderen gegevens 10
Beveiliging en best-practices 10
Updates van SaaS-platform en webserver 10
Beveiligingsincidenten 11
Netwerken 11
Cryptografisch beleid 11
Derde partijen en afhankelijkheid 12
Naleving wet- en regelgeving 13

Informatiebeveiligingsbeleid LocalFocus

Het verlies van gegevens, uitval van ICT, of het door onbevoegden kennis nemen of manipuleren van bepaalde informatie kan ernstige gevolgen hebben voor LocalFocus en haar klanten. Informatieveiligheid is daarom van groot belang. Dit informatiebeveiligingsbeleid is het kader voor passende personele, organisatorische en technische maatregelen om informatie te beschermen en te waarborgen.

Organisatie

LocalFocus is een vennootschap onder firma met drie vennoten: [redacted] en [redacted]. Binnen de organisatie is [redacted] erantwoordelijk voor de technische maatregelen met betrekking tot informatieveiligheid en onderhoudt contact met relevante partijen om de informatieveiligheid te waarborgen en nodig verbeteren. [redacted] draagt zorg voor personele en organisatorische maatregelen om de veiligheid van informatie te waarborgen. Elk kwartaal zullen de vennoten en werknemers bijeenkomen om de maatregelen en “best practices” omtrent informatiebeveiliging te bespreken. Eenmaal per jaar zal er verslag gedaan worden van de evaluatie van alle maatregelen.

Dataclassificatie

De gevoeligheid van informatie die klanten invoeren in het SaaS-platform van LocalFocus bepaalt de beveiligingsmaatregelen die LocalFocus neemt. Op dit moment heeft LocalFocus het belang van deze informatie, en daarmee de minimale beveiligingsmaatregelen die LocalFocus heeft genomen, ingeschat op[1]:

- **Beschikbaarheid: belangrijk**. De informatie of service kan incidenteel uitvallen, het bedrijfsproces staat incidentele uitval toe. De continuïteit zal op redelijke termijn moeten worden hervat. Schending van deze classificatie kan enige (in)directe schade toebrengen
- **Integriteit: beschermd**. Het bedrijfsproces dat gebruik maakt van deze informatie heeft geen directe hinder van (integriteits)fouten. Een basisniveau van beveiliging is noodzakelijk. Schending van deze classificatie kan enige (in-)directe schade toebrengen
- **Vertrouwelijkheid: bedrijfsvertrouwelijk**. Informatie die toegankelijk mag of moet zijn voor alle medewerkers van de eigen organisatie(s). Vertrouwelijkheid is gering. Schending van deze classificatie kan enige (in)directe schade toebrengen.

[1] De categorieën worden gehanteerd zoals http://www.binnenlandsbestuur.nl/Uploads/2014/2/13-1018-handreiking-dataclassificatie.pdf

Externe partijen

De risico's voor de informatie en IT-voorzieningen van de organisatie vanuit bedrijfsprocessen waarbij externe partijen betrokken zijn, zijn geïdentificeerd. Voor zover het om gevoelige informatie gaat, zal er enkel met externe partijen gewerkt worden die ISO 27001 gecertificeerd zijn. Met externe partijen worden afspraken gemaakt over wijze waarop beveiligingsincidenten worden gerapporteerd en eenmaal per jaar geëvalueerd. Onder *Derde partijen en afhankelijkheid* worden de belangrijkste derde partijen opgesomd.

Bedrijfsmiddelen

Bedrijfsmiddelen en informatie van LocalFocus die betrokken zijn bij werkzaamheden voor organisaties die moeten voldoen aan wetgeving met betrekking tot informatieveiligheid dienen adequaat beschermd te worden.

- Deze bedrijfsmiddelen moeten zijn geïdentificeerd in een inventaris.
- Alle bedrijfsmiddelen, die verband houden met ICT-voorzieningen, zijn aan een 'eigenaar' worden toegewezen.
- Apparatuur, informatie en programmatuur van de organisatie mogen niet zonder toestemming vooraf van de locatie worden meegenomen.
- Privégebruik van gebruiksmiddelen is niet toegestaan.
- Vertrouwelijke informatie mag niet zonder toestemming op verwijderbare media terecht komen.
- Systeemdocumentatie wordt beschermd tegen onbevoegde toegang en is niet vrij toegankelijk.
- LocalFocus handhaaft een clear-desk beleid. Vertrouwelijke informatie en verwijderbare media mag niet onbeheerd op bureaus achterblijven.
- De periode van inactiviteit van een werkstation is vastgesteld op maximaal 15 minuten. Daarna wordt de PC vergrendeld.

Informatie wordt geclassificeerd met betrekking tot de waarde, wettelijke eisen, gevoeligheid en onmisbaarheid voor de organisatie. Toegang tot informatie die als gevoelig is geclassificeerd, zoals informatie die door gebruikers in het platform wordt gezet, is zoveel mogelijk beperkt.

Personeel

LocalFocus maakt duidelijk afspraken met haar werknemers omtrent informatiebeveiliging. In de arbeidsovereenkomst van werknemers met toegang tot gevoelige informatie wordt aandacht besteed aan verantwoordelijkheden met betrekking tot:

- Uitvoering van het informatiebeveiligingsbeleid
- Bescherming van bedrijfsmiddelen

- Rapportage van beveiligingsincidenten
- Werknemers verklaren volledige geheimhouding te betrachten, zowel gedurende de samenwerking als daarna, ten aanzien van al hetgeen de werknemer ter kennis gekomen.
- Waargenomen verdachte of zwakke plekken in de informatiebeveiliging worden door werknemers altijd gemeld bij één van de vennoten.
- Van werknemers die met gevoelige informatie werken wordt een verklaring omtrent gedrag gevraagd.
- Er is een formeel disciplinair proces vastgesteld in de arbeidsovereenkomst voor werknemers die inbreuk op de beveiliging hebben gepleegd.
- Bij beëindiging van het dienstverband worden alle bedrijfsmiddelen van de organisatie geretourneerd. Toegang tot relevante informatie wordt geblokkeerd.

Fysieke beveiliging en beveiliging van de omgeving

Gevoelige informatie en bijbehorende IT-voorzieningen bevinden zich op servers van hostingbedrijven die ISO 27001 gecertificeerd zijn. Apparatuur van ***systeembeheerders*** met administratieve toegang tot de Embed Service wordt in een brandwerende kluis bewaard. De cijfercombinatie voor toegang tot de kluis wordt elke drie maanden gewijzigd. De uitgifte van toegangsmiddelen wordt geregistreerd. Er vindt minimaal één keer per half jaar een periodieke controle/evaluatie plaats op de autorisaties voor fysieke toegang. Apparatuur, informatie en programmatuur van de organisatie mogen niet zonder toestemming vooraf van de locatie worden meegenomen.

Voor de werkplekken is toegangsbeveiliging aangebracht in de vorm van kaartsloten. Door de gebouwbeheerder wordt hier een registratie van bijgehouden.

Beveiliging van apparatuur en informatie

LocalFocus waarborgt de correcte en veilige bediening van ICT-voorzieningen. Binnen de organisatie is Erik Willems verantwoordelijk voor de technische maatregelen met betrekking tot informatieveiligheid en onderhoudt contact met relevante partijen om de informatieveiligheid te waarborgen en nodig verbeteren.

Apparatuur medewerkers

- Medewerkers maken gebruik van antivirus-software.
- Medewerkers gebruiken sterke en wisselende wachtwoorden.
- Medewerkers zijn geïnstrueerd om zodanig om te gaan met (telefoon)gesprekken, e-mail , faxen en ingesproken berichten op antwoordapparaten dat de kans op uitlekken van vertrouwelijke informatie geminimaliseerd wordt.
- Er is een (spam) filter geactiveerd. LocalFocus maakt voor haar mailverkeer gebruik van Google Apps for Business.

- Medewerkers zijn geïnstrueerd om geen vertrouwelijke documenten bij de printer te laten liggen.
- Harde schijven en backup-faciliteiten van werkcomputers worden versleuteld.
- Telefoons moeten zijn beveiligd met een wachtwoord.
- Bij vernietiging van apparatuur waarom vertrouwelijke data staat wordt het apparaat eerst op een adequate manier geformatteerd.

Rollen en toegangsbeleid

LocalFocus gebruikt vaste procedures voor het verlenen van toegang tot ICT-voorzieningen zoals werkcomputers, webservers, webapplicaties, code-repositories en gegevens van klanten. Daarbij zijn er vier rollen:

Systeembeheerder

Gevoelige systemen zijn alleen toegankelijk voor systeembeheerders. Zij hebben administratieve toegang tot werkcomputers, webservers, netwerken en controlepanelen van derde partijen. Systeembeheerders gebruiken **dedicated** en geïsoleerde apparatuur die uitsluitend voor deze rol wordt gebruikt en waarop veiligheid prioriteit heeft. Hun rol omvat het:

- beheren van werkcomputers (incl. software) van medewerkers.
- beheren van webservers en het doorvoeren van SaaS-updates
- beheren van instellingen van services van derde partijen.
- genereren en beheren cryptografische sleutels en SSL-certificaten
- aanschaf van nieuwe apparatuur die invloed hebben op informatieveiligheid.
- installeren van nieuwe SaaS-platformen en maken van initiële platform-gebruikers.

Developers

Developers hebben toegang tot code-repositories. Zij kunnen code-repositories bewerken. Zij hebben geen toegang tot webservers van LocalFocus. Dat hebben slechts systeembeheerders.

Projectmanager

Projectmanagers helpen klanten en informeren over software-updates of incidenten. Via de systeembeheerder kan de projectmanager extra gebruikersinformatie opvragen, om ondersteuning te kunnen bieden.

Overige medewerkers

Overig medewerkers van LocalFocus hebben alleen gebruikersrechten voor de werkcomputers en SaaS die voor hun werk noodzakelijk is.

Webservers

Infrastructuur

Webservers van LocalFocus draaien zijn gevirtualiseerde webservers. Deze zijn gehost in Nederland bij Argeweb BV. Argeweb is ISO 27001 en ISO 9001 gecertificeerd en gebruikt Microsoft Hyper-V als hypervisor. Argeweb beheert de hypervisor, het netwerk en DNS-servers. LocalFocus beheert de gevirtualiseerde webservers.

Voor elk SaaS-platform wordt een webserver geactiveerd. Zo zijn platformen gescheiden. Installatie, configuratie en beheer is grotendeels geautomatiseerd met server-management-software. Het ***recept*** dat hiervoor wordt gebruikt is gestandaardiseerd. Dit geeft zekerheid over consistentie bij installatie, configuratie en latere wijzigingen.

Bij het recept is aandacht besteed aan hardening en configuraties. Er is goed gekeken naar aanbevelingen uit de OWASP Testing-guide 4.0[2] en uit de ICT-Beveiligingsrichtlijnen voor Webapplicaties (NCSC).[3] Alleen noodzakelijk software wordt geïnstalleerd en wanneer deze wordt ondersteund door de aanbieder. Er worden op de webserver meerdere gebruikers gebruikt voor beheer en normaal gebruik. Op verzoek kan LocalFocus meer informatie geven over het ICT-landschap.

Backups

Alle SaaS-platformen maken dagelijks backups van de database. Backups worden versleuteld en verstuurd naar een server die in Nederland is gehost bij Tilaa BV. Tilaa is ISO 27001 en ISO 9001 gecertificeerd. ***Systeembeheerders*** hebben toegang en de mogelijkheid om backups te ontsleutelen. Zij testen backups regelmatig en evalueren herstelprocedures in geval van calamiteiten.

Logging

Activiteiten op webservers worden gelogged en weggeschreven naar een logserver. Deze is in Nederland is gehost bij Tilaa BV. De volgende zaken worden gelogged:

- *Systeeminformatie*: oa inlogpogingen, commando's, automatische updates, uitzonderingen.
- *Applicatie-informatie*: oa activiteiten van webservers en databases.
- *SaaS-platformen*: oa activiteiten van gebruikers en inlogactiviteiten.

Op reguliere basis beoordelen beheerders van LocalFocus deze logbestanden op uitzonderlijke gebeurtenissen. Logs worden minimaal 6 maanden bewaard.

---

[2] OWASP Testing Guide 4.0: https://www.owasp.org/images/1/19/OTGv4.pdf
[3] Nationaal Cyber Security Centrum: ICT-Beveiligingsrichtlijnen voor Webapplicaties: https://www.ncsc.nl/binaries/content/documents/ncsc-nl/actueel/whitepapers/ict-beveiligingsrichtlijnen-voor-webapplicaties/3/ICT%2BBeveiligingsrichtlijnen%2Bvoor%2BWebapplicaties%2B%2B%2BVerdieping%2B%2B%2BLeesversie.pdf

Monitoring

De “gezondheid” van alle webservers wordt centraal gemeten door een monitoring-server. Deze is in Nederland is gehost bij Tilaa BV. Bij storingen, uitzonderlijke activiteiten of potentiële problemen worden systeembeheerders van LocalFocus automatisch op de hoogte gebracht.

Administratieve toegang

Uitsluitend ***systeembeheerders*** van LocalFocus kunnen inloggen in de webservers. Systeembeheerders gebruiken **dedicated** apparatuur die uitsluitend voor deze rol wordt gebruikt en waarop veiligheid prioriteit heeft. Communicatie verloopt via VPN-verbinding. Hierbij wordt het cryptografische beleid gevolgd.

Embed Server

LocalFocus gebruikt een gescheiden systeem voor het hosten van embeds. Wanneer gebruikers binnen het platform klikken op *maak widget*, wordt een nieuwe embed aangemaakt op de Embed Server.[4]

Infrastructuur

Voor de Embed Server wordt de App Engine gebruikt. De App Engine is een onderdeel van Google’s Cloud Platform. De infrastructuur, ervaring en omvang van deze service garandeert een zeer hoog bewezen niveau van beschikbaarheid en veiligheid. De service is o.a. ISO 27001, ISO 27017 en ISO 27018 gecertificeerd. De App Engine biedt standaard monitoring-, logging- en backupfaciliteiten.

Applicatie

De applicatie wordt gekenmerkt door eenvoud, schaalbaarheid en het beperken van risico’s. Zo is het binnen de applicatie niet mogelijk om reeds gepubliceerde embeds aan te passen of te verwijderen. Eenmaal geplaatst, blijft geplaatst. Bij een update van de applicatie wordt de code automatisch gecontroleerd op beveiligingsproblemen door testscripts en de Cloud Security Scanner van Google.[5]

Administratieve toegang

Uitsluitend medewerkers van LocalFocus met de rol **systeembeheerder** hebben administratieve toegang tot de Embed Service. Systeembeheerders gebruiken **dedicated** apparatuur die uitsluitend voor deze rol wordt gebruikt en waarop veiligheid prioriteit heeft. Deze apparatuur wordt in een brandwerende kluis bewaard.

---

[4] De Embed Server is bereikbaar via het domein https://localfocus2.appspot.com. Dit is een domein van Google’s App Engine.
[5] Zie: https://cloud.google.com/security-scanner/

SaaS-platform

Autorisatie

De SaaS werkt met gebruikers. Anonieme internetgebruikers hebben geen toegang tot het platform. Gebruikers kunnen expliciet toestemming geven om bepaalde informatie te delen met gebruikersgroepen. Rechten van verschillende rollen:

Platformrol	**Rechten**
Eigenaar onderwerp	● Heeft het onderwerp aangemaakt ● Kan data toevoegen ● Kan vormgeving aanpassen ● Kan aanpassingen opslaan ● Kan het onderwerp verwijderen ● Kan informatie exporteren ● Kan het onderwerp delen met groepen waar deze persoon toegang toe heeft ○ met bewerkrechten ○ zonder bewerkrechten
Groepsgebruiker zonder bewerkrechten	● Kan onderwerpen gedeeld met groep bekijken ● Kan informatie exporteren ● Kan vormgeving aanpassen maar niet opslaan ● Kan onderwerpen van andere gebruikers niet verwijderen of delen met andere groepen
Groepsgebruiker met bewerkrechten	● Kan data aanpassen ● Kan vormgeving aanpassen ● Kan aanpassingen opslaan ● Kan informatie exporteren ● Kan onderwerpen van andere gebruikers niet verwijderen of delen met andere groepen
Groepsadmin	● Kan gebruikers toevoegen aan groepen waar deze persoon admin van is. ● Kan gebruikers verwijderen uit groepen waar deze persoon admin van is. ● Kan onderwerpen van andere gebruikers niet verwijderen of delen met andere groepen

Authenticatie

De identiteit van gebruikers wordt vastgesteld aan de hand van hun mailadres. Bij het eerste gebruik moet de gebruiker een controle-mail bevestigen.

Gebruikers melden zich aan met een wachtwoord. Dit wachtwoord moet minstens acht tekens lang zijn en verloopt na 3 maanden. Extra authenticatie via sms-berichten is mogelijk.

Gebruikers kunnen handmatig uitloggen, maar sessies verlopen maximaal na 24 uur.

Bij 5 mislukte inlogpogingen binnen 15 minuten wordt een gebruiker voor 15 minuten geblokkeerd. Na 20 mislukte pogingen vanaf een ip-adres wordt het ip-adres 15 minuten geblokkeerd. De geblokkeerde gebruiker ontvangt een mail met waarschuwing. Gebruikers kunnen zelf hun inlogactiviteiten nakijken in het platform.

Verwijderen gegevens

Gebruikers kunnen gegevens uit het platform verwijderen. Deze records worden in de database overschreven met dummy-data en dan verwijderd. Wanneer systeembeheerders webservers migreren of afsluiten, wordt het opslagmedium opgeschoond met secure erase.

Beveiliging en best-practices

Het SaaS-platform is gewapend tegen aanvallen als Cross-Site Request Forgery, Cross-Site Scripting, Brute Force-inlog en injecties/manipulaties. Het platform gebruikt hiervoor onder andere gestandaardiseerde frameworks. Er is goed gekeken naar aanbevelgingen van OWASP.org en van het Nationaal Cyber Security Center. Enkele kenmerken:

- Verkeer verloopt uitsluitend via TLS.
- Alle invoer in de applicatie wordt gevalideerd.
- Voor database-transacties worden prepared-statements gebruikt.
- Sessie-cookies hebben *http only* en *secure* flags.
- Gebruikerswachtwoorden worden gehast en gestalt (bcrypt).
- Tokens voorkomen Cross-Site Request Forgery

Updates van SaaS-platform en webserver

LocalFocus scheidt ontwikkel-, test- en acceptatie-omgevingen van productieomgevingen. Ook datasets en gebruikers zijn gescheiden. Het doorvoeren van wijzigingen gebeurt altijd in OTAP-volgorde.

LocalFocus houdt bij het initiëren van wijzigingen van het platform rekening met behoeften van de klant, zodat de klant op een goede manier gebruik kan blijven maken van de software. Zonder overleg met de klant zal LocalFocus niets wijzigen. De projectmanager van LocalFocus bespreekt tijdig met de klant mogelijke wijzigingen en met de klant wordt bepaald of deze gewenst zijn. LocalFocus test wijziging eerst in een test-omgeving en voert penetratietesten uit waar nodig. Daarna wordt de mogelijkheid gegeven aan de klant om te testen in een acceptatie-omgeving. Hierna wordt een tijdstip afgesproken om de wijziging door te voeren op de productieomgeving.

	Reguliere platform-updates	**Beveiligingsupdates platform**	**Beveiligingsupdates server**	**Backups**
beta.localfocus.nl	zodra beschikbaar	zodra beschikbaar	zodra beschikbaar	dagelijks
go.localfocus.nl	zodra stabiel	zodra beschikbaar	zodra beschikbaar	dagelijks
platform.localfocus.nl	zodra stabiel	zodra beschikbaar	zodra beschikbaar	dagelijks

Platforminstallaties van klanten in beheer van LocalFocus	op afspraak	zodra beschikbaar	zodra beschikbaar	dagelijks
Platforminstallaties van klanten in beheer van klant	op afspraak	op afspraak	verantwoordelijkheid klant	verantwoordelijkheid klant

Beveiligingsincidenten

Beveiligingsincidenten zullen binnen 24 uur worden gemeld aan de klant.
De informatie verkregen uit het beoordelen van beveiligingsmeldingen wordt geëvalueerd met als doel beheersmaatregelen te verbeteren. Vermissing of diefstal van informatie of apparatuur die gegevens van de klant kunnen bevatten worden altijd aangemerkt als een beveiligingsincident.

Bij een beveiligingsincidenten zal direct worden geïnventariseerd welke gebruikers potentieel risico hebben gelopen en hoe groot eventuele schade kan uitpakken. De contactpersoon voor het vragen met betrekking tot beveiligingsincidenten is in eerste instantie Jelle Kamsma.

Netwerken

Het netwerk waarmee werkcomputers van LocalFocus zijn verbonden wordt beheerd door systeembeheerders van LocalFocus. De firewall op de router is ingesteld om mogelijkheden voor netwerkverkeer tot het noodzakelijke te beperken. Netwerker van webservers worden beheerd door een ISO 27001 hoster (zie hoofdstuk 7 voor details). Administratieve toegang tot webservers is alleen mogelijk via VPN voor systeembeheerders van LocalFocus.

Wanneer medewerkers van LocalFocus werken op afstand, verbinden zij via een VPN-verbinding met een vertrouwd netwerk van LocalFocus. Wanneer medewerkers vanuit huis werken, slaan zij geen bedrijfsinformatie op op andere informatiedragers dan op de werkcomputers die worden beheerd door LocalFocus.

Cryptografisch beleid

LocalFocus gebruikt cryptografie om gevoelige informatie te beschermen. Het uitgangspunt is dat goede encryptie **altijd** wordt afgedwongen wanneer data tussen vertrouwde omgevingen worden getransporteerd of worden bewaard voor langere tijd.

Het toepassen van cryptografie is de verantwoordelijkheid van systeembeheerders van LocalFocus. Zij zorgen dat medewerkers en klanten van LocalFocus veilig kunnen werken. Cryptografische sleutels en certificaten worden op een centraal punt door systeembeheerders gegenereerd, bewaard en eventueel gedeeld voor gebruik volgens het “need to know” principe. Er worden open standaarden gebruikt die bekend staat als “veilig”.

SSL-certificaten die worden gebruikt voor intern gebruik worden uitgegeven op een centraal punt. SSL-certificaten voor de SaaS van LocalFocus worden ondertekend door GeoTrust Global CA. De geldigheidsduur is een jaar.

Verlies
Het verlies van een sleutel mag niet leiden tot verlies van data. Kopieën van cruciale sleutels worden bewaard in een bankkluis bij een gespecialiseerd bedrijf.

Derde partijen en afhankelijkheid

LocalFocus is voor constante beschikbaarheid van de software-as-a-service afhankelijk van enkele derde partijen. Alleen ***systeembeheerders*** van LocalFocus hebben toegang tot de controlepanelen van deze aanbieders. Two-factor authentication is ingeschakeld waar mogelijk.

Partij	**Functie**	**Klant sinds**	**ISO**	**2FA voor beheer**
Argeweb B.V. (dochteronderneming van KPN)	Hoster van SaaS-servers van LocalFocus en DNS-beheerder	juni 2013	27001, 9001	Ja
Tilaa B.V	Hoster van secundaire webservers, bv backup- en logserver.	november 2015	27001, 9001	Ja
Google Inc.	Hoster van App Engine en mailservice van LocalFocus via Apps for Business	juni 2013	27001, 9001	Ja
MessageBird B.V.	Versturen sms-berichten voor 2FA SaaS-platform	juni 2017		Nee
SendGrid	Versturen van email met een lage prioriteit	augustus 2017	SOC2 Type II	Ja

Overige applicaties en processen die belangrijk zijn voor bedrijfsvoering:

Partij	**Functie**	**Belang**	**Klant sinds**
Rabobank	Bankverkeer LocalFocus	**zeer belangrijk** (essentieel voor alle betalingen)	mei 2014
Moneybird B.V.	Facturatie van de klanten van LocalFocus	**gemiddeld belangrijk**	april 2015

		(bevat belangrijk deel administratie en klantgegevens)	
Jira	Project management	**gemiddeld belangrijk** (updates aan het platform worden hier verwerkt.)	januari 2017

Bedrijfscontinuïteit

Het uitvallen van medewerkers (ontslag, ziekte, overlijden) kan een reële bedreiging vormen voor het waarborgen van de bedrijfscontinuïteit. Met betrekking tot de informatiebeveiliging speelt dit risico met name bij het wegvallen van één van de twee ***systeembeheerders***.

Beide systeembeheerders zijn op de hoogte van alle gemaakte afspraken over informatieveiligheid.
Bij het wegvallen van een van de systeembeheerders zijn er procedures voor het overdragen van de benodigde administratieve toegang om de informatiebeveiliging op de lange termijn te kunnen waarborgen.

Ontwikkelingen die van invloed zijn op de bedrijfscontinuïteit zullen standaard besproken worden tijdens de bijeenkomst elk kwartaal.

Naleving wet- en regelgeving

Voor de uitvoering en daarmee voor de naleving wordt uitgegaan van de relevante wetten regelgeving die geldt op het gebied van informatiebeveiliging voor LocalFocus, zoals de Wet Bescherming Persoonsgegeven en de Baseline Informatiebeveiliging Rijksdienst.

Bij het bewaren en vernietigen van informatie wordt rekening gehouden met de bestaande wet- en regelgeving, contractuele verplichtingen en bedrijfsmatige eisen.

Bij het (laten) vervaardigen en installeren van programmatuur, wordt er voor gezorgd dat de intellectuele eigendomsrechten die daarop rusten niet worden geschonden.

Versie: 1 november 2018

Uitnodiging

Beste …,

De provincie Zeeland voert voor de Zeeuwse regio's een woonkwaliteit- en woningmarktonderzoek uit. Het onderzoek is gericht op de lange termijn opgave zoals deze door provincie en gemeenten samen is geformuleerd. Deze luidt: in 2040 is er een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag. Stec Groep is geselecteerd dit onderzoek de komende maanden uit te voeren en het proces te begeleiden.

Verschillen tussen regio's, maar ook binnen regio's en tussen kernen in één gemeenten zijn soms groot. Onderdeel van het onderzoek zijn daarom twee bijeenkomsten per regio met de gemeenten. Tijdens de eerste ronde van regiobijeenkomsten kan een brede vertegenwoordiging input geven. Wij denken primair aan beleidsmedewerkers wonen maar een bredere samenstelling is mogelijk. Bijvoorbeeld projectleiders en beleidsmedewerkers zorg, welzijn en duurzaamheid of inbreng van de verantwoordelijk wethouder(s).

Doel van de eerste bijeenkomst is het verkennen van lokale thema's en aandachtspunten en zo te focussen in het onderzoek. Daarnaast zoeken we in deze bijeenkomst en de afstemming te zoeken met lopende trajecten en ontsluiten beschikbare onderzoeken voor zover relevant voor het onderzoek.

De eerste regiobijeenkomst voor … organiseren we op:
… maart 2019, van … tot … uur (circa 2 uur)
Locatie: gemeentehuis …

Komt u ook? Meld u dan aan via …

Met vriendelijke groet,

…

CONCEPT

Werkgroep 2019-3-18

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 maart 2019 15:27
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: vergadering maandag 18 maart
Bijlagen: Uitnodiging stuurgroep.pdf; Opbouw monitor toekomstwaarde.pdf; Uitvraag overzicht 13-3.pdf

Beste mensen,

18 maart is onze tweede bijeenkomst als werkgroep KWOZ met Stec. Deze vindt plaats om 10:00 uur in Slot Oostende, Singelstraat 5 in Goes. Stec heeft hiervoor de volgende agenda opgesteld:

1. Stand van zaken data-uitvragen
   - Huidige uitvraag data
   - Doorkijk naar verdieping arbeidsmigranten

2. Opzet monitor toekomstwaarde
   - Basisinput
   - Aanvullende bouwstenen?

3. Afstemming KWOZ met bestuurlijk traject (Jur de Haan)

4. Planning (bijeenkomsten)
   - Wat gepland?
   - Wat moet nog gepland worden?
   - Opzet eerste bijeenkomst stuurgroep (20 maart)

5. Wvttk's

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

stec
groep

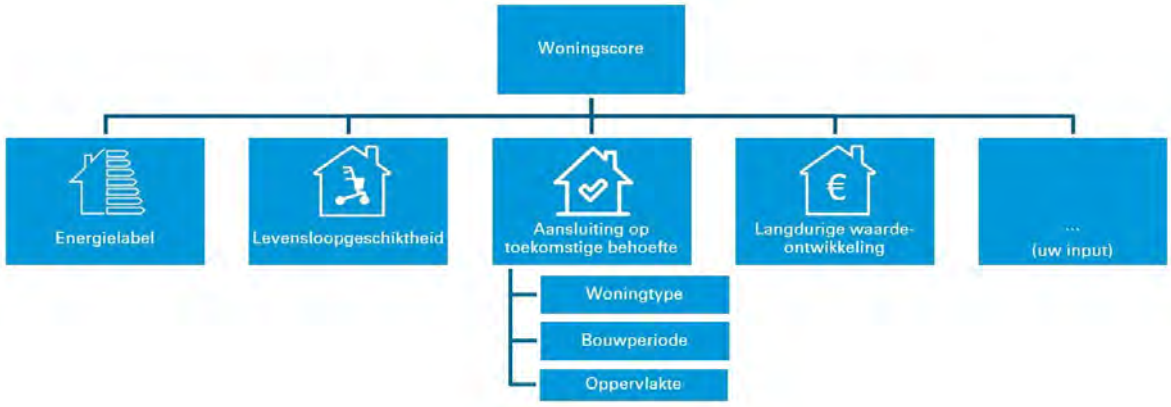
Opbouw vanuit woningkenmerken en buurtkenmerken

Om te komen tot een **prestatiescore** voor iedere woning kijken we naar **woningkenmerken** en **omgevingskenmerken** (immers minstens zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid en waarde van een woning). De **woningscore** en **buurtscore** leiden samen voor iedere woning tot een **prestatiescore**. Hierna werken lichten we onze methode toe.

Woningkenmerken

De **woningscore** is gebaseerd op een aantal indicatoren die samen een sterk onderbouwde indicatie geven van het presteren van de woning:

- **Energielabel** *(RVO en voorlopig label op basis van bouwjaar en woningtype)*
- **Levensloopgeschiktheid/aanpasbaarheid** *(TNO/Ministerie VWS)*
- **Aansluiting op de toekomstige woningbehoefte** *(Provinciale prognose 2019, WoON2015, Stec Groep)*
- **Langdurige waardeontwikkeling van de woning** *(WOZ-registers)*



Op uw verzoek voegen we hier aan toe:

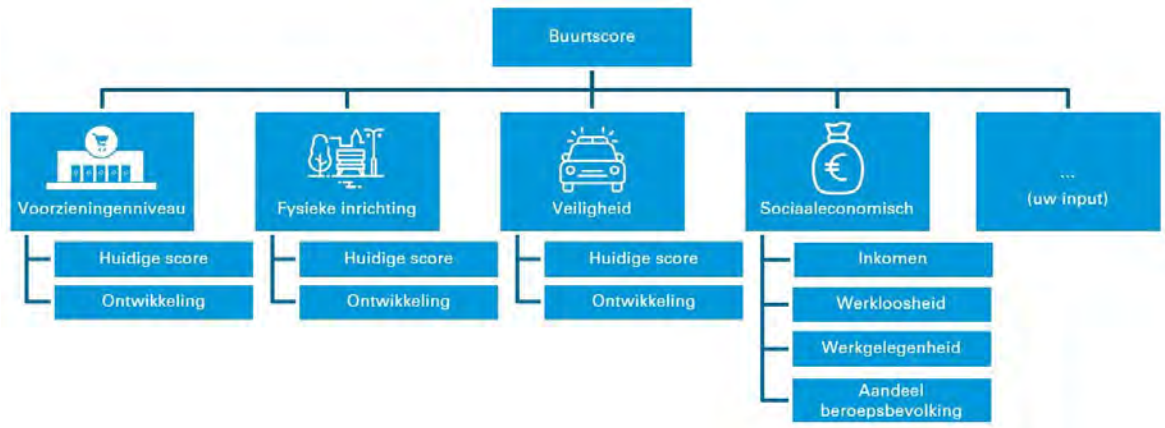
- **Verbruiksdata Gas en elektra per jaar van kleinverbruikers op postcodeniveau** *(Enduris, 2018)*

Buurtkenmerken

Op eenzelfde wijze berekenen we voor iedere woning een **buurtscore**, aan de hand van het presteren van de omgeving waarin de betreffende woning ligt. Om tot een maximale voorspellende waarde van de buurtscore te komen laten we daarbij zowel de huidige prestatie op een aantal indicatoren meewegen, als ook de historische ontwikkeling. Zo doen we recht aan buurten waar de leefbaarheid nu mogelijk nog niet optimaal is maar die wel opkomend zijn of juist omgekeerd zien we buurten waar de leefbaarheid zich verslechtert. De indicatoren die we sowieso meenemen:

- **Voorzieningenniveau** *(Leefbaarometer)*
- **Fysieke inrichting** *(Leefbaarometer)*
- **Veiligheid** *(Leefbaarometer)*
- **Sociaaleconomisch presteren** *(CBS)*

Wederom kan indien gewenst de lijst met variabelen in de monitor worden uitgebreid.



Toelichting	Data-bron	Beheerder	Deadline	Goes	Hulst	Reimerswaal	Tholen	Borsele	Sluis	Terneuzen	Kapelle	Middelburg	Vlissingen	Veere	Schouwen Duiveland	Noord Beveland
Provinciale prognose 2019, minimaal uitgesplitst tot op gemeentenniveau en gekruist naar leeftijd (15-25 jr, 25-35 jr, etc.) en samenstelling (alleenstaand, stel, gezin)	Provinciale prognose 2019	Provincie Zeeland	22-feb	Ontvangen												
WOZ-waarde 2018, 2013 en 2008 per woning (adres)	WOZ-register	gemeenten	8-mrt	[redacted] van Saweba verwerkersovereenkomst gemaild, wordt aan gewerkt								[redacted] (Middelburg) verwerkersovereenkomst toegestuurd, wordt aan ondertekening gewerkt				
Eigenaar en gebruiker (of leegstaand) per woning (adres)	WOZ-register	gemeenten	8-mrt													
Wat voor type huishouden woont er nu in elke woning (adres), naar aantal personen, leeftijd en samenstelling	BRP-register	gemeenten	8-mrt	Ontvangen	Ontvangen			Ontvangen				Ontvangen		Verwerkers-overeenkomst toegestuurd, vragenlijst AVG ingevuld door Stec		
Verhuisde personen vanuit België in de afgelopen 3 jaar naar adres en verhuismoment (zodat optelsom verhuisde personen naar eenzelfde adres leidt tot inzicht type huishouden)	BRP-register	gemeenten	22-mrt	Ontvangen	Ontvangen			[redacted] gesproken, wordt aan gewerkt				Ontvangen				

stec
groep

Beste wethouder,

Zoals u weet voert de provincie Zeeland met de Zeeuwse regio's een kwalitatief woononderzoek uit. Het onderzoek is gericht op de lange termijn opgave zoals deze door provincie en gemeenten samen is geformuleerd. Deze luidt: in 2040 is er een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag. Stec Groep is geselecteerd dit onderzoek de komende maanden uit te voeren en het proces te begeleiden.

Voor dit onderzoek is het noodzakelijk naast een ambtelijke werkgroep en diverse bijeenkomsten per regio te werken met een bestuurders stuurgroep waarin de vijf woningmarktregio's zijn vertegenwoordigd. Deze stuurgroep zal gedurende het onderzoek (grofweg van februari t/m juli) ten minste twee keer samenkomen.

Tijdens de eerste bijeenkomst met de stuurgroep neemt Stec Groep u mee in de opzet van het traject zelf, het type onderzoeksvragen en de doelstelling van het onderzoek. U kunt zo vragen meegeven en helpen focus te bepalen in het kwalitatief woononderzoek voor Zeeland en specifieke aandachtspunten voor uw regio hierbij.

Graag nodig ik u als vertegenwoordiger van uw regio uit voor deze bijeenkomst. Voor inhoudelijke vragen kunt u contact opnemen met de projectverantwoordelijke voor het kwalitatief woononderzoek, dhr. [redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Stuurgroep 2019-3-20

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 maart 2019 09:18
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: stuurgroep Kwalitatief Woononderzoek Zeeand

Beste [redacted],

Morgen is de eerste bijeenkomst van de stuurgroep voor het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (KWOZ). Het lukte niet om dit in het PO te krijgen, omdat we gisterenochtend een bijeenkomst hadden met de ambtelijke begeleidingsgroep van het KWOZ, gevolgd door een kennisbijeenkomst met Stec en met alle gemeenten. En vandaag ben ik voor het IPO in Utrecht. Daarom stuur ik je even deze mail om je te informeren voor de stuurgroep.

In principe ben ik er niet bij, om Stec rustig met de stuurgroep te laten praten, maar als je graag wil dat ik er toch bij ben, dan kan dat uiteraard.

Tijdens de stuurgroepsbijeenkomst zal Stec hun aanpak presenteren. Het is vooral een startbijeenkomst om iedereen te informeren over de aanpak, en de bestuurders te laten meedenken over die aanpak. Daarnaast zal Stec ook de voortgang aangeven.
Stec is nu vooral bezig met twee zaken:

1. het plannen van de dat voor de verschillende bijeenkomsten:
    - regiobijeenkomsten per woningmarktregio om verdiepende gesprekken te voeren met ambtenaren wonen, zorg, werk, etc.
    - streekhoudersbijeenkomsten met maatschappelijke partners per regio, corporaties, zorgpartijen, marktpartijen
    - ambtelijke begeleidingsgroep met provincie en 1 vertegenwoordiger uit elke gemeente
    - stuurgroep. Ik heb voor de volgende stuurgroepbijeenkomst aan Stec de suggestie gedaan om deze op dezelfde dag als de PCW te doen, dat is 23 mei.
2. Het verzamelen van rapporten en data. De rapporten hadden we van tevoren al voor een groot deel verzameld, dus dat was snel geregeld. De data zijn lastiger. Veel van de data zijn privacygevoelig (zoals de Basis Registratie Personen (BRP)), zodat die onder de nieuwe verscherpte privacywetgeving vallen. Omdat deze gegevens door gemeenten beheerd worden moet er per gemeente een juridische overeenkomst worden gesloten over de beveiliging van de data met Stec. Dit is voor veel gemeenten nieuw, en loopt dus nog niet erg soepel.

Beide onderdelen zorgen ervoor dat de planning onder druk staat. Voorlopig heb ik bij Stec vastgehouden aan de huidige planning, maar hier zit een risico. Ook zie ik dat de gemeenteambtenaren, met name als ze een regio vertegenwoordigen met meerdere gemeenten, er een behoorlijke klus aan hebben om alles af te stemmen, naast hun reguliere werk. Ik hoop dat het na het plannen van de bijeenkomsten en het aanleveren van de data beter gaat, maar ik blijf alert hierop. Als de kwaliteit van het onderzoek in geding komt trek ik aan de bel.

Naast het onderzoek van Stec loopt ook de interviewronde met bestuurders door [redacted] We hebben dit intern goed afgestemd, de gemeenteambtenaren geïnformeerd over beide trajecten (en ook over het traject rond de prognose). [redacted] heeft gisteren een toelichting gegeven bij de begeleidingsgroep KWOZ, zodat zij, en ook Stec op de hoogte zijn. Het onderzoek van [redacted] richt zich natuurlijk vooral over het bestuurlijke proces, terwijl Stec zich richt op de analyse van de woningvoorraad, dus veel meer op de inhoud. Maar je weet hoe makkelijk dit soort zaken door elkaar gaat lopen, dus we proberen dat zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.

Voor de stuurgroep wordt van jou vooral verwacht dat je de bijeenkomst even inleid, voor de rest zal Stec het overnemen. Ik voeg de offerte even toe. Belangrijke aandachtspunten in het plan van aanpak zijn:
de toekomstwaarde van de woonvoorraad, p 11-13, en hoe Stec deze in beeld wil brengen
de instrumenten op p 21, en hoe die in Zeeland toegepast kunnen worden
een goed toegankelijk rapport voor bestuurders, waar jullie echt mee geholpen worden. Stec wil nog weleens wat wetenschappelijk zijn, en erg uitgebreide rapporten produceren.

met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Provincie Zeeland

Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

Verslag stuurgroep sessie 1 - 20 maart 2019

Aanwezig: [redacted] *(Provincie Zeeland)*, [redacted] *(Provincie Zeeland)*, [redacted] *(gemeente Middelburg)*, [redacted] *(gemeente Tholen)*, [redacted] *(gemeente Schouwen-Duiveland)*, [redacted] *(gemeente Goes)*, [redacted] *(Stec Groep)*, [redacted] *(Stec Groep)*

Afwezig: [redacted] *(gemeente Hulst)*

Introductie
Start met toelichting Stec Groep op opzet onderzoek en proces. Stec Groep beschrijft stand van zaken plannen van bijeenkomsten en data-verzameling. Complexiteit van zorgvuldig omgaan met (nieuwe) AVG en de volle agenda's worden hierbij als aandachtspunt voor halen planning aangegeven.

Verwachtingen stuurgroep
- Regio specifieke benadering in huidige aanpak conform verwachtingen, heel belangrijk.
- Duiden van (invloed) actuele trends en ontwikkelingen op woningmarkt meenemen.
- Meten = weten; heel gedegen analyse cruciaal als goede basis voor aanpakken opgaven.
- 'Hoe'-vraag beantwoorden cruciaal; wat uiteindelijk te doen met resultaten onderzoek?
- Traject moet handvatten bieden voor rol provincie/gemeenten: hoe geven gemeenten én provincie invulling aan de uitkomsten van het traject?

Hoe traject regio's verder brengt
- Middelburg/Walcheren: aanvullende inzichten op (kwetsbaarheid) bestaande woningvoorraad én strategieën om hoe met de gesignaleerde opgave om te gaan.
- Schouwen-Duiveland: belangrijke basis voor onderbouwing van plannen (RvS-proof) en resultaten moeten bijdragen aan uitvoeren/aanscherpen bestaand beleid.
- Tholen: Inzicht in passende (financiële) arrangementen bij aanpak gesignaleerde woningmarktopgaven.
- Goes/Bevelanden: Recentelijk is een nieuwe regionale woonvisie opgesteld (Stec Groep), het KWOZ helpt bij verdiepen thema's en uitvoering van deze woonvisie.

Aandachtspunten/tips
- Goed om (al dan niet bij streekhoudersessies) in gesprek te gaan met woningcorporaties en hun portefeuille strategieën naast de gesignaleerde opgaven te leggen.
- Belangrijk om ook op bestuurlijk niveau alle gemeenten tijdig te betrekken. Een sessie tijdens een al gepland VZG-overleg biedt mogelijk uitkomst.

Acties:
- Actie: [redacted] laat aan Stec Groep weten wanneer het eerstvolgende VZG-overleg gepland staat om hier concreet invulling aan te kunnen geven.
- Actie: plannen volgend stuurgroepoverleg: 23 mei als optie aansluitend om al gepland bestuurlijk overleg. Een definitieve datum wordt op korte termijn gepland (via bestuursecretariaat).

Werkgroep 2019-4-18

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 maart 2019 10:04
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Acties vanuit werkgroep en verslag bijeenkomst stuurgroep KWOZ
Bijlagen: Verslag stuurgroep KWOZ 20 maart 2019.docx

Beste [redacted]

Hierbij de actiepunten en afspraken uit het overleg met de werkgroep afgelopen maandag en het verslag van het stuurgroepoverleg (bijlage). Aanvullingen? Zet jij door naar de werkgroep?

Afspraken en acties:

- Stec groep zal naast toelichting op de opzet van het onderzoek en aftappen van vragen tijdens de **1e stuurgroepsessie** (20 maart) ook:
  - Aankaarten dat data-uitvraag tijd kost (i.v.m. privacy-gevoeligheid/AVG).
  - Verslag maken van struurgroepoverleg (bijgevoegd)

- Bestuurlijk traject [redacted]
  - Komende maand voert [redacted] diverse gesprekken over samenwerking en opgaven in Zeeland met wethouders.
  - Ook aandacht voor woonopgaven die wethouders zien zonder daarbij de diepte (onderzoekmatig) in te gaan.
  - April (concept)notitie met uitkomsten en aanbevelingen uit deze gesprekken, deze stemmen we af.
  - Afspraak: tussentijds afstemming waar nodig.

- Opzet monitor toekomstwaarde:
  - Stec Groep zorgt voor toelichting op de methodiek in de onderzoeksrapportage
  - Focus ligt op de reguliere woningvoorraad, dus niet op recreatiewoningen. Voor het onderscheid wordt uitgegaan van de primaire gebruiksfunctie in de BAG op adresniveau (basis voor de gehele analyse). Overlap tussen regulier en recreatief gebruik wordt indien mogelijk basis van de gebruikte bronnen benoemd, naast de verdieping op deeltijd wonen die we sowieso uitvoeren.
  - Stuurt Stec Groep de indicatoren achter de Leefbaarometer door (zie link): https://www.leefbaarometer.nl/page/indicatoren. Daarnaast putten we indien mogelijk en relevant nog uit de rapportage 'De staat van Zeeland' en benoemen we waar nodig en relevant het effect van de landsgrenzen op de gebruiken waarden.
  - [redacted] stuurt Stec Groep een overzicht aan over aangepaste woningen in Borsele. Stec Groep verwerkt deze indien mogelijk passend in de gemeente-specifieke analyse.

- Data-uitvragen (gegevens):
  - Waar nodig wordt nog door regiovertegenwoordiger achter gemeenten aangegaan voor levering van de gegevens.
  - Indien het goed is dat Stec Groep nog achter gegevens aangaat horen we dit en ontvangen we graag de contactgegevens van de betreffende personen
  - Stec Groep stuurt komende maandag een toelichting over de te zetten stappen voor het arbeidsmigrantenonderzoek door zodat werkgroepleden hier intern de voorbereidingen voor kunnen treffen.

- Doorkijk planning bijeenkomsten:

- Voor de **streekhoudersessie Walcheren** en de regiosessie in Zeeuws-Vlaanderen wordt nog een datum en locatie afgestemd (loopt via Stec Groep ([redacted]).
- **18 april om 14.30 uur** volgende **werkgroep bijeenkomst** (update en verder afstemming traject Jur de Haan). Locatie: **Zierikzee**
- **16 mei** om **13.00 uur** bijeenkomst **werkgroep bijeenkomst** (conceptresultaten Stec Groep, voorbereiden 2e stuurgroepsessie). Locatie: **Middelburg**
- **Optie 23 mei 2e stuurgroepsessie (nog in te plannen)**
- Nu ook alle andere sessie proberen in te plannen.

Tot zover! Mochten er vragen/opmerkingen zijn dan horen wij dat uiteraard graag.

Hartelijke groeten,

[redacted]

stec groep
postbus 217
6800 ae arnhem
[redacted]
www.stec.nl

Wilt u op de hoogte blijven van Stec Groep? Volg ons via LinkedIn

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 maart 2019 17:40
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: verdieping KWOZ arbeidsmigranten
Bijlagen: Toelichting uitvraag arbeidsmigranten.pdf; Voorbeeld detacheerders lijst.xlsx; Voorbeeld bedrijfslijst.xlsx

Dag [redacted]

Bij deze in de bijlage de toelichting en voorbeeldbestanden voor de uitvragen van bedrijven en detacheerders m.b.t. de verdieping op arbeidsmigranten in het KWOZ.
We begrepen vorig overleg met de werkgroep dat er vanuit de provincie mogelijk al een eerste inventarisatie van bedrijven vanuit een ander onderzoek is?
Handig als wij deze ontvangen en koppelen aan onze toelichting alvorens we het doorzetten naar de werkgroep?
Hoor graag, dank bij voorbaat!

Groeten,
[redacted]

stec groep
postbus 217
6800 ae arnhem
[redacted]
www.stec.nl

Wilt u op de hoogte blijven van Stec Groep? Volg ons via LinkedIn

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 15 april 2019 11:14
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Agenda werkgroep KWOZ
Bijlagen: Invulformat detacheerders - arbeidsmigrantenonderzoek Zeeland.xlsx; Vragenlijst Huisvesting Arbeidsmigranten Zeeland.pdf; Stec Groep 19.006 verkenning arrangementen Zeeland - eerste concept april 2019..pdf

Beste [redacted],

Komende donderdag staat er weer een werkgroep KWOZ op de planning! In de vorige bijeenkomst met de werkgroep bespraken we dat [redacted] hier de terugkoppeling geeft van de gesprekken die hij de afgelopen tijd heeft gevoerd. Hier nemen we ruim de tijd voor zodat we goed de afstemming tussen de verschillende trajecten kunnen vormgeven. Daarnaast gebruiken wij de bijeenkomst om een korte terugkoppeling van sessies in de regio's en met streekhouders te geven en de stand van zaken door te nemen van het KWOZ.

Hieronder het voorstel voor de agenda:
1. Korte terugkoppeling 1e ronde langs de regio's en bijeenkomsten met streekhouders
2. Stand van zaken KWOZ: bijeenkomsten en gegevensaanlevering en planning traject
3. Uitkomsten, adviezen en afstemming bestuurlijke gesprekken door [redacted]
4. Doorkijk vervolg

Bijgevoegd ter informatie: (1) de vragenlijst die we gebruiken voor de verdieping op arbeidsmigranten en (2) onze eerste gedachten bij arrangementen voor Zeeland die we de komende tijd verder uitwerken (en interessant in de afstemming traject [redacted] hoe samenwerking eruit kan zien).

Stuur jij de agenda en stukken door naar de werkgroep? Tot donderdag in Zierikzee!

Hartelijke groeten,

[redacted]

stec groep
postbus 217
6800 ae arnhem
[redacted]
www.stec.nl

Wilt u op de hoogte blijven van Stec Groep? Volg ons via LinkedIn

stec
groep

Woonkwaliteit- en woningmarktonderzoek provincie Zeeland

Eerste verkenning arrangementen

Stec Groep aan provincie Zeeland

[redacted]

15 april 2019

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding 3
1.2 Dit document 3
1.3 Leeswijzer 3

2 Leidende principes bij uw woningmarkt-opgave 4

2.1 Principe 1: Marktspanning is essentieel 4
2.2 Principe 2: Reduceer de plancapaciteit waar dat nodig is 4
2.3 Principe 3: Investeer alleen toekomstbestendige locaties 4
2.4 Principe 4: Werk vanuit een gezonde marktverhouding 4
2.5 Principe 5: Denk in kasstromen voor gebieden als basis voor projecten 5
2.6 Principe 6: Liefde voor bestaand vastgoed ontwikkelen 5
2.7 Principe 7: Groot denken, klein handelen 5

3 Kansrijke financiële arrangementen voor Zeeland 7

Bijlage 10

CONCEPT

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Als Provincie Zeeland heeft u de ambitie om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag.
Uw situatie als 13 Zeeuwse gemeenten en provincie is bijzonder:

- Provincie breed heeft u op korte en middellange termijn te maken met natuurlijke groei in bevolkingsomvang en huishoudens, die mogelijk op lange termijn omslaat in een bevolkingsdaling.
- Onderliggend heeft hebben de gemeenten in Zeeland te maken met vergrijzing en ontgroening, al zijn er tussen gemeenten soms op kernniveau aanzienlijke verschillen, met name ten aanzien van de aangroei van jonge huishoudens en grote gezinnen.
- Binnen Zeeland heeft u te maken met een grote en diverse instroom van buitenlandse arbeidsmigranten. Ook hierin zijn er grote verschillen tussen gemeenten, daar waar grote vraag naar arbeid is in de landbouw, industrie en toerisme, zowel in aantallen arbeidsmigranten, de tijdelijkheid daarvan als ook de aard van de woningvraag die hiermee samenhangt.
- Het aandeel particulier woningbezit is in Zeeland over de hele linie bovengemiddeld. Dit brengt met zich mee dat een aantal grote uitdagingen op de woningmarkt (energietransitie, klimaatadaptatie, verschuivingen in de (kwalitatieve) vraag) juist de komende jaren extra aandacht vergen.

Vanuit dit licht bezien vraagt uw ambitie om te komen tot een 100% match tussen vraag en aanbod om een antwoord op de ‘wat-vraag’ (wat is uw opgave precies: toekomstige woningportefeuille in aantallen, kwaliteiten, locaties?), maar ook om beantwoording van de ‘hoe-vraag’: hoe komt u van de huidige woningvoorraad, naar de nieuwe gewenste woningvoorraad in 2030 en 2040?

1.2 Dit document

In deze notitie staat een eerste verkenning van een aantal mogelijke (financiële) arrangementen die we waardevol vinden, in combinatie met een aantal kernprincipes die achterliggend belangrijk zijn in het realiseren van uw woningmarkt opgave.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staan de belangrijkste leidende principes benoemd en kort toegelicht.
In hoofdstuk 3 staat een overzicht van belangrijke mogelijke arrangementen op een rij en in hoofdstuk 4 werken we enkele belangrijke arrangementen op hoofdlijn uit.

CONCEPT

2 Leidende principes bij uw woningmarkt-opgave

In dit hoofdstuk leest u de belangrijkste leidende principes om te komen tot het op gang brengen van transitie in de woningmarkt.

2.1 Principe 1: Marktspanning is essentieel

Eén centraal begrip bij het komen tot dynamisch voorraadbeheer in de woningmarkt is marktstructurering. Het gaat dan om het beïnvloeden van de planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders waarbinnen publieke (provincie, regio's, gemeente, rijk) en private (markt)partijen (particuliere woningeigenaren, woningcorporaties, ontwikkelaars, bouwen et cetera) opereren. Door die kaders te bepalen of te veranderen, kunt u de marktspanning te vergroten, waardoor mogelijke toekomstige waarde-daling als gevolg van demografische transitie kan worden verminderd.

2.2 Principe 2: Reduceer de plancapaciteit waar dat nodig is

(Toekomstige) overcapaciteit aan plannen voor nieuwe woningbouwprojecten in sommige regio's en gemeenten in Zeeland vraagt om strategische keuzes tussen ontwikkelingslocaties. In praktijk zullen gemeenten ook onder de huidige hoogconjunctuur soms moeten inzetten op een afname van de plancapaciteit en ligt in lijn met de ingezette provinciale en regionale en lokale strategische lijnen in de woningmarkt. Waar nodig moet deze lijn worden aangescherpt en verder doorgevoerd worden.

Een deel van de plannen kan mogelijk worden uitgesteld voor de periode na 2025 en 2030, maar het ligt in de lijn van de verwachting dat dit op termijn niet voldoende zal zijn. Door te werken aan een gezonde balans tussen vraag en aanbod (tot 2020, maar ook tot 2025, 2030 en 2040) en daardoor weer enige marktspanning te creëren zal naar verwachting op termijn het beschikbare aanbod en daarmee ook structurele leegstand in deelsegmenten van de woningmarkt enigszins afnemen.

Wanneer er geen actie volgt, zullen de problemen verder toenemen. De voorraad groeit dan fors en het aanbod (en daarmee de leegstand) stijgt. Daarmee daalt ook de waarde van woningen. Overheden schuiven dan de rekening van de demografische transitie in feite door naar toekomstige generaties.

2.3 Principe 3: Investeer alleen toekomstbestendige locaties

Juist de komende jaren is het belangrijk om onderscheidende locaties te ontwikkelen. (plannen waar wel behoefte aan is, bijvoorbeeld vanwege veranderende samenstelling van de bevolking in Provincie Zeeland, en de verschillende eilanden daarin) te ontwikkelen. Kiezen voor de juiste locatie, woningtype, prijs, eigendomsverhouding en het toevoegen van veel (gebieds-)kwaliteit is daarbij essentieel. Dat betekent in de praktijk vooral in de slechtste wijken verdunnen en daardoor een impuls te geven, en toe te voegen in kansrijke wijken die een zetje nodig hebben. Dit vraagt om weloverwogen keuzes te maken die goed uit te leggen zijn aan bestuurders.

2.4 Principe 4: Werk vanuit een gezonde marktverhouding

In het verlengde van het derde uitgangspunt, ligt het voor de hand om overheidsbeleid zoals stimuleringsmaatregelen voor bijvoorbeeld transitie en sloop, startersfinancieringen, levensloop- en

CONCEPT

duurzaam renoveren aan te laten sluiten bij het woningmarktbeleid. De uitdaging zit erin (zoveel mogelijk) consequent te handelen, en te streven naar gezonde marktverhoudingen waarin zoveel mogelijk gebouwd wordt voor de doorstroming en lange verhuisketens en complementaire woonproducten. Iedere toegevoegde woning moet raak zijn, vanuit de toekomstige gewenste woningmarktportefeuille.

Een belangrijk element is verder dat wanneer overheden bij te dragen aan sloop van woningen, we uitdrukkelijk aanraden hiervoor alleen een marktconforme prijs te betalen. Dit is nodig om vanuit maatschappelijk oogpunt tot een zo efficiënt mogelijke inzet van collectieve middelen te komen. In de praktijk ligt een marktconforme aankoopwaarde voor bijvoorbeeld een te slopen woning soms flink lager dan de WOZ-waarde.

2.5 Principe 5: Denk in kasstromen voor gebieden als basis voor projecten

Het is belangrijk zoveel mogelijk te komen tot een integratie van alle kasstromen die in gebieden voorkomen. Dit wijkt af van een traditioneel traject van gebiedsontwikkeling waarin sprake is van gescheiden ontwikkeling, exploitatie en beheer van bestaand stedelijk gebied. De Zeeuwse gemeenten moeten in hun dynamisch voorraadbeheer van de woningmarkt zoveel mogelijk een switch maken naar: gebiedsontwikkeling nieuwe stijl (2.0: organische gebiedsontwikkeling, en 3.0: het gebiedsgerichte kasstromendenken). Daarnaast gaat het erom binnen heldere planologische kaders privaat initiatief zoveel mogelijk te verleiden te investeren in samenhangende bestaande woningverbetering, sloop en (ver)nieuwbouw.

In een integrale benadering worden alle kasstromen zoals die binnen een gebied voorkomen meegenomen in de afweging of een bepaalde businesscase aantrekkelijk is. Dit in contrast tot een nieuwbouwbenadering waarin alleen kasstromen gerelateerd aan de grondexploitatie en het bouwproces worden meegenomen in de afweging of een business case aantrekkelijk is. De kasstromen hebben naast de grond- bouw en ontwikkelingsexploitatie betrekking op bijvoorbeeld de beheerexploitatie, verduurzaming en renovatie. De positieve en negatieve kasstromen die dit met zich meebrengen worden inzichtelijk gemaakt in de business case en teruggerekend naar het huidige tijdstip. Door baten die later in de exploitatie van een gebouw of gebied voorkomen op te nemen in de businesscase kunnen projecten - die in eerste instantie als onrendabel zijn beoordeeld toch ontwikkeld worden, omdat in de loop van de tijd voldoende gegarandeerde waardeontwikkeling voorkomt.

2.6 Principe 6: Liefde voor bestaand vastgoed ontwikkelen

In plaats van alle aandacht naar nieuwbouw gaat het in de toekomst om energie en liefde voor de bestaande woningvoorraad, dat is een regelrechte verandering. In de bestaande voorraad is verandering het leeuwendeel van de opgave, in plaats van de dominantie van ‘nieuwbouw om de nieuwbouw’.

2.7 Principe 7: Groot denken, klein handelen

Nodig is een stap-voor-stap-aanpak, binnen een algemeen gedeeld eindbeeld van de woningmarkt. Het haalbaarheids- en realiteitsperspectief van de stap-voor-stap-benadering is gepositioneerd binnen een perspectief waarbij gedacht wordt vanuit de woningmarktportefeuille als geheel. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en het voorkomen van ongewenste neveneffecten van de demografische transitie dienen woningen in de eerste plaats zoveel mogelijk aan te sluiten bij de woonwensen en eisen van uw inwoners en daarnaast waardebehoud cq. waardeontwikkeling in zich te dragen en dus gericht te zijn op de toekomstige vraag.

Toevoegingen aan de voorraad dienen altijd hand in hand gaan met afwegingen over sloop, (tijdelijke) hergebruik, flexibele programmering en afschrijvingsbeginselen. Hierbij is tevens van belang om het gebiedsgerichte kasstromendenken in de overwegingen op te nemen. Dit om ook (toekomstige) opbrengsten mee te kunnen nemen.

CONCEPT

Cruciaal is wel dat de termijn (tijdsspanne) tussen de kosten en de baten zo klein als mogelijk is. Denken vanuit een toekomstgerichte visie, maar klein en stapsgewijs handelen is hierbij het sleutelbegrip. (Financiële) risico's worden daarmee ook hanteerbaar en dus aanvaardbaar, tevens is bijsturing mogelijk. Sloop, hergebruik, renovatie en her- cq. nieuwbouw zijn dan goed verweven.

CONCEPT

3 Kansrijke financiële arrangementen voor Zeeland

In dit hoofdstuk leest u de vertaling van de principes in kansrijke financiële arrangementen om de transitieopgave in de woningmarkt in Zeeland aan te pakken. Hierna benoemen we op basis van de opgave, de inventarisatie en de leidende principes enkele hoofdlijnen in de selectie van kansrijke financiële arrangementen in Zeeland.

Deze hoofdlijnen zijn:
- gebiedsontwikkeling moet in kleine stappen kunnen worden uitgevoerd, anders is het te kostbaar;
- financiering van de opgave verbetert wanneer tegenover de kosten opbrengsten bestaan die niet alleen uit grond en projectontwikkeling komen, maar alle kasstromen in gebieden meenemen;
- de opgave is dermate groot en complex en een domein met veel versnipperd eigendom en belangen dat één (type) stakeholder deze niet alleen kan dragen, dat betekent dat er altijd sprake zal moeten zijn van gezamenlijke oplossingen waarin meerdere stakeholders participeren;
- omdat het particuliere deel van de opgave taai is, vraagt dit extra aandacht in de arrangementen.

Hieronder werken lichten we deze denkrichtingen toe, en koppelen we deze aan passende financiële arrangementen.

Transitie-exploitaties creëren verdienvermogen uit leegstand: dit maakt het faseren van de sloopopgave goedkoper

Met behulp van een tijdelijke exploitatie van de grond (tex) of van opstallen (trex) kunnen toch opbrengsten worden gegenereerd, vooruitlopend op een eventuele definitieve sloop en mogelijke bebouwde of onbebouwde (her)ontwikkeling. Bovendien wordt verder verval tegengegaan en zijn rentekosten vergoed. De transitie-exploitatie stuurt op kasstroom in plaats van op saldo. Het moet dienen als een vliegwiel, door de meerwaarde van kavels en gebouwen te herinvesteren in het gebied en daarmee nieuwe investeringen vanuit de markt te stimuleren.

Stedelijke herverkaveling biedt substantiële kostenvoordelen bij versnipperd eigendom

Stedelijke herverkaveling wordt in het buitenland (bijvoorbeeld in de Verenigde Staten, Frankrijk, Duitsland en verschillende landen in Azië) ingezet bij transformatie van gebieden. Er zijn overeenkomsten met traditionele gebiedsontwikkelingsmodellen, zoals een joint venture of een bouwclaim, maar bij stedelijke herverkaveling is geen sprake van verwerving, maar juist van uitruil van eigendom om een grotere ontwikkeling mogelijk te maken. Hierdoor zijn de kostenvoordelen ten opzichte van reguliere gebiedsontwikkeling naar schatting circa 20 tot 30% (!). Stedelijke herverkaveling kan als vrijwillig door gebiedspartijen te kiezen instrument aantrekkelijk zijn voor de transitieopgave in Zeeland, omdat de huidige waarde van vastgoed laag is in vergelijking tot nieuw vastgoed en omdat sprake is van een versnipperd eigendom met diversiteit van eigenaren. In de Omgevingswet (Aanvulingswet Grondeigendom) is een regeling opgenomen om herverkaveling eenvoudiger te maken.

Verhandelbare ontwikkelingsrechten met een salderingsregeling verbinden sloop en nieuwbouw zeer direct en geeft sloop een woning een zekere commerciële waarde

Verhandelbare ontwikkelingsrechten geven de mogelijkheid tot kostenverevening van investeringen in bijvoorbeeld de sloop van woningen, door zowel het nieuwe programma als de sloop van het vastgoed

CONCEPT

een commerciële waarde te genereren. Immers zonder sloop geen nieuw recht op ontwikkeling en zonder dat nieuwe recht überhaupt geen recht op ontwikkeling. De ontwikkelrechten en plichten kunnen onderling worden verhandeld in een saldo-nul benadering. Zo kan een ontwikkelaar de verplichting van een investering overnemen van een andere investeerder en mag deze in ruil daarvoor meer programma (bijvoorbeeld in een hogere dichtheid – FSI) realiseren.

Tax Increment Financing en Lease Increment Financing

Bij Tax Increment Financing (TIF) worden publieke gelden (via OZB belasting) lokaal geïnvesteerd in herontwikkelingsprojecten die zonder overheidsingrepen niet kansrijk worden geacht. De investering zorgt voor een verhoogde aantrekkelijkheid, wat leidt tot meer private ontwikkeling.

Een WOM ontsluit het investeren in de transitie van Zeeland voor woningcorporaties

Een regio WOM (Wijk Ontwikkelmaatschappij) (of een regionale/eilandgebonden variant) is een regeling van meerdere woningcorporaties en/of andere private marktpartijen waarin herstructureringsprojecten in de woningbouw ondergebracht worden, om zowel de kapitaalbehoefte als de opbrengsten meer te stroomlijnen. Binnen de regeling van de WOM (Wijk Ontwikkelingsmaatschappij) zijn er vanuit het rijk fiscale voordelen te genereren. Daarnaast kunnen in de portfolio van de WOM financiële tegenvallers van het ene project opgevangen worden door de inkomsten van andere projecten. Het is een methodiek om via gecombineerde projecten efficiency- en schaalvoordelen te behalen.

Shared ownership om voordelen van huur te matchen met voordelen van koop

Regeling waarbij particuliere eigenaren van sloopwoningen een incentive krijgen om mee te werken aan sloop door hen de mogelijkheid te bieden mede-eigenaar te worden van een gelijkwaardige woning voor het deel dat ze daadwerkelijk aan kapitaal inbrengen, bijvoorbeeld 10 of 20%. Dergelijke regelingen worden toegepast in gebieden waarbij de opbrengst van een eigendomswoning zo laag is dat aanschaf van een andere eigendomswoning niet mogelijk is en de persoon in kwestie geen additionele financiering van de bank kan krijgen.

Een provinciale transitieregeling is revolverend en eist koppeling dispositie en nieuwbouw/herstructurering

De transitieregeling is een manier om private partijen te stimuleren om op een zakelijke en consistente manier een bijdrage te leveren aan het nieuwe marktevenwicht. Om in aanmerking te komen voor een financiering vanuit de regeling, moeten ondernemers een businesscase indienen die overtuigend is, goed inzicht geeft in de cash flow van het project en waar dispositie en nieuwbouw of herstructurering gekoppeld zijn. Alleen als er sprake is van de combinatie van sloop enerzijds en nieuwbouw of herstructurering anderzijds, kan een partij aanspraak maken op de regeling.

(Provinciaal of regionaal of lokaal) Sloopfonds

Een sloopfonds is nodig om te komen tot het effectueren van bestemmingswijzigingen van woningbouw naar onbebouwde bestemmingen. Het fonds is voor het leeuwendeel revolverend. Revolverend betekent dat de inzet van de middelen uit het fonds na verloop van tijd terugvloeien in het fonds en opnieuw inzetbaar zijn. Het fonds voorziet slechts in een deel van de financieringsbehoefte en maakt het aantrekken van meer private investeringen noodzakelijk. Dat multiplier effect zorgt voor meer investeringen op Schouwen-Duiveland. Om de juiste afwegingen te maken in het fonds (Welke partijen/projecten ontvangen een sloopbijdrage of een lening of garantstelling vanuit het fonds?) is het van belang om pragmatisch en zakelijk te beslissen op basis van goed onderbouwde business cases en objectieve criteria.

Inzetten op nichemarkten in de woningmarkt

Voor verschillende gemeenten en regio's in Zeeland is het mogelijk aantrekkelijk om in te zetten op nichemarkten op de woningmarkt, zoals het onderdak bieden aan arbeidsmigranten.

CONCEPT

Huurwoningportefeuille opbouwen.

Er is een te verwachten toekomstige mismatch in de eigendomsverhoudingen op de woningmarkt in Provincie Zeeland. Er zijn segmenten met overschotten (goedkope naoorlogse koopwoningen) en segmenten met tekorten (bijvoorbeeld middeldure levensloopbestendige huur- en koop woningen). Overwogen kan worden in de regio's meer in te zetten op het inponden van koopwoningen ten faveure van de huurmarkt. Het kan daarbij gaan om verschillende segmenten: zowel dure huur van kwalitatief hoogwaardige woningen, als andere segmenten en mogelijk het afzetten van nieuwbouwwoningen in de beleggingshuur. Het gaat primair om acties in het opstarten van een huurportefeuille die ertoe leiden dat er meer dynamiek op de woningmarkt komt, waarbij private investeerders betrokken zijn.

De huurwoningenportefeuille zal zorgen voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast kan het instrument helpen bij de verdunningsopgave en zorgt het voor een gezamenlijke aanpak wat meer investeringskracht met zich mee brengt.

Duurzaam en levensloopbestendig renoveren

De woningvoorraad in de regio is voor een groot deel verouderd en voldoet niet aan de wensen van de bewoners. Daarnaast zijn er veel energie onzuinige woningen, worden doelstellingen voor energiebesparing niet / moeizaam gehaald, is er een gebrek aan werkgelegenheid en zijn er financiële risico's voor bewoners en corporaties als gevolg van stijgende energieprijzen (in niet duurzame woningen). Renovatie leidt tot courante energiezuinige woningen die voldoen aan huisvestingswensen en eisen van bewoners. Dit verhoogt de courantheid van woningen, stimuleert transacties en zorgt voor een positief werkgelegenheidseffect door de bouwwerkzaamheden.

Daarnaast is renovatie vaak duurzamer, goedkoper en minder schadelijk voor het milieu dan sloop- en nieuwbouw.

CONCEPT

Bijlage

Tabel: toolbox van instrumenten en arrangementen gericht op strategisch voorraadbeheer en de dynamiek van de woningmarkt (bron: Stec Groep, 2019)

	Enkele mogelijke doelstellingen (met u af te stemmen)					
Instrumenten en waar ze voor ingezet kunnen worden (indicatieve opsomming om een eerste indruk te geven)	Versterken van kwaliteit en duurzaamheid bestaand vastgoed	Verdichten en verdunnen in de bestaande voorraad	Faciliteren nieuwe toevoegingen en uitbreiden capaciteit	Terug-dringen ongewenste plancapaciteit	Integratie fysieke en sociale pijler in kwetsbare buurten en wijken	Verlagen van investerings-drempels voor woningmarkt-partners en particulieren
Instrumenten om te komen tot extra ruimte in de regionale woningmarktprogrammering						
Salderen van planologische ruimte						
Verhandelbare ontwikkelingsrechten						
'Use it or lose it'-arrangementen						
Anders zoals…						
Instrumenten om nieuwe kansen te bieden op complexe locaties						
Stedelijke herverkaveling						
Open normen en extra afwegingsruimte						
Warmtenetten en verduurzaming bestaande voorraad tot minimaal label B						
WOM's met integratie van fysieke en sociale pijlers						
Transitie-exploitaties						
Dispositie kansarm vastgoed						
Financieringsinstrumenten die bijdragen aan verdichting, verdunning, verduurzaming en transformatie						
Compensatieregelingen zoals een (Transitie/ sloop) fonds						
Portfoliovorming marktpartijen						
Subsidies						
Gebieds VVE's						
TIF (tax increment financing)						
Garantstellingen voor onrendabele toppen						
Financieringregeling burgerinitiatieven						
Pilots Who Cares?						
SIV (Stedelijk Investeringsfonds)						
Pilots Aardgasvrije Wijken (rijksregeling)						
Afstemmingsinstrumenten voor nieuwe planinitiatieven						
Procesbomen						
Dynamisch monitoren						
Flexibele programmering naar subregio						
Anders zoals…						
Instrumenten die bijdragen aan kennisdeling over de verduurzaming, transformatie en verdichting en verdunning						
JEP (juridische expert pool)						
Handleiding leegstandssturing						
Instrumenten om te komen tot effectieve benutting van bestaande ruimte en vastgoed						
Matching en bemiddeling						
Randvoorwaarden verbeteren (buitenruimte, bereikbaarheid, verhuurbeleid, markttoets)						
Onder voorwaarden meewerken aan bestemmingswijziging						
Tijdelijk anders bestemmen						
Vastgoedmatch						

Toelichting uitvraag onderdeel arbeidsmigranten(huisvesting)

Als onderdeel van het KWOZ verdiepen we op arbeidsmigranten(huisvesting) in Zeeland. Hiervoor zetten we graag een **uitgebreide enquête uit onder bedrijven waar (naar verwachting) arbeidsmigranten werkzaam zijn** en **bevragen we detacheerders**. Voor beide onderdelen vragen we bij alle gemeenten bedrijfslijsten uit. Hierna lichten we de aanpak per onderdeel en de gegevens die we graag van gemeenten ontvangen kort toe.

1. Inventarisatie van bedrijven met arbeidsmigranten in dienst

We enquêteren alle bedrijven waarvan de betreffende gemeenten verwachten dat er arbeidsmigranten werkzaam zijn. Vanuit gemeenten ontvangen we hiervoor graag bedrijfslijsten. Op de Bevelanden loopt al een separaat onderzoek naar arbeidsmigranten. Deze gemeenten hebben deze lijsten al aangeleverd. De ervaring is dat de **bedrijfscontactfunctionaris** binnen de gemeente vaak relatief goed in beeld heeft waar mogelijk arbeidsmigranten werkzaam zijn. Het gaat overwegend om bedrijven in de volgende sectoren:

- Land- en tuinbouw
- Visserij
- Industrie
- Horeca
- Vrijetijdsector (niet-horeca)
- Detailhandel
- Logistiek
- Gezondheid

Van de bedrijven waar (naar verwachting) arbeidsmigranten werkzaam zijn ontvangen we graag de **bedrijfsnaam, (indien beschikbaar) contactpersoon, e-mailadres, adres** (en optioneel telefoonnummer). Zie ook de bijlage 'Voorbeeld bedrijfslijst'.

Na vaststelling van de enquête-opzet met de werkgroep KWOZ vragen we de gemeenten (bij voorkeur de **bedrijfscontactfunctionaris**) om:

1. Een vooraankondiging van het onderzoek naar de bedrijven te sturen. We verzorgen hiervoor kant-en-klaar bericht om de werkdruk voor de gemeenten zo laag mogelijk te houden.
2. Een definitieve, persoonlijke uitnodiging naar bedrijven te sturen voor deelname aan het onderzoek met daarin een link naar de online enquête. We verzorgen hiervoor kant-en-klare verzendlijsten en gepersonaliseerde uitnodigingen om de werkdruk voor de gemeenten zo laag mogelijk te houden.

2. Inventarisatie detacheerders van arbeidsmigranten

In aanvulling op de enquête vragen we gegevens uit bij detacheerders van arbeidsmigranten. Vanuit gemeenten ontvangen we hiervoor graag een lijst met detacheerders die arbeidsmigranten detacheren. Vanuit het lopende onderzoek op de Bevelanden zijn al een aantal detacheerders in beeld. Zie ook de bijlage 'Voorbeeld detacheerders lijst'. We vragen gemeenten om aan te geven welke detacheerders voor zover bekend actief zijn binnen de gemeente. Het kan hierbij zowel gaan om detacheerders die we al in beeld hebben of om nieuwe, aan de lijst toe te voegen detacheerders. Indien de partij nog niet op de lijst staat vragen we wederom om **bedrijfsnaam, (indien beschikbaar) contactpersoon, e-mailadres en adres** (en optioneel telefoonnummer) aan te leveren.

Na vaststelling van de definitieve detacheerderslijst met de werkgroep KWOZ vragen we de gemeenten (bij voorkeur de **bedrijfscontactfunctionaris**) om een vooraankondiging van het onderzoek naar de detacheerders te sturen. Stec Groep benadert vervolgens de detacheerders met een invulformat om gegevens over arbeidsmigranten uit te vragen en voert – in overleg met de werkgroep KWOZ – gesprekken met een aantal detacheerders om de kwalitatieve woningbehoefte van arbeidsmigranten nader te verkennen.

Concrete uitvraag

Concreet vragen we gemeenten om:

- Twee lijsten aan te leveren: Eén lijst met bedrijven waar (naar verwachting) arbeidsmigranten werkzaam zijn en één lijst met actieve detacheerders van arbeidsmigranten.
- Tijd te reserveren voor het versturen van vooraankondigingen en een uitnodiging voor deelname aan de enquête (alleen voor de bedrijven). We minimaliseren de werklast hierbij door kant en klare berichten aan te leveren.

VELD 1: huidige situatie (huisvesting) arbeidsmigranten

Huidig aantal passende (legale) huisvestingsplekken (tijdelijke) arbeidsmigranten
Huidig aantal plekken overbewoning of illegale huisvestingsplekken (tijdelijke) arbeidsmigranten
Totaal huidig aantal (tijdelijke) arbeidsmigranten wonend in de gemeente

Huidig aantal (tijdelijke) arbeidsmigranten werkend en wonend in gemeente
Huidig aantal (tijdelijke) arbeidsmigranten werkend in gemeente en wonend buiten gemeente
Totaal huidig aantal arbeidsmigranten werkend in gemeente

VELD 2: locaties (huisvesting) arbeidsmigranten

Huidge locaties huisvesting (tijdelijke)arbeidsmigranten		**Aantal huisvestingsplekken?**
In bestaande reguliere woningvoorraad?		#
Locatie #1	NAAM?	#
Locatie #2	NAAM?	#
Locatie #3	NAAM?	#
Locatie #4	NAAM?	#
Locatie #5	NAAM?	#
Locatie #6	NAAM?	#
Locatie #7	NAAM?	#
Locatie #8	NAAM?	#
Locatie #9	NAAM?	#
Et cetera	……..	#

(Mogelijke) toekomstige locaties huisvesting arbeidsmigranten		**Aantal huisvestingsplekken?**
plan/toekomstige Locatie #1	NAAM?	#
plan/toekomstige Locatie #2	NAAM?	#
plan/toekomstige Locatie #3	NAAM?	#
plan/toekomstige Locatie #4	NAAM?	#
Et cetera	……..	#

Zijn er bij gemeente, uitzendbureau of andere betrokken partijen concrete verwachtingen t.a.v. groe
arbeidsplekken voor arbeidsmigranten? Is bijvoorbeeld bekend dat er bepaalde bedrijven

	Omschrijving en toelichting
1	Graag concreet plan/initiatief/aanvraag/etc. omschrijven en toelichten
2	Graag concreet plan/initiatief/aanvraag/etc. omschrijven en toelichten
3	Graag concreet plan/initiatief/aanvraag/etc. omschrijven en toelichten
4	Graag concreet plan/initiatief/aanvraag/etc. omschrijven en toelichten
5	Graag concreet plan/initiatief/aanvraag/etc. omschrijven en toelichten
6	Graag concreet plan/initiatief/aanvraag/etc. omschrijven en toelichten
…..	Graag concreet plan/initiatief/aanvraag/etc. omschrijven en toelichten
et cetera	……

Totaal Zeeland	Borsele	Goes	Hulst	Kapelle	Middelburg
0	#	#	#	#	#
0	#	#	#	#	#
0	#	#	#	#	#
0	#	#	#	#	#
0	#	#	#	#	#
0	#	#	#	#	#

Toelichting

Graag toelichting, bijv.: Hoeveel woningen? Onwenselijk/Legaal? Totale regio, en per gemeente (Zeeland) et ce

Graag toelichting, bijv.: Wat voor soort locatie is het? Type bewoners? Et cetera
Graag toelichting, bijv.: Wat voor soort locatie is het? Type bewoners? Et cetera
Graag toelichting, bijv.: Wat voor soort locatie is het? Type bewoners? Et cetera
Graag toelichting, bijv.: Wat voor soort locatie is het? Type bewoners? Et cetera
Graag toelichting, bijv.: Wat voor soort locatie is het? Type bewoners? Et cetera
Graag toelichting, bijv.: Wat voor soort locatie is het? Type bewoners? Et cetera
Graag toelichting, bijv.: Wat voor soort locatie is het? Type bewoners? Et cetera
Graag toelichting, bijv.: Wat voor soort locatie is het? Type bewoners? Et cetera
Graag toelichting, bijv.: Wat voor soort locatie is het? Type bewoners? Et cetera
Graag toelichting, bijv.: Wat voor soort locatie is het? Type bewoners? Et cetera

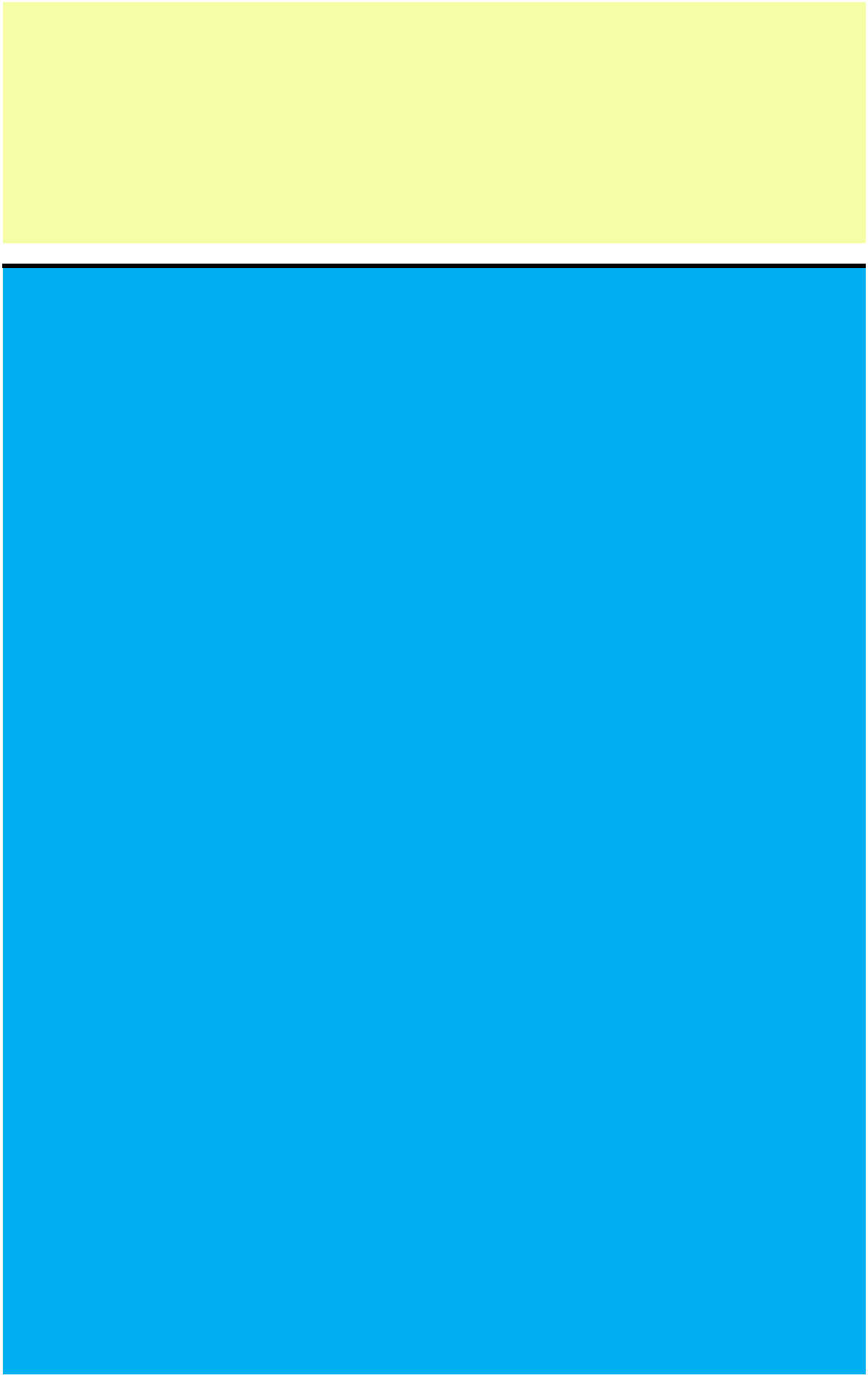
Toelichting

Hard plan? Vergunningaanvraag? Plan in voorbereiding? Et cetera…
Hard plan? Vergunningaanvraag? Plan in voorbereiding? Et cetera…
Hard plan? Vergunningaanvraag? Plan in voorbereiding? Et cetera…
Hard plan? Vergunningaanvraag? Plan in voorbereiding? Et cetera…
Hard plan? Vergunningaanvraag? Plan in voorbereiding? Et cetera…

VELD 4: concrete verwachtingen en bekende initiatieven/aanvragen voor extra abei

ei/extra arbeidsplekken voor (tijdelijke) arbeidsmigranten de komende jaren (de komende 10 jaar)? Zijn er bijvoo
naar de gemeente zullen verhuizen de komende jaren, waardoor extra vraag naar arbeidsmigranten ontstaat? E

Aantal verwachte extra arbeidsplekken voor arbeidsmigranten?



Noord-Beveland	Reimers-waal	Schouwen-Duivelan	Sluis	Terneuzen
#	#	#	#	#
#	#	#	#	#
#	#	#	#	#
#	#	#	#	#
#	#	#	#	#
#	#	#	#	#

etera

dsplaatsen voor (tijdelijke) arbeidsmigranten

orbeeld concrete initiatieven vanuit bedrijven/werkgevers bekend? Of hebben bepaalde werkgevers concrete
t cetera.... Graag hieronder per plan/initiatief/aanvraag/etc. invullen waar het om gaat en met een concreet a

Graag schatting/verwachting geven in aantallen
Graag schatting/verwachting geven in aantallen
Graag schatting/verwachting geven in aantallen
Graag schatting/verwachting geven in aantallen
Graag schatting/verwachting geven in aantallen
Graag schatting/verwachting geven in aantallen
Graag schatting/verwachting geven in aantallen
……

Stec Groep - Invulfor

Dit format waar mogelij
De geel gemarkeerde velden graag invullen met d

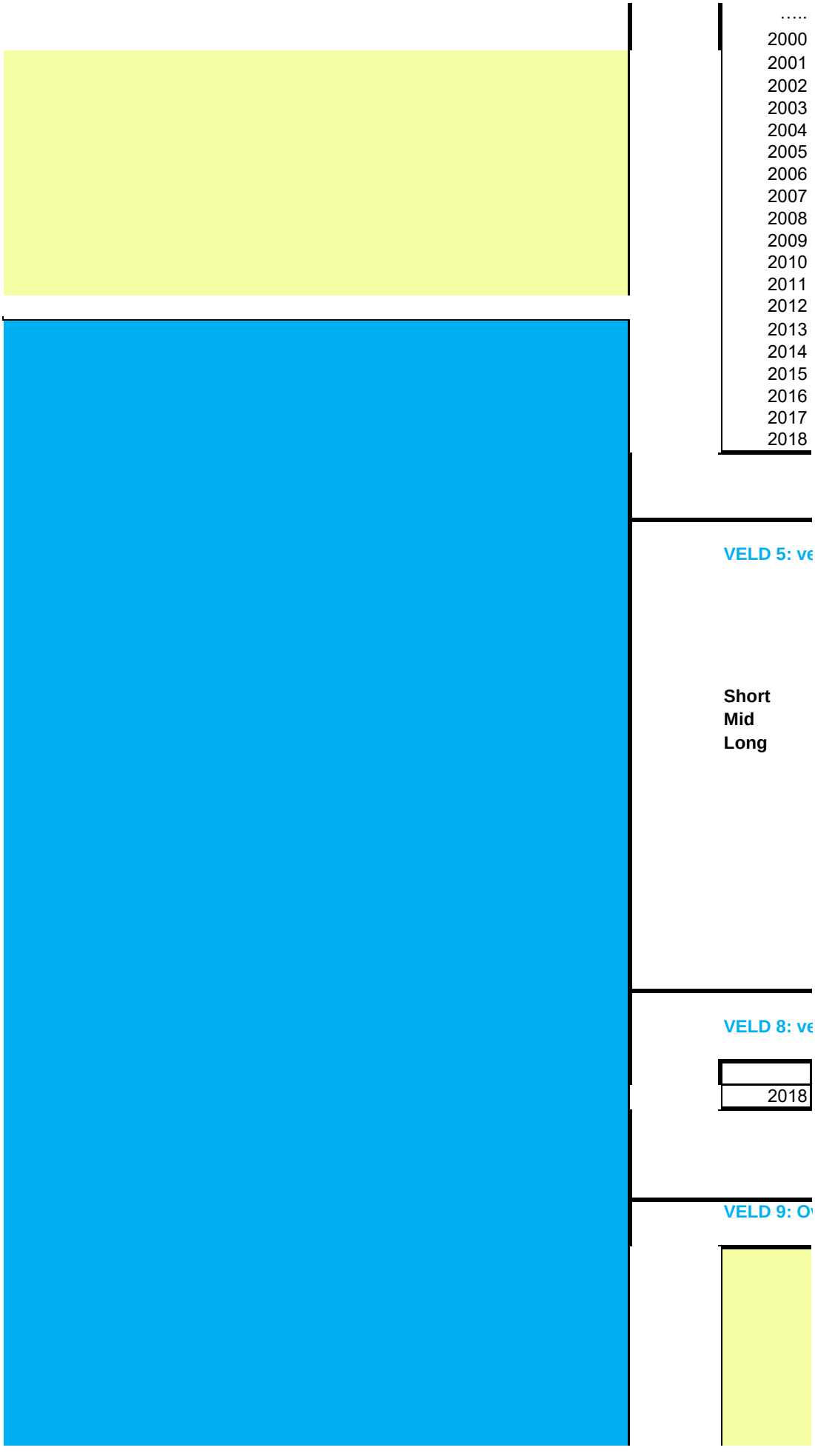
VELD 3: hi

Tholen	Veere	Vlissingen
#	#	#
#	#	#
#	#	#
#	#	#
#	#	#
#	#	#

.....
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018

.....
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018

plannen/aanvragen te kennen gegeven voor uitbreiding van het aantal
aantal extra arbeidsplekken voor arbeidsmigranten daarachter!


.....
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
VELD 5: ve
Short
Mid
Long
VELD 8: ve
2018
VELD 9: O

mat informatie behoefte arbeidsmigrantenhuisvesting

jk graag zo goed mogelijk invullen o.b.v. van de beschibare informatie die er is.
e gevraagde cijfers of informatie. Waar van toepassing en waar mogelijk graag brondvermeld

storische ontwikkeling arbeidsmigranten per uitzendorganisatie

Uitzendbureau #1 (naam)

	Hoeveel arbeidsmigranten waren er gemiddeld per jaar in		
Totaal Zeeland	Borsele	Goes	Hulst
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#

	Hoeveel huivestingsplekken gemiddeld jaarlijks nodi		
Totaal Zeeland	Borsele	Goes	Hulst
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#

	Hoeveel huivestingsplekken op piekmoment jaarlijks nc

Totaal Zeeland	Borsele	Goes	Hulst
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#
0	#	#	#

erhouding typen arbeidsmigranten 2018

	Aandeel	Aantal
tot 4 maanden	#DEEL/0!	
4 tot 12 maanden	#DEEL/0!	
12 maanden +	#DEEL/0!	
	#DEEL/0!	0
controleveld		0

erhouding aantallen totaal in dienst door het jaar heen 2018 (totaal tegelijk in dienst op de eerste

januari	februari	maart	april

verige opmerkingen?

ling gebruiken

dienst?

Kapelle	Middelburg	Noord-Beveland	Reimers-waal
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#

g?

Kapelle	Middelburg	Noord-Beveland	Reimers-waal
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#

ndig?

Kapelle	Middelburg	Noord-Beveland	Reimers-waal
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#

VELD 6: verhouding naar herkomstregio 2018 (aandeel)

Nederland		**%**
Midden- en Oost-Europa		**%**
Zuid-Europa		**%**
Overige Europa		**%**
Buiten EU		**%**
TOTAAL	**0%**	

e van elke maand)

mei	juni	juli	augustus

Schouwen-Duiveland	Sluis	Terneuzen	Tholen
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#

Schouwen-Duiveland	Sluis	Terneuzen	Tholen
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#

Schouwen-Duiveland	Sluis	Terneuzen	Tholen
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#
#	#	#	#

VELD 7: verhouding naar bij u personeel afnemende partijen 2018 (aande

	Naam bedrijf	aandeel in gedetacheerde arbeidsmigranten 2018
Bedrijf:		
Bedrijf:		
Bedrijf:		
Bedrijf:		
Bedrijf:		
Bedrijf:		
Bedrijf:		
Bedrijf:		
Bedrijf:		
Bedrijf:		
Bedrijf:		
Overig:		
	TOTAAL	**0%**

september	oktober	november	december

Overige opmerkingen?

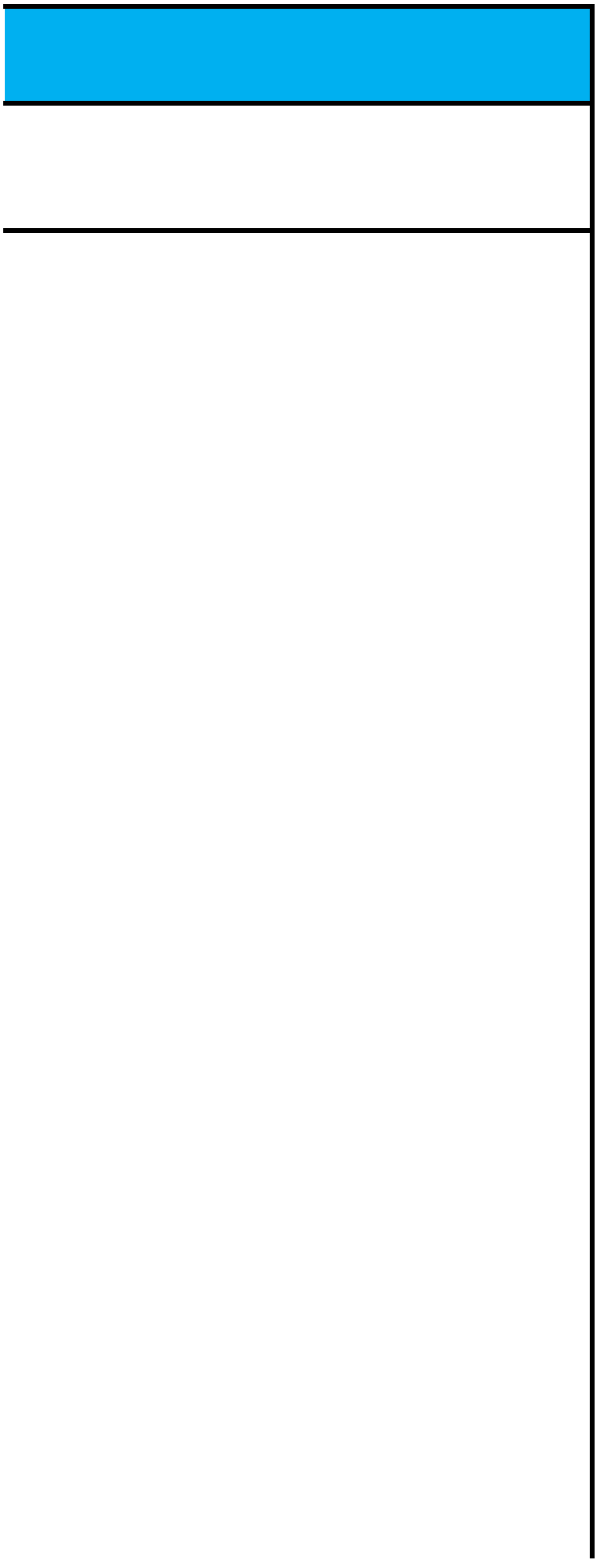
Veere	Vlissingen
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#

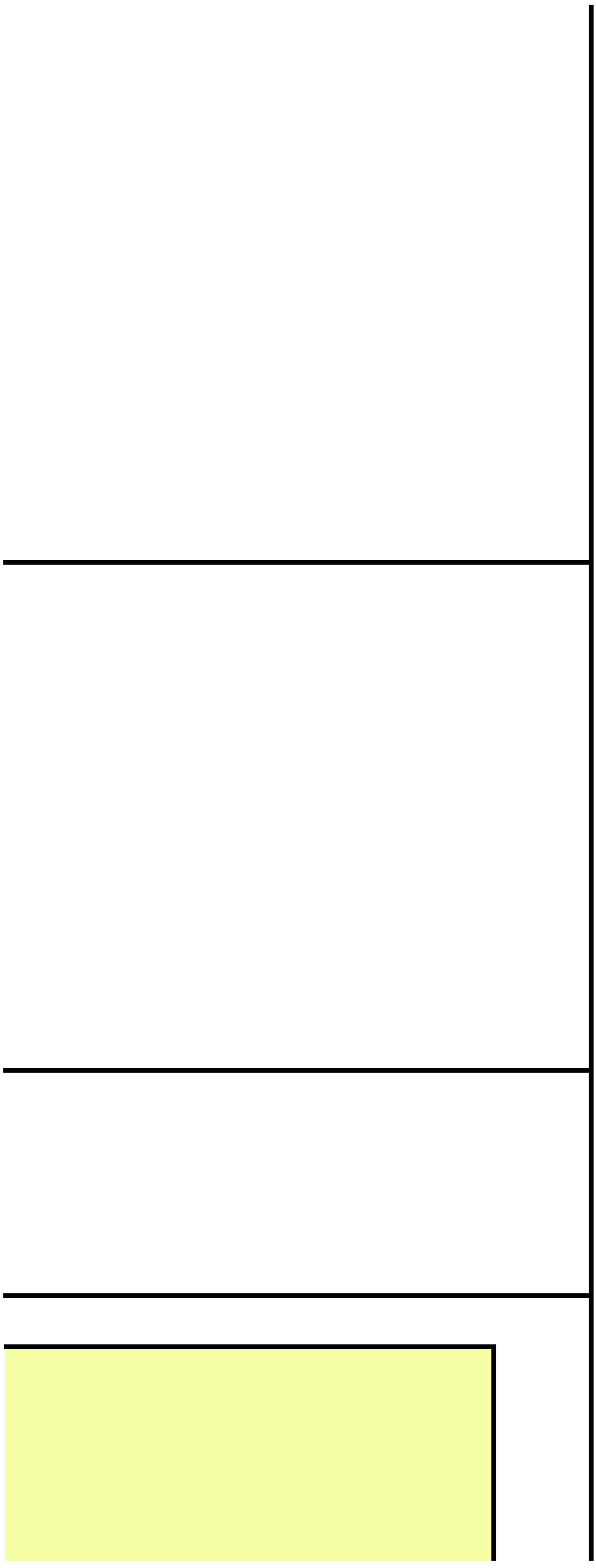
Veere	Vlissingen
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#

Veere	Vlissingen
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#
#	#

eel)

%
%
%
%
%
%
%
%
%
%
%





Enquête (huisvesting) arbeidsmigranten Zeeland

Inleidende tekst

Dank voor uw deelname aan de enquête over (de woonsituatie van) arbeidsmigranten in Zeeland. Uw input is van grote waarde voor het onderzoek. We lichten de enquête hieronder kort toe.

Allereerst vragen we u enkele basisgegevens over uw bedrijf en uw werknemers in te vullen. Zo kunnen we (het aandeel van) arbeidsmigranten binnen uw bedrijf in perspectief plaatsen. Vervolgens stellen we u een aantal vragen over de inzet van flexibele arbeidskrachten en in het bijzonder van arbeidsmigranten. Ook willen we graag weten hoe deze arbeidsmigranten wonen – voor zover u daar volledig zicht op heeft. Tot slot vragen we u een inschatting te maken van hoe uw behoefte aan arbeidsmigranten zich de komende tien jaar ontwikkelt en welke woonbehoefte u verwacht.

Door op onderstaande knop te klikken start u de enquête. De enquête duurt circa 20 minuten.

Bij vragen over het totale onderzoek kunt u contact opnemen met de contactfunctionaris van uw gemeente. De contactgegevens vindt u in de uitnodiging die u hebt ontvangen. Voor vragen over de enquête zelf kunt u contact opnemen met [redacted] van Stec Groep via [redacted]

1 Huidige situatie

1.1 Basisgegevens bedrijf

1. Onder welke branche valt uw onderneming?
    - Logistiek
    - Gezondheid
    - Land- en tuinbouw plantaardig, namelijk: ...
    - Land- en tuinbouw dierlijk, namelijk: ...
    - Visserij
    - Industrie
    - Horeca
    - Vrijetijdsector (niet-horeca)
    - Detailhandel
    - Overig, namelijk: ...

2. Hoeveel mensen werken er bij u?*

...

*Gemiddeld op jaarbasis.

3. Hoe ziet de leeftijdsopbouw van deze personen eruit? (aantal)*

	Tot 55 jaar	55 - 65 jaar	65+ jaar	Totaal
Aantal personen	...	...	...	100%

* We vragen u hiernaar omdat uitstroom van medewerkers die de pensioengerechtigde leeftijd bereiken kan leiden tot extra behoefte aan nieuwe (flexibele) arbeidskrachten.

1.2 Huidige inzet flexibele* arbeidskrachten (2018)

* onder flexibele arbeidskrachten verstaan we uw flexibele schil, bestaande uit die medewerkers die via eigen afroeppools op basis van nul-urencontracten of uitzendbureaus (inclusief arbeidsmigranten) voor u werken. Hiermee zijn niet bedoeld vaste medewerkers die voltijds / in deeltijd voor u werken.

4. In hoeverre was 2018 een representatief jaar voor cijfers over uw bedrijfsvoering (inzet van vaste en flexibele arbeidskrachten)*

    - Wel representatief → *door naar vraag 5*
    - Niet representatief, want: ... → *aankomende vragen over '2018' worden vervangen door '2017'*

* we vragen u bij de volgende vragen gegevens in te vullen over het jaar 2018 om een beeld te krijgen van de inzet van flexibele arbeidskrachten en in het bijzonder arbeidsmigranten binnen uw bedrijf. Mocht 2018 een vertekend beeld geven dan kunt u 'niet representatief' invullen en vragen we u gegevens over 2017 in te vullen.

5. Hoe zag het gemiddelde aandeel vaste en flexibele arbeidskrachten er in 2018/2017 uit binnen uw onderneming?

Groep	Aandeel*
Gemiddeld aandeel vaste arbeidskracht	
Gemiddeld aandeel arbeidsmigranten	
Gemiddel aandeel overige flexibele krachten (scholieren, overige afroepkrachten, etc.)	
Totaal	

* Belang van iedere doelgroep voor de uitgevoerde werkzaamheden in dat jaar.

6. Had u meer flexibele krachten willen inzetten?
   - Nee
   - Ja, ik had meer flexibele krachten willen inzetten (aantallen)*:

	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
FTE**													

* nu niet ingevulde vacatures/opgelost door overwerk et cetera. We vragen u dit per maand (indicatief) in te vullen om goed inzicht te krijgen in wanneer de vraag het hoogst en wanneer het laagst is. ** FTE staat voor Fulltime equivalent (40-urige werkweek).

7. Wat is de reden dat u niet het gewenste aantal flexibele arbeidskrachten heeft kunnen inzetten?
   - Geen beschikbaarheid personeel
   - Geen beschikbaarheid huisvesting
   - Inspanning werving woog niet op tegen kunnen inzetten extra krachten
   - Interne organisatorische redenen, namelijk: ...
   - Overige, namelijk: ...

→ *bij '0' in veld arbeidsmigranten bij vraag 5; door naar vraag 20. Anders vragenlijst vervolgen hierna.*

1.3 Arbeidsmigranten werkzaam binnen uw bedrijf

8. Hoe werft u de arbeidsmigranten die werkzaam zijn binnen uw bedrijf?

	Naam detacheerder/uitzendbureau*	Aandeel
Eigen werving		
Via detacheerder / uitzendbureau X		
Via detacheerder / uitzendbureau Y		
Via detacheerder / uitzendbureau Z		
Overig, namelijk:		
Totaal		100%

* We vragen u de naam in te vullen zodat we eventuele dubbeltelling van arbeidsmirganten kunnen voorkomen. We vragen ook gegevens op bij detacheerders/uitzendbureaus en kunnen aantalleen zo met elkaar verrekenen.

9. Hoe zag de verhouding naar typen arbeidsmigranten er gemiddeld in 2018/2017 uit binnen uw bedrijf ?

Short (seizoen) (tot 4 mnd)	
Mid (4-12 mnd)	
Long (12 mnd+)	
Totaal	

10. Hoe zag de verdeling naar niveau van de uitgevoerde werkzaamheden van arbeidsmigranten er binnen uw bedrijf uit in 2018/2017? (aandeel type werkzaamheden per groep)

Groep	Werkzaamheden Laag/ongeschool niveau	Werkzaamheden MBO niveau	Werkzaamheden HBO(+) niveau	Totaal
Short (seizoen) (tot 4 mnd)				100%
Mid (4-12 mnd)				100%
Long (12 mnd+)				100%
Totaal				100%

11. Hoe zag de verdeling van de inzet van arbeidsmigranten er over het jaar uit in 2018/2017?* (aantallen)

		Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec	Totaal
Inzet arbeidsmigranten	Personen													
	FTE**													

*We vragen u dit per maand (indicatief) in te vullen om goed inzicht te krijgen in wanneer de vraag het hoogst en wanneer het laagst is. ** FTE staat voor Fulltime equivalent (40-urige werkweek).

12. Hoe zag de ontwikkeling van het aantal FTE en het aandeel arbeidsmigranten daarbinnen eruit in uw bedrijf de afgelopen jaren?

	2014	2015	2016	2017	2018
Gemiddelde totaal FTE in organisatie					
Waarvan gemiddeld aandeel FTE arbeidsmigranten in organisatie					

** FTE staat voor Fulltime equivalent (40-urige werkweek).

13. Hoe zag de verdeling (aandeel) naar herkomstland eruit van de arbeidsmigranten de afgelopen jaren?

Herkomst	2014	2015	2016	2017	2018
Nederland					
Midden- en Oost-Europa					
Zuid-Europa					
Overige Europa					
Buiten EU					
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

1.4 Huisvestingssituatie arbeidsmigranten nu

14. Hoe zag de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten werkzaam binnen uw bedrijf er de afgelopen jaren uit?

	2014	2015	2016	2017	2018
Aantal slaapplaatsen nodig op hoogtepunt*					

* het maximaal aantal slaapplaatsen dat tegelijk nodig was op één moment, bijvoorbeeld in het oogstseizoen.

15. Hoe zag de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten werkzaam binnen uw bedrijf er in 2018/2017 uit, in aantal arbeidsmigranten?

Huisvestingssituatie arbeidsmigranten	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	Dec
In zijn/haar eigen woning (koop/huur)												
Woningdeler (samen in een woning)												
Gebouw bedoeld voor huisvesting (logies) arbeidsmigranten												
Op uw eigen terrein												
Camping, vakantiepark, regulier hotel, etc.												
Overig/onbekend												

16. Waar waren de bij u werkzame arbeidsmigranten 2018/2017 gehuisvest ?

Huisvestings-situatie arbeidsmigranten	Borsele	Goes	Hulst	Kapelle	Middelburg	Noord-Beveland	Reimers-waal	Schouwen-Duiveland	Sluis	Terneuzen	Tholen	Veere	Vlissingen	West-Brabant	Vlaanderen	Zuid-Holland
In zijn/haar eigen woning (koop/huur)																
Woningdeler (samen in een woning)																
Gebouw bedoeld voor huisvesting (logies) arbeidsmigranten																
Op uw eigen terrein																
Camping, vakantiepark, regulier hotel, etc.																
Overig/onbekend																

→ *indien ingevuld 'op uw eigen terrein' door naar vraag 17, anders vraag 18.*

17. Brengt u hiervoor geld in rekening?*

    - Nee
    - Ja, namelijk: ...

* indien ja, graag duidelijk aangeven hoeveel euro en per welke termijn (dus X euro per nacht/week/maand)

18. In hoeverre waren de huisvestingsmogelijkheden passend bij uw eisen en wensen?
    - De mogelijkheden waren passend → *door naar blok 2*
    - Ik had de huisvesting graag op een andere manier ingevuld, namelijk: ... → *door naar vraag 19*
    - Ik had de huisvesting graag op een andere locatie ingevuld, namelijk: ... → *door naar vraag 19*

19. Waardoor kon u de huisvesting niet organiseren zoals u had gewild?

- Beperkingen door wet- en regelgeving, (bijvoorbeeld max aantal te huisvesten op eigen erf) namelijk: ...
- Beperkingen door gebrek aan beschikbaarheid gewenst type huisvestingsplekken, namelijk: ...
- Anders, namelijk: ...

2 Ontwikkeling komende 10 jaar

2.1 Toekomstige bedrijfssituatie

20. Hoe verwacht u het aantal FTE zich binnen uw onderneming gaat ontwikkelen? En hoe ontwikkelt zich het aandeel arbeidsmigranten? We vragen u deze inschatting in te vullen voor twee economische scenario's*.

Economisch scenario		2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Economische groei (aanhoudend)	Gemiddelde totaal FTE in organisatie										
	Waarvan gemiddeld aandeel FTE arbeidsmigranten in organisatie										
Economische recessie (eind 2019)	Gemiddelde totaal FTE in organisatie										
	Waarvan gemiddeld aandeel FTE arbeidsmigranten in organisatie										

* Indien u een autonome ontwikkeling verwacht (onafhankelijke van economische conjunctuur) kunt u voor beide scenario's gelijke waarden invullen.

→ *bij '0' in velden arbeidsmigranten bij vraag 20; door naar vraag 29. Anders vragenlijst vervolgen hierna.*

2.2 Toekomstige inzet arbeidsmigranten

21. Hoe verwacht u dat de verhoudingen naar typen arbeidsmigranten er **over 10 jaar (2028)** uit ziet in uw bedrijf ?

Groep	Aandeel
Short (seizoen) (tot 4 mnd)	
Mid (4-12 mnd)	
Long (12 mnd+)	
Totaal	

22. Hoe verwacht u dat de verdeling naar het niveau van uitgevoerde werkzaamheden door arbeidsmigranten er **over 10 jaar (2028)** uit ziet in uw bedrijf ? (aandeel type werkzaamheden per groep)

Groep	Werkzaamheden Laag/ongeschool niveau	Werkzaamheden MBO niveau	Werkzaamheden HBO(+) niveau	Totaal
Short (seizoen) (tot 4 mnd)				100%
Mid (4-12 mnd)				100%
Long (12 mnd+)				100%
Totaal				100%

23. Verwacht u dat de verdeling van de inzet van arbeidsmigranten (januari tot en met december) er over het jaar **2028** op hoofdlijnen hetzelfde uitziet als de door u ingevulde verdeling over het jaar 2018?
    - ○ Ja, deze verdeling is (op hoofdlijnen) gelijk
    - ○ Nee, deze wijkt vermoedelijk af, namelijk: ...

24. Hoe verwacht u dat (het verloop van) de verdeling naar herkomstland eruit ziet van de arbeidsmigranten werkzaam binnen uw onderneming de **komende tien jaar**? (aandeel)

Herkomst	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
Nederland										
Midden- en Oost-Europa										
Zuid-Europa										
Overige Europa										
Buiten EU										
Totaal	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

2.3 Toekomstige (behoefte) huisvestingssituatie

25. Hoe verwacht u dat de woonbehoefte van de arbeidsmigranten (in aantallen) die in uw bedrijf werkzaam zijn er in de toekomst (over 10 jaar) uitziet, uitgesplitst naar type migrant en huisvestingssituatie?

Huisvestingssituatie arbeidsmigranten	Short (tot 4 mnd)	Mid (4-12 mnd)	Long (12 mnd+
Eigen woning arbeidsmigrant sociale huur			
Eigen woning arbeidsmigrant middenhuur			
Eigen woning arbeidsmigrant koop			
In bestaande voorraad - woningdeler			
Gebouw bedoeld voor huisvesting (logies) arbeidsmigranten			
Op uw eigen terrein			
Camping, vakantiepark, regulier hotel, etc.			
Overig/onbekend			

26. Hoe ziet de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten werkzaam binnen uw bedrijf er naar verwachting in 2028 uit verdeeld over het jaar, in aantal arbeidsmigranten?

Huisvestingssituatie arbeidsmigranten	Jan	Feb	Mrt	April	Mei	Juni	Juli	Aug	Sep	Okt	Nov	
Eigen woning arbeidsmigrant sociale huur												
Eigen woning arbeidsmigrant middenhuur												
Eigen woning arbeidsmigrant koop												
In bestaande voorraad - woningdeler												
Gebouw bedoeld voor huisvesting (logies) arbeidsmigranten												
Op uw eigen terrein												
Camping, vakantiepark, regulier hotel, etc.												
Overig/onbekend												

27. Welke kosten – schat u in – zijn voor een arbeidsmigrant acceptabel voor huisvesting in 2028?*

...

* graag duidelijk aangeven hoeveel euro en per welke termijn (dus X euro per nacht/week/maand)

28. Hoeveel waarde – schat u in – hechten arbeidsmigranten daarbij aan de volgende aspecten met betrekking tot hun woonruimte:

Aspect	Zeer beperkt	Beperkt	Gemiddeld	Veel	
Het hebben van een eigen slaapkamer					
Het hebben van een eigen sanitaire voorzieningen					
Het hebben van veel woonruimte (m²)					
Het hebben van lage woonlasten					

3 Afronding

29. Indien u nog aanvullende opmerkingen hebt op de door u ingevulde gegevens dan kunt u deze in onderstaand tekstvak kwijt.

...

-- einde enquête –

Namens de provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten bedanken we u voor het invullen van deze enquête. Hiermee draagt u bij aan een sterke basis voor toekomstig beleid.

Werkgroep 2019-5-16

Brand vd L. (Leo)

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 2 mei 2019 13:43
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: samenwerkingsovereenkomst KWOZ
Bijlagen: Samenwerkingsovereenkomst Kwalitatief Woonnderzoek Zeeland v4.docx; volmacht tbv Kwalitatief Woononderzoek Zeeland.doc

Beste mensen,

Enige tijd geleden, op 9 april om exact te zijn, heb ik jullie een concept gestuurd van de samenwerkingsovereenkomst tussen provincie en gemeenten. Deze samenwerkingsovereenkomst biedt de wettelijke basis voor de provincie om in naam van de gemeenten een onderzoek te laten verrichten op basis van gegevens die van de gemeenten zijn en mogelijk privacygevoelige informatie bevatten. De samenwerkingsovereenkomst regelt onze onderlinge rollen en verantwoordelijkheden. Daarnaast dienen de gemeenten een volmacht af te geven, zodat de provincie de gemeentelijke gegevens mag gebruiken in dit onderzoek. Ik volg hierin het advies van onze juriste op het gebied van de AVG.

Ik herhaal hieronder even de tekst van mijn vorige mail:

Zoals we onderhand geleerd hebben speelt er nogal wat rond de privacywetgeving en ons kwalitatief woononderzoek. Veel van de communicatie over het KWOZ loopt via de vertegenwoordigers in de werkgroep, maar voor dit onderwerp richt ik me even tot iedereen. Privacy is belangrijk, en als je even bedenkt welke informatie we bij elkaar brengen is het heel begrijpelijk dat daar zorgvuldig mee om moet worden gegaan. Ik heb advies ingewonnen bij onze juriste op dit gebeid en we zijn tot de conclusie gekomen dat de volgende stappen noodzakelijk zijn.

1. *Er moet een duidelijke wettelijke grondslag zijn. Voor provincie en gemeenten is die gelegen in onze taken op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting/wonen.*
2. *Gemeenten verstrekken gegevens aan STEC en sluiten daarvoor met STEC (en via STEC met Local Focus) een verwerkersovereenkomst op. Zij zijn zoals de AVG dit noemt de verwerkingsverantwoordelijken en bepalen als eigenaar van de data of zij de betreffende data voor het woningmarktonderzoek kunnen en willen verstrekken en zo ja, op basis van welke rechtmatige grondslag dit mogelijk is.*
3. *Provincie Zeeland en de gemeenten treden als gezamenlijk partners op bij dit project. De provincie is de formele opdrachtgever. (Privacygevoelige) data worden door de gemeenten aan STEC geleverd. Omdat het onderzoek door STEC ten behoeve van de provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten wordt uitgevoerd, is het van belang dat de opdrachtverstrekking ook mede namens de gemeenten gaat plaatsvinden. Als dit namelijk niet gebeurt en alleen door de provincie, betekent dit dat alles onder de verantwoordelijkheid van de provincie Zeeland plaats gaat vinden. Dit kan niet, omdat voor het onderzoek data uit o.a. de BRP wordt gebruikt waarover de provincie niet mag beschikken en zelf geen eigenaar van is. Dus dan zou de provincie onrechtmatig handelen.*
4. *Om de opdrachtverstrekking gezamenlijk te maken is het nodig om een samenwerkingsovereenkomst op te stellen tussen provincie en gemeente, waarin deze afspraken worden vastgelegd. Tegelijk moet ook een volmacht worden opgesteld zodat de opdrachtverstrekking m.b.t. de uitvoering van dit onderzoek/online monitor en de datalevering mede namens de gemeenten gaat plaatsvinden..*
5. *Voor de samenwerkingsovereenkomst is ook gekeken naar de periode na het onderzoek van STEC, waarbij de dat ondergebracht worden bij Local Focus, zodat we dit als monitoring en evaluatietool kunnen benutten, zonder tussenkomst van STEC. Dit betekent dat we dan opnieuw, maar nu met Local Focus, verwerkersovereenkomsten moeten sluiten.*
6. *Het beheer bij Local Focus is onderhavig aan architectuurprincipes en richtlijnen t.a.v. de beveiliging. De provinciale architectuurprincipes en richtlijnen kunnen hiervoor en goede basis vormen.*

Ik heb in overleg met onze juristen een samenwerkingsovereenkomst en een volmacht opgesteld. Deze sluit ik bij. Ik heb de vorige keer ook de provinciale architectuurprincipes en richtlijnen meegestuurd. Dit was de algemeen en uitgebreide versie. Provincie en STEC zijn nog bezig om deze voor het onderzoek specifiek te maken. De definitieve versie zal tzt een bijlage bij de samenwerkingovereenkomst worden.
Voor de verwerkersovereenkomst hebben gemeenten verschillende modellen (VNG, STEC, eigen model) gebruikt, of soms een verwerkersovereenkomst niet noodzakelijk geacht. Dit is een eigen keuze van gemeenten, hoewel juridisch gezien een verwerkersovereenkomst wel aanbevolen wordt.

Naar aanleiding van het eerdere concept samenwerkingsovereenkomst zijn er enkele vragen bij mij binnen gekomen.

- In art 3.1 wordt de looptijd genoemd van het STEC onderzoek, met einddatum 7 juni. Maar dat gaan we waarschijnlijk niet meer halen. Wat moet hier dan komen te staan?
  Goeie vraag, daar ga ik nog iets op verzinnen.
- Hoe zit het met de gegevens van Sabewa?
  Sabewa beheert gegevens in opdracht van de gemeenten, maar de gemeente blijft eindverantwoordelijke. In artikel 4.1 wordt daarom verwezen naar gegevens die in opdracht van de partners worden beheerd door een beheersorganisatie.
- Leggen we ons in art 4.5 niet nu al vast aan Local Focus om dat als monitoringstool te gebruiken.
  Deels al wel, omdat we hebben gekozen voor STEC, die Local Focus in de offerte heeft opgenomen. Dus zolang dat traject loopt, gebruiken we Local Focus. Maar voor de periode daarna is de keuze nog open. Die keuze is omschreven in art 5.4. Maar als we voor Local Focus kiezen, dan moeten er ook aparte afspraken met Local Focus komen, en dat is omschreven in art 4.5.
  Overigens geldt dat ook als we een ander platform kiezen waar we de gegevens onderbrengen, dus in die zin zou hier Local Focus niet als enige optie genoemd hoeven worden. Ik kijk of dat aangepast moet worden.

Voor de oplettende lezers, ik heb de looptijd van de samenwerkingsovereenkomst langer gemaakt dan het STEC onderzoek, om zo ook de vervolgmonitoring te kunne ondervangen. Verder heb ik in art 6.2. de mogelijkheid open gehouden dat er tzt ook een financiële bijdrage van de gemeenten kan komen.

Ik wil jullie graag het volgende vragen:

1 De samenwerkingsovereenkomst, en eventueel ook de architectuurprincipes en richtlijnen op korte termijn te bespreken met jullie juridische afdeling. Aanpassingen en aanvullingen voor de samenwerkingsovereenkomst kunnen naar mij gestuurd worden, bij voorkeur met wijzingen bijhouden.
2 Na te gaan wat de juiste procedure is voor het ondertekenen van deze samenwerkingsovereenkomst. Bij de provincie loopt dit via GS.
3 In de tussentijd de verstrekking van de data doorgang te laten vinden, in goed vertrouwen tussen overheden onderling dat deze achterliggende documenten geregeld zullen worden. Het onderzoek van STEC loopt al vertraging op door de late aanlevering van gegevens, mede veroorzaakt door deze privacy perikelen.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
met betrekking tot de samenwerking tussen:

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Het college van Gedeputeerde Staten van de PROVINCIE ZEELAND, gevestigd te (4331 BK) Middelburg, aan de Abdij 6, vertegenwoordigd door haar gevolmachtigde bestuurder mevrouw C.M.M. Schönkecht-Vermeulen, gemachtigd door de Commissaris van de Koning d.d. xx-xx-2019, handelende conform het besluit met nummer xxxxx van Gedeputeerde Staten d.d. xx-xx-2019.

2. Het college van de GEMEENTE XXXXX, gevestigd te xxxxxxx, aan xxxxxxx vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer/mevrouw xxxxxxx, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. xx-xx-2019, genomen in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. xx-xx-2019, met het kenmerk xxxxx.

Hierna gezamenlijk aangeduid als ‘Partners’;

OVERWEGENDE DAT:

A. de *provincie Zeeland* vanuit haar taak op het gebied van de ruimtelijke ordening het van provinciaal belang acht dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren en daarbij streeft naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens.

B. de *gemeente Xxxxxx* vanuit haar taak op het gebied van de ruimtelijke ordening verantwoordelijk is voor de woningbouw en volkshuisvesting binnen haar grondgebied.

C. Gemeenten georganiseerd zijn in de regionale woningmarktregio’s Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren, De Bevelanden en Zeeuws-Vlaanderen.

D. Partners gezamenlijk opdracht geven tot het uitvoeren van een kwalitatief woononderzoek Zeeland (hierna KWOZ) om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad in beeld te brengen, inzichtelijk te maken via een web-based monitoring tool, en deze opgave te verbinden met de lange termijn opgave om de woningvoorraad aan te laten sluiten op de woonbehoefte in 2040.

E. Onderdeel van het onderzoek het gebruik betreft van gegevens die eigendom zijn van de Partners, dan wel in opdracht van Partners ondergebracht bij een beheerorganisatie. Die gegevens bevatten mogelijk privacygevoelige informatie.

F. Partners afspraken hebben gemaakt over de voorwaarden waaronder de samenwerking zal plaatsvinden en welke afspraken worden vastgelegd in deze overeenkomst (hierna: de ‘Overeenkomst’).

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1. Doel Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is om de organisatie, realisatie en financiering van het KWOZ en de bouw van de monitoringstool en de betrokkenheid van de Partners vast te leggen met bindende afspraken over:

- de uitvoering van het KWOZ;
- het gebruik van de gegevens over de woningvoorraad;
- inzet van de web-based monitoring tool Local Focus gedurende de looptijd van het KWOZ;
- inzet van de web-based monitoring tool Local Focus na voltooiing van het KWOZ;
- de samenwerkingsvorm die de Partners kiezen;
- de rollen en verantwoordelijkheden die de Partners hebben;
- de financiële bijdrage van de Partners.

2. Duur en einde Overeenkomst

2.1 Deze Overeenkomst wordt met ingang van de datum van ondertekening aangegaan en heeft een looptijd tot en met 31 december 2020.

2.2 Een Partner kan deze Overeenkomst niet tussentijds beëindigen. Tussentijdse beëindiging is mogelijk als dat de Partners daarover overeenstemming hebben bereikt.

3. De opdracht voor en uitvoering van het KWOZ

3.1 De provincie Zeeland is opdrachtgever voor het KWOZ en heeft het bureau STEC opdracht gegeven dit onderzoek uit te voeren. De provincie Zeeland financiert de uitvoering van het KWOZ. De looptijd van het KWOZ, zoals opgenomen in de opdracht aan STEC is van 25 februari 2019 tot 7 juni 2019. Het bureau STEC is in opdracht van de provincie Zeeland verantwoordelijk voor het beheer en gebruik van de web-based monitoring tool Local Focus gedurende de looptijd van het KWOZ.

3.2 Gemeenten en Provincie hebben gezamenlijk een ambtelijke werkgroep geformeerd, waarbij vanuit de provincie Zeeland en vanuit elk van de Zeeuwse woningmarktregio's Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren, De Bevelanden en Zeeuws-Vlaanderen een vertegenwoordiger plaats heeft. De werkgroep heeft de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- de formulering van de onderzoeksopdracht voor het KWOZ;
- het opstellen van de offerte voor verlening van de onderzoeksopdracht voor het KWOZ;
- de selectie van het onderzoeksbureau, resulterend in een opdracht aan het bureau STEC;

De werkgroep is voorts verantwoordelijk voor

- de ambtelijke begeleiding van het KWOZ;
- de afstemming met de andere gemeenten in de desbetreffende woningmarktregio;
- de aanlevering van de gegevens;
- de inzet en uitwerking van beheer en gebruik van de web-based monitoringstool na voltooiing van het KWOZ.

4. Gegevensverstrekking

4.1 Onderdeel van het onderzoek betreft het gebruik van gegevens die beheerd worden door en eigendom zijn van de Partners, dan wel in opdracht van Partners worden beheerd door een beheerorganisatie, die mogelijk privacygevoelige informatie bevatten. Het betreft de volgende gegevens:

Toelichting	Data-bron
WOZ-waarde 2018, 2013 en 2008 per woning (adres)	WOZ-register
Eigenaar en gebruiker (of leegstaand) per woning (adres)	WOZ-register
Wat voor type huishouden woont er nu in elke woning (adres), naar aantal personen, leeftijd en samenstelling	BRP-register
Verhuisde personen vanuit België in de afgelopen 3 jaar naar adres en verhuismoment	BRP-register
Geregistreerde forensenbelasting en afvalstoffenheffing voor tweede woningen	Registratie belastingen en heffingen

4.2 Elke Partner is zelf verantwoordelijk voor een rechtmatige en juiste verstrekking van de eigen gegevens ten behoeve van het KWOZ aan het bureau STEC.

4.3 Indien de te verstrekken gegevens van de verantwoordelijke Partner aan het bureau STEC direct of indirect herleidbaar zijn tot personen, wordt van de verantwoordelijke Partner geacht dat zij handelt overeenkomstig de vereisten van de toepasselijke privacywet- en regelgeving. Bij verwerking van persoonsgegevens in het kader van de uitvoering van het onderzoek, is het bureau STEC verwerker in de zin van de Algemene Verordening Gegevensbescherming ten behoeve van de betreffende Partner die verwerkingsverantwoordelijke is.

4.4 Elke Partner, die ten behoeve van het KWOZ data aan het bureau STEC gaat leveren dat direct of indirect herleidbaar is tot personen, sluit separaat een verwerkersovereenkomst af met het bureau STEC ten aanzien van de eigen gegevens. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van een door het bureau STEC opgestelde verwerkersovereenkomst, of van de modelovereenkomst zoals opgesteld door de VNG. Met het afsluiten van een verwerkersovereenkomst wordt geborgd dat het bureau STEC de toepassing van passende technische en organisatorische maatregelen garandeert, opdat de verwerking aan de vereisten van de Algemene Verordening Gegevensbescherming voldoet en de bescherming van betrokkenen is gewaarborgd. Voor de toepassing van passende technische en organisatorische maatregelen wordt door elke Partner uitgegaan van de in de bijlage opgenomen informatiebeveiligingseisen. Deze informatiebeveiligingseisen wordt door elke Partner als minimaal uitgangspunt genomen voor het afspreken van een passend beveiligingsniveau in de verwerkersovereenkomst met het bureau STEC. Elke Partner verstrekt een afschrift van de verwerkersovereenkomst aan de provincie Zeeland als opdrachtgever voor het KWOZ.

4.5 Indien na voltooiing van het KWOZ de Partners, op basis van het gestelde in artikel 5.4, besluiten het gebruik van de web-based monitoring tool van Local Focus voort te zetten, zal elke Partner overeenkomstig de artikelen 4.2 tot en met 4.4 een nieuwe verwerkersovereenkomst met Local Focus afsluiten. Hiervoor kan de modelovereenkomst zoals opgesteld door de VNG gebruikt worden.

5. Bestuurlijke organisatie

5.1 Partners organiseren voor de uitvoering van het KWOZ een stuurgroep KWOZ, onder voorzitterschap van gedeputeerde C.M.M. Schönknecht-Vermeulen. In de stuurgroep worden de gemeenten vertegenwoordigd door een vertegenwoordiger uit elke woningmarktregio. De Provincie Zeeland voert het secretariaat van dit bestuurlijk overleg. De stuurgroep komt tijdens de looptijd van het project op basis van een vastgestelde vergaderplanning bij elkaar.

5.2 De samenstelling van de stuurgroep is:
Provincie Zeeland [redacted]

Regio Walcheren
Regio De Bevelanden
Regio Zeeuws Vlaanderen
Regio Schouwen-Duiveland
Regio Tholen

[redacted]

5.3 De stuurgroep functioneert als een bestuurlijk platform met de mogelijkheid om in te grijpen of besluiten te nemen bij impasses of stagnaties in het project.
Taken en verantwoordelijkheden stuurgroep: besluitvorming inhoud en management / initiëren / signaleren / creëren van randvoorwaarden voor werkzaamheden van werkgroep / bewaken en bijsturen doelstellingen en hoofdlijnen programma / bewaken financiën. De leden houden zich niet bezig met de dagelijkse werkzaamheden voor het project.
Ten aanzien van situaties waarin besluiten genomen moeten worden om dreigende budgetoverschrijding te voorkomen, vervullen de niet-financierende leden in de stuurgroep een adviesrol voor de financierende Partners. Dit advies van de niet-financierende leden van de stuurgroep KWOZ is niet bindend.

5.4 De Partners stellen op basis van het advies van de werkgroep een projectplan vast voor de inzet en uitwerking van beheer en gebruik van de web-based monitoring tool na voltooiing van het KWOZ. In dit projectplan zijn afspraken vastgelegd over de doel, de verantwoordelijkheids- en taakverdeling tussen de Partners en financiering.

5.6 Om de provincie Zeeland in staat te stellen namens de overige Partners te handelen als opdrachtgever wordt door elke Partner een separate volmacht daartoe verstrekt.

5.7 De resultaten van het KWOZ komen voor elk van de deelnemende Partners ter beschikking. Uitgangspunt hierbij is dat elke Partner de resultaten van het KWOZ gebruikt ten behoeve van de uitvoering van zijn publiekrechtelijke taak op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting (wonen). Geen van de Partners zal de resultaten van het KWOZ openbaar maken of openbaar laten maken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partners.

6. Financiën

6.1 De kosten voor het KWOZ worden gedragen door de Provincie Zeeland en bedragen € 92.350,=. Deze kosten omvatten tevens de beheer- en ontwikkelkosten van de web-based monitoring tool gedurende de looptijd van de onderzoeksopdracht van het KWOZ.

6.2 Voor financiering van meerkosten, vervolgopdrachten en de inzet van het web-based monitoring tool na voltooiing van het KWOZ wordt op voorstel van de stuurgroep een beroep gedaan op de overige partners.

6.3 De arbeidskosten voor de projectleider(s) en overige inzet/ondersteuning van personeel worden gedragen door de afzonderlijke Partners en zijn geen onderdeel van het budget.

6.4 Partners werken samen op basis van gelijkwaardigheid, ongeacht de financiële en/of personele inbreng en dragen in gezamenlijkheid de (eind)verantwoordelijkheid voor het project.

6.5 Partners voeren één financiële administratie voor de uitvoering van deze samenwerkingsovereenkomst waarin alle baten en lasten zichtbaar zijn. De provincie Zeeland voert dit financieel beheer uit namens de Partners. Kosten in natura maken geen deel uit van

de projectorganisatie en worden opgenomen in de administratie van de desbetreffende Partner.

6.6 De provincie Zeeland verstrekt de opdrachten namens de Partners en is verantwoordelijk voor de financiële verantwoording. Opdrachten worden verstrekt binnen het taakstellend budget. Voor opdrachten die de provincie Zeeland verstrekt zijn de aanbestedingsregels en het inkoopbeleid van de provincie Zeeland van toepassing.

7. Geschillen
Over geschillen wordt besloten door de stuurgroep KWOZ. Indien nodig wordt er gestemd. Bij staken van de stemmen geeft de stem van de voorzitter van de stuurgroep KWOZ de doorslag.

8. Slotbepalingen
Eventuele wijzigingen van de Overeenkomst die voortvloeien uit (her)onderhandeling of onvoorziene omstandigheden worden vastgelegd in een door de partijen te ondertekenen aanvullende, dan wel nieuwe overeenkomst.

Aldus overeengekomen en ondertekend in drievoud te Middelburg op [*datum*]

Provincie Zeeland
[redacted] gedeputeerde

Gemeente xxxxxx
burgemeester

BIJLAGEN, zijnde: …..

1. Bijlage informatiebeveiligingseisen bureau STEC

VOLMACHT

Hierbij geef ik, de heer/mevrouw XXXXXX, burgemeester gemeente YYYYYYY volmacht aan de heer [redacted] verantwoordelijke voor de opdracht Leefbaarheidsagenda namens gedeputeerde staten van Zeeland, om voor de duur van de samenwerkingsovereenkomst Kwalitatief Woononderzoek Zeelandaanbestedingsprocedure namens de gemeente al het nodige te doen ter zake de aanbesteding en uitvoering van het onderzoek

Deze volmacht omvat in ieder geval:

- het gunnen van de onderzoeksopdracht aan de geselecteerde inschrijver, het bureau STEC te Arnhem
- de toestemming voor het gebruik van gegevens die eigendom zijn van de gemeente, dan wel in opdracht van de gemeente ondergebracht zijn bij een beheerorganisatie, ten behoeve van het onderzoek
- het inzichtelijk maken van de onderzoeksresultaten door de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad in beeld te brengen te maken via een web-based monitoring tool.

YYYYY, datum

ondertekening

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 mei 2019 12:31
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: agenda projectgroep KWOZ 16 mei

Beste mensen,

Op 16 mei hebben we weer een bijeenkomst van de projectgroep KWOZ, van 13:00 – 15:00 uur, in de Abdij in Middelburg
[redacted] heeft hiervoor, in overleg met mij, de volgende agenda opgesteld.

Agenda:
- Stavaza: bijeenkomsten, data, verdieping arbeidsmigranten en VZG-bijeenkomst
- Presentatie tussenresultaten (scan bestaande voorraad en kwalitatieve vraag)
- Doorkijk en agenda opstellen voor de stuurgroep KWOZ op woensdag 22 mei
- W.v.t.t.k.

Centraal tijdens het overleg staat het delen van tussenresultaten. STEC is druk bezig om voor Walcheren zoveel mogelijk analyses te maken. Van deze regio en gemeenten zijn de meeste data binnen. Op die manier kunnen we bespreken of het type resultaten helpt, welke aanscherpingen gewenst zijn. Vervolgens wordt dit uitgewerkt voor de rest van Zeeland (en Walcheren natuurlijk).

Verder: de problemen omtrent de verwerkersovereenkomsten lijken opgelost, maar de levering van de gegevens is nog niet compleet. Over de samenwerkingsovereenkomsten neem ik apart met alle gemeenten contact op.

De bijeenkomsten zijn allemaal gepland. Dit zijn:
21 mei 13.00 uur 2e regiosessie Walcheren
22 mei 12.30 uur Stuurgroep Zeeland
27 mei 13.00 uur 2e regiosessie Bevelanden
4 juni 10.00 uur 2e regiosessie Tholen
4 juni 14.00 uur 2e regiosessie Zeeuws-Vlaanderen
4 juni 18.00 uur Streekhouderssessie Zeeland
6 juni 13.30 uur 2e regiosessie Schouwen-Duiveland

Tot slot, kunnen jullie navragen hoe het zit met de bedrijfslijsten m.b.t. de verdieping op arbeidsmigranten. STEC hoort dat er aan gewerkt wordt, maar heeft nog weinig daarvan ontvangen.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

stec
groep

Conceptresultaten Demografie, Behoefte en Bestaande voorraad Walcheren

Stec Groep aan de provincie Zeeland

[redacted]

16 mei 2019

stec
groep

Inhoud

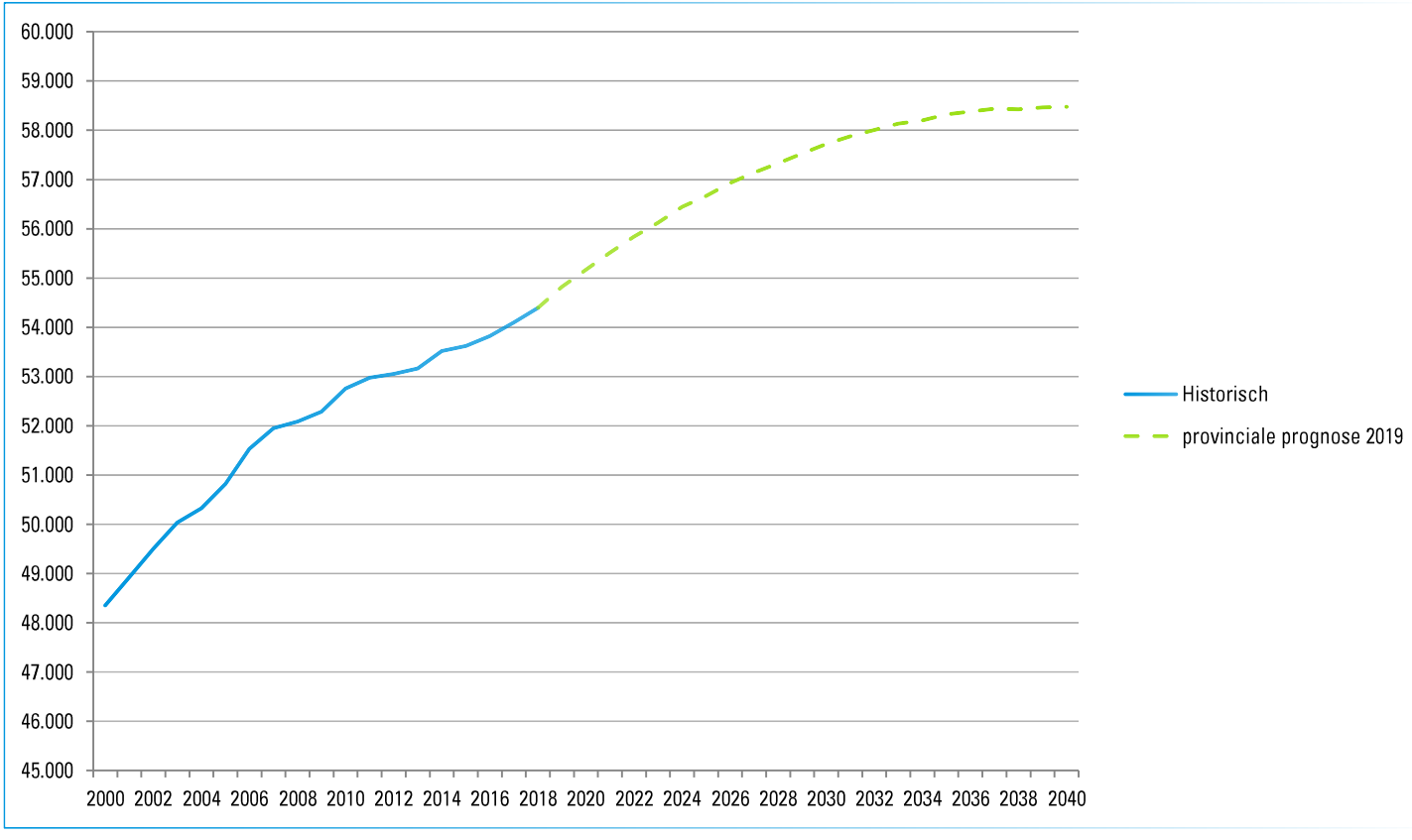
- Demografie en woningbehoefte
- Kenmerken bestaande voorraad
- Kwetsbaarheid bestaande voorraad

stec
groep

Demografie en woningbehoefte

stec
groep

Demografie Walcheren



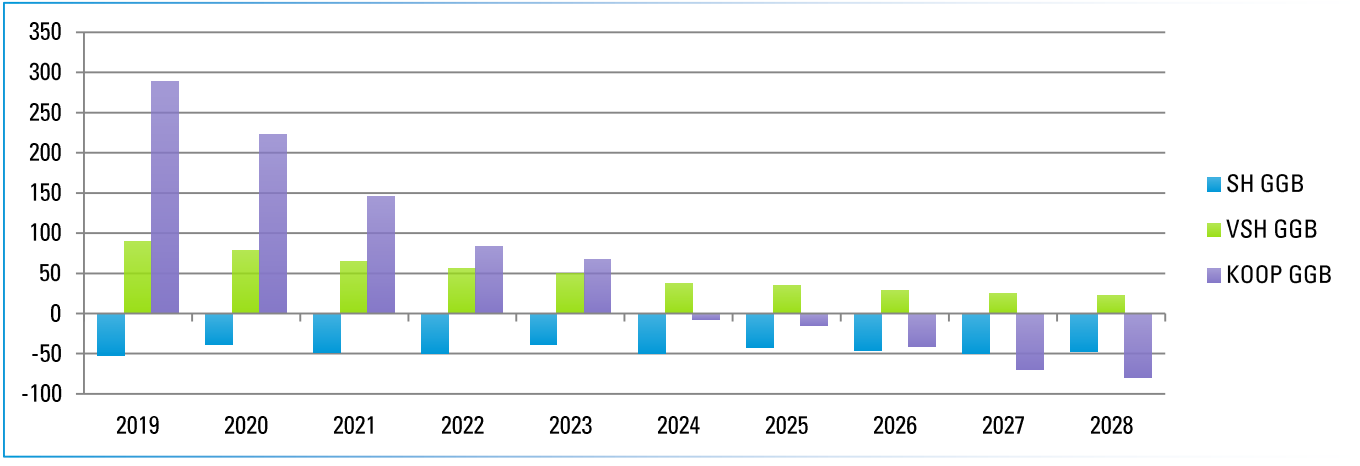
stec groep

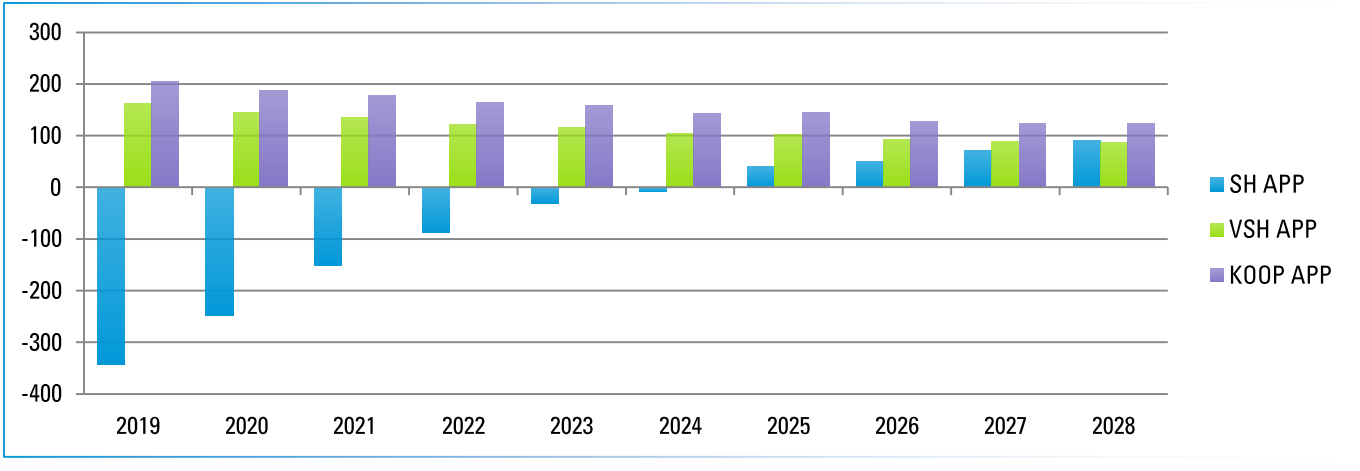
Doelgroepen en ontwikkeling

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	3.199	-93	-417
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	221	-4	-23
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	919	-25	-114
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	2.407	-7	41
Stads-elite		gezinnen	hoog	3.999	34	170
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4.674	-8	-249
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.136	16	-131
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	5.037	997	1.807
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3.690	759	1.380
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.325	-59	-195
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	820	-26	-114
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	1.449	-18	-5
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	5.377	-85	-53
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.806	-77	-230
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.831	-134	-435
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	3.614	744	1.233
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	2.745	559	946
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	295	-62	-111
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	230	-35	-67
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	171	-6	-7
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	2.589	-66	-59
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	773	-97	-222
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	406	-51	-117
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	909	196	268
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.198	258	361

stec groep

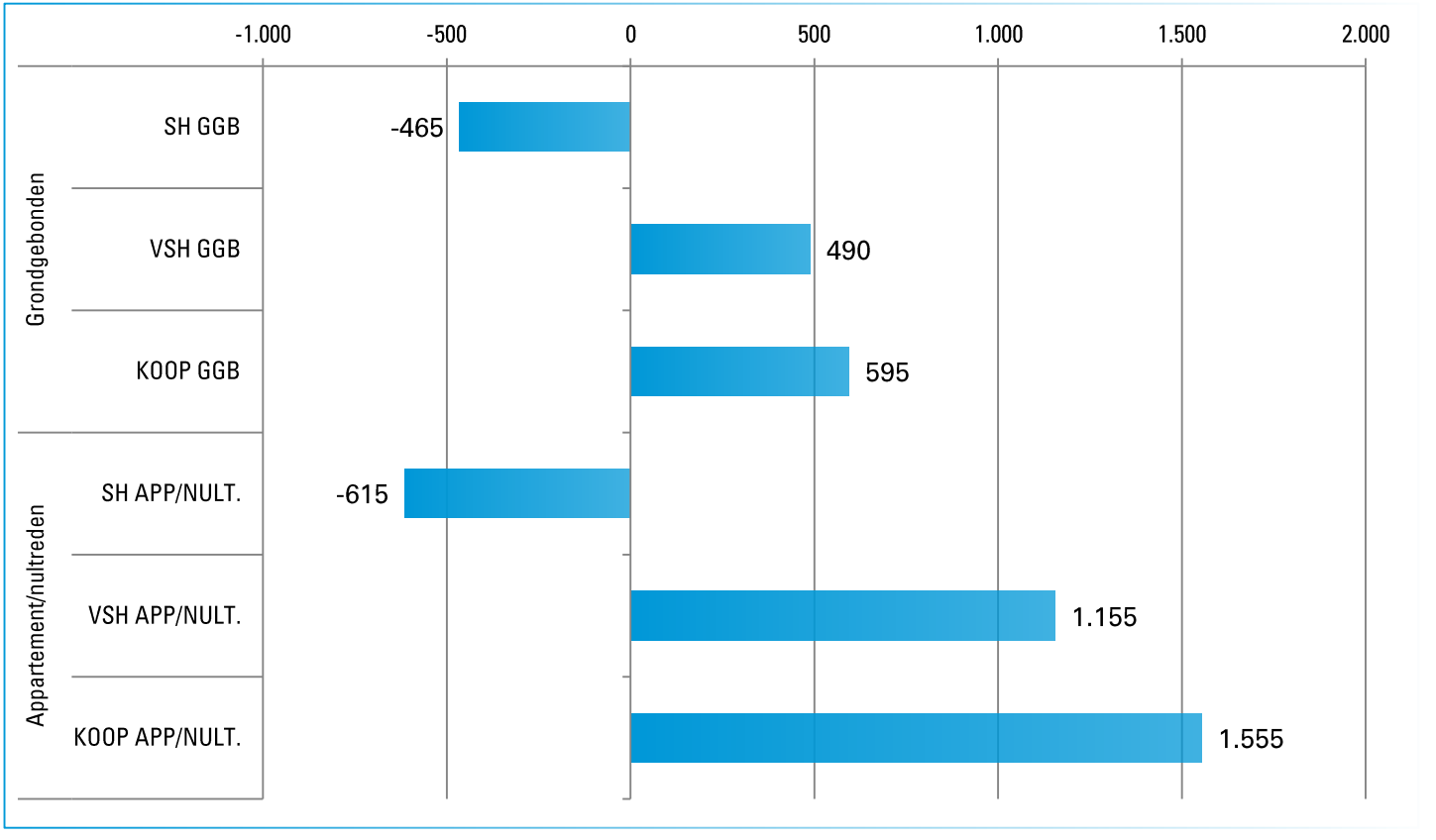
Behoefte obv doorstroommodel ‘19-’29





stec
groep

Behoefte obv doorstroommodel ‘19-’29



stec
groep

Toelichting doorstroommodel

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

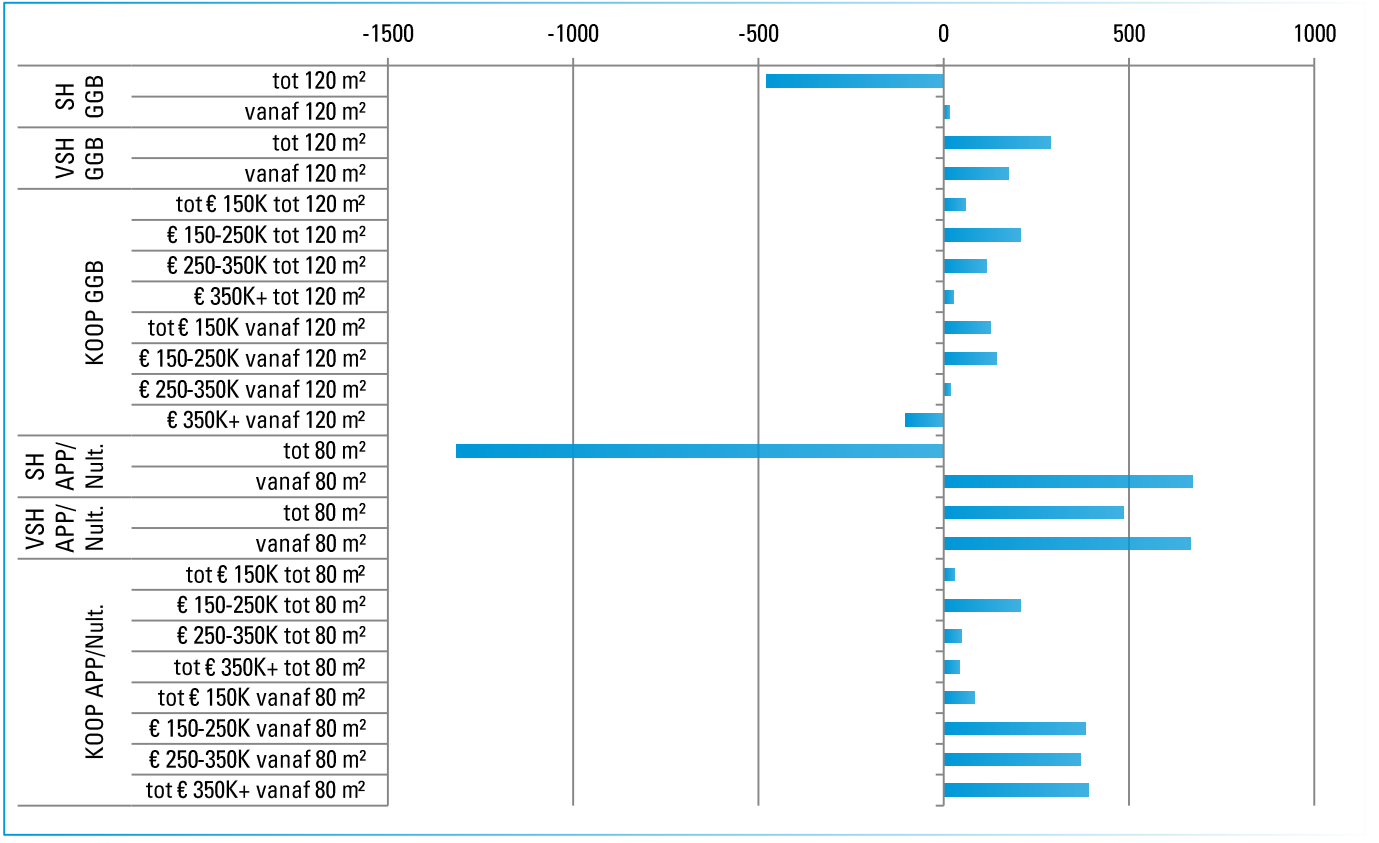
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook de neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruit kijken.

Appartementen/nultredenwoningen zijn appartementen (met lift) of levensloopbestendige grondgebonden woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes (zoals een slaapkamer) op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen.

De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.

stec groep

Behoefte vertaald naar PMC's '19-'29

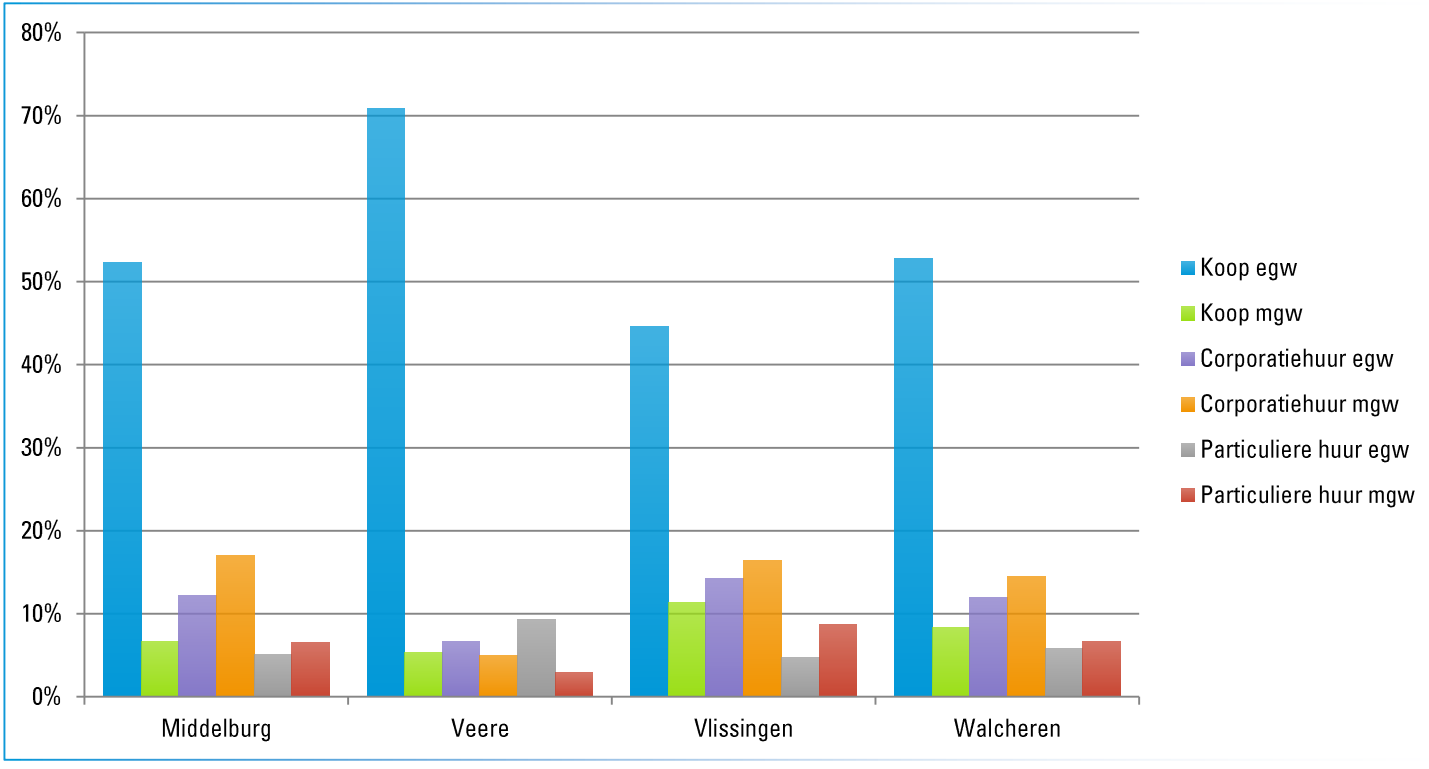


stec
groep

Kenmerken bestaande voorraad

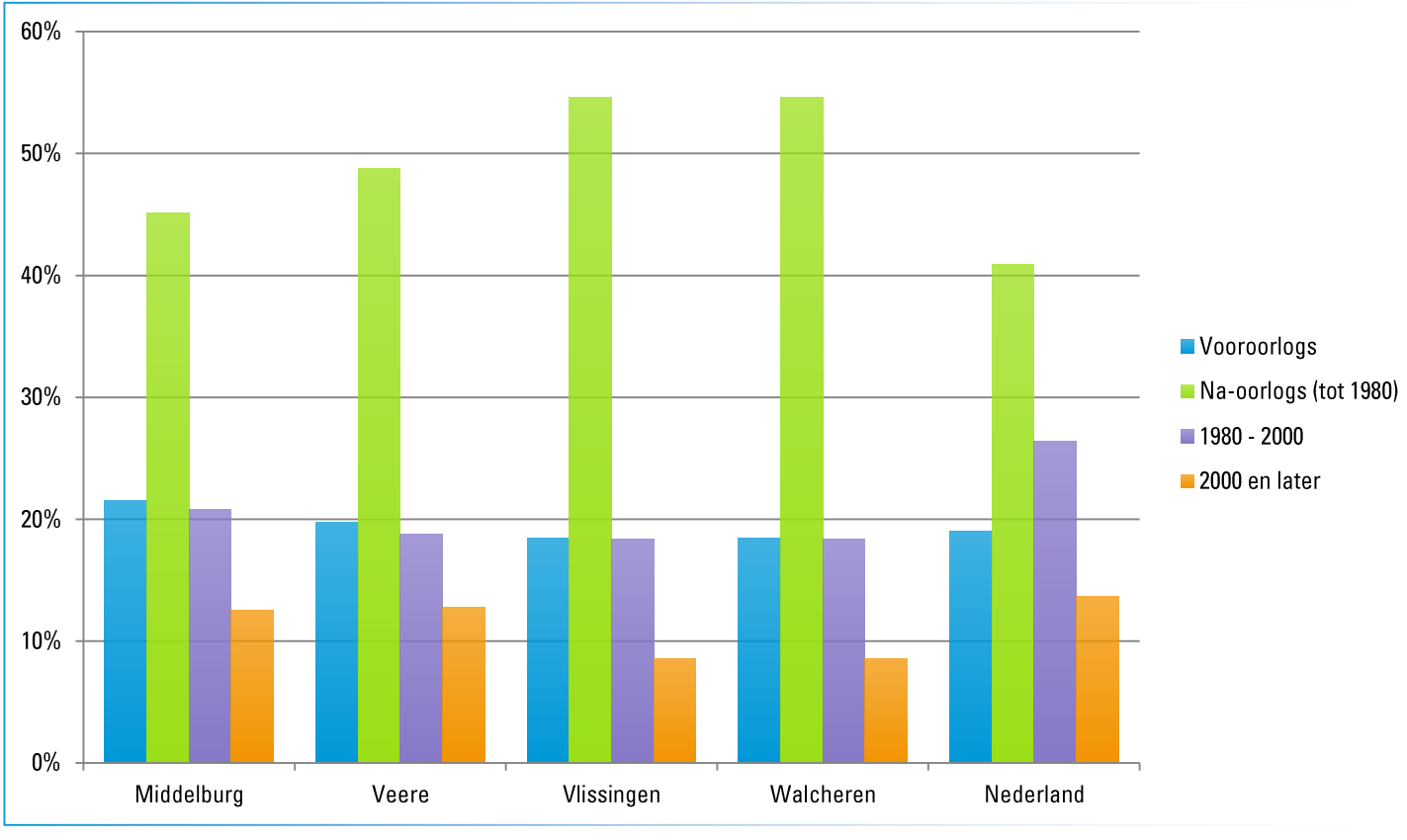
stec groep

Bestaande voorraad: woningtypen/eigendom



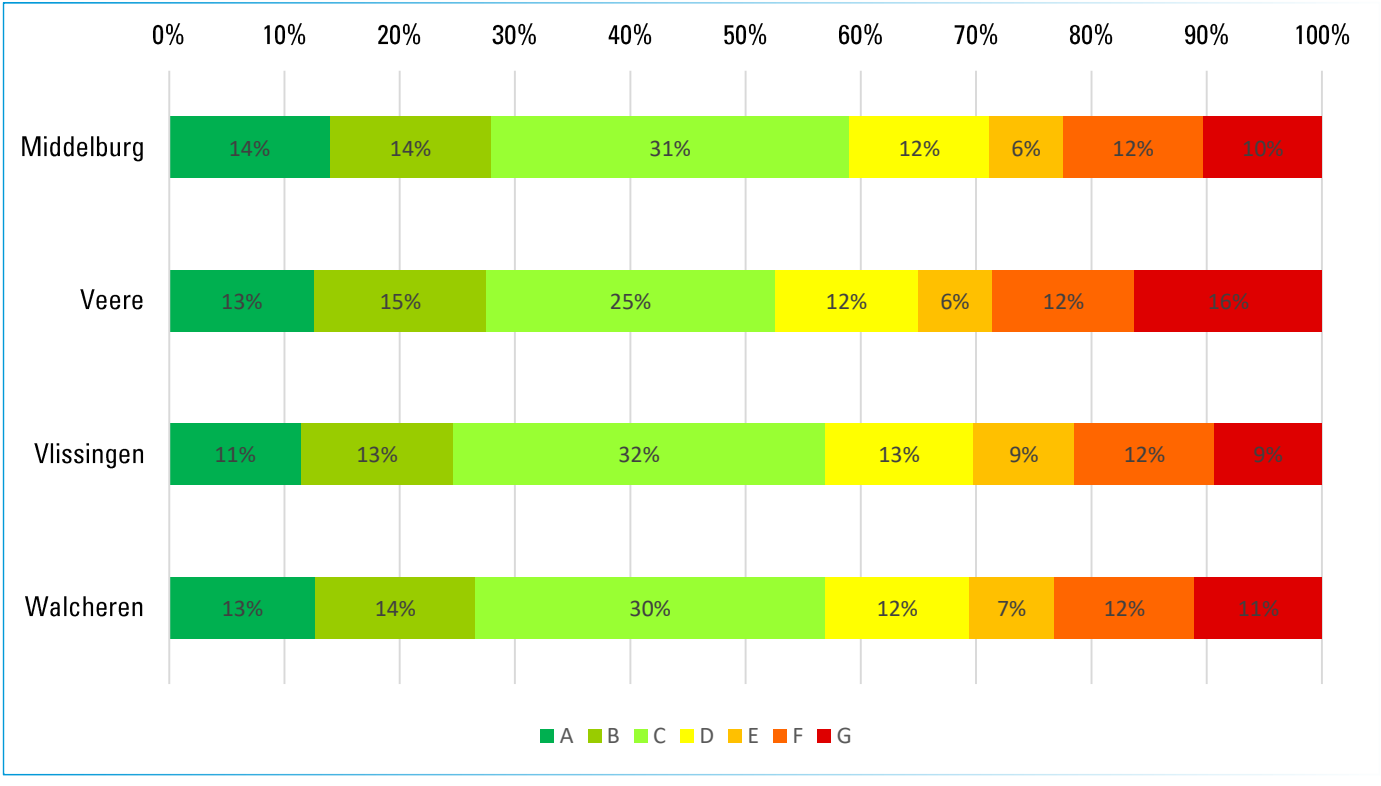
stec groep

Bestaande voorraad: bouwperioden



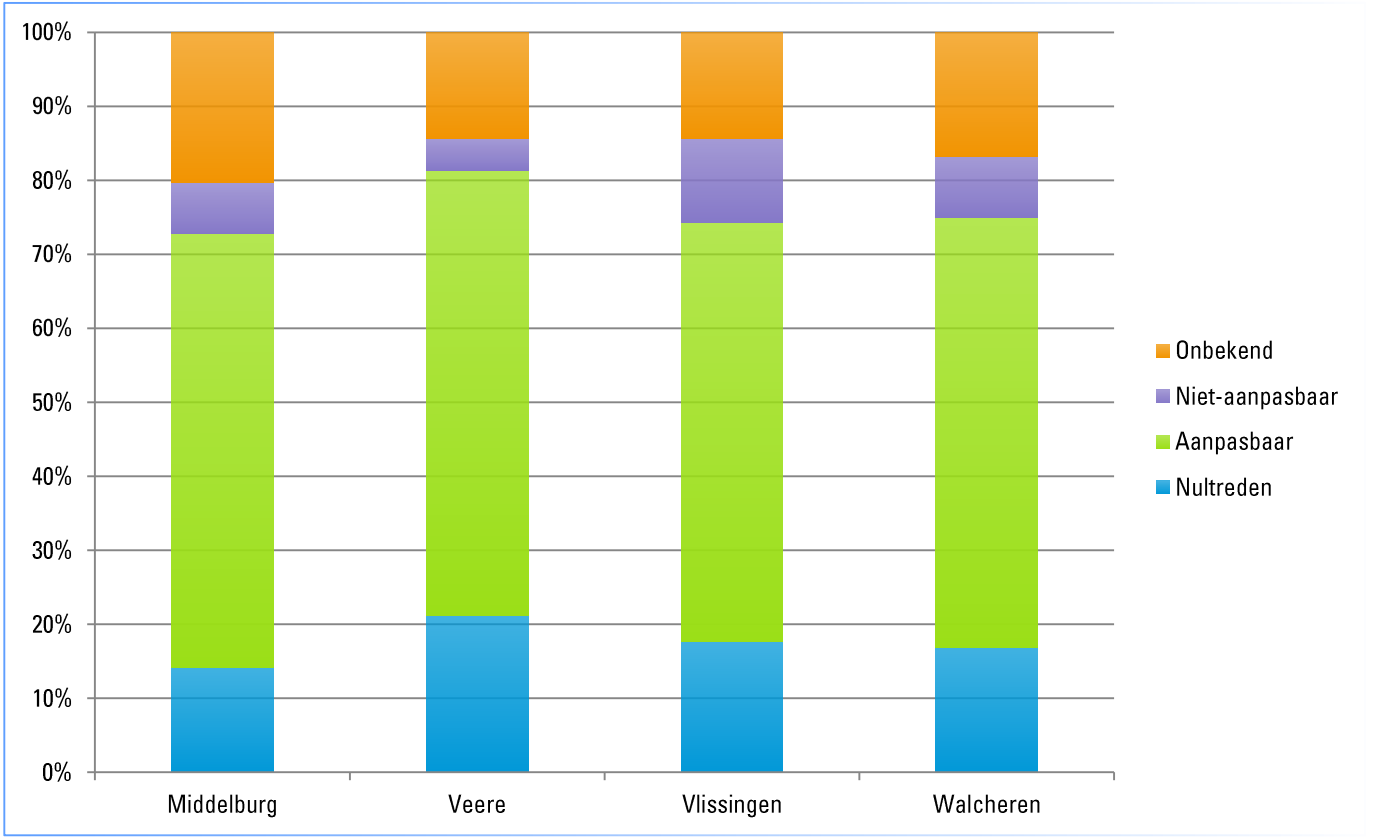
stec
groep

Bestaande voorraad: energielabels



stec
groep

Bestaande voorraad: aanpasbaarheid



stec
groep

Kwetsbaarheid bestaande voorraad

stec
groep

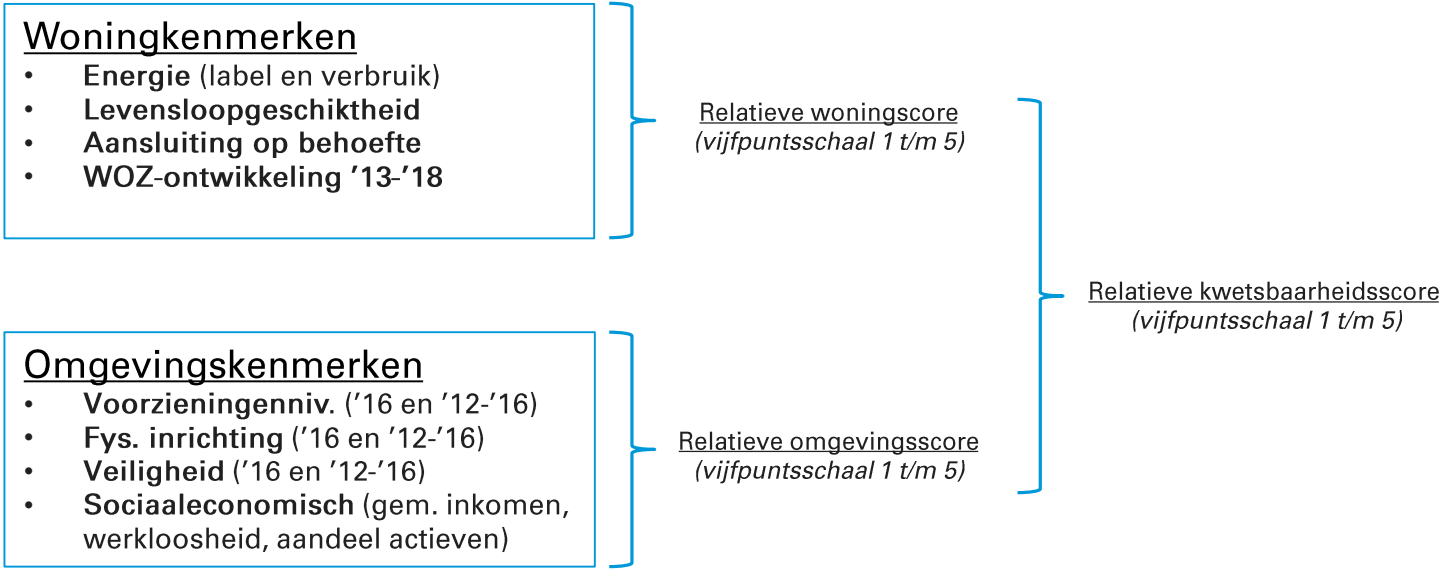
Uitgangspunten

- BAG oktober 2018 als basis woningvoorraad
- Ca. 96% mee kunnen nemen in analyse, overig geen WOZ-waarde, Energielabel etc.
- Redelijke huurprijzen op woningniveau ingeschat op basis van 7,3%* rendement ggb woningen en 9,5%* rendement appartementen t.o.v. WOZ-waarde woning

*op basis van steekproef diverse woningtypen op Funda op Walcheren.

stec groep

Methodologie



stec groep

Operationalisering

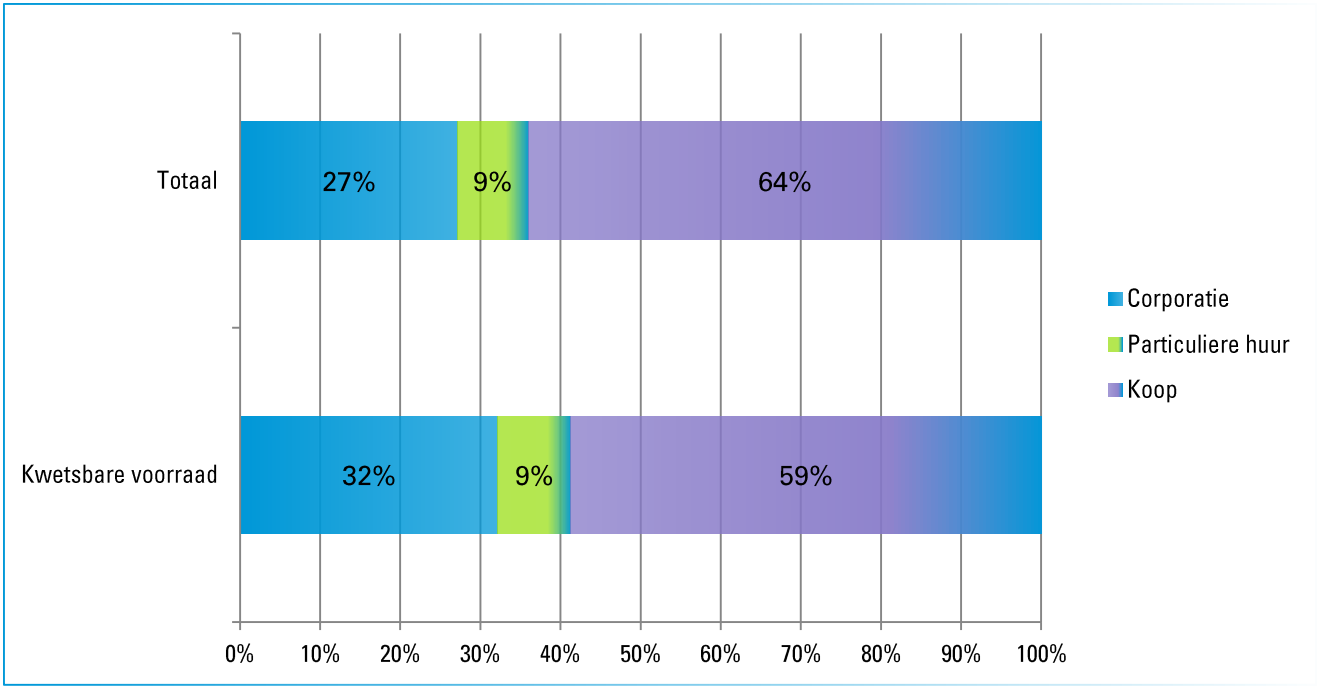
		Toelichting	Scoring	Bron
Woning-score	**Energielabel**	Hoe beter energielabel hoe hoger de score (1 t/m 5).	Energielabel vertaald naar getal (A=1, B=2, etc.). Waarden relatief t.o.v. elkaar gescoord.	RVO, Stec Groep
	Energieverbruik	Hoe hoger verbruik relatief per woning gemiddeld op PC6-niveau, hoe lager de score (1 t/m 5).	Verbruik op PC6-niveau gemiddeld per woning gekoppeld aan woning en relatief gescoord voor hele voorraad.	Enduris
	Levensloopgeschiktheid	Nultredenwoningen zijn sterk toekomstbestendig en krijgen dus de maximale score 5, aanpasbare woningen minder, woning in gemend complex nog minder (groot deel complex vaak niet aanpasbaar, zoals bij portiekflats). Niet aanpasbare woningen scoren het laagst (1).	Geschiktheid op basis van Pand. Nulteden = 5 punten; Aanpasbaar (traplift/kleine ingrepen) = 3 punten; Woning in pand met wel en niet aanpasbare woningen = 2 punten; Niet aanpasbaar = 1 punt	TNO / Ministerie VWS
	Aansluiting op behoefte	Hoe groter de relatieve behoefte (of kleiner het relatieve tekort in negatieve gevallen), hoe hoger de score (1 t/m 5).	Per PMC is de behoefte (Doorstroommodel Stec Groep) afgezet tegen omvang bestaande voorraad. Hieruit volgt een relatieve behoefte/overschot. Waarden relatief t.o.v. elkaar gescoord.	Prov. Prognose 2019, WoON2015, WoON2018, BAG, bewerking Stec Groep
	WOZ-ontwikkeling '13-'18	Hoe groter de relatieve waardeontwikkeling (of kleiner de daling in negatieve gevallen), hoe hoger de score (1 t/m 5).	Waardeontwikkeling tussen 1-1-2013 en 1-1-2018. Waarden relatief t.o.v. elkaar gescoord.	gemeenten (2018)
Omgevings-score	**Voorzieningenniveau** *('16 en '12-'16)*	De Leefbaarometer geeft een score t.o.v. het landelijk gemiddelde en een ontwikkelingsscore (tussen peiljaren). Hoe hoger de (ontwikkeling van) de relatieve score in een buurt/grid waarin een woning ligt, hoe hoger de score (1 t/m 5).	Score op buurtniveau* (afwijking van landelijke gemiddelde) in 2016 gekoppeld aan woning, relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5). Hetzelfde voor de ontwikkeling van de score in de periode '12-'16. Optelsom van de huidige score en ontwikkelingsscore relatief t.o.v. elkaar gescoord voor alle woningen.	Leefbaarometer (Ministerie BZK, 2018, gegevens 2016)
	Fysieke inrichting *('16 en '12-'16)*			
	Veiligheid *('16 en '12-'16)*			
	Sociaaleconomisch *(gemiddeld inkomen per inkomensontvanger, werkloosheid, aandeel actieven)*	Hoe hoger de socialeconomische situatie van de omgeving waarin de woning ligt (gemeten aan gemiddeld inkomen per inkomensontvanger, werkloosheid, aandeel actieven), hoe hoger de score (1 t/m 5).	Gemiddeld inkomen per inkomensontvanger, aandeel werkloosheid (WW/bijstand) en aandeel actieven op buurtniveau* gekoppeld aan woning. Waarden relatief t.o.v. elkaar gescoord (hoe hoger inkomen en aandeel actieven en hoe lager werkloosheid, hoe hoger relatieve score) Optelsom van de 3 subindicatoren relatief t.o.v. elkaar gescoord voor alle woningen.	CBS 2017

*voor buurten waarvan geen waarden bekend zijn gemiddelde op wijkniveau gehanteerd.

stec
groep

Kwetsbaarheid naar eigendom

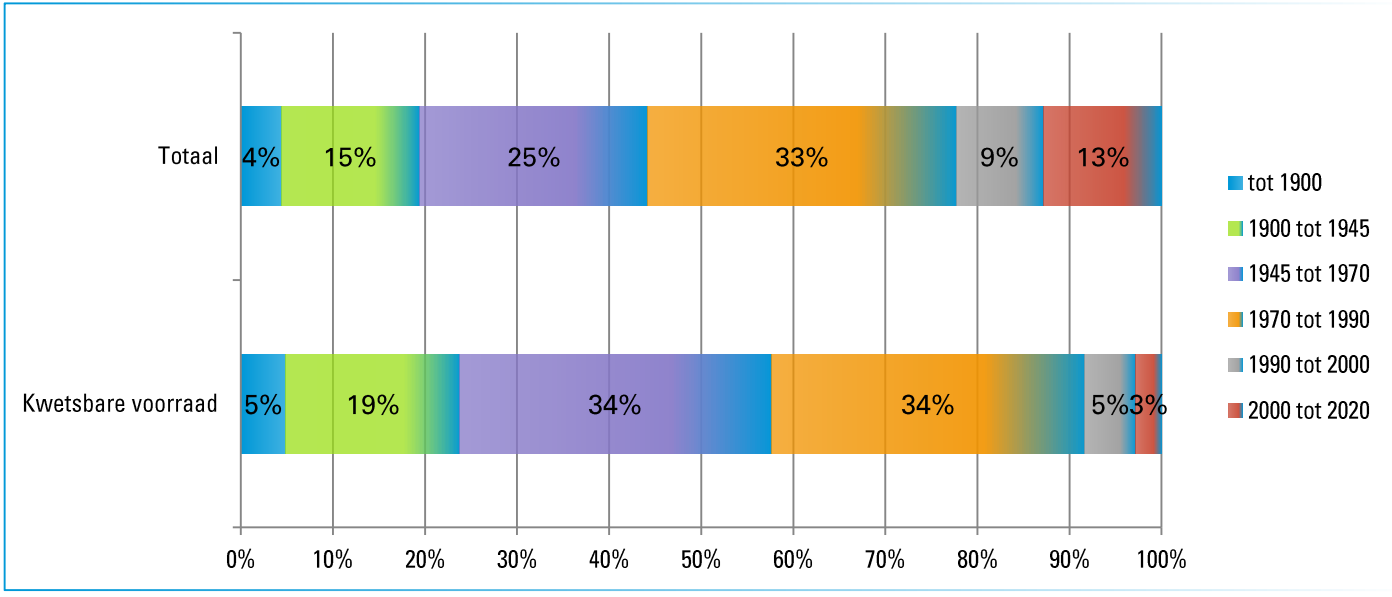
(verhouding eigendom relatief (zeer) kwetsbare woningen)



stec
groep

Kwetsbaarheid naar bouwperiode

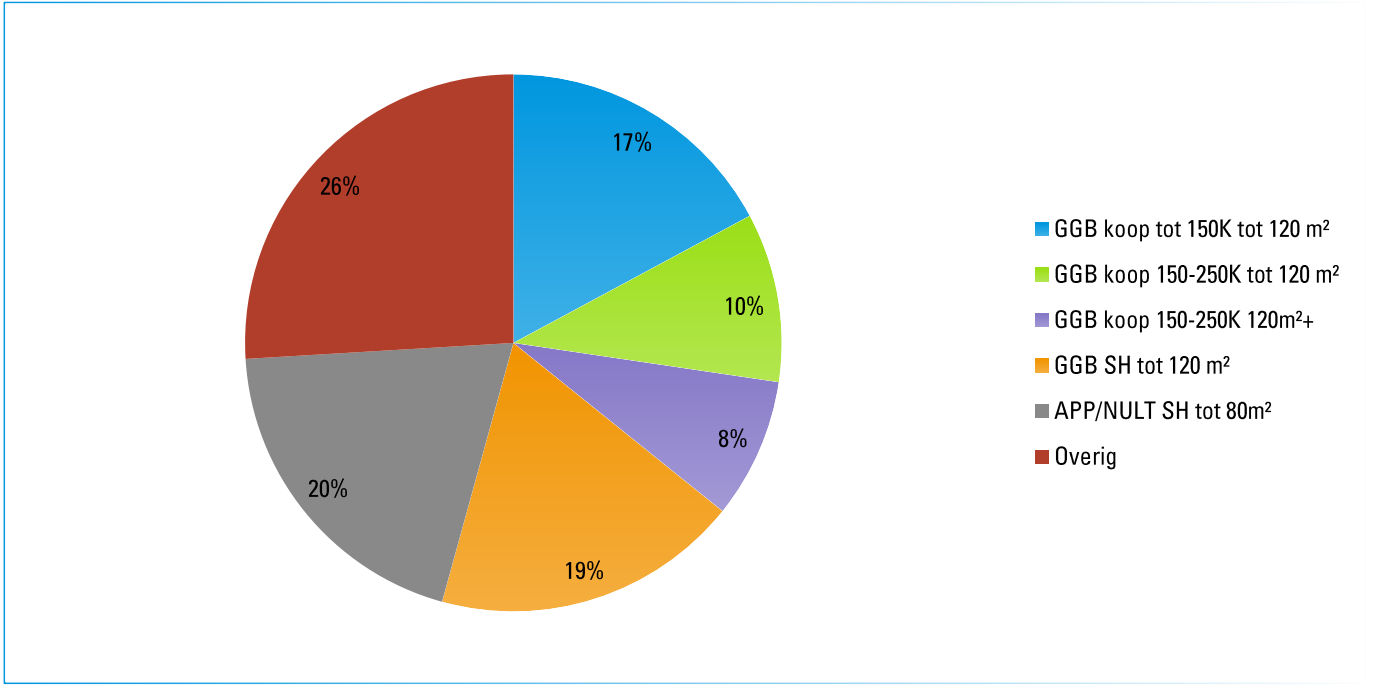
(verhouding bouwperiode relatief (zeer) kwetsbare woningen)



stec
groep

Kwetsbaarheid naar PMC

(Top 5 PMC's (zeer) kwetsbare woningen)



[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 23 mei 2019 08:30
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: samenwerkingsovereenkomst KWOZ
Bijlagen: volmacht tbv Kwalitatief Woononderzoek Zeeland.doc; Samenwerkingsovereenkomst Kwalitatief Woonnderzoek Zeeland definitief.docx; Offerte, PvA & Eindproducten (max 20 pag), CV's, Referent en Bedrijfsgegevens.pdf

Beste mensen,

Enkele weken geleden heb ik jullie de concept samenwerkingsovereenkomst gestuurd, met het verzoek om commentaar. Ik heb hier een beperkt aantal opmerkingen over gehad. Ten opzichte van de concept versie is er slechts één wijziging ingevoerd, namelijk de toevoeging “namens de Partners” in de eerste regel van artikel 3.1. Er was ook een vraag over de einddatum van het STEC onderzoek. Ik heb de datum niet aangepast. Weliswaar loopt het onderzoek uit, maar dat maakt de tekst in de samenwerkingsovereenkomst hierover nog niet onjuist. Voor jullie informatie, we streven nu naar een conceptrapportage eind juni.
Ik voeg tevens nog de offerte van STEC toe, mocht je die nodig hebben.

Ik wil jullie vragen om de samenwerkingsovereenkomst en de volmacht in procedure te brengen. Ik zal dat ook doen bij de provincie. Graag ontvang ik een bevestiging van de vaststelling, als dat zover is.

In mijn GS nota heb ik geprobeerd de achtergrond zo beknopt mogelijk weer te geven. Uiteraard is dat passend in de formats die wij daarbij gebruiken. Maar mocht deze tekst je bevallen, dan kun je daar gebruik van maken.

Besluit
Instemmen met de Samenwerkingsovereenkomst Kwalitatief Woononderzoek Zeeland

Aanleiding
De Provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten hebben een gezamenlijk Kwalitatief Woononderzoek Zeeland gestart. De centrale vraag van het onderzoek is: Hoe kan er voor gezorgd worden dat de kwalitatieve vraag en aanbod op de Zeeuwse woningmarkt op de korte en lange termijn (2040) op elkaar aansluiten?.
De provincie heeft als penvoerder en opdrachtgever, mede namens de gemeenten, de opdracht verstrekt aan bureau STEC.
Het KWOZ geeft:

- gedetailleerd inzicht in de omvang en kwalitatieve samenstelling van de bestaande voorraad (aanbod);
- inzicht in de ontwikkeling van de kwalitatieve vraag op korte en middellange termijn tot 2030 en op lange termijn tot 2040;
- verbeterd inzicht in de omvang en kwaliteit van de woonvraag van internationale werknemers;
- een aanpak en een pakket van maatregelen waarmee provincie en gemeenten kunnen sturen op verbetering van de samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad;
- voor de regio Walcheren het uitvoeren van een locatieonderzoek.

Naast een rapportage levert de opdrachtnemer ook een webbased systeem in besloten netwerkomgeving op waarin gemeenten en provincie op basis van data en kaartbeelden de ontwikkeling van de woningvoorraad op lokaal en regionaal niveau gedurende een lange termijn blijvend kunnen volgen.

Bij het onderzoek wordt gebruik gemaakt van “big data”, zoals energieverbruik, karakteristieken van huishoudens, WOZ waarden en waardeontwikkeling, verhuisbewegingen, e.d.. Veel van deze gegevens zijn eigendom van gemeenten en zijn privacygevoelig.

Motivering besluit
Het KWOZ is een belangrijk onderzoek, waarbij voor het eerst de woningopgave voor heel Zeeland op gelijke basis in beeld wordt gebracht. Het gebruik van “big data” betekent een grote sprong in het inzicht in de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonbehoefte van de inwoners van Zeeland, nu en in de toekomst. Met het resultaat van het onderzoek zal de discussie rond wonen tussen provincie en gemeenten meer gaan over de kwaliteit van de opgave dan over de aantallen. Het levert de informatie voor een meer regio specifieke benadering van het woonbeleid en het biedt instrumenten om daar uitvoering aan te geven.

“Big data” betekent vaak dat er gebruik gemaakt wordt van informatie die betrekking heeft op de privacy van mensen. De wetgever stelt hoge eisen aan de bescherming van privacygevoelige gegevens. Deze gegevens worden beschermd door afspraken over gebruik en opslag van gegevens tussen de gegevenseigenaar en de opdrachtnemer, de zgn. verwerker. Dit wordt geborgd door een verwerkersovereenkomst tussen gegevenseigenaar (veelal de gemeente) en de verwerker, in dit geval STEC voor de analyse en Local Focus voor de besloten netwerkomgeving.

Voor het KWOZ hebben Provincie en gemeenten afgesproken dat de Provincie namens gemeenten optreedt als penvoerder en opdrachtgever van het KWOZ. In het kader van de bescherming van de privacy betekent dit echter dat de Provincie de opdracht geeft voor de verwerking van mogelijk privacygevoelige gegevens waarvan zij niet de eigenaar is. Dit is wettelijk niet mogelijk. Om dit wel mogelijk te maken dient er een schriftelijke samenwerkingsovereenkomst te worden opgesteld, waarin taken en verantwoordelijkheden van de Partners (de Zeeuwse gemeenten en provincie Zeeland) ten aanzien van opslag, beheer, verwerking en publicatie worden vastgelegd, zodat de vereiste bescherming van de privacy wordt gegarandeerd. Op basis van de overeenkomst kunnen gemeenten een schriftelijke volmacht verstrekken aan de provincie om, binnen de afspraken van de samenwerkingsovereenkomst, namens hen als opdrachtgever te handelen.

De uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst wordt uitgevoerd door de werkgroep KWOZ, bestaande uit vertegenwoordigers van de provincie Zeeland en van elk van de Zeeuwse woningmarktregio’s Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren, De Bevelanden en Zeeuws-Vlaanderen. De werkgroep wordt aangestuurd door een Stuurgroep, bestaande uit bestuurders van de provincie Zeeland en van elk van de Zeeuwse woningmarktregio’s.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

Format voor aanleveren agendapunt

Registratienummer Corsa: CONCEPT

Agendapunt portefeuilleoverleg [redacted]

Thema: **Wonen**

Onderwerp:	Samenwerkingsovereenkomst KWOZ	Datum behandeling:	27 mei 2019
Naam inbrenger:	[redacted]	Benodigde tijd voor agendapunt:	10 minuten

Aanwezig bij behandeling:

Naam	Telefoonnummer
[redacted]	

Doel van de bespreking
Bespreken van de samenwerkingsovereenkomst Kwalitatief Woononderzoek Zeeland en concept GS nota voor de instemming met de samenwerkingsovereenkomst

Bestuurlijke aandachtspunten (Kern aandachtspunten vanuit bestuurlijke relevantie)

Provincie en gemeenten hebben gezamenlijk de inhoud en offerte voor het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (KWOZ) geformuleerd. De provincie heeft als penvoerder en opdrachtgever, mede namens de gemeenten, de opdracht verstrekt aan bureau STEC.
Het KWOZ geeft:

- een gedetailleerd beeld van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad
- een verbinding met de toekomstige woonbehoefte in Zeeland
- het locatieonderzoek Walcheren
- een serie instrumenten en mogelijkheden om te sturen op verbetering van de samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad
- een instrument om op lokaal en regionaal niveau de woningvoorraad te analyseren en de ontwikkelingen op langere termijn te monitoren.

Bij het onderzoek wordt gebruik gemaakt van gegevens van gemeenten die privacygevoelig zijn. Dit betekent dat de provincie met het verstrekken van een opdracht, waarbij gebruik gemaakt wordt van deze gegevens, onrechtmatig handelt. Dit kan worden ondervangen door het opstellen van een samenwerkingsovereenkomst waarin door de samenwerkende partners, provincie én gemeenten, afspraken worden gemaakt over rollen en verantwoordelijkheden in het project. De rol van opdrachtgever, namens de partners, wordt dan bij de provincie gelegd. De gemeenten kunnen dan een volmacht verstrekken waarmee de provincie op rechtmatige wijze opdracht geeft tot het gebruik van hun gegevens.

Overwegingen (Pro's/contra's, alternatieven, meningen stakeholders)

Het KWOZ is een belangrijk onderzoek, waarbij voor het eerst de woningopgave voor heel Zeeland op gelijke basis in beeld wordt gebracht. Met het resultaat van het onderzoek zal de discussie rond wonen tussen provincie en gemeenten meer gaan over de kwaliteit van de opgave dan over de aantallen. Het levert de informatie voor een meer regiospecifieke benadering van het woonbeleid.

De aanleiding van de samenwerkingsovereenkomst was het gebruik van privacy gevoelige gegevens voor het onderzoek. Maar de resultaten van het onderzoek, de instrumenten en het monitoringinstrument worden ook daarna gebruikt. Het ligt dan ook voor de hand om de overeenkomst een langere looptijd te geven, zodat ook over de periode na het onderzoek afspraken gemaakt worden over het veilig beheer en gebruik van de gegevens. Daarom is de eindtijd gesteld op 31 december 2020, met een evaluatie na 1 jaar.

Voorstel/besluit

De samenwerkingsovereenkomst voor goedkeuring en ondertekening voor leggen aan GS
Te nemen acties (Wie, wat, wanneer)
[redacted] afronden conceptnota en agenderen voor GS van 4 juni 2019
Eventuele bijlagen

Dit format dient te zijn afgestemd met je afdelingshoofd. Indienen voor donderdag 12.00 uur bij portefeuille-overleg@zeeland.nl. Vermeld in het onderwerp van de mail de naam van de gedeputeerde en de datum van PO.

Beslisnota GS

Provincie Zeeland

DG

OPENBAAR/DG NOG NIET GEKOZEN!
Geef aan wanneer gepubliceerd wordt!!!

documentnummer | Zaaknummer | verwijsnummer

CONCEPT

onderwerp Kwalitatief woononderzoek Zeeland

voorgesteld besluit Instemmen met de Samenwerkingsovereenkomst Kwalitatief Woononderzoek Zeeland

Aanleiding

De Provincie Zeeland en de Zeeuwse gemeenten hebben een gezamenlijk Kwalitatief Woononderzoek Zeeland gestart. De centrale vraag van het onderzoek is: Hoe kan er voor gezorgd worden dat de kwalitatieve vraag en aanbod op de Zeeuwse woningmarkt op de korte en lange termijn (2040) op elkaar aansluiten?.
De provincie heeft als penvoerder en opdrachtgever, mede namens de gemeenten, de opdracht verstrekt aan bureau STEC.
Het KWOZ geeft:

- gedetailleerd inzicht in de omvang en kwalitatieve samenstelling van de bestaande voorraad (aanbod);
- inzicht in de ontwikkeling van de kwalitatieve vraag op korte en middellange termijn tot 2030 en op lange termijn tot 2040;
- verbeterd inzicht in de omvang en kwaliteit van de woonvraag van internationale werknemers;
- een aanpak en een pakket van maatregelen waarmee provincie en gemeenten kunnen sturen op verbetering van de samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad
- voor de regio Walcheren het uitvoeren van een locatieonderzoek

Naast een rapportage levert de opdrachtnemer ook een webbased systeem in besloten netwerkomgeving op waarin gemeenten en provincie op basis van data en kaartbeelden de ontwikkeling van de woningvoorraad op lokaal en regionaal niveau gedurende een lange termijn blijvend kunnen volgen,

Bij het onderzoek wordt gebruik gemaakt van “big data”, zoals energieverbruik, karakteristieken van huishoudens, WOZ waarden en waardeontwikkeling, verhuisbewegingen, e.d.. Veel van deze gegevens zijn eigendom van gemeenten en zijn privacygevoelig.

inportefeuillehouder - portefeuille [redacted]		Wonen
paraaf afdelingshoofd	paraaf portefeuillehouder	paraaf secretaris voor agendering

datum GS vergadering (in te vullen door agendakamer)	
besluit GS	
paraaf secretaris voor uitvoering	

overwegingen en advies

motivering besluit

Het KWOZ is een belangrijk onderzoek, waarbij voor het eerst de woningopgave voor heel Zeeland op gelijke basis in beeld wordt gebracht. Het gebruik van “big data” betekent een grote sprong in het inzicht in de kwaliteit van de woningvoorraad en de woonbehoefte van de inwoners van Zeeland, nu en in de toekomst. Met het resultaat van het onderzoek zal de discussie rond wonen tussen provincie en gemeenten meer gaan over de kwaliteit van de opgave dan over de aantallen. Het levert de informatie voor een meer regio specifieke benadering van het woonbeleid en het biedt instrumenten om daar uitvoering aan te geven.

“Big data” betekent vaak dat er gebruik gemaakt wordt van informatie die betrekking heeft op de privacy van mensen. De wetgever stelt hoge eisen aan de bescherming van privacygevoelige gegevens. Deze gegevens worden beschermd door afspraken over gebruik en opslag van gegevens tussen de gegevenseigenaar en de opdrachtnemer, de zgn. verwerker. Dit wordt geborgd door een verwerkersovereenkomst tussen gegevenseigenaar (veelal de gemeente) en de verwerker, in dit geval STEC voor de analyse en Local Focus voor de besloten netwerkomgeving.

Voor het KWOZ hebben Provincie en gemeenten afgesproken dat de Provincie namens gemeenten optreedt als penvoerder en opdrachtgever van het KWOZ. In het kader van de bescherming van de privacy betekent dit echter dat de Provincie de opdracht geeft voor de verwerking van mogelijk privacygevoelige gegevens waarvan zij niet de eigenaar is. Dit is wettelijk niet mogelijk. Om dit wel mogelijk te maken dient er een schriftelijke samenwerkingsovereenkomst te worden opgesteld, waarin taken en verantwoordelijkheden van de Partners (de Zeeuwse gemeenten en provincie Zeeland) ten aanzien van opslag, beheer, verwerking en publicatie worden vastgelegd, zodat de vereiste bescherming van de privacy wordt gegarandeerd. Op basis van de overeenkomst kunnen gemeenten een schriftelijke volmacht verstrekken aan de provincie om, binnen de afspraken van de samenwerkingsovereenkomst, namens hen als opdrachtgever te handelen.

De uitvoering van de samenwerkingsovereenkomst wordt uitgevoerd door de werkgroep KWOZ, bestaande uit vertegenwoordigers van de provincie Zeeland en van elk van de Zeeuwse woningmarktregio’s Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren, De Bevelanden en Zeeuws-Vlaanderen. De werkgroep wordt aangestuurd door een Stuurgroep, bestaande uit bestuurders van de provincie Zeeland en van elk van de Zeeuwse woningmarktregio’s.

De directe aanleiding voor het opstellen van de samenwerkingsovereenkomst is het gebruik van privacy gevoelige gegevens voor het onderzoek. Maar de resultaten van het onderzoek, de instrumenten en het monitoringinstrument worden ook daarna gebruikt. Het ligt dan ook voor de hand om de overeenkomst een langere looptijd te geven, zodat ook over de periode na het onderzoek afspraken gemaakt worden over het veilig beheer en gebruik van de gegevens. Daarom is de eindtijd gesteld op 31 december 2020, met een evaluatie na 1 jaar.

Afwijking t.o.v. provinciale doelstellingen en/of beleid

Niet van toepassing

bestuurlijke planning en doorlooptijd

indien van toepassing

consequenties besluit

financiële consequenties

geen

juridische consequenties

De samenwerkingsovereenkomst heeft betrekking op de uitvoering van de wet AVG. Inhoud van de samenwerkingsovereenkomst is opgesteld in samenwerking met Juridische Zaken

personele consequenties en inhuur

Er is geen externe inhuur nodig. voor een bedrag van € 0,00.

inkoop & aanbesteding

Inkoop is niet van toepassing.

uitvoeringsparagraaf (DG, alleen voor intern gebruik)

bestuurlijke aandachtspunten, risico's en beheersmaatregelen

geen

behandeld door [redacted]
afgestemd met

uiterste beslisdatum 4 juni 2019

communicatie en handhaving DG-karakter

Handhaven DG wegens inspectie, controle en toezicht door bestuursorganen (m.u.v. milieuinformatie)

geen

tekst voor zeeland.nl (graag begrijpelijk leesbare tekst!)

Provincie en gemeenten besluiten om gezamenlijk een onderzoek uit te voeren naar de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Doel is om de woningvoorraad beter te laten aansluiten op de toekomstige behoefte. Hiervoor wordt ook een meerjarig monitoringsinstrument ontwikkeld.

actieve informatieplicht PS

Niet naar PS

bijlagen

Samenwerkingsovereenkomst KWOZ, Volmacht gemeente

SAMENWERKINGSOVEREENKOMST
met betrekking tot de samenwerking tussen:

DE ONDERGETEKENDEN:

1. Het college van Gedeputeerde Staten van de PROVINCIE ZEELAND, gevestigd te (4331 BK) Middelburg, aan de Abdij 6, vertegenwoordigd door haar gevolmachtigde bestuurder mevrouw C.M.M. Schönkecht-Vermeulen, gemachtigd door de Commissaris van de Koning d.d. xx-xx-2019, handelende conform het besluit met nummer xxxxx van Gedeputeerde Staten d.d. xx-xx-2019.

2. Het college van de GEMEENTE XXXXX, gevestigd te xxxxxxx, aan xxxxxxx vertegenwoordigd door haar burgemeester de heer/mevrouw xxxxxxx, ter uitvoering van het besluit van het college van burgemeester en wethouders d.d. xx-xx-2019, genomen in de vergadering van burgemeester en wethouders d.d. xx-xx-2019, met het kenmerk xxxxx.

Hierna gezamenlijk aangeduid als ‘Partners’;

OVERWEGENDE DAT:

A. de *provincie Zeeland* vanuit haar taak op het gebied van de ruimtelijke ordening het van provinciaal belang acht dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren en daarbij streeft naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens.

B. de *gemeente Xxxxxx* vanuit haar taak op het gebied van de ruimtelijke ordening verantwoordelijk is voor de woningbouw en volkshuisvesting binnen haar grondgebied.

C. Gemeenten georganiseerd zijn in de regionale woningmarktregio’s Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren, De Bevelanden en Zeeuws-Vlaanderen.

D. Partners gezamenlijk opdracht geven tot het uitvoeren van een kwalitatief woononderzoek Zeeland (hierna KWOZ) om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad in beeld te brengen, inzichtelijk te maken via een web-based monitoring tool, en deze opgave te verbinden met de lange termijn opgave om de woningvoorraad aan te laten sluiten op de woonbehoefte in 2040.

E. Onderdeel van het onderzoek het gebruik betreft van gegevens die eigendom zijn van de Partners, dan wel in opdracht van Partners ondergebracht bij een beheerorganisatie. Die gegevens bevatten mogelijk privacygevoelige informatie.

F. Partners afspraken hebben gemaakt over de voorwaarden waaronder de samenwerking zal plaatsvinden en welke afspraken worden vastgelegd in deze overeenkomst (hierna: de ‘Overeenkomst’).

VERKLAREN HET VOLGENDE TE ZIJN OVEREENGEKOMEN:

1. Doel Overeenkomst

Het doel van deze Overeenkomst is om de organisatie, realisatie en financiering van het KWOZ en de bouw van de monitoringstool en de betrokkenheid van de Partners vast te leggen met bindende afspraken over:

- de uitvoering van het KWOZ;
- het gebruik van de gegevens over de woningvoorraad;
- inzet van de web-based monitoring tool Local Focus gedurende de looptijd van het KWOZ;
- inzet van de web-based monitoring tool Local Focus na voltooiing van het KWOZ;
- de samenwerkingsvorm die de Partners kiezen;
- de rollen en verantwoordelijkheden die de Partners hebben;
- de financiële bijdrage van de Partners.

2. Duur en einde Overeenkomst

2.1 Deze Overeenkomst wordt met ingang van de datum van ondertekening aangegaan en heeft een looptijd tot en met 31 december 2020.

2.2 Een Partner kan deze Overeenkomst niet tussentijds beëindigen. Tussentijdse beëindiging is mogelijk als dat de Partners daarover overeenstemming hebben bereikt.

3. De opdracht voor en uitvoering van het KWOZ

3.1 De provincie Zeeland is namens de Partners opdrachtgever voor het KWOZ en heeft het bureau STEC opdracht gegeven dit onderzoek uit te voeren. De provincie Zeeland financiert de uitvoering van het KWOZ. De looptijd van het KWOZ, zoals opgenomen in de opdracht aan STEC is van 25 februari 2019 tot 7 juni 2019. Het bureau STEC is in opdracht van de provincie Zeeland verantwoordelijk voor het beheer en gebruik van de web-based monitoring tool Local Focus gedurende de looptijd van het KWOZ.

3.2 Gemeenten en Provincie hebben gezamenlijk een ambtelijke werkgroep geformeerd, waarbij vanuit de provincie Zeeland en vanuit elk van de Zeeuwse woningmarktregio's Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren, De Bevelanden en Zeeuws-Vlaanderen een vertegenwoordiger plaats heeft. De werkgroep heeft de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- de formulering van de onderzoeksopdracht voor het KWOZ;
- het opstellen van de offerte voor verlening van de onderzoeksopdracht voor het KWOZ;
- de selectie van het onderzoeksbureau, resulterend in een opdracht aan het bureau STEC;

De werkgroep is voorts verantwoordelijk voor

- de ambtelijke begeleiding van het KWOZ;
- de afstemming met de andere gemeenten in de desbetreffende woningmarktregio;
- de aanlevering van de gegevens;
- de inzet en uitwerking van beheer en gebruik van de web-based monitoringstool na voltooiing van het KWOZ.

4. Gegevensverstrekking

4.1 Onderdeel van het onderzoek betreft het gebruik van gegevens die beheerd worden door en eigendom zijn van de Partners, dan wel in opdracht van Partners worden beheerd door een beheerorganisatie, die mogelijk privacygevoelige informatie bevatten. Het betreft de volgende gegevens:

Toelichting	Data-bron
WOZ-waarde 2018, 2013 en 2008 per woning (adres)	WOZ-register
Eigenaar en gebruiker (of leegstaand) per woning (adres)	WOZ-register
Wat voor type huishouden woont er nu in elke woning (adres), naar aantal personen, leeftijd en samenstelling	BRP-register
Verhuisde personen vanuit België in de afgelopen 3 jaar naar adres en verhuismoment	BRP-register
Geregistreerde forensenbelasting en afvalstoffenheffing voor tweede woningen	Registratie belastingen en heffingen

4.2 Elke Partner is zelf verantwoordelijk voor een rechtmatige en juiste verstrekking van de eigen gegevens ten behoeve van het KWOZ aan het bureau STEC.

4.3 Indien de te verstrekken gegevens van de verantwoordelijke Partner aan het bureau STEC direct of indirect herleidbaar zijn tot personen, wordt van de verantwoordelijke Partner geacht dat zij handelt overeenkomstig de vereisten van de toepasselijke privacywet- en regelgeving. Bij verwerking van persoonsgegevens in het kader van de uitvoering van het onderzoek, is het bureau STEC verwerker in de zin van de Algemene Verordening Gegevensbescherming ten behoeve van de betreffende Partner die verwerkingsverantwoordelijke is.

4.4 Elke Partner, die ten behoeve van het KWOZ data aan het bureau STEC gaat leveren dat direct of indirect herleidbaar is tot personen, sluit separaat een verwerkersovereenkomst af met het bureau STEC ten aanzien van de eigen gegevens. Hiervoor kan gebruik gemaakt worden van een door het bureau STEC opgestelde verwerkersovereenkomst, of van de modelovereenkomst zoals opgesteld door de VNG. Met het afsluiten van een verwerkersovereenkomst wordt geborgd dat het bureau STEC de toepassing van passende technische en organisatorische maatregelen garandeert, opdat de verwerking aan de vereisten van de Algemene Verordening Gegevensbescherming voldoet en de bescherming van betrokkenen is gewaarborgd. Voor de toepassing van passende technische en organisatorische maatregelen wordt door elke Partner uitgegaan van de in de bijlage opgenomen informatiebeveiligingseisen. Deze informatiebeveiligingseisen wordt door elke Partner als minimaal uitgangspunt genomen voor het afspreken van een passend beveiligingsniveau in de verwerkersovereenkomst met het bureau STEC. Elke Partner verstrekt een afschrift van de verwerkersovereenkomst aan de provincie Zeeland als opdrachtgever voor het KWOZ.

4.5 Indien na voltooiing van het KWOZ de Partners, op basis van het gestelde in artikel 5.4, besluiten het gebruik van de web-based monitoring tool van Local Focus voort te zetten, zal elke Partner overeenkomstig de artikelen 4.2 tot en met 4.4 een nieuwe verwerkersovereenkomst met Local Focus afsluiten. Hiervoor kan de modelovereenkomst zoals opgesteld door de VNG gebruikt worden.

5. Bestuurlijke organisatie

5.1 Partners organiseren voor de uitvoering van het KWOZ een stuurgroep KWOZ, onder voorzitterschap van gedeputeerde C.M.M. Schönknecht-Vermeulen. In de stuurgroep worden de gemeenten vertegenwoordigd door een vertegenwoordiger uit elke woningmarktregio. De Provincie Zeeland voert het secretariaat van dit bestuurlijk overleg. De stuurgroep komt tijdens de looptijd van het project op basis van een vastgestelde vergaderplanning bij elkaar.

5.2 De samenstelling van de stuurgroep is:
Provincie Zeeland gedeputeerde [redacted]

Regio Walcheren	wethouder [redacted] gemeente Middelburg
Regio De Bevelanden	wethouder [redacted], gemeente Goes
Regio Zeeuws Vlaanderen	wethouder [redacted] van de gemeente Hulst
Regio Schouwen-Duiveland	wethouder [redacted] gemeente Schouwen Duiveland
Regio Tholen	wethouder [redacted], gemeente Tholen

5.3 De stuurgroep functioneert als een bestuurlijk platform met de mogelijkheid om in te grijpen of besluiten te nemen bij impasses of stagnaties in het project.
Taken en verantwoordelijkheden stuurgroep: besluitvorming inhoud en management / initiëren / signaleren / creëren van randvoorwaarden voor werkzaamheden van werkgroep / bewaken en bijsturen doelstellingen en hoofdlijnen programma / bewaken financiën. De leden houden zich niet bezig met de dagelijkse werkzaamheden voor het project.
Ten aanzien van situaties waarin besluiten genomen moeten worden om dreigende budgetoverschrijding te voorkomen, vervullen de niet-financierende leden in de stuurgroep een adviesrol voor de financierende Partners. Dit advies van de niet-financierende leden van de stuurgroep KWOZ is niet bindend.

5.4 De Partners stellen op basis van het advies van de werkgroep een projectplan vast voor de inzet en uitwerking van beheer en gebruik van de web-based monitoring tool na voltooiing van het KWOZ. In dit projectplan zijn afspraken vastgelegd over de doel, de verantwoordelijkheids- en taakverdeling tussen de Partners en financiering.

5.6 Om de provincie Zeeland in staat te stellen namens de overige Partners te handelen als opdrachtgever wordt door elke Partner een separate volmacht daartoe verstrekt.

5.7 De resultaten van het KWOZ komen voor elk van de deelnemende Partners ter beschikking. Uitgangspunt hierbij is dat elke Partner de resultaten van het KWOZ gebruikt ten behoeve van de uitvoering van zijn publiekrechtelijke taak op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting (wonen). Geen van de Partners zal de resultaten van het KWOZ openbaar maken of openbaar laten maken zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de andere Partners.

6. Financiën

6.1 De kosten voor het KWOZ worden gedragen door de Provincie Zeeland en bedragen € 92.350,=. Deze kosten omvatten tevens de beheer- en ontwikkelkosten van de web-based monitoring tool gedurende de looptijd van de onderzoeksopdracht van het KWOZ.

6.2 Voor financiering van meerkosten, vervolgopdrachten en de inzet van het web-based monitoring tool na voltooiing van het KWOZ wordt op voorstel van de stuurgroep een beroep gedaan op de overige partners.

6.3 De arbeidskosten voor de projectleider(s) en overige inzet/ondersteuning van personeel worden gedragen door de afzonderlijke Partners en zijn geen onderdeel van het budget.

6.4 Partners werken samen op basis van gelijkwaardigheid, ongeacht de financiële en/of personele inbreng en dragen in gezamenlijkheid de (eind)verantwoordelijkheid voor het project.

6.5 Partners voeren één financiële administratie voor de uitvoering van deze samenwerkingsovereenkomst waarin alle baten en lasten zichtbaar zijn. De provincie Zeeland voert dit financieel beheer uit namens de Partners. Kosten in natura maken geen deel uit van

de projectorganisatie en worden opgenomen in de administratie van de desbetreffende Partner.

6.6 De provincie Zeeland verstrekt de opdrachten namens de Partners en is verantwoordelijk voor de financiële verantwoording. Opdrachten worden verstrekt binnen het taakstellend budget. Voor opdrachten die de provincie Zeeland verstrekt zijn de aanbestedingsregels en het inkoopbeleid van de provincie Zeeland van toepassing.

7. Geschillen
Over geschillen wordt besloten door de stuurgroep KWOZ. Indien nodig wordt er gestemd. Bij staken van de stemmen geeft de stem van de voorzitter van de stuurgroep KWOZ de doorslag.

8. Slotbepalingen
Eventuele wijzigingen van de Overeenkomst die voortvloeien uit (her)onderhandeling of onvoorziene omstandigheden worden vastgelegd in een door de partijen te ondertekenen aanvullende, dan wel nieuwe overeenkomst.

Aldus overeengekomen en ondertekend in drievoud te Middelburg op [*datum*]

Provincie Zeeland
mevrouw [redacted], gedeputeerde

Gemeente xxxxxx
burgemeester

BIJLAGEN, zijnde: …..

1. Bijlage informatiebeveiligingseisen bureau STEC

Stuurgroep 2019-5-22

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 21 mei 2019 16:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: agenda stuurgroep KWOZ

Dag [redacted] hieronder de agenda voor de Stuurgroep. Je had gelijk, het is een uurtje. Ik laat het even aan jou over of er broodjes bij zijn of niet.

Geachte wethouder,

Morgen 22 mei vindt de 2e stuurgroepsbijeenkomst van 12:30 tot 13:30 van het Kwalitatief Woningonderzoek Zeeland plaats in de Abdij (Admiraliteitskamer)

De agenda is als volgt

1. Stand van zaken van het onderzoek: korte toelichting waar we nu staan incl. terug- en vooruitblik regiobijeenkomsten
2. Terugkoppeling VZG bijeenkomst
3. Presentatie tussenresultaten KWOZ met Walcheren als voorbeeld en doorkijk arrangementen
4. Samenwerkingsovereenkomst
5. W.v.t.t.k.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 22 mei 2019 08:50
Aan: [redacted]
Onderwerp: vergadering stuurgroep KWOZ vandaag 12:30

Beste [redacted]

Vandaag hebben we van 12.30 tot 13.30 uur de 2e bijeenkomst van de Stuurgroep Kwalitatief Woningmarktonderzoek Zeeland in de Admiraliteitszaal.
Het is een korte bijeenkomst, dus het lijkt me dat je de regie strak moet houden.
De agenda is als volgt

1. Stand van zaken van het onderzoek: korte toelichting waar we nu staan incl. terug- en vooruitblik regiobijeenkomsten

Dit is een toelichting van [redacted] van STEC, kan heel kort, 5 minuten

2. Terugkoppeling VZG bijeenkomst 10 minuten

Terugkoppeling door [redacted]. We hebben bij de vorige stuurgroep afgesproken dat er een toelichting op het onderzoek zou worden gegeven in de VZG. Dat is gisteren gebeurd. We hebben vanuit de ambtelijke projectgroep gevraagd of één van de wethouders dit zou kunnen doen. Daarmee wilden we laten zien dat het onderzoek door gemeenten en provincie samen wordt gedaan. [redacted] heeft deze presentatie gehouden. Mogelijk zijn er aanvullingen of opmerkingen van de andere wethoduers.

3. Presentatie tussenresultaten KWOZ met Walcheren als voorbeeld en doorkijk arrangementen

Dit is de hoofdmoot van de bijeenkomst. [redacted] laat de resultaten zien van Walcheren en de manier waarop je de gegevens kunt gebruiken. Daarna gaat hij in op de arrangementen, de manieren waarop we vanuit de overheden onze voorraad aan kunnen pakken en verbeteren.
Zelf vind ik dit echt het resultaat waar we op zitten te wachten, voor mij zijn dit soort kaartbeelden met de goede delen, maar ook met de slechte delen van onze woningvoorraad heel nuttig. Hier krijg je in beeld waar delen zitten die kwalitatief slecht zijn, niet aansluiten op de behoefte, moeilijk te verduurzamen. Maar ook een overzicht van de mogelijkheden om samen daar een gerichte aanpak op te zetten. Dit is m.i. de basis voor een aanpak zoals we die in de omgevingsagenda met het rijk tot stand moeten brengen.

4. Samenwerkingsovereenkomst

Om nu, maar ook in de toekomst rechtmatig (AVG!) gebruik te kunnen maken van de gegevens die bijeengebracht zijn, stellen we een samenwerkingsovereenkomst op. Deze is al ambtelijk, zowel wonen als juridisch afgestemd. Deze komt ook heel snel in GS. Ik kan dit kort (3 minuten) toelichten.

5. W.v.t.t.k.

met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Provincie Zeeland

Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland |
instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

stec
groep

Bijeenkomst stuurgroep woononderzoek Zeeland (KWOZ)

- tussenresultaten-

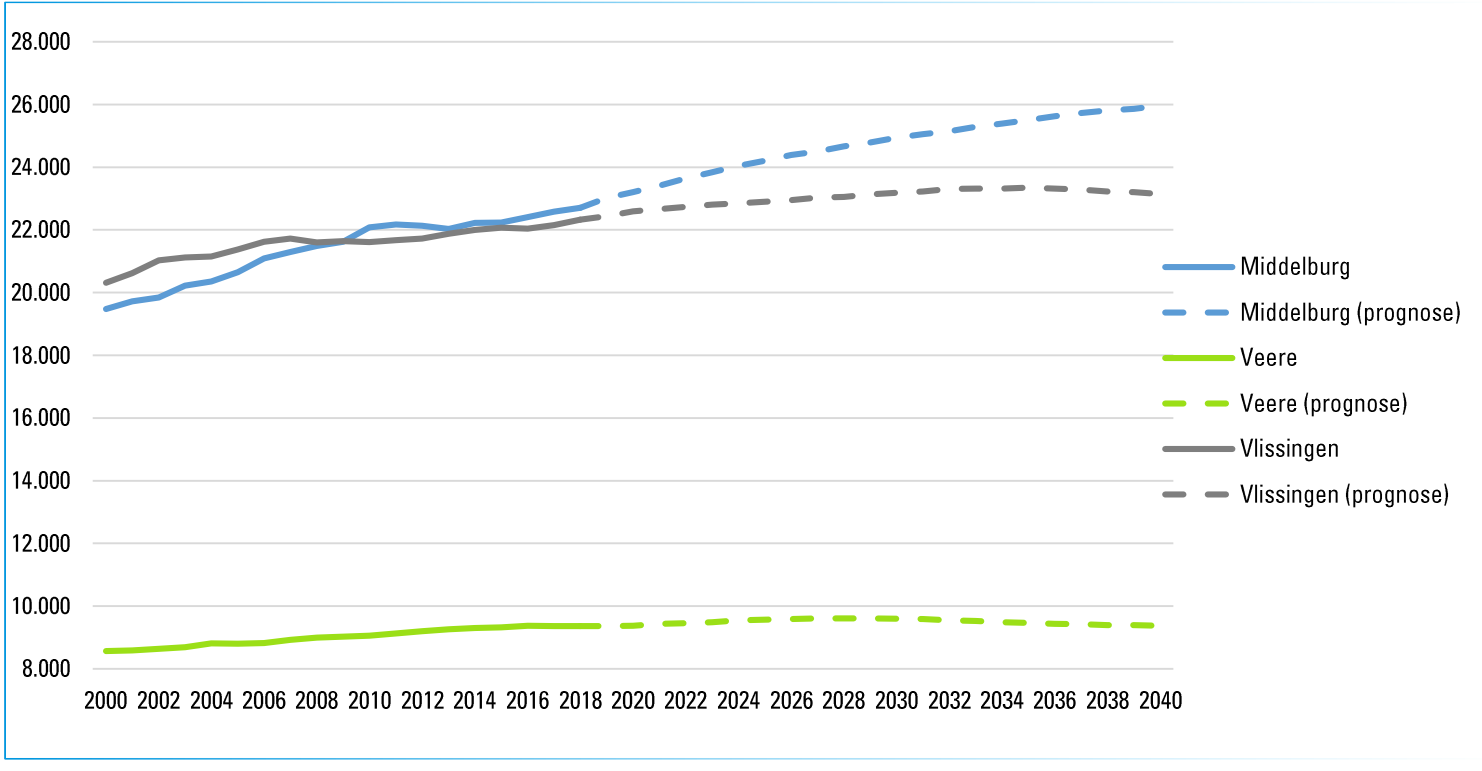
22 mei 2019

Naar een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040 (100% match)

- Van kwantitatief naar meer kwalitatief denken, met liefde voor bestaande voorraad
- Nieuw vak vraagt innovatieve sturingsarrangementen passend bij Zeeuwse context
- Flexibele schil (bv: arbeidsmigranten en deeltijd wonen) belangrijk voor functioneren Zeeuwse woningmarkt(en)
- Aandacht nodig voor regionale en lokale verschillen en opgaven: regiodashboards
- Onderzoek als solide basis voor regionale afspraken, woonvisies, prestatie afspraken en BP- onderbouwingen (Ladder)

stec groep

Huishoudensontwikkeling lange termijn op Walcheren (provinciale prognose)



stec
groep

Aandachtpunten en onzekerheden bij verwachte huishoudensontwikkeling

- Soms grote verschillen tussen en binnen gemeenten: steden, kustdorpen en de overige kernen
- Migratie belangrijke variabele voor huishoudens-ontwikkeling. Aandachtspunt: houdt migratie aan?
- Vergrijzing, huishoudensverdunning en ontwikkeling van het aantal gezinnen op lange termijn
- Behoud/aantrekken huishoudens afhankelijk van kwaliteit woningvoorraad, voorzieningen, et cetera.

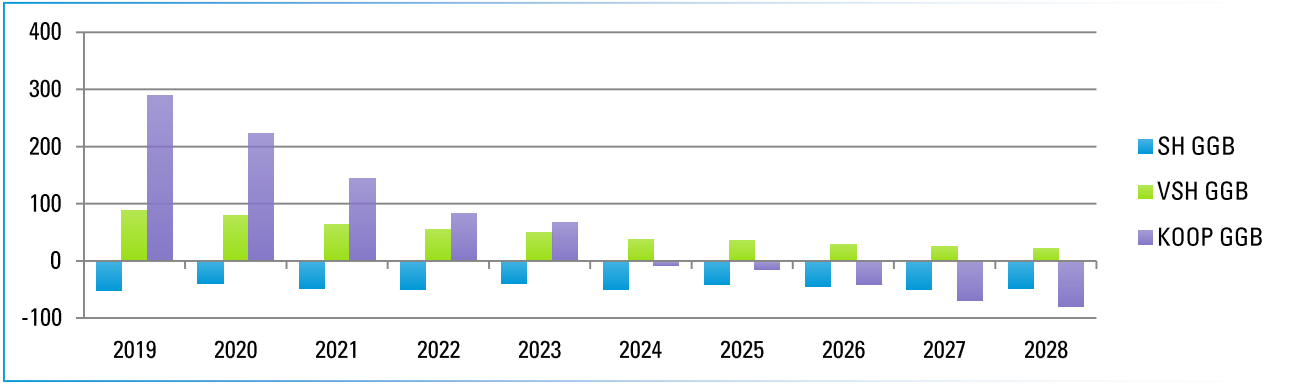
stec groep

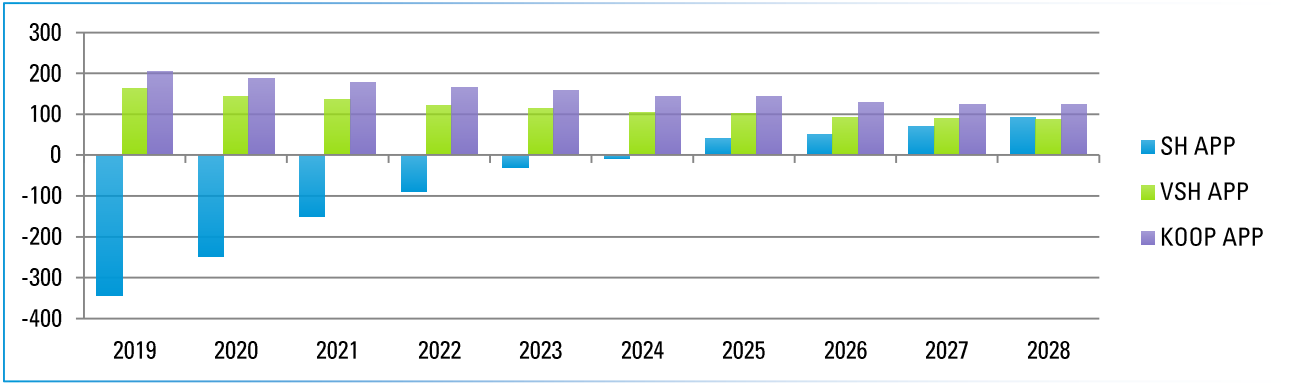
Verdieping op doelgroepen Walcheren

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	3.199	-93	-417
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	221	-4	-23
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	919	-25	-114
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	2.407	-7	41
Stads-elite		gezinnen	hoog	3.999	34	170
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4.674	-8	-249
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.136	16	-131
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	5.037	997	1.807
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3.690	759	1.380
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.325	-59	-195
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	820	-26	-114
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	1.449	-18	-5
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	5.377	-85	-53
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.806	-77	-230
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.831	-134	-435
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	3.614	744	1.233
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	2.745	559	946
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	295	-62	-111
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	230	-35	-67
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	171	-6	-7
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	2.589	-66	-59
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	773	-97	-222
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	406	-51	-117
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	909	196	268
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.198	258	361

stec groep

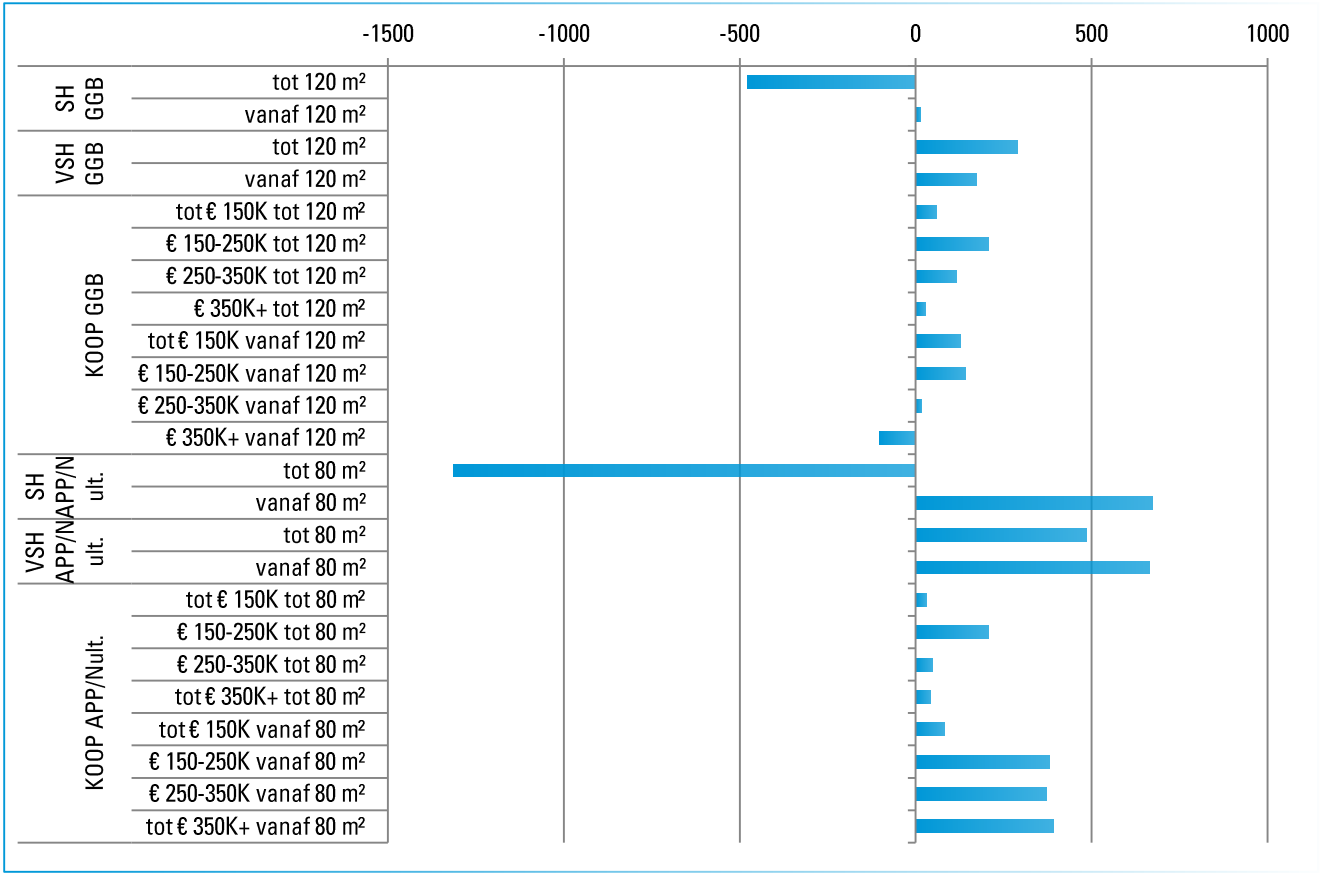
Jaarlijke ontwikkeling woningbehoefte op Walcheren





stec groep

Behoefte vertaald naar PMC's '19-'29 voor Walcheren



stec
groep

Toekomstwaarde bestaande woningvoorraad

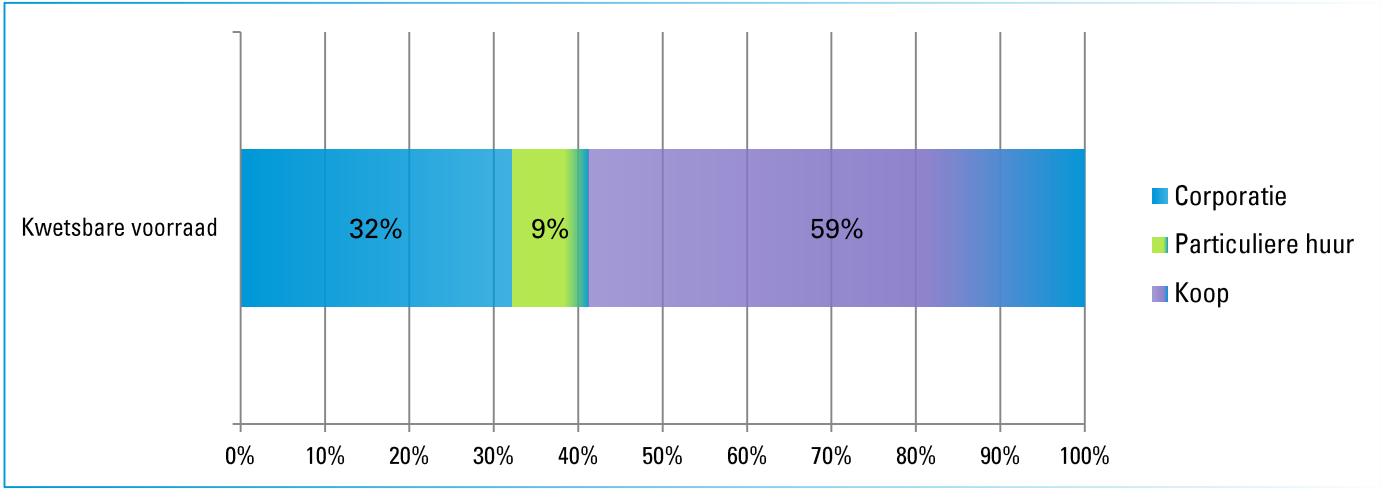
stec
groep

Kwetsbaarheid op kaart

stec
groep

Kwetsbaarheid naar eigendom

(verhouding eigendom relatief (zeer) kwetsbare woningen)

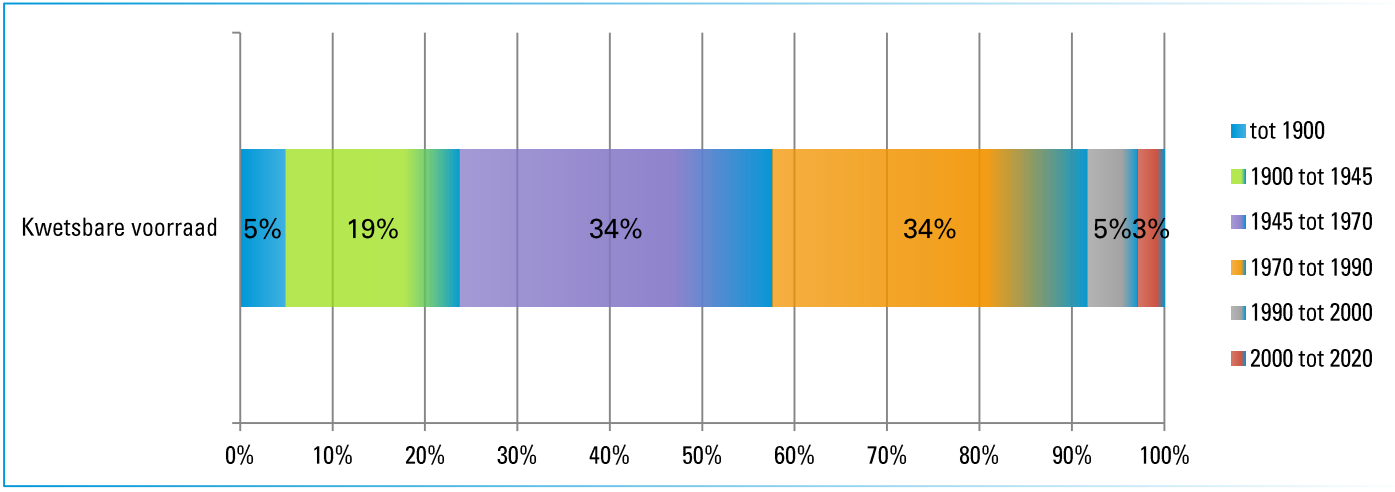


grootste opgave in particulier bezit, daarnaast corporaties belangrijke partner

stec
groep

Kwetsbaarheid naar bouwperiode

(verhouding bouwperiode relatief (zeer) kwetsbare woningen)

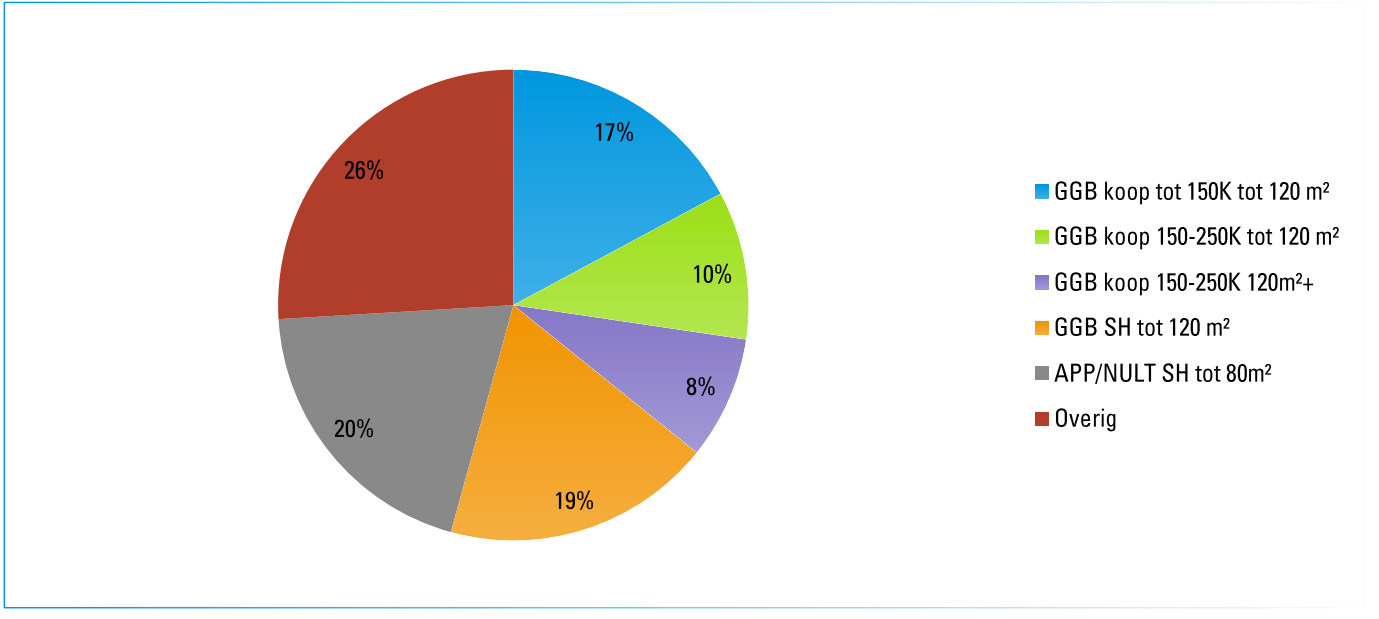


zeer kwetsbare voorraad oververtegenwoordigd in na-oorlogse bouw

stec
groep

Kwetsbaarheid naar PMC

(Top 5 PMC's (zeer) kwetsbare woningen)



kwetsbare voorraad overwegend goedkope ggb koop en kleine sociale huurwoningen

stec
groep

Hoe verder?

stec
groep

Het begint met bewustwording…

stec
groep

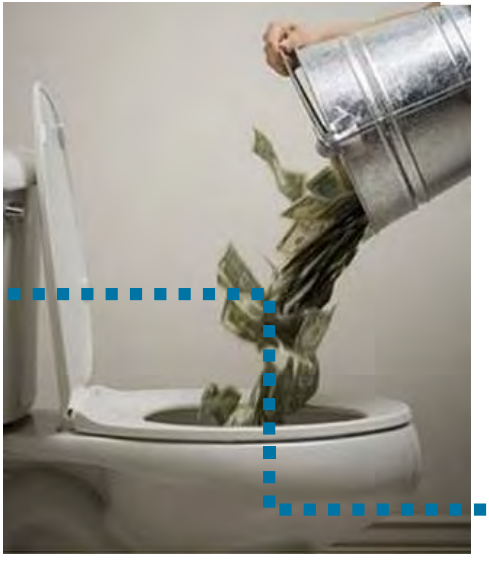
Grotere aandacht voor wat er op de markt komt

- Vergrijzing
- Eenpersoonshuishoudens
- Ontgroening

stec
groep

Niks doen en doorbouwen zonder aanpak bestaande kost vele miljoenen

Voorbeeld:
Waardedaling met 1,5%, als gevolg van 1% leegstand
€ honderden



Daling OZB inkomsten
paar miljoen/jaar

Ingrijpen = verlies beperken = maatschappelijk en financieel gewenst

stec
groep

Leidende principes bij transitie op de Zeeuwse woningmarkt

1. Marktspanning is essentieel
2. Reduceer plancapaciteit waar nodig
3. Investeer in toekomstbestendige locaties
4. Werk vanuit een gezonde marktverhouding
5. Denk in kasstromen voor gebieden als basis
6. Liefde voor bestaande voorraad ontwikkelen
7. Groot denken, klein handelen (stap-voor-stap)

stec
groep

Mogelijkheden aanpak kwetsbare (particuliere) woningvoorraad

- Fysiek verbeteren
- Onttrekken aan voorraad
- Aanpassen eigendomsstructuur

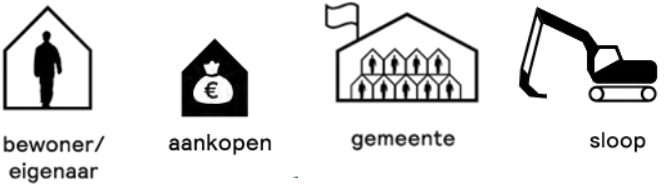
A

B

van A ….. naar B!

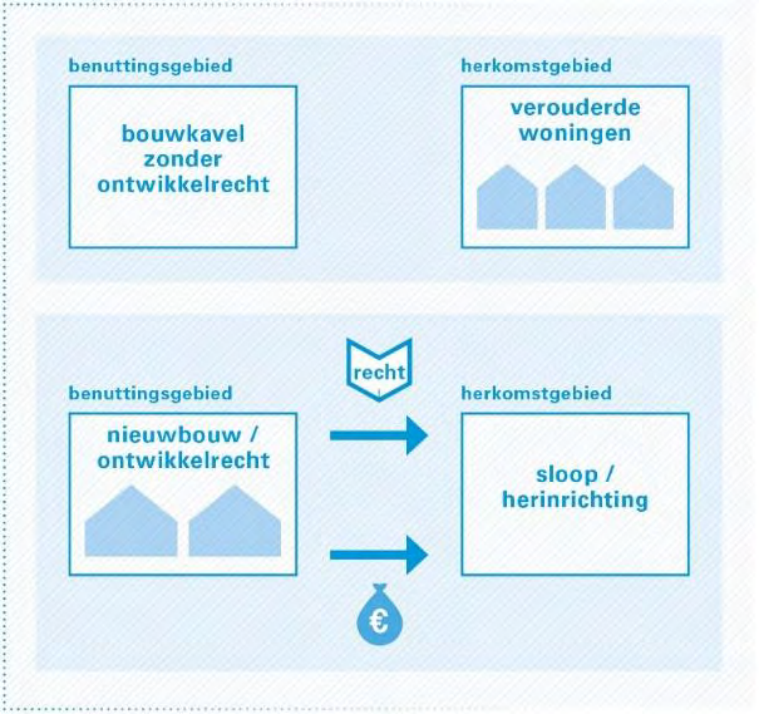
stec
groep

Aankoop en sloop: fondsvorming (samen optrekken…)



stec
groep

Verhandelbare ontwikkelrechten (sloop en nieuwbouw aan elkaar koppelen)



- Effecten bestaande voorraad beprijzen
- Bijdragen aan sloop geeft nieuwbouwrecht
- Saldo-benadering (verhouding afhankelijk van opgave)
- (Regionale) structuurvisies en straks ook omgevingsplan!

stec
groep

Transitie-exploitaties: leegstand benutten en verdienvermogen genereren (niches?)

bewoner/
eigenaar

aankopen

gemeente

woning-
corporatie

verhuren

sloop

stec
groep

Subsidieregelingen verduurzaming/ levensloopgeschikt maken

Vragen?

2b Werkgroep- en stuurgroepsbijeenkomst KWOZ

Werkgroep 2019-8-22

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 7 juni 2019 15:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: Streekhoudersbijeenkomst
Bijlagen: Streekhoudersessie Zeeland.pdf

Hoi [redacted]

Bijgevoegd de resultaten van de mentimeter van de bijeenkomst met streekhouders.

Daarnaast enkele punten die duidelijk naar voren kwamen tijdens de bijeenkomst:

- Samenwerking en samen optrekken nodig (o.a. richting Rijksoverheid)
- Overheid zorg voor duidelijke visie en pak de regie bij deze transitie!
- Overheid regel de randvoorwaarden (waarbinnen marktwerking leidt tot gewenste uitkomst)
- Aandacht nodig voor bewustwording bij politici/bewoners (helpen verhaal vertellen)
- Resultaten van het KWOZ gebruiken voor uitwerking strategie(en)

Groet,

[redacted]

stec groep
postbus 217
6800 ae arnhem
[redacted]
www.stec.nl

Wilt u op de hoogte blijven van Stec Groep? Volg ons via LinkedIn

stec
groep

Bijeenkomst met streekhouders Zeeland

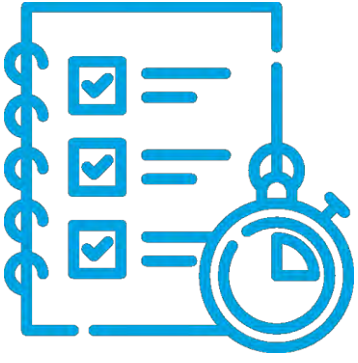
KWOZ eerste resultaten

4 juni 2019

stec
groep

Vandaag bespreken tussenresultaten en samen sparren over vervolg

- **Rondje voorstellen**
- **Eerste resultaten per regio:**
  - ontwikkeling kwalitatieve woningvraag
  - toekomstwaarde bestaande voorraad
  - bevindingen: opgaven woningmarkt
- **Sparren over vervolg: aan de slag**



stec
groep

Kort rondje voorstellen: wie bent u, en welke organisatie vertegenwoordigt u?

Doel: naar een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040 (100% match)

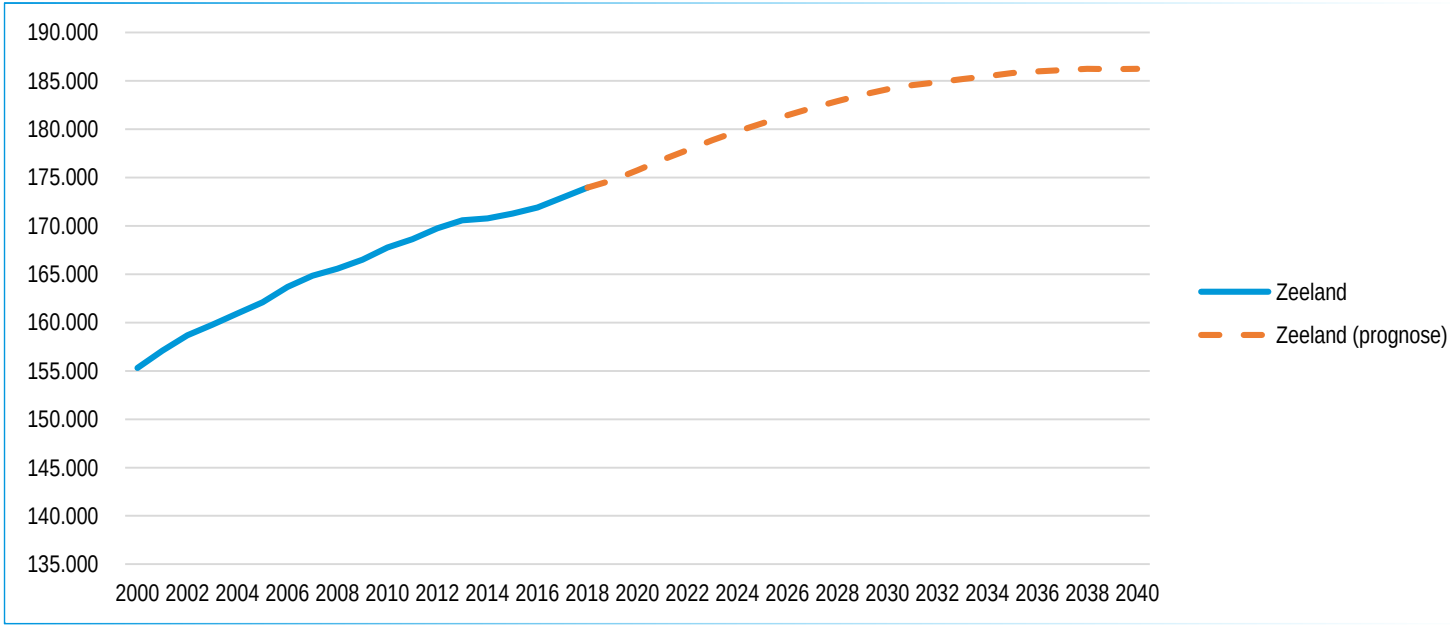
- Van kwantitatief naar meer kwalitatief denken, met liefde voor bestaande voorraad
- Nieuw vak vraagt innovatieve sturingsarrangementen passend bij Zeeuwse context
- Flexibele schil (bv: arbeidsmigranten en deeltijd wonen) belangrijk voor functioneren Zeeuwse woningmarkt(en)
- Aandacht nodig voor regionale en lokale verschillen en opgaven

stec
groep

Eerste resultaten

stec groep

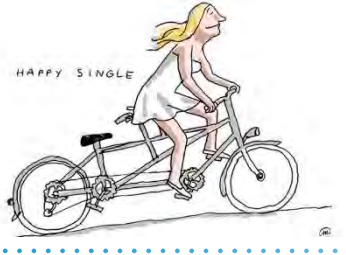
Overallbeeld: sterke verschillen tussen en binnen regio's met onderliggend majeure transitie in demografische opbouw



stec
groep

Onderliggend: een sterke vergrijzingsgolf, huishoudensverdunning (en migratie als belangrijke drijver van groei)

- Groei manifesteert zich vooral eerste 5 à 10 jaar, op lange termijn afvlakking (en vaker balans/krimp)
- Vergrijzing, huishoudensverdunning en soms ontgroening hebben groot effect op kwalitatieve woningvraag
- Migratie belangrijke drijver achter groeiverwachting. Hoe beïnvloeden en voor wie (en wat) dan bouwen?
- Kwaliteit woningaanbod (ook bestaande voorraad!) belangrijk voor behouden en aantrekken huishoudens



stec groep

Huishoudensontwikkeling Zeeuwse regio's op lange termijn (provinciale prognose 2019)

	2019	2019-2040
Bevelanden totaal	**44.581**	**5.861**
alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	4.339	-965
Gezinnen	15.109	1.516
alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	11.593	-1.032
alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	13.540	6.342
Schouwen-Duiveland totaal	**15.510**	**111**
alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	1.173	-320
Gezinnen	4.514	-465
alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	4.071	-802
alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	5.752	1.698
Tholen totaal	**10.504**	**1.687**
alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	966	-219
Gezinnen	4.009	512
alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	2.526	-195
alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	3.003	1.589
Walcheren totaal	**54.820**	**3.657**
alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	7.010	-1.040
Gezinnen	15.992	87
alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	14.625	-1.384
alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	17.193	5.994
Zeeuws-Vlaanderen totaal	**49.290**	**236**
alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	4.072	-1.269
Gezinnen	14.623	-453
alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	13.659	-2.144
alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	16.936	4.102

stec
groep

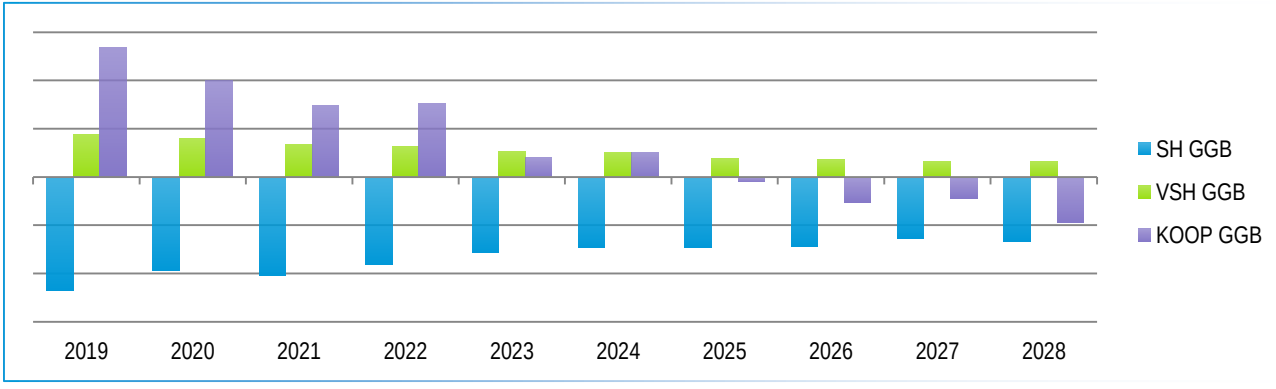
De Bevelanden

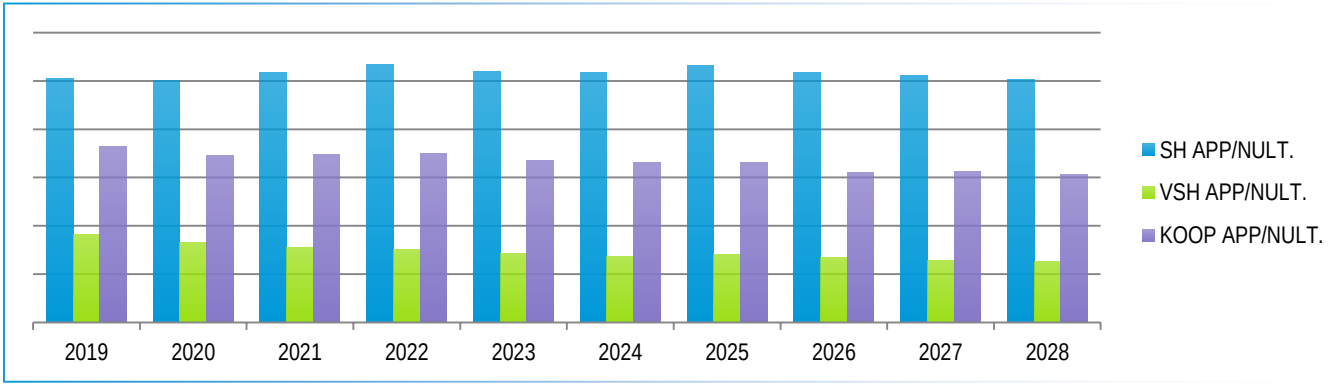
stec
groep

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	890	-80
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	127	-11
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	158	-14
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	1.223	113
Stads-elite		gezinnen	hoog	1.343	124
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	899	-28
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	882	-27
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2.353	1.007
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	939	402
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	641	-168
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1.061	-312
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	2.083	307
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	5.476	735
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.734	-104
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.954	-331
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	3.746	2.001
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	2.406	1.204
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.058	-238
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	403	-141
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	1.044	17
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	3.940	219
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.708	-257
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	2.417	-286
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2.310	966
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.786	762

stec groep

Jaarlijke ontwikkeling woningbehoefte op de Bevelanden naar woningtype en eigendomsvorm





stec
groep

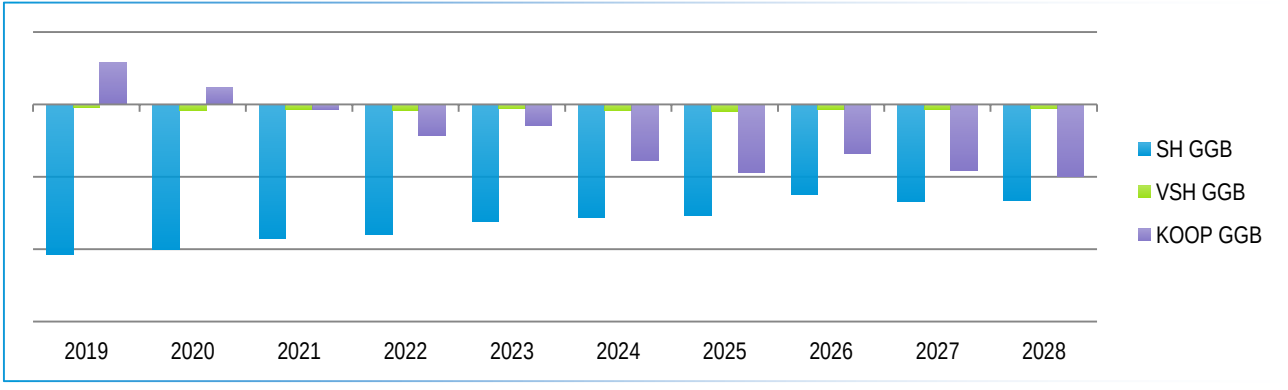
Schouwen-Duiveland

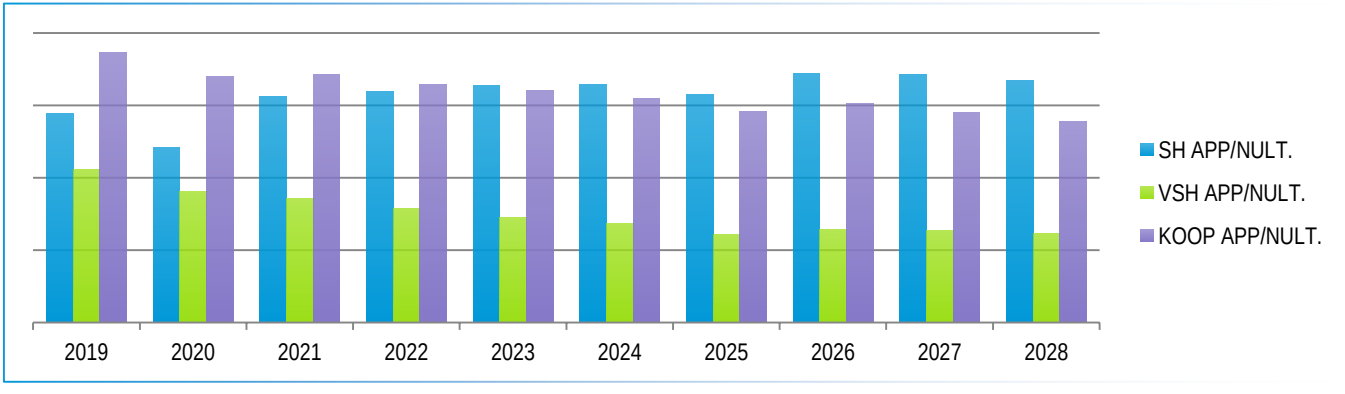
stec
groep

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	.	.
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	.	.
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	.	.
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	.	.
Stads-elite		gezinnen	hoog	.	.
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	.	.
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	.	.
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	.	.
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	.	.
Vroeg Volwassen	Suburbaan/	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	580	-158
Veel voor weinig	dorps	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	417	-114
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	960	-99
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	1.739	-179
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	897	-177
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	1.777	-350
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2.032	600
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.495	441
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	69	-19
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	108	-29
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	344	-35
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	1.471	-152
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	483	-95
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	914	-180
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	951	281
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.274	376

stec groep

Jaarlijke ontwikkeling woningbehoefte op de Schouwen-Duiveland naar woningtype en eigendomsvorm





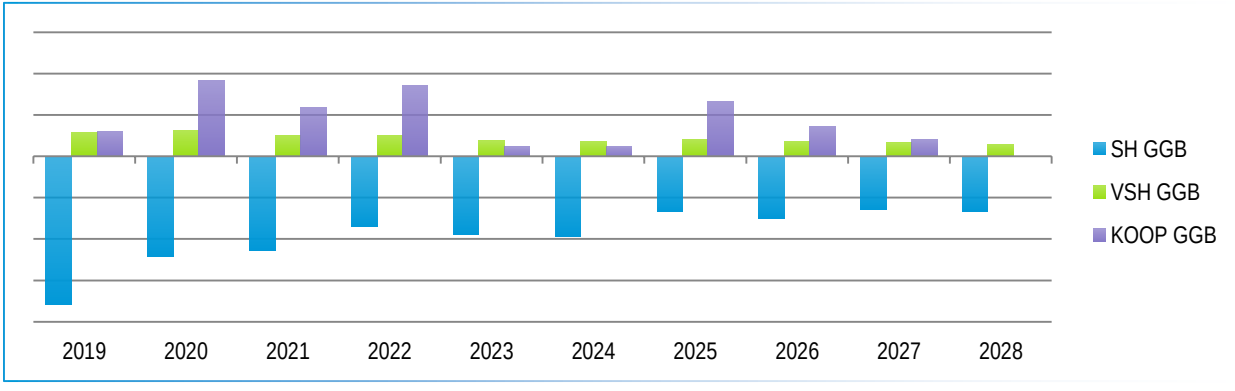
stec
groep

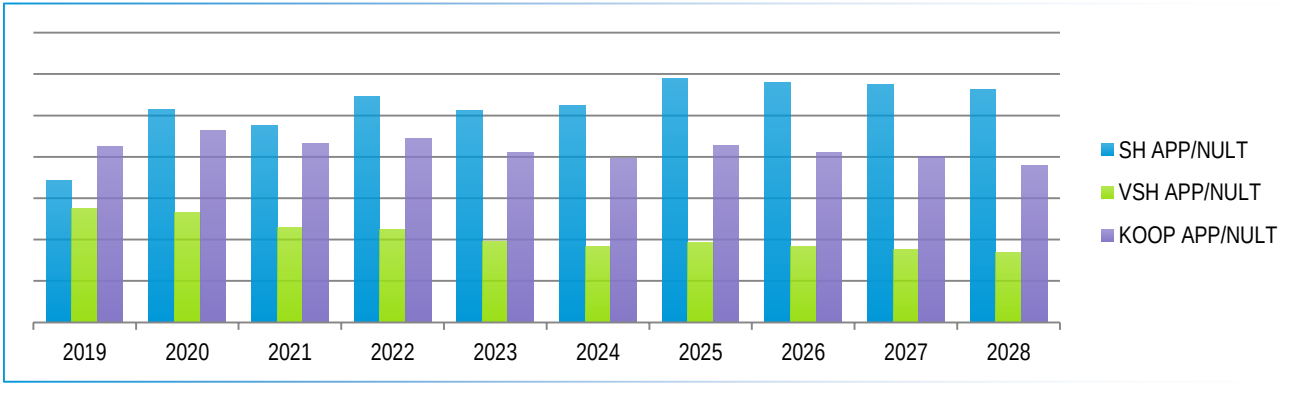
Tholen

stec
groep

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	.	.
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	.	.
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	.	.
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	.	.
Stads-elite		gezinnen	hoog	.	.
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	.	.
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	.	.
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	.	.
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	.	.
Vroeg Volwassen	Suburbaan/	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	393	-89
Veel voor weinig	dorps	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	370	-84
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	960	123
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	2.222	284
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	676	-52
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	1.302	-101
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	1.752	927
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	784	415
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	67	-15
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	136	-31
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	134	17
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	694	89
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	213	-16
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	335	-26
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	311	164
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	156	83

Jaarlijkse ontwikkeling woningbehoefte op Tholen naar woningtype en eigendomsvorm





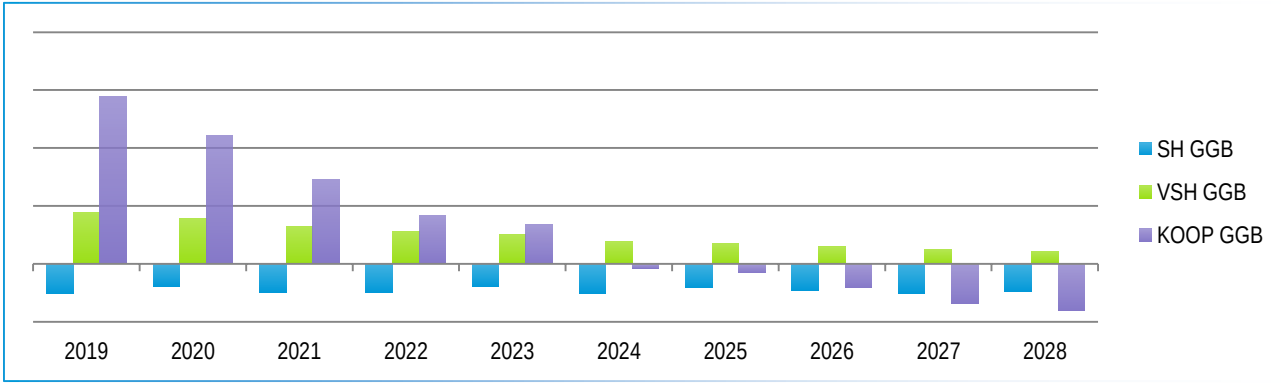
stec
groep

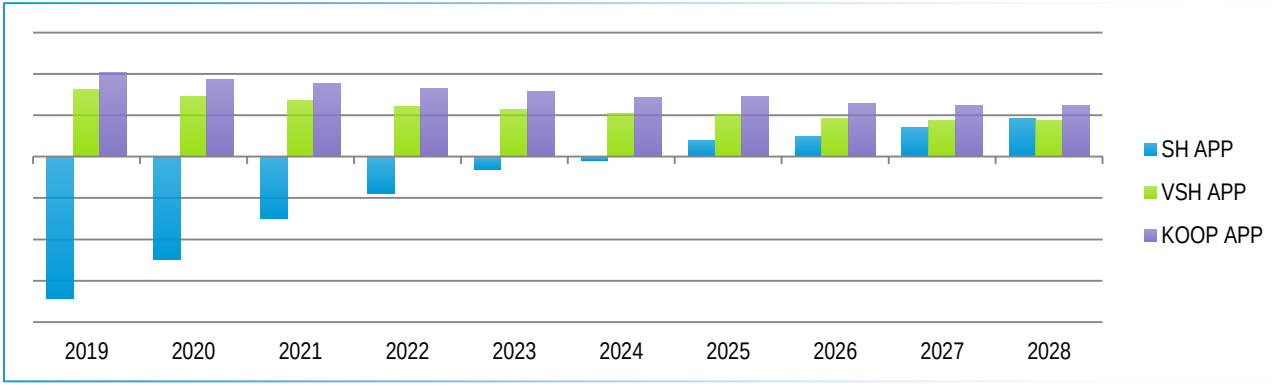
Walcheren

stec
groep

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	3.199	-417
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	221	-23
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	919	-114
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	2.407	41
Stads-elite		gezinnen	hoog	3.999	170
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4.674	-249
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.136	-131
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	5.037	1.807
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3.690	1.380
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.325	-195
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	820	-114
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	1.449	-5
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	5.377	-53
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.806	-230
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.831	-435
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	3.614	1.233
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	2.745	946
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	295	-111
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	230	-67
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	171	-7
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	2.589	-59
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	773	-222
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	406	-117
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	909	268
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.198	361

Jaarlijke ontwikkeling woningbehoefte op Walcheren naar woningtype en eigendomsvorm





stec
groep

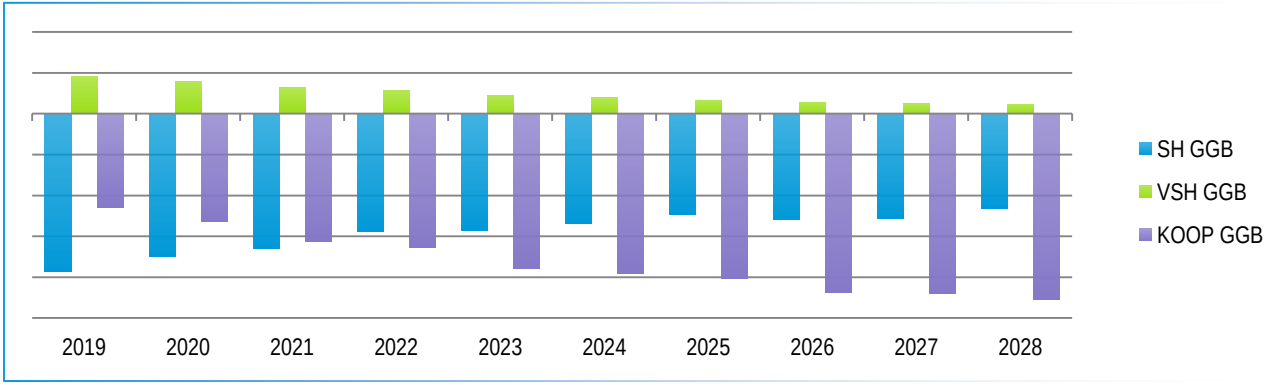
Zeeuws-Vlaanderen

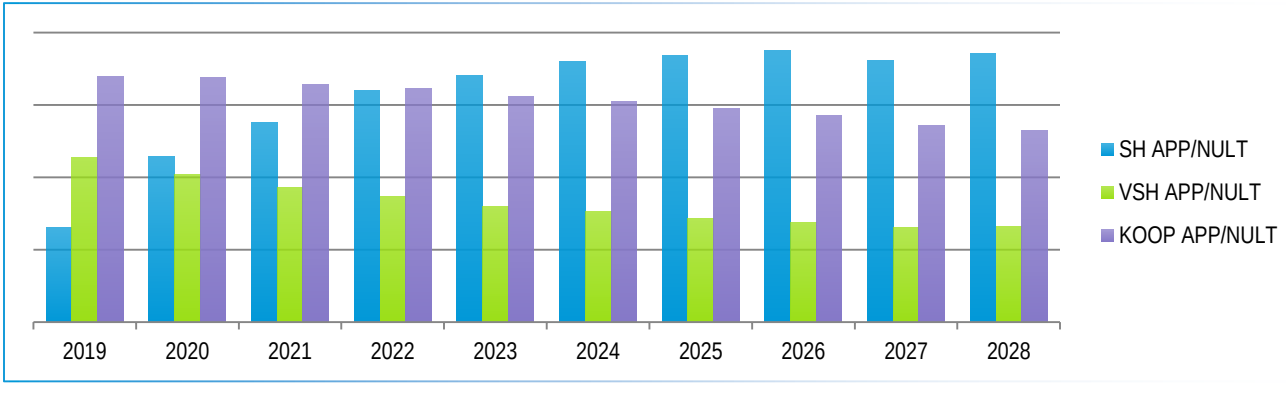
stec
groep

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	273	-85
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	.	.
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	.	.
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	337	-7
Stads-elite		gezinnen	hoog	948	-19
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	861	-127
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	244	-36
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	1.906	496
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	688	180
Vroeg Volwassen	Suburbaan/ dorps	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.700	-538
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1.260	-385
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	3.316	-101
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	6.327	-191
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	3.473	-543
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	5.768	-890
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	7.493	1.735
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3.369	805
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	550	-195
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	289	-109
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	804	-48
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	2.891	-109
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.256	-214
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	2.057	-333
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2.304	529
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.176	311

stec groep

Jaarlijkse ontwikkeling woningbehoefte op Zeeuws-Vlaanderen naar woningtype en eigendomsvorm





stec
groep

Toekomstwaarde bestaande voorraad

stec
groep

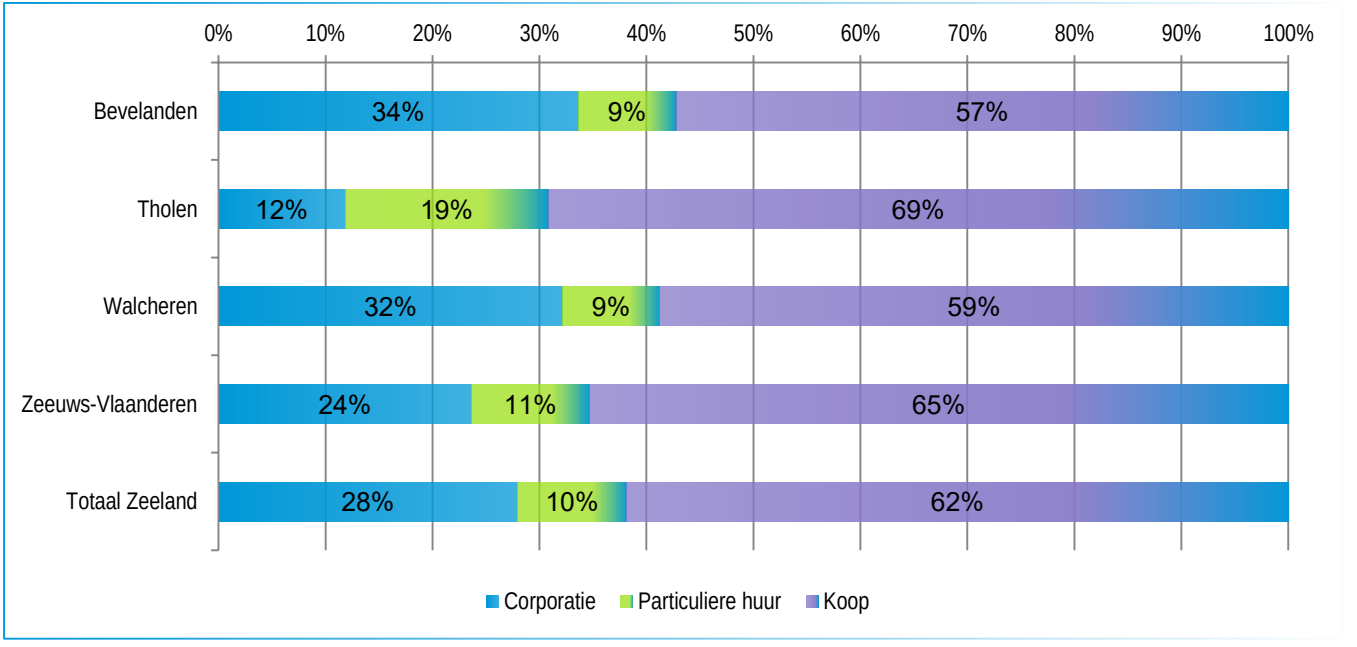
Bestaande woningvoorraad sluit niet altijd aan bij kwalitatieve vraag

- Kwalitatieve mismatch diverse oorzaken: woningtype, duurzaamheid/energie, levensloopbestendigheid, etc.
- Afnemende druk op sociale huurvoorraad: kleine SH-woningen meest kwetsbaar
- Grootste deel van opgave in particulier bezit (veelal de kleinere grondgebonden koopwoningen)
- Aandeel naoorlogse bouw sterk vertegenwoordigd in Zeeland (en nog sterker in kwetsbare deel voorraad)

stec groep

Kwetsbaarheid naar eigendom

(verhouding eigendom relatief (zeer) kwetsbare woningen)

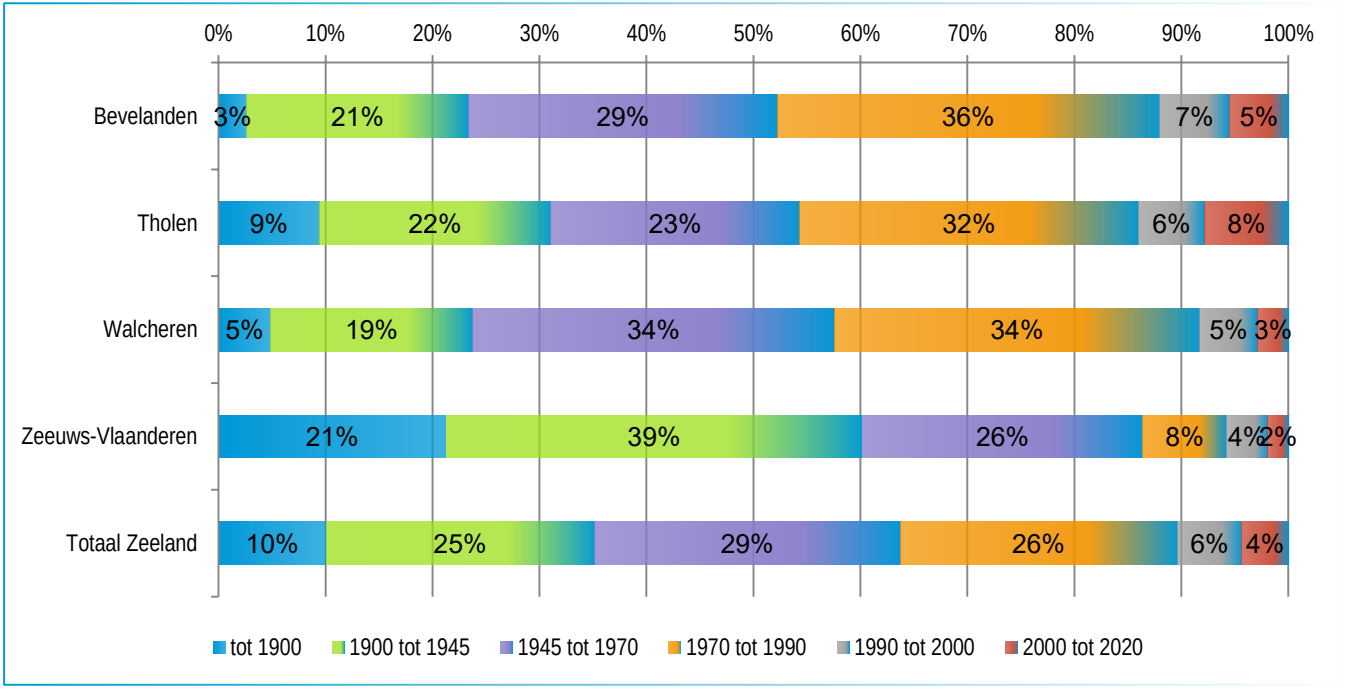


grootste opgave in particulier bezit

stec groep

Kwetsbaarheid naar bouwperiode

(verhouding bouwperiode relatief (zeer) kwetsbare woningen)

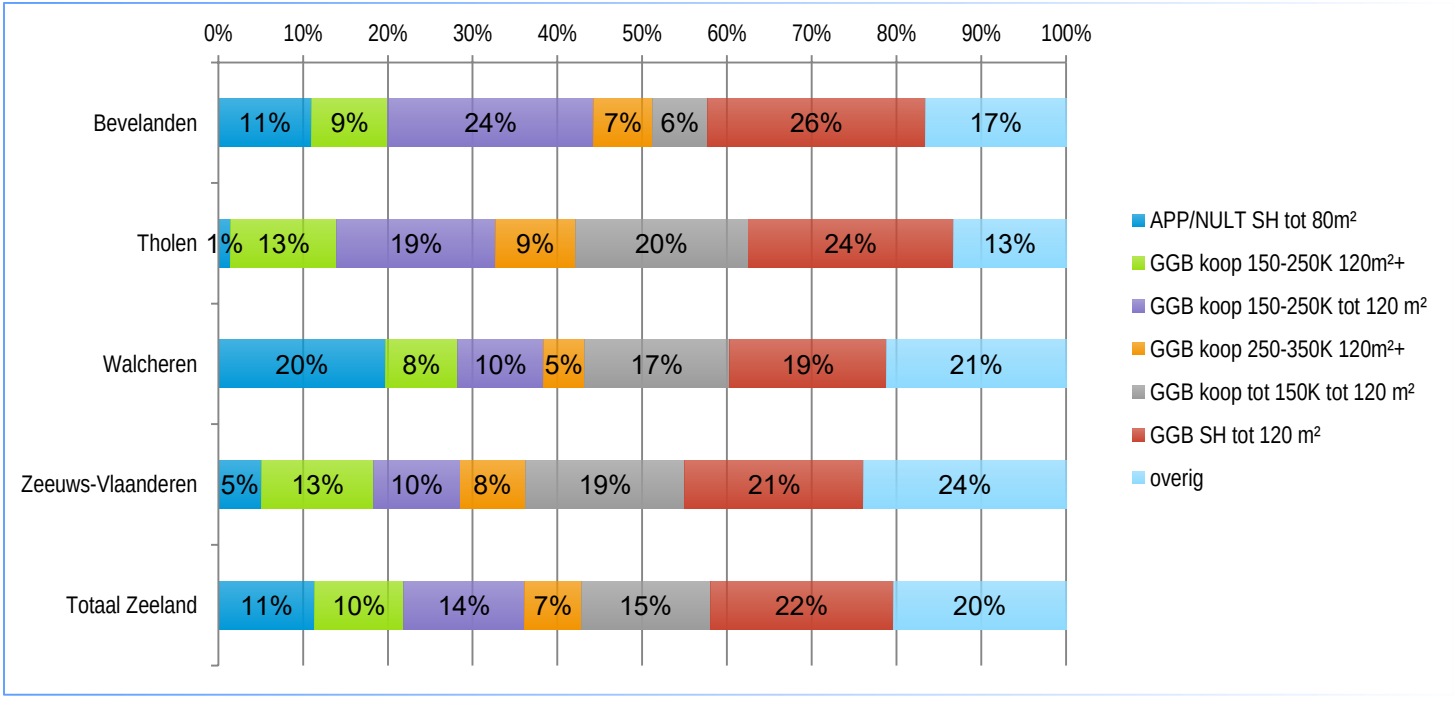


kwetsbare voorraad voor belangrijk deel in na-oorlogse bouw

stec groep

Kwetsbaarheid naar PMC

(PMC's (zeer) kwetsbare woningen)



kwetsbare voorraad bestaat overwegend uit kleine sociale huur en goedkope/middeldure ggb koop

stec
groep

Beeld per regio

De Bevelanden: gemixte opgave door groei gezinnen
- Nog groei in gezinnen, dus behoefte ggb (koop) naast nult.woningen
- Kleine ggb sociale huurwoningen relatief meest kwetsbaar

Schouwen-Duiveland: balansregio met sterke vergrijzing
- Kwantitatief niet of nauwelijks meer opgave
- Wel sterke kwalitatieve opgave door vergrijzing

Tholen: bijzondere positie in het Zeeuwse met oriëntatie op Brabant
- Orientatie op Brabant en nog (lichte) groei in aantal gezinnen
- Betaalbare koop en sociale huur relatief meest kwetsbaar

Walcheren: stedelijke vergrijzing
- Nog relatief forse huishoudensgroei, maar volledig in 65-plusgroep
- Kleine (niet nultreden) huurappartementen hierdoor extra kwetsbaar

Zeeuws-Vlaanderen: sterke vergijzing en ontgroening
- Sterke afname aantal gezinnen en jonge huishouden, forse groei 65-plusgroep
- Kwetsbaarheden (mede hierdoor) primair in betaalbare grondgebonden segment

stec
groep

Aan de slag

stec
groep

Het begint met bewustwording…

stec
groep

Grotere aandacht voor wat er op de markt komt

- Vergrijzing
- Eenpersoonshuishoudens
- Ontgroening
- Liefde voor bestaand

stec
groep

Mogelijkheden aanpak kwetsbare (particuliere) woningvoorraad

- Fysiek verbeteren
- Onttrekken aan voorraad
- Aanpassen eigendomsstructuur

A **B**

van A ….. naar B!

stec
groep

Ga naar menti.com

Code: 35 07 4

Vragen?

Kijkend naar de tussenresultaten: wat valt op en springt er uit?

Mentimeter

- Krimp sociale huur ggb
- Theoretische analyse
- Overschot koopwoningen
- Anders denken
- Niet nieuw
- De verwachte krimp en de enorme toename 65 plus
- Theotetische analyse
- Noodzaak aanpak bestaande m'n particuliere woningvoorraad
- Mismatch bestaande bouw

21

Kijkend naar de tussenresultaten: wat valt op en springt er uit?

Mentimeter

Regionale verschillen

De particuliere opgave moet transformeren. Heldere boodschap. Bijzonder dat nu al sociale huur mismatch is qua vraag naar GG

Nul treden woningen

Dringend bestaande voorraad aanpakken

Veel theoretische aannames

Anders denken

Sterke toename 65 plus geen behoefte ggb

Overschot kwalitatief mindere woningen

Theorie op basis van wensen. Zijn ze reëel? Bijvoorbeeld mismatch sh

Kijkend naar de tussenresultaten: wat valt op en springt er uit?

Mentimeter

Meeste is bekend

Teveel egz. Verandering van nieuwbouw

Ik zie nog geen relatie tussen wonen en zorg terwijl dat wel noodzakelijk is om de zorg in stand te houden. Denk aan effect scheiden wonen zorg. Stimuleren van geclusterd wonen?

21

Wat te doen met kwetsbare woningvoorraad in de particuliere koop?

Mentimeter

19

Hoe kunt u bijdragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad?

Mentimeter

Kennis en kunde

met een lange termijn visie vraaggericht bouwen met oog voor de locatie.

verbinding zoeken met betrokken partijen

Samenwerking tussen verschillende betrokken marktpartijen.

Blijven herstructureren en verduurzamen van bestaand bezit

Maatwerk en samen optrekken

Afstemmen van vraag en aanbod los zien van eigendom en belang

Samenwerking met strategische partners in de regio

Verantwoordelijkheid nemen

18

Hoe kunt u bijdragen aan een toekomstbestendige woningvoorraad?

Mentimeter

Nog beter de lokale vraag concreet in beeld brengen.

Actieve benadering marktpartijen Kennis van de markt Inzage in prijsontwikkelingen Kwartaallijkse analyse van bewegingen in de markt in aantal, type en locatie

Samenwerking met verschillende partijen

Meedenken over oplossingen maar wel eerst goed en concreet door gemeente mismatch in beeld brengen qua locatie en product.

Ingezette koers - meer kwaliteit dan kwantiteit- blijven vasthouden en stapje voor stapje verder brengen

Samenwerking tussen marktpartijen en overheid op basis van vertrouwen. Eerst geschikte locaties aanpakken. Vertrouwen

Marketing richten op de bestaande migratiestromen als Belgen en werknemers bij Dow, Yara e.d. (Expats). Oftewel vraag creëren.

Gerichte aanpak door provincie en gemeenten samen

Binnen de gemeend regio provincie tot een oplossingsrichting komen

18

Wat verwacht u van andere streekhouders op de Zeeuwse woningmarkt?

20

Wat zijn volgens u de belangrijkste uitdaging op de Zeeuwse woningmarkt?

Mentimeter

0

Hoe nu verder?

Mentimeter

0

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 augustus 2019 12:55
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Conceptrapport
Bijlagen: Stec Groep 19.006 KWOZ - conceptrapportage 16-8.pdf

Dag allen,

Voorafgaand aan het werkgroepoverleg komende donderdag (22 augustus) treffen jullie bij deze in de bijlage de conceptrapportage van het KWOZ aan.

Hierbij een paar opmerkingen:

- Het onderdeel arbeidsmigranten is nu nog 'PM'. Het uitzetten van de enquête is relatief traag op gang gekomen, we werken nu aan de analyse van de respons (tot dusver) en hopen de 22e wel een eerste beeld te kunnen geven. Hierna werken we dit onderdeel nog verder uit in het rapport.
- In eindversie van het rapport komt uiteraard ook een samenvatting. Na de bespreking de 22e passen we het rapport aan waar nodig en komen we tot een eindproduct, met daarin ook de samenvatting.
- De verdieping voor Walcheren werken we uit in een separate notitie, de conceptversie hiervan ontvangen jullie begin volgende week.
- Het online platform (LocalFocus) is inmiddels ook opgestart en wordt gevuld, we laten jullie de 22e zien wat er in zit en hoe het werkt.

Tot volgende week en alvast goed weekend!

Met vriendelijke groet, ook namens [redacted]
[redacted]

stec groep
postbus 217
6800 ae arnhem
[redacted]
www.stec.nl

Wilt u op de hoogte blijven van Stec Groep? Volg ons via LinkedIn

stec
groep

Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)

Stec Groep aan provincie Zeeland

[redacted]

16 augustus 2019

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Ambitie: in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad 4
1.2 Aanpak: inzicht in kwalitatieve vraag en bestaande voorraad 4
1.3 Leeswijzer 4

2 Demografie en woningbehoefte 5

2.1 In Zeeland +11.550 huishoudens tot 2040, groei op Schouwen-Duiveland en in Zeeuws-Vlaanderen beperkt 5
2.2 Huishoudensgroei Zeeland zit primair in 80-plushuishoudens, op Tholen en de Bevelanden ook nog groei in aantal gezinnen 7
2.3 Door vergrijzing behoefte aan nultredenwoningen, op korte termijn in enkele regio's nog behoefte aan grondgebonden koop ... 10
2.4 Verdieping PMC's: overschot in kleine grondgebonden sociale huursegment, daarnaast regiospecifieke mismatches 13

3 Opbouw bestaande woningvoorraad 15

3.1 Circa tweederde van woningvoorraad is een particuliere koopwoning, middenhuur is met <5% ondervertegenwoordigd 15
3.2 Circa de helft van de woningvoorraad is 50-jaarsgrens gepasseerd, op Walcheren en in Zeeuws-Vlaanderen nog meer 16
3.3 Grote en complexe verduurzamingsopgave, energieprestaties in particuliere voorraad aanzienlijk slechter dan bij corporatiebezit 17
3.4 Bijna 20% van de voorraad is nultreden, daarnaast zo'n 65% in beginsel met aanpassingen geschikt te maken voor ouderen 18
3.5 Circa 3% van woningen in Zeeland staat leeg en circa 3% is in gebruik als tweede woning (vooral op Walcheren, Schouwen-Duiveland en in Zeeuws-Vlaanderen) 20

4 Toekomstwaarde bestaande voorraad 22

4.1 Methodologie monitor toekomstwaarde en gebruik digitale kaarten op provinciaal regionaal en/of lokaal niveau 22
4.2 Kwetsbare voorraad voor driekwart bij particuliere eigenaren, dit zijn vooral kleine grondgebonden koopwoningen 23
4.3 Woningen met bouwjaar tussen 1945 en 1990 sterk vertegenwoordigd (65%) in Zeeuwse kwetsbare woningvoorraad ... 24

5 Verkenning van arrangementen 26

5.1 Majeure demografische transitie en opgaven op de Zeeuwse woningmarkt vragen passende aanpak (een nieuw vak!) 26
5.2 Zeeuwse bestaande woningvoorraad in beeld als basis voor passende strategie 26
5.3 Zeven leidende principes voor Zeeland richting 100% match woningvraag en -aanbod in het jaar 2040 27
5.4 Kansrijke (financiële) arrangementen voor aanpak van de bestaande woningvoorraad in Zeeland 29

CONCEPT

6 Verdieping specifieke doelgroepen/niches 38

6.1 Wonen met zorg: extramurale doelgroep neemt sterk in omvang toe, dit vraagt om sterke woonzorgconcepten 38
6.2 Instroom van huishoudens uit België speelt vooral in Zeeuws-Vlaanderen, vooral huishoudens tot 35 jaar op zoek naar een betaalbare grondgebonden koopwoning 44
6.3 Studenten(huisvesting): onzeker beeld maar lichte daling en verschuiving van Vlissingen naar Middelburg verwacht 45
6.4 Arbeidsmigranten(huisvesting) 47

Bijlage A: Methodologie kwetsbaarheidsanalyse 48

Bijlage B: digitale kaarten 50

Bijlage C: analyses op regioniveau 52

C1. Doelgroepenontwikkeling per regio 52
C2. Woningbehoefte per regio tot en met 2028 57
C3. Kwetsbaarheidskwadrant per regio 64

CONCEPT

1 Inleiding

1.1 Ambitie: in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad

Als Provincie Zeeland heeft u de ambitie om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag. Uw ambitie om te komen tot een 100% match tussen vraag en aanbod vraagt om een uitgebreide woningmarktanalyse, als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De uitkomsten van deze uitgebreide woningmarktanalyse – het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) – zijn verwerkt in voorliggende rapportage.

In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. Naast uitgebreide analyses biedt de rapportage daarom ook handvatten voor aanpak van de bestaande woningvoorraad, in de vorm van (financiële) arrangementen.

1.2 Aanpak: inzicht in kwalitatieve vraag en bestaande voorraad

Om tot de benodigde inzichten te komen hebben we op hoofdlijnen de volgende stappen doorlopen:

- Demografie in beeld op basis van de provinciale prognose 2019 en doorvertaling naar kwalitatieve en kwantitatieve behoefte met het Stec-Doorstroommodel.
- Feitelijke inzichten in de omvang en kwalitatieve samenstelling van de bestaande woningvoorraad.
- Doorvertaling van kenmerken woningvoorraad naar relatieve kwetsbaarheid bestaande woningvoorraad (Monitor toekomstwaarde bestaande voorraad).
- Koppelen van gesignaleerde potentiële kwetsbaarheden in de woningvoorraad aan instrumenten en arrangementen om de bestaande voorraad aan te pakken
- Aanvullende analyses op specifieke doelgroepen en niches en een verdieping op kansrijke woonmilieus en woningbouwlocaties op Walcheren.

Om tot een volledig en gedragen beeld te komen zijn er gedurende het onderzoek in een aantal fases sessies georganiseerd met de betrokken regio's, gemeenten en 'streekholders' (zorgpartijen, ontwikkelaars, corporaties, et cetera). Hierin zijn de betrokkenen vooraf geïnformeerd over het onderzoek en gedurende het onderzoek geïnformeerd over de eerste resultaten.

In deze rapportage worden de resultaten op provinciaal en regionaal niveau beschreven. Daarnaast zijn de resultaten – tot op gemeenteniveau - ook verwerkt in een online beveiligd platform voor intern gebruik. De verdieping op woonmilieus en woningbouwlocaties op Walcheren is uitgewerkt in een separate notitie.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 werken we de te verwachten demografische ontwikkeling op provinciaal en regionaal niveau uit en vertalen deze naar de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. In hoofdstuk 3 brengen we de huidige omvang en samenstelling van de woningvoorraad in beeld. Deze objectieve kenmerken zijn vervolgens vertaald naar een kwalitatieve beoordeling van de bestaande voorraad om toekomstige opgaven te signaleren. Deze relatieve prestatiescore van de bestaande voorraad is uitgewerkt in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 koppelen we de analyses (wat?) aan leidende principes en mogelijke arrangementen om opgaven in de bestaande voorraad aan te pakken (hoe?). Aanvullend verdiepen we op een aantal specifieke doelgroepen/niches, zoals wonen met zorg en studenten- en arbeidsmigrantenhuisvesting in hoofdstuk 6. In de bijlagen vindt u uitgebreide toelichtingen en extra verdiepende analyses op lager schaalniveau.

CONCEPT

2 Demografie en woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we in op de demografische ontwikkeling en de woningbehoefte in de provincie Zeeland. We doen dit stap voor stap. Eerst schetsen we een beeld van de totale huishoudensontwikkeling (2.1), die we vervolgens vertalen naar de ontwikkeling van doelgroepen (2.2). Vanuit de ontwikkeling, het verhuisgedrag en woonwensen van doelgroepen komen we uiteindelijk tot de toekomstige woningbehoefte. Deze splitsen we uit naar soort en type woning voor een totaalbeeld (2.3) en we geven een indicatie van de overschotten en tekorten van specifieke product-marktcombinaties (2.4).

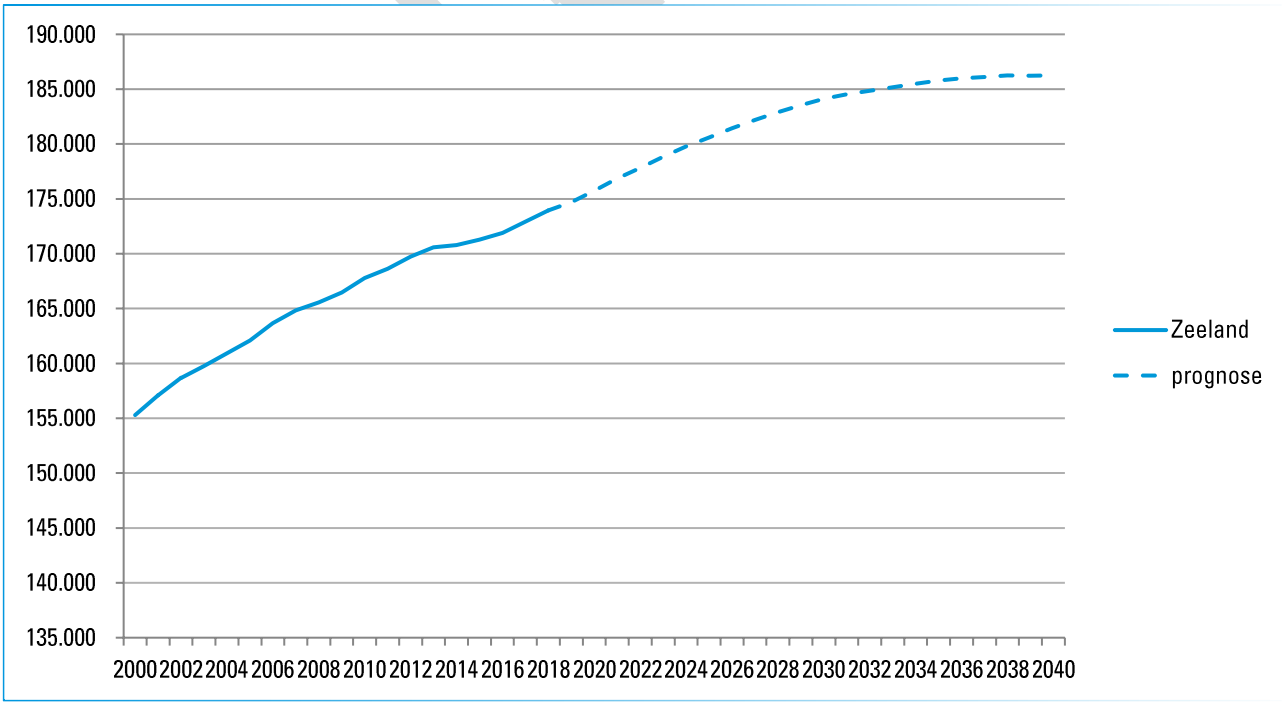
2.1 In Zeeland +11.550 huishoudens tot 2040, groei op Schouwen-Duiveland en in Zeeuws-Vlaanderen beperkt

Een demografische analyse is de basis voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte. We maken in deze rapportage gebruik van de Provinciale prognose (2019) van de provincie Zeeland, om de huishoudensontwikkeling op gemeente- en regioniveau in beeld te brengen.

Aantal huishoudens groeit met circa 7% tot 2040 in Zeeland (+11.550 huishoudens)

Onderstaande figuur laat de historische en verwachte huishoudensontwikkeling zien. In 2019 telt de provincie Zeeland circa 174.700 huishoudens. Dit aantal neemt met name de komende tien jaar verder toe. In 2030 zijn er naar verwachting circa 184.100 huishoudens in de provincie Zeeland. Na verloop van tijd vlakt de groei af en zien we in steeds meer gemeenten een balans- of krimpsituatie ontstaan. Dit resulteert in afvlakking van de groei op provincie-niveau tegen 2040, zie onderstaande figuur. Op basis van de Provinciale prognose is het aantal huishoudens in 2040 gegroeid met zo'n 7%, tot ruim 186.200.

Figuur 1: Huishoudensontwikkeling provincie Zeeland over de periode 2000-2040



Bron: Provinciale prognose (2019), CBS (2018), bewerking Stec Groep (2019).

Vergrijzing, huishoudensverdunning, migratie en kwaliteit van woningen hebben sterke invloed op ontwikkeling aantal huishoudens

Bovenstaande figuur laat zien dat het totale aantal huishoudens in 2040 een stuk hoger ligt ten opzichte van 2019. Meerdere factoren dragen hier aan bij:

- Vergrijzing, huishoudensverdunning en soms ontgroening hebben een sterk effect op de kwalitatieve woningvraag.
- Migratie is een belangrijke factor achter de verwachte groei. We verwachten na verloop van tijd een daling in migratie, en dus ook in totale huishoudensgroei.
- De kwaliteit van het woningaanbod speelt ook een cruciale rol in de huishoudensontwikkeling. Hierbij is niet alleen de kwaliteit van nieuwbouw, maar ook die van de bestaande voorraad bepalend in het behoudt of aantrekken van (nieuwe) huishoudens.

PROVINCIALE PROGNOSE 2019 IS NET ALS ANDERE PROGNOSES DEELS OMGEVEN MET ONZEKERHEDEN, MONITOR HUISHOUDENSONTWIKKELING EN STEL VERWACHTINGEN BIJ INDIEN NODIG

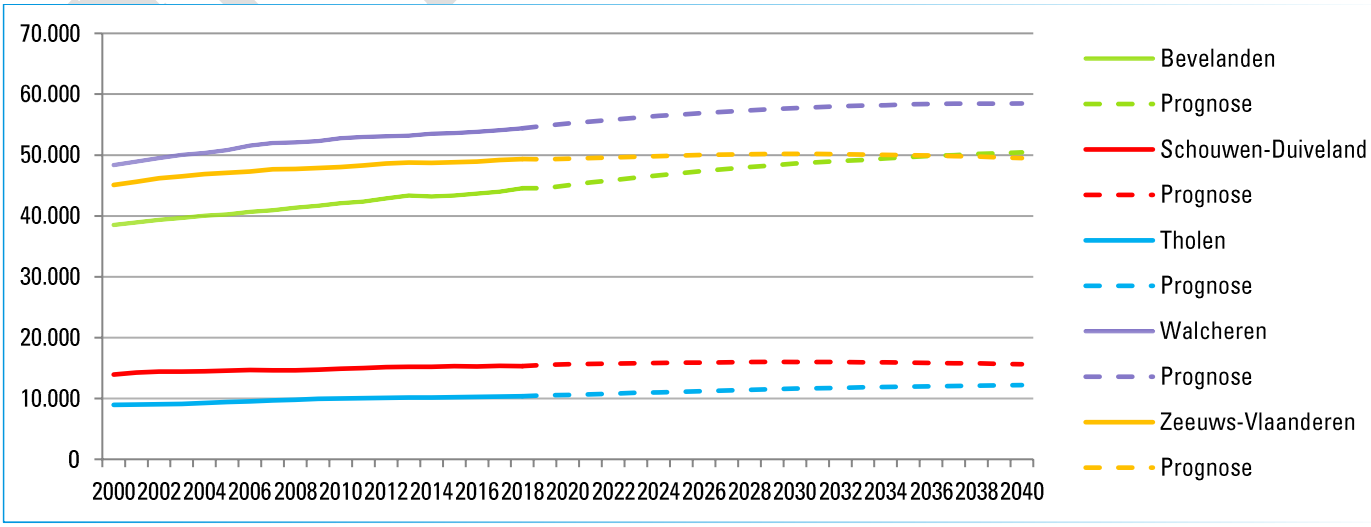
De ontwikkeling van het aantal huishoudens in Zeeland, de regio's en gemeenten zoals geprognosticeerd in de provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie.

Daar waar geboorte- en sterftecijfers op basis van historische trends vaak relatief goed te voorspellen zijn, is de factor **migratie** (binnenlands en buitenlands) relatief lastiger te voorspellen. Daarnaast hangt de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling ook samen met de kwaliteit van het woningaanbod. Hierbij is niet alleen de kwaliteit van nieuwbouw, maar (vooral) ook die van de bestaande voorraad bepalend in het behouden en/of aantrekken van huishoudens. Het is belangrijk om bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening te houden met deze onzekerheden en het daadwerkelijke verloop doorlopend te monitoren om verwachtingen indien nodig bij te kunnen stellen.

Huishoudensgroei landt grotendeels op de Bevelanden, Walcheren en Tholen

Uit onderstaande uitsplitsing van de huishoudensontwikkeling naar regio's blijkt dat in alle Zeeuwse regio's het aantal huishoudens toeneemt tot 2040. Met 16% meer huishoudens ten opzichte van 2019 is de groei op Tholen relatief het sterkst. Op de Bevelanden zien we ook een sterke groei, hier stijgt het aantal huishoudens van circa 44.600 in 2019 tot bijna 50.500 in 2040 (+13%). Op Walcheren zijn in 2040 bijna 58.500 huishoudens, circa 4.100 (+7%) meer dan in 2019. De groei op Schouwen-Duiveland is relatief beperkter: +300 huishoudens tot 2040, een groei van ongeveer 1%. Met een verwachte groei van circa een half procent kent de regio Zeeuws-Vlaanderen relatief de kleinste toename in het aantal huishoudens.

Figuur 2: Huishoudensontwikkeling provincie Zeeland per regio over de periode 2000-2040



Bron: Provinciale prognose (2019), CBS (2018), bewerking Stec Groep (2019).

CONCEPT

2.2 Huishoudensgroei Zeeland zit primair in 80-plushuishoudens, op Tholen en de Bevelanden ook nog groei in aantal gezinnen

Zeeland: sterke relatieve en absolute groei aandeel 80-plussers, nog lichte groei aantal gezinnen

Binnen de huishoudensontwikkeling zien we sterke verschillen in de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen. Momenteel zijn alleenstaanden en stellen boven de 65 jaar (65-80 jaar en 80+) in absolute aantallen met ruim 56.400 huishoudens de grootste doelgroep in Zeeland. Deze groep groeit de komende jaren ook het hardst in omvang. Naar schatting neemt het aantal 65 tot 80-jaringen de komende tien jaar toe met circa 8% en het aantal 80-plussers met maar liefst 49%. Tot 2040 gaat het in totaal met een groei van respectievelijk 13% en 90%. In absolute aantallen gaat het om bijna 20.000 extra 65-plushuishoudens. Het aantal gezinnen – na 65-plussers de grootste doelgroep – is in 2040 met circa 2% toegenomen ten opzichte van 2019. De groep jonge huishoudens (tot 35 jaar) is momenteel het kleinst binnen de provincie Zeeland. De komende jaren krimpt deze groep verder. In 2040 is het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar gedaald met zo'n 22%. Het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar neemt ook af (-12%). Zie onderstaande tabel voor een uitgebreid overzicht per regio.

Regio's: overal sterke vergrijzing, op Tholen en de Bevelanden ook nog groei aantal gezinnen

Kijken we naar de afzonderlijke regio's, dan valt het volgende op:

- Op dit moment vormen gezinnen de grootse doelgroep op de Bevelanden en Tholen. De verwachte groei van deze doelgroep tot 2040 landt ook in deze twee regio's. In de overige regio's blijft het aantal gezinnen gelijk of krimpt deze doelgroep in omvang.
- Op Schouwen-Duiveland, Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen zijn alleenstaanden en stellen boven de 65 jaar de grootste doelgroep. We zien in alle regio's een sterke absolute en relatieve groei van deze doelgroep.
- De daling van het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar is naar verwachting het grootst in Zeeuws-Vlaanderen, zowel relatief als in absolute aantallen.
- De komende tien jaar stijgt het aantal alleenstaanden en stellen met een leeftijd tussen de 35 en 65 jaar nog licht op de Bevelanden en op Tholen. In 2040 is deze groep in alle regio's in omvang gekrompen.

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling provincie Zeeland en uitgesplitst per regio

Bevelanden Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	4.340	-220	-5%	-970	-22%
Gezinnen	15.110	+390	+3%	+1.520	+10%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	11.590	+170	+1%	-1.030	-9%
Alleenstaanden & stellen 65 - 80 jaar	+9.670	+1.490	+15%	+2.450	+25%
Alleenstaanden & stellen 80+	+3.870	+1.900	+49%	+3.900	+101%
Totaal	**44.580**	**+3.730**	**+8%**	**+5.860**	**+13%**
Schouwen-Duiveland Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	1.170	-100	-9%	-320	-27%
Gezinnen	4.510	-330	-7%	-470	-10%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	4.070	-100	-2%	-800	-20%
Alleenstaanden & stellen 65 - 80 jaar	4.100	+140	+3%	+270	+7%
Alleenstaanden & stellen 80+	1.650	+890	+54%	+1.430	+86%
Totaal	**15.500**	**+510**	**+3%**	**+110**	**+1%**
Tholen Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	970	-70	-7%	-220	-23%
Gezinnen	4.010	+160	+4%	+510	+13%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	2.530	+110	+4%	-200	-8%
Alleenstaanden & stellen 65 - 80 jaar	2.170	+380	+17%	+710	+33%
Alleenstaanden & stellen 80+	830	+430	+52%	+880	+106%
Totaal	**10.510**	**+1.010**	**+10%**	**+1.680**	**+16%**

Walcheren Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	7.010	-310	-4%	-1.040	-15%
Gezinnen	15.990	-150	-1%	+90	+1%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	14.630	-350	-2%	-1.380	-9%
Alleenstaanden & stellen 65 - 80 jaar	12.470	+980	+8%	+1.420	+11%
Alleenstaanden & stellen 80+	4.730	+2.540	+54%	+4.570	+97%
Totaal	**54.820**	**+2.700**	**+5%**	**+3.660**	**+7%**
Zeeuws-Vlaanderen Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	4.070	-690	-17%	-1.270	-31%
Gezinnen	14.620	-570	-4%	-450	-3%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	13.660	-390	-3%	-2.140	-16%
Alleenstaanden & stellen 65 - 80 jaar	12.120	+430	+4%	+510	+4%
Alleenstaanden & stellen 80+	4.820	+2.110	+44%	+3.590	+74%
Totaal	**49.290**	**+890**	**+2%**	**+240**	**+0,5%**
Totale provincie Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	17.560	-1.390	-8%	-3.820	-22%
Gezinnen	54.240	-500	-1%	+1.200	+2%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	46.480	-560	-1%	-5.550	-12%
Alleenstaanden & stellen 65 - 80 jaar	40.520	+3.420	+8%	+5.360	+13%
Alleenstaanden & stellen 80+	15.900	+7.870	+49%	+14.370	+90%
Totaal	**174.700**	**+8.840**	**+5%**	**+11.550**	**+7%**

Bron: Provinciale prognose (2019). Bewerking Stec Groep (2019). Afgerond op tientallen en hele procenten (Zeeuws-Vlaanderen op een half procent).

Sterke groei aantal suburbane 65-plushuishoudens

Als basis voor de kwalitatieve woningbehoefte vertalen we de prognosecijfers naar specifieke doelgroepen. We hanteren onze Stec-Doelgroepenindeling van 25 doelgroepen, gebaseerd op woonmilieu, leeftijd, inkomen en samenstelling van huishoudens. We gebruiken harde gegevens van het CBS, de Provinciale prognose 2019, WoON2015 en WoON2018 om tot indicatieve aantallen en de ontwikkeling van deze doelgroepen te komen. Met ons model brengen we de **huidige omvang** van de doelgroepen in beeld en geven een doorkijk naar 2030 en 2040. In Bijlage C1 is voor elke regio apart een overzicht toegevoegd.

Wat valt op?

- Meer dan de helft van de huishoudens in Zeeland (+/- 93.100 huishoudens) woont in een suburbaan/dorps woonmilieu. De resterende huishoudens wonen redelijk evenredig verdeeld tussen stedelijke en landelijke woonmilieus.
- We zien vooral een sterke relatieve groei in het aantal stedelijk- en suburbaan/dorps wonende **alleenstaanden en stellen boven de 65**. Ook het aantal landelijk wonende 65-plushuishoudens groeit op basis van onderstaande indicatieve prognose nog relatief fors. In de praktijk landt een deel van deze huishoudens op termijn mogelijk alsnog in een stedelijk of dorps woonmilieu, vanwege de behoefte om nabij voorzieningen te gaan wonen bij afnemende mobiliteit.
- De groep gezinnen is naast de groep ouderen de enige doelgroep die ook groeit. In 2040 zijn er naar verwachting circa 1.200 extra gezinshuishoudens ten opzichte van 2019. Net als voor de doelgroep boven de 65 jaar landt het merendeel van deze huishoudens in een suburbaan of dorps woonmilieu, een klein deel van de groei zien we binnen stedelijke woonmilieus.
- De overige doelgroepen worden kleiner in absolute aantallen. Met name het aantal suburbane alleenstaanden en stellen tot 35 jaar daalt.

Tabel 2: doelgroepenontwikkeling Zeeland

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	4.360	-70	-580
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	350	+5	-35
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	1.075	-10	-130
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	3.965	-10	+145
Stads-elite		gezinnen	hoog	6.290	15	+275
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	6.435	0	-405
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	4.260	+40	-195
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	9.295	+1.835	+3.310
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	5.315	+1.080	+1.960
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	4.640	-460	-1.150
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	3.930	-460	-1.010
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	8.770	-60	225
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	21.140	-140	595
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	8.585	-115	-1.105
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	16.630	-170	-2.105
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	18.635	+3.745	+6.540
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	10.800	+2.190	+3.810
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	2.040	-210	-560
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1.165	-175	-350
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	2.495	-60	-35
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	11.585	-240	-15
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4.435	-165	-805
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	6.130	-155	-940
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	6.785	+1.305	+2.210
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	5.590	+1.125	+1.895
Totaal				**174.700**	**+8.840**	**+11.550**

Bron: Provinciale prognose (2019), WoON2015, WoON2018. Bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijftallen.

2.3 Door vergrijzing behoefte aan nultredenwoningen, op korte termijn in enkele regio's nog behoefte aan grondgebonden koop

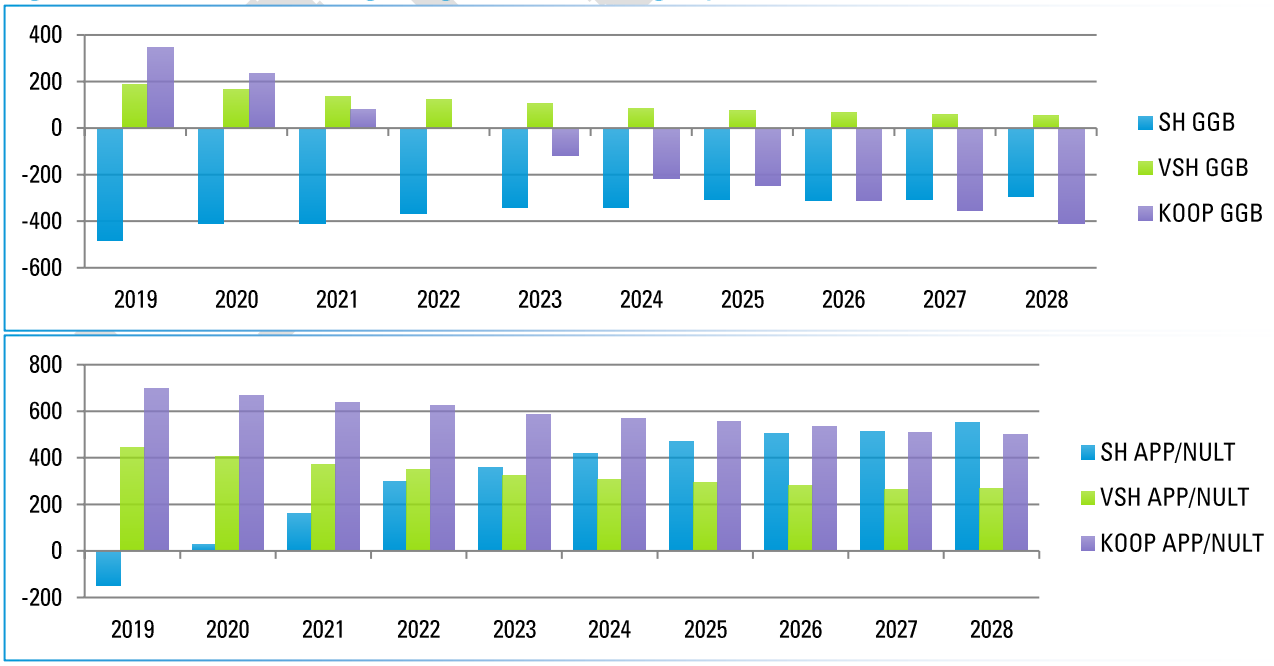
De omvang en ontwikkeling van de doelgroepen in Zeeland zoals hiervoor beschreven vertalen we in deze paragraaf naar een indicatieve kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. We maken hierbij gebruik van het Stec-Doorstroommodel.

Zeeland: verschuiving behoefte van grondgebonden (koop)woningen naar nultredenwoningen

Onderstaande figuur laat de indicatieve opgave per jaar zien voor grondgebonden woningen in de totale provincie Zeeland. We zien een verschuiving in de behoefte van grondgebonden (koop)woningen naar nultredenwoningen. Het volgende valt op:

- De eerste jaren zien we nog een theoretische additionele behoefte in het **reguliere grondgebonden (koop)segment**. De behoefte aan grondgebonden koopwoningen komt deels vanuit landelijke 65-plushuishoudens, die vaak nog minder georiënteerd zijn op een nultredenwoning. Monitor hoe deze vraag zich in de praktijk ontwikkelt en stuur waar nodig bij in de programmering.
- Er ontstaan daarnaast fikse overschotten in het segment grondgebonden sociale huurwoningen. Dit is mede het gevolg van de daling in het aantal huishoudens jonger dan 65 jaar met een laag inkomen.
- We zien de komende jaren een sterke additionele behoefte aan **appartementen/nultredenwoningen**. Dit is het directe gevolg van de aanhoudende vergrijzing in combinatie met het relatief beperkt aantal nultredenwoningen in de bestaande voorraad.
- In de eerste jaren is de opgave voor nultredenwoningen in de sociale huur negatief of relatief beperkt. Dit wordt veroorzaakt door krimp van de groep jonge huishoudens tot 35 jaar met een laag inkomen in combinatie met de wens van een deel van deze jonge groep om door te stromen vanuit een sociaal huurappartement naar een grondgebonden koopwoning. Indien deze doorstroming op gang komt, komen overwegend niet-levensloopgeschikte appartementen vrij (portiekflats en maisonnettes, primair in de steden). Op termijn wordt dit uitgevlakt door behoefte aan nultredenwoningen vanuit de groeiende groep 65-plussers met een laag inkomen.
- De groei in het aantal gezinnen met een midden of hoog inkomen leidt wel tot een structurele behoefte aan grondgebonden vrijesectorhuurwoningen. Mede door afvlakking van de groei van het aantal gezinnen op termijn en de aanhoudende vergrijzing zakt de jaarlijkse additionele behoefte wel na verloop van tijd. Zie onderstaande figuur.

Figuur 3: Doorstroommodel grondgebonden woningen provincie Zeeland 2019-2028



Bron: Provinciale prognose 2019), WoON2015 & WoON2018, Bewerking Stec groep (2019).

Regio's: in absolute aantallen grootste overschot grondgebonden woningen in Zeeuws-Vlaanderen

In bijlage C1 vindt u een overzicht van de indicatieve regionale opgave voor de komende tien jaar. Met name in de regio **Zeeuws-Vlaanderen** leidt ontgroening tot een theoretisch overschot aan grondgebonden woningen. Ook op Schouwen-Duiveland is het overschot relatief groot. Tegelijkertijd blijkt uit deze modellen dat er in alle regio's de komende jaren behoefte is aan appartementen/nultredenwoningen. Wel zien we significante verschillen in de manier waarop deze ontwikkeling zich voltrekt:

- Op de **Bevelanden** is de komende jaren nog steeds vraag naar grondgebonden koopwoningen. Op termijn (over circa vijf jaar) vindt echter wel een omslag plaats: de behoefte aan grondgebonden koopwoningen vanuit de (beperkte) groei van het aantal gezinshuishoudens weegt dan niet langer op tegen het aantal vrijkomende grondgebonden koopwoningen van 65-plushoudens die doorstromen naar een nultredenwoning. Daarnaast zien we met name een overschot aan grondgebonden sociale huurwoningen op de Bevelanden. Voor nultredenwoningen – zowel appartementen als patio's – zien we een constante vraag.
- **Schouwen-Duiveland** kent momenteel een theoretisch overschot in het grondgebonden segment. Het gaat om een jaarlijks overschot van zo'n 75 woningen, met name in de sociale huur. Ook zien we een relatief groot overschot aan grondgebonden koopwoningen. Er is wel behoefte aan grondgebonden vrijesectorhuurwoningen, hoewel de behoefte per jaar relatief beperkt is en op termijn verder afzwakt. Ook op Schouwen-Duiveland is er de komende tien jaar een constante vraag naar appartementen/nultredenwoningen.
- De komende tien jaar blijft in de regio **Tholen** een jaarlijkse behoefte bestaan naar grondgebonden koopwoningen en grondgebonden woningen in de vrijesectorhuur. We zien een behoorlijke schommeling in deze behoefte, met name binnen het grondgebonden koopsegment. Verder kent Tholen een theoretisch overschot aan grondgebonden woningen in de sociale huur. Daarnaast zien we ook op Tholen veel behoefte aan het toevoegen van nultredenwoningen.
- Ook op **Walcheren** is de komende jaren nog behoefte aan grondgebonden (koop)woningen. Net als op de Bevelanden is sprake van een afnemende vraag die op termijn omslaat in een theoretisch overschot. De komende tien jaar blijft wel behoefte bestaan aan grondgebonden vrijesectorhuurwoningen. Ook is er een constante vraag naar nultredenwoningen.
- De regio **Zeeuws-Vlaanderen** kampt met een overschot aan grondgebonden woningen. De komende jaren zien we overschotten ontstaan in zowel de grondgebonden koop als in het sociale grondgebonden huursegment. Wel zien we een redelijk constante vraag naar huurwoningen in de vrije sector. Ook is er in absolute aantallen een grote vraag naar nultredenwoningen.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook de neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruit kijken.

Appartementen/nultredenwoningen zijn appartementen (met lift) of levensloopbestendige grondgebonden woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes (zoals een slaapkamer) op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen.

CONCEPT

De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.

Zeeland: sterke behoefte aan koop appartementen/nultredenwoningen

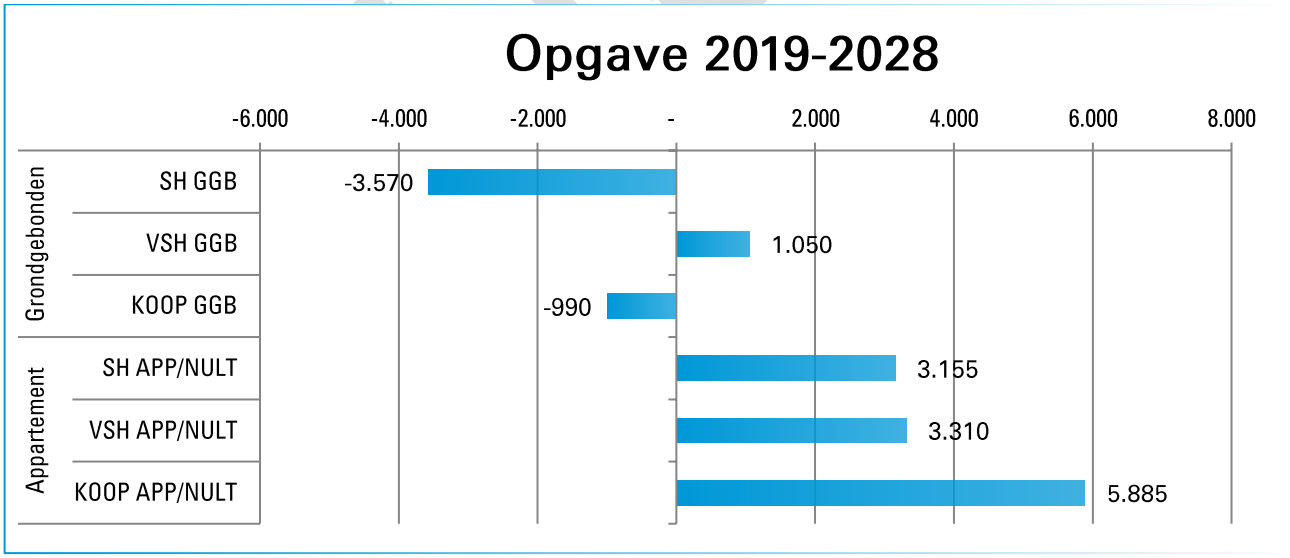
De opgave per jaar is in onderstaande figuur samengevat tot een indicatieve totaalopgave voor de komende tien jaar. We zien een netto behoefte aan toevoeging van circa 8.840 woningen, in lijn met de ontwikkeling van reguliere huishoudens de komende tien jaar. Het gaat met name om appartementen/nultredenwoningen in het koopsegment. Er is ook een relatief grote vraag naar appartementen/nultredenwoningen in de sociale- en vrijesectorhuur. Daarentegen ontstaat er de komende tien jaar een overschot aan reguliere grondgebonden woningen, met name in het sociale huursegment.

Regio's: in alle regio's overschot aan grondgebonden sociale huur en behoefte aan nultredenwoningen, op Tholen en de Bevelanden behoefte aan grondgebonden koop door groei aantal gezinnen.

In bijlage C2 vindt u de indicatieve totaalopgave voor de komende tien jaar per regio. De figuren geven een duidelijk beeld van de onderlinge verschillen:

- De komende jaren groeit het aantal gezinshuishoudens nog op de **Bevelanden** en **Tholen**. In overeenstemming met deze ontwikkeling zien we binnen die regio's behoefte aan grondgebonden koopwoningen en woningen in de vrijesectorhuur.
- Door de sterke vergrijzing op **Schouwen-Duiveland** zien we hier een kwalitatieve verschuiving, van grondgebonden naar appartementen/nultredenwoningen.
- Op **Walcheren** ontstaat een overschot aan sociale huurappartementen door krimp van het aantal jonge huishoudens en de wens van een deel van deze groep jonge huishoudens om door te stromen. Deze doorstroomwens leidt tegelijkertijd tot een additionele behoefte aan grondgebonden koopwoningen.
- **Zeeuws-Vlaanderen** vergrijst sterk. Hierdoor ontstaat er een groot overschot in het grondgebonden segment en een sterke behoefte aan meer nultredenwoningen.

Figuur 4: Behoefte provincie Zeeland 2019-2028 op basis van doorstroommodel



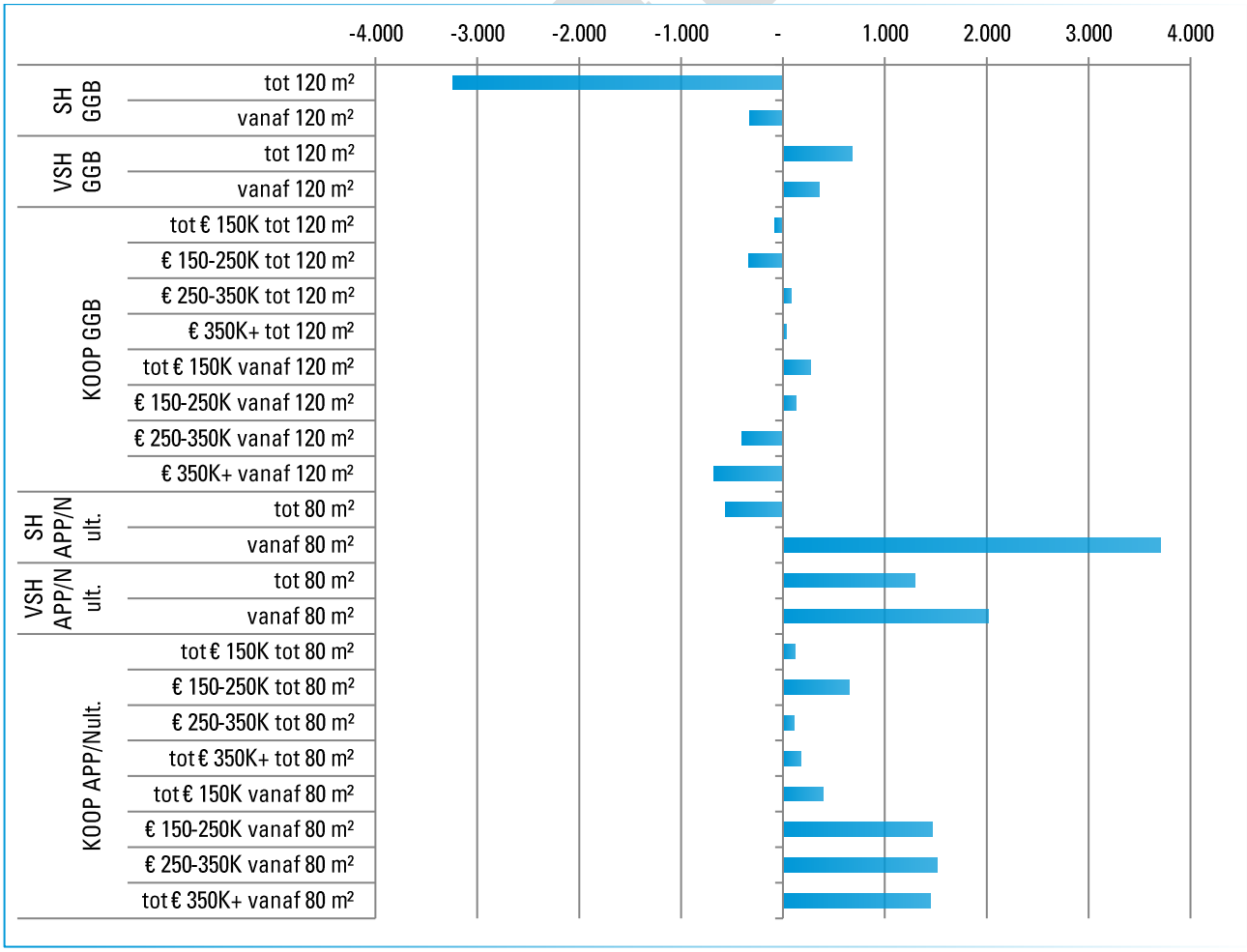
Bron: Stec Groep (2019), op basis van WoON2015, WoON2018 en Provinciale prognose (2019).

2.4 Verdieping PMC's: overschot in kleine grondgebonden sociale huursegment, daarnaast regiospecifieke mismatches

Hierna gaan we dieper in op de behoefte in Zeeland. De toekomstige opgave is verdeeld naar product-marktcombinaties (PMC's). Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijs- en oppervlakteklassen. De aantallen in onderstaande figuur zijn indicatief, maar geven wel een duidelijk beeld van binnen welke PMC's op termijn overschotten en tekorten ontstaan.
Wat valt op?

- Het eerder geconstateerde theoretische overschot aan sociale grondgebonden huurwoningen lijkt vooral in het **kleinere, betaalbare segment te zitten**. Er ontstaat ook een significant overschot in grote grondgebonden koopwoningen in de relatief hoge prijsklassen. Dit komt mede door de sterk vergrijzende bevolking: oudere huishoudens verruilen vaak hun grondgebonden woning voor een nultredenwoning. De doelgroep die normaal gesproken doorstroomt naar deze vrijkomende woningen wordt kleiner.
- Een belangrijke oplossing is mogelijk het levensloopgeschikt maken van (een deel van) deze woningen, zodat ouderen in hun huidige woning kunnen blijven.
- Op kleine huurappartementen in het sociale segment na zien we een **sterke behoefte aan meer nultredenwoningen in alle segmenten** en oppervlakteklassen. Er is met name behoefte aan **grote** huurappartementen of nultredenwoningen in de sociale huur. Dit komt door de sterke groei in 65-plushuishoudens met een laag inkomen. Het kan hierbij gaan om zowel nultredenappartementen met lift als ook om bijvoorbeeld patio-/bungalowwoningen.

Figuur 5: behoefte vertaald naar PMC's 2019-2028



Bron: WoON2015, WoON2018, Provinciale prognose (2019), bewerking Stec Groep (2019).

Regio's: op Walcheren overschot aan (kleine) sociale huurappartementen, Schouwen-Duiveland en Zeeuws-Vlaanderen kennen overschot in duurdere grondgebonden koopsegment

Per regio verschilt het type woningen waarbinnen het toekomstige overschot zich vooral uit. In Bijlage C4 is voor elke regio de behoefte vertaald naar PMC's. Uit deze figuren trekken we de volgende conclusies:

- Op de Bevelanden en **Tholen** groeit het aantal gezinnen op korte termijn. Dit resulteert in behoefte aan (overwegend middeldure) grondgebonden koopwoningen. Omdat het aandeel huishoudens met een laag inkomen relatief kleiner wordt binnen deze regio's ontstaat er een overschot aan grondgebonden sociale huurwoningen.
- **Schouwen-Duiveland** wordt gekenmerkt door sterke vergrijzing. Dit leidt tot een kwalitatieve verschuiving van grondgebonden woningen naar nultredenwoningen. In PMC's zien we een behoefte aan appartementen/nultredenwoningen, en een overschot aan bijna alle grondgebonden woningtypen.
- De forse huishoudensgroei op Walcheren resulteert in een positieve opgave in bijna alle PMC's. Het overschot in kleine sociale huurwoningen wordt veroorzaakt door een combinatie van krimp en een doorstroomwens in de groep jonge huishoudens. De woningen die zij achterlaten (portiekflats, maisonnettes) sluiten lang niet altijd aan bij de behoefte van de groeiende groep oudere huishoudens.
- **Zeeuws-Vlaanderen** kent ook een sterke vergrijzing. Dit zorgt voor toenemende overschotten in het grondgebonden koopsegment en het grondgebonden sociale huurwoningen. Tegelijkertijd groeit de behoefte naar nultredenwoningen (appartementen of patio's) in alle prijs- en oppervlakteklassen.

INTERPRETATIE VAN OVERSCHOTTEN EN TEKORTEN

Let wel, de theoretische overschotten en tekorten ontstaan wanneer alle doelgroepen hun verhuiswensen kunnen realiseren. In de praktijk is de woningmarkt een aanbodmarkt en zijn doelgroepen niet altijd in staat hun verhuiswens te realiseren, doordat zij hier financieel niet toe in staat zijn of omdat de gewenste woning niet beschikbaar is in de bestaande voorraad. De figuur geeft wel een goede indicatie in welke segmenten de grootste risico's ontstaan op leegstand en achteruitgang. Op termijn leidt een ontspannen markt zonder ingrijpen tot waardedaling, waardoor woningen in de nu nog relatief duurdere segmenten terugzakken naar een lager prijssegment. De grootste risico's zijn vooral aanwezig in die PMC's/woningen waar zowel een overschot van dreigt te ontstaan, en die ook qua woning- en omgevingskenmerken relatief kwetsbaar zijn. In de volgende hoofdstukken brengen we de kenmerken van de bestaande voorraad en kwetsbaarheden in beeld. Hierbij leggen we nadrukkelijk ook het verband tussen de kwetsbaarheid en de marktdruk (behoefte of overschot) per PMC.

CONCEPT

3 Opbouw bestaande woningvoorraad

Goed inzicht in de omvang en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is cruciaal voor passend woonbeleid, zeker in regio's met een demografische omslag op termijn. In dit hoofdstuk schetsen we een beeld van de huidige stand van de woningvoorraad, als opmaat naar onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad in het hoofdstuk hierna.

3.1 Circa tweederde van woningvoorraad is een particuliere koopwoning, middenhuur is met <5% ondervertegenwoordigd

Zeeland: grootste deel woningvoorraad Zeeland is (eengezins)koopwoning

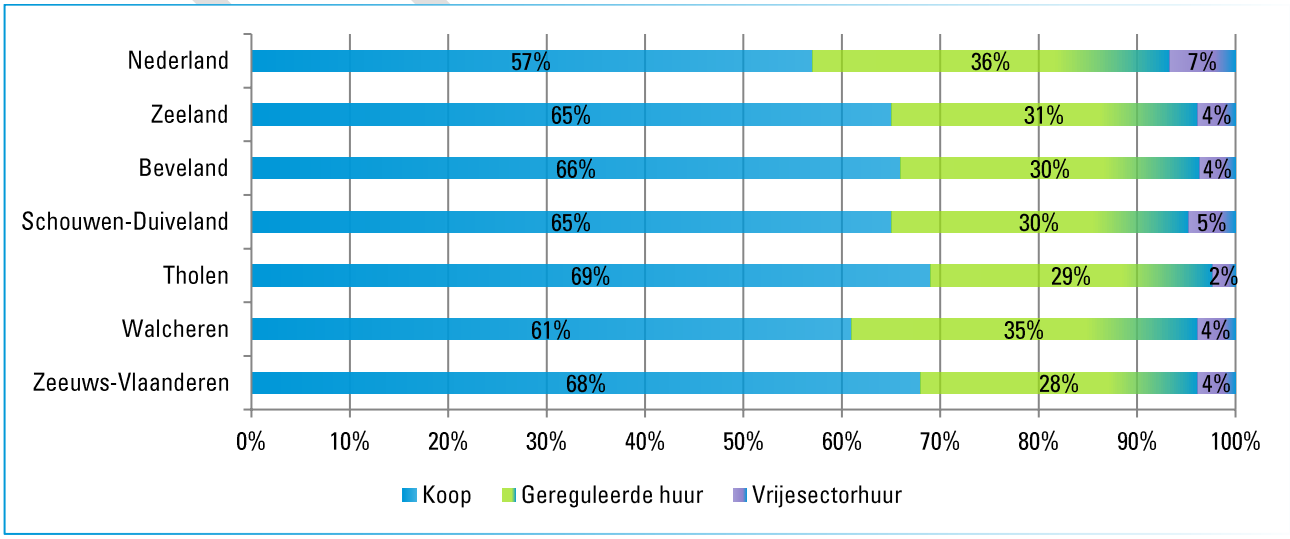
De provincie Zeeland telt 185.260 woningen (peildatum 1 januari 2018, CBS). Onderstaande figuren geven de woningvoorraad in de totale provincie, en per regio weer. We kijken hierbij naar prijsvorm, eigendom en type. Uit de figuur blijkt dat de woningvoorraad in Zeeland voor tweederde deel bestaat uit koopwoningen (circa 119.690 woningen). Zo'n 11% van de provinciale woningvoorraad is een particuliere huurwoning (circa 21.350 woningen). Het resterende deel is in bezit van een corporatie (ruim 43.300 woningen).

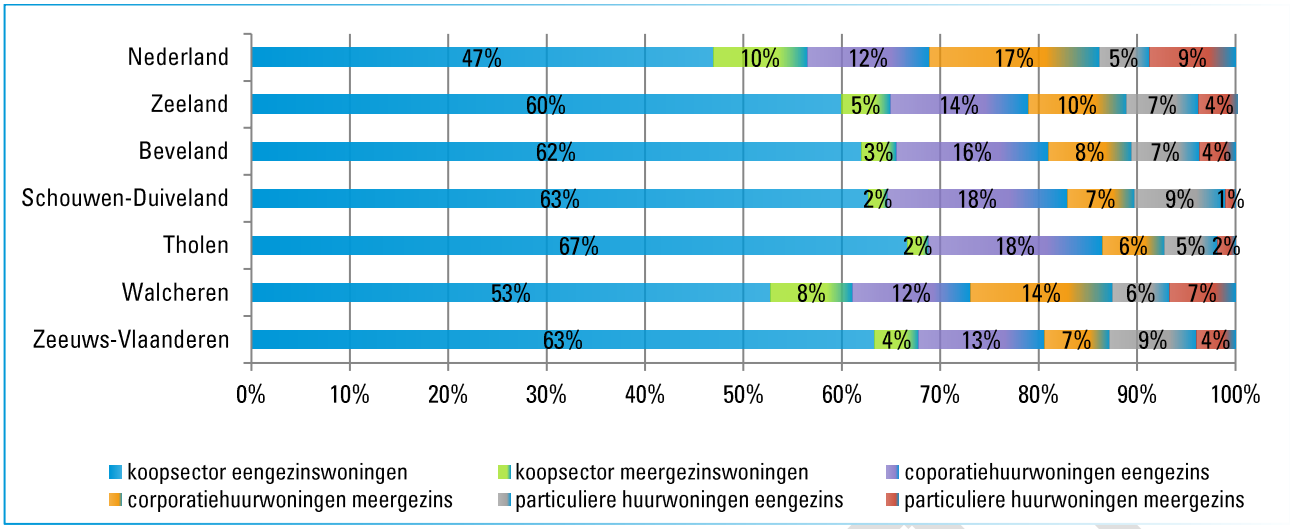
Regio's: hoogste aandeel corporatiewoningen op Walcheren, laagste aandeel vrijesectorhuur op Tholen

Wat valt op in de regio's?

- Op Tholen en in Zeeuws-Vlaanderen ligt het aandeel koopwoningen boven het provinciale gemiddelde (69% á 68% tegenover 65%), terwijl dit aandeel op Walcheren (61%) juist relatief laag ligt.
- Het aandeel corporatiewoningen op Walcheren (zo'n 26%) ligt relatief ver boven het provinciale gemiddelde (23%). In Zeeuws-Vlaanderen zijn er juist relatief weinig corporatiewoningen (20%).
- Het aandeel vrijesectorhuur (boven liberalisatie grens) ligt op circa 4% in Zeeland, onder het landelijk gemiddelde (circa 7%). Dit aandeel is vooral op Tholen laag. Hier bestaat 2% van de woningvoorraad uit woningen in de vrijesectorhuur.

Figuur 6: Verdeling woningvoorraad naar prijsvorm (boven) en eigendom en type (onder)





Bron: Lokale Monitor Wonen (2017), CBS (2018), Syswov (2017), Bewerking Stec Groep (2019).

3.2 Circa de helft van de woningvoorraad is 50-jaarsgrens gepasseerd, op Walcheren en in Zeeuws-Vlaanderen nog meer

Zeeland: bijna 50% van alle woningen in Zeeland is van vóór 1970

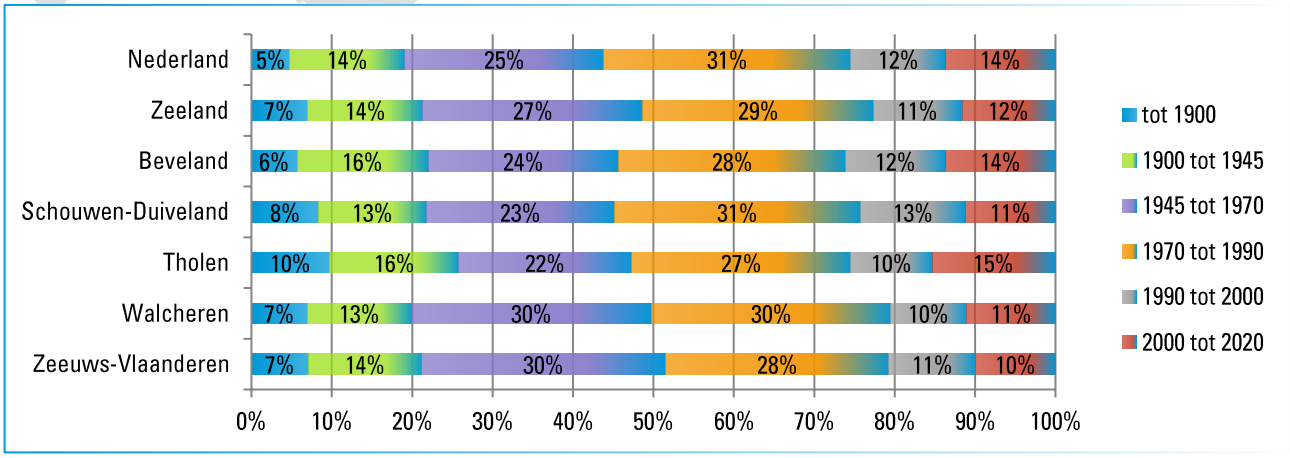
Bijna de helft van de woningen in Zeeland is gebouwd vóór 1970. Doorgaans zijn woningen uit deze bouwperioden kwalitatief en energetisch gezien ook minder en worden voor woningen uit de naoorlogse periode minder aantrekkelijk gevonden dan woningen van eerdere of latere bouw.

Regio's: relatief veel nieuwbouw op de Bevelanden en Tholen, op Walcheren en in Zeeuws-Vlaanderen juist relatief beperkter aandeel nieuwbouw

Kijkend naar de afzonderlijke regio's valt verder voornamelijk op dat:

- Relatief veel woningen op Tholen en de Bevelanden stammen uit de periode na 2000. In de overige regio's is dit aandeel kleiner. Op Schouwen-Duiveland is het aandeel woningen uit de periode 1990-2000 juist bovengemiddeld.
- Tegelijkertijd zien we dat een relatief groot deel van de woningvoorraad op Tholen van voor de oorlog dateert, zo'n 26% tegenover 21% gemiddeld in Zeeland
- Op Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen is een relatief groot deel van de voorraad gebouwd tussen 1945 en 1970. Dit relatief grote aandeel is historisch verklaarbaar, maar deze woningen vragen vanwege hun doorgaans lagere kwaliteit, energetische prestaties en aantrekkelijkheid wel om aandacht.

Figuur 7: Bouwperiode, provincie en regio's



Bron: Syswov (2017), bewerking Stec Groep (2019).

3.3 Grote en complexe verduurzamingsopgave, energieprestaties in particuliere voorraad aanzienlijk slechter dan bij corporatiebezit

Zeeland: circa 45% van alle woningen heeft niet-groen energielabel

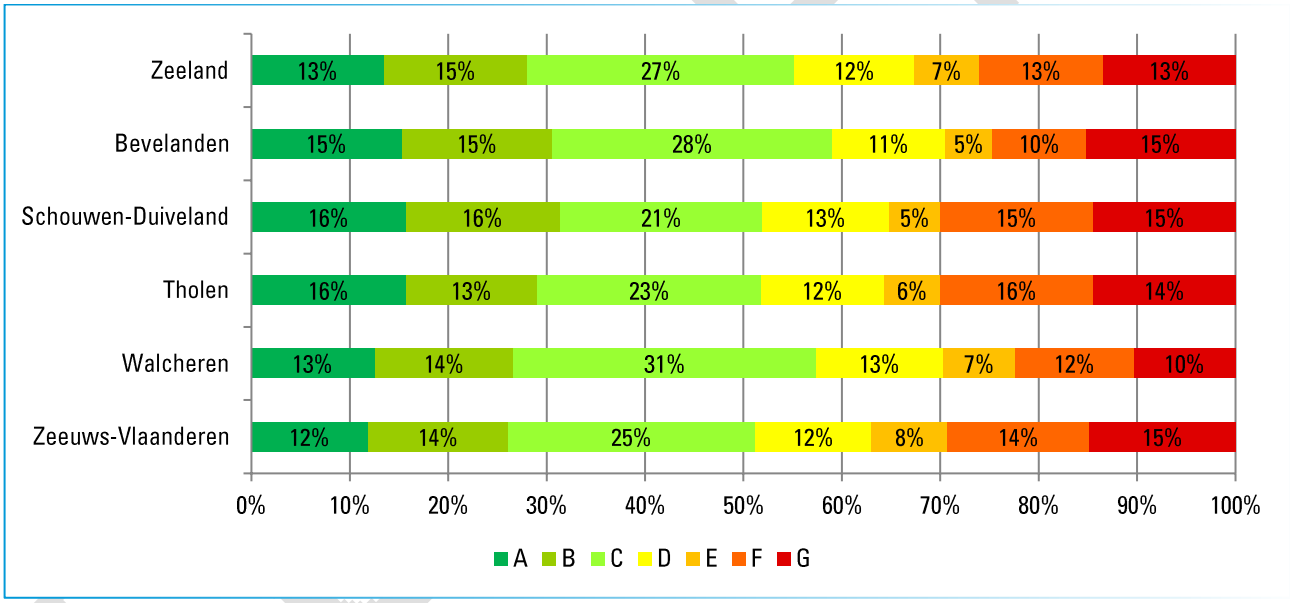
In de provincie Zeeland heeft circa 45% van de huizen een energielabel D of lager. Het aandeel woningen met energielabel G ligt op 13%. De meeste woningen in de provincie zijn geclassificeerd met energielabel 'C'. We merken hierbij op dat de classificering van de voorraad is gebaseerd op de best beschikbare informatie per woning: als er een vastgesteld label beschikbaar is dan is dat label gehanteerd (bron: RVO), anders is een voorlopig label toegekend op basis van bouwjaar en woningtype.

Regio's: grootste aandeel woningen met niet-groene labels op Schouwen-Duiveland en Tholen

Per regio zien we verschillen in de verdeling van energielabels in de woningvoorraad. We zetten de opvallendste dingen op een rij:

- Op Schouwen-Duiveland en Tholen is het aandeel woningen met energielabel A het grootst. Tegelijkertijd zijn dit ook de regio's met het grootste aandeel woningen met energielabel F of G.
- Maken we de verdeling tussen groene (label C of hoger) en niet-groene energielabels, dan blijkt dat het aandeel woningen met een groen label relatief groot is op de Bevelanden en Walcheren. Het aandeel woningen met energielabel C of hoger ligt in deze regio's op circa 58%.
- Zeeuws-Vlaanderen is de regio met het grootste aandeel woningen met een niet-groen energielabel. Circa 51% van de woningen in deze regio heeft energielabel D of lager.

Figuur 8: energielabels, provincie en regio's



Bron: BAG (2019), gemeentelijke WOZ-registratie (2019), Provinciale prognose (2019), bewerking Stec Groep (2019).

Zeeland: aandeel groene labels binnen corporatiebezit relatief groter dan in particuliere voorraad

Zetten we de energielabels van woningen in corporatiebezit af tegen de energielabels van particuliere woningen, dan zien we dat het aandeel groene labels binnen corporatiebezit relatief groter is dan binnen de particuliere voorraad. Circa 70% van al het corporatiebezit heeft een C-label of hoger, tegenover circa 51% van het particuliere bezit. Verder valt op dat het overgrote deel van de woningen met energielabel 'G' in particulier bezit is. Slechts 1% van het corporatiebezit heeft energielabel 'G', tegenover 17% van het particulier eigendom.

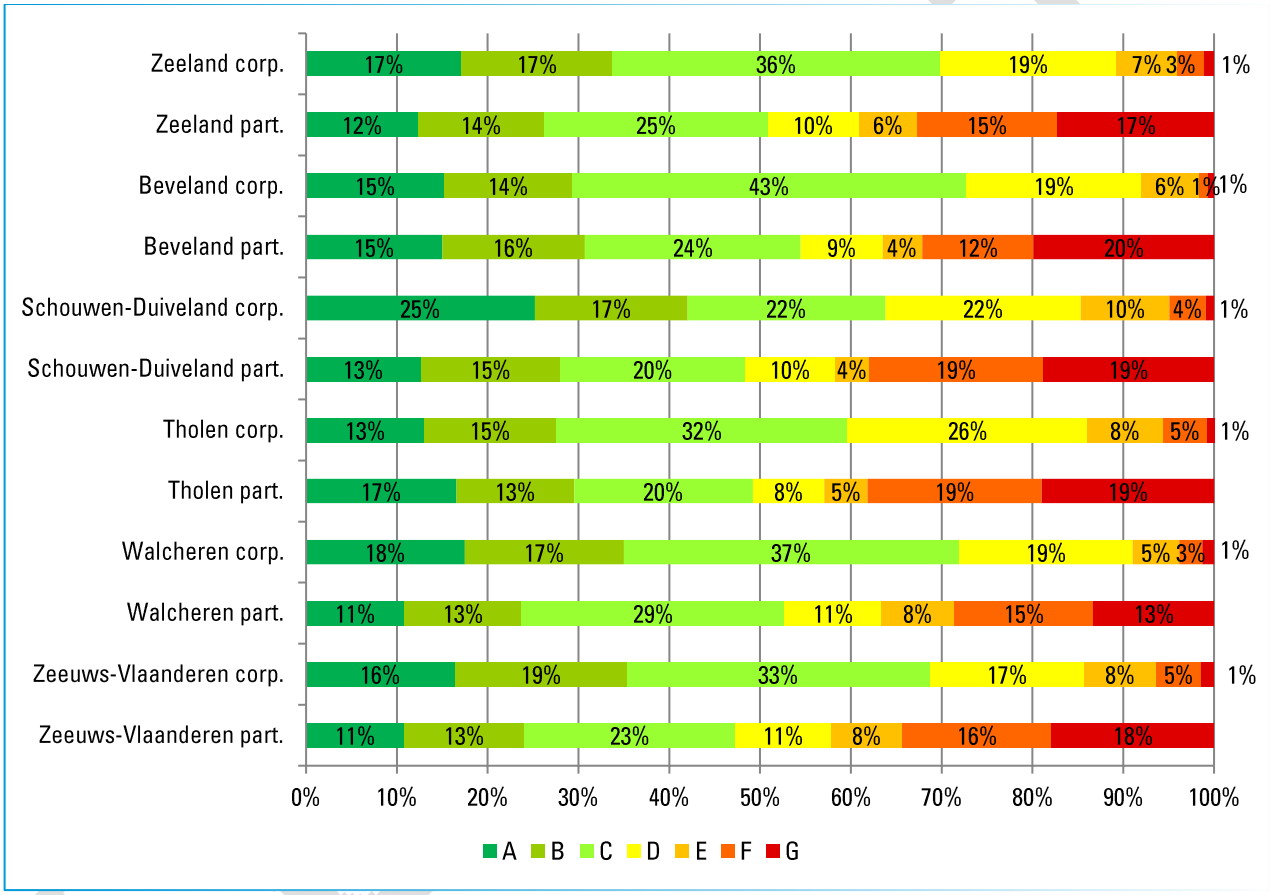
Corporaties hebben doorgaans een sterkere ambitie tot verduurzaming dan particulieren en anders beschikken corporaties doorgaans ook over voldoende middelen. Bovendien kunnen zij relatief grote slagen slaan (tegelijk een heel blok of appartementencomplex aanpakken). Hierdoor zien we – ook elders in Nederland – dat het corporatiebezit een hoger gemiddeld energielabel heeft dan particulier bezit.

Regio's: grootste aandeel niet-groene particuliere woningvoorraad in Zeeuws-Vlaanderen

We nemen wederom de situatie in de regio's onder de loep:

- In alle regio's is het aandeel woningen met een groen label aanzienlijk hoger binnen corporatiebezit dan in de particuliere voorraad.
- Een kwart van de corporatiewoningen op Schouwen-Duiveland heeft energielabel A. Dit is relatief veel.
- Slechts 2% van de corporatiewoningen op de Bevelanden heeft energielabel F of G. Dit is zeer beperkt.
- Zowel binnen particulier bezit als corporatiebezit heeft het grootste deel van de woningen label C.
- Het aandeel woningen met een groen label binnen de particuliere voorraad is het grootst op de Bevelanden. In Zeeuws-Vlaanderen is het aandeel particuliere woningen met een niet-groen label het grootst. In deze regio heeft 53% van de particuliere woningvoorraad energielabel D of lager.

Figuur 9: Energielabels gesplist naar corporatie en particulier bezit, provincie en regio's



Bron: BAG (2019), gemeentelijke WOZ-registratie (2019), bewerking Stec Groep (2019).

3.4 Bijna 20% van de voorraad is nultreden, daarnaast zo'n 65% in beginsel met aanpassingen geschikt te maken voor ouderen

Zeeland: circa 65% van woningvoorraad Zeeland is aanpasbaar

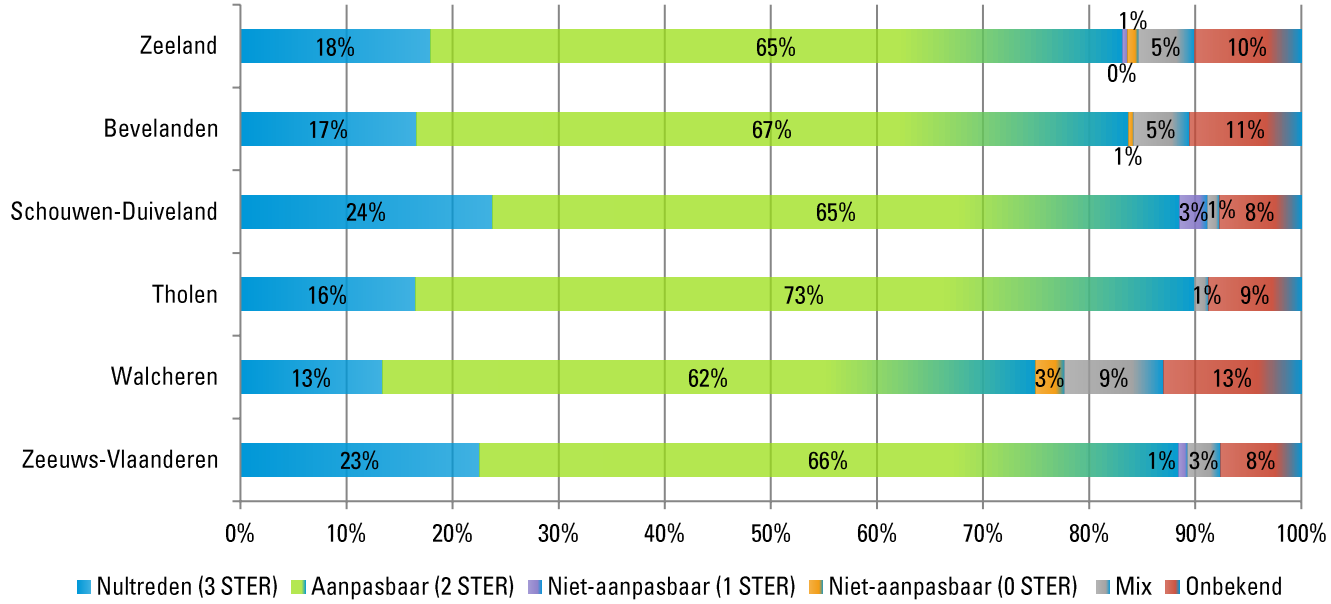
We kijken nu naar de levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad in Zeeland. De cijfers zijn gebaseerd op beschikbare informatie van TNO (2016). In het tekstkader op de volgende pagina geven we een toelichting bij de verschillende scores. 65% van de woningen in Zeeland kan in de basis worden aangepast naar de behoeftes van minder valide mensen. Zo'n 18% van de woningvoorraad is een nultredenwoning. Circa 1% is niet-aanpasbaar, in 10% van de gevallen is de geschiktheid van de woning voor minder mobiele mensen niet bekend.

Regio's: relatief veel nultredenwoningen én niet-aanpasbare woningen op Schouwen-Duiveland

In bovenstaande figuur maken we wederom onderscheidt tussen regio's. Het volgende valt op:

- Het aandeel nultredenwoningen is op dit moment het grootst in de regio **Schouwen-Duiveland**. Daarnaast zijn er ook relatief veel nultreden woningen in **Zeeuws-Vlaanderen**.
- Op **Walcheren** zijn relatief weinig nultredenwoningen. Daarnaast is op Walcheren van relatief veel woningen niet bekend of ze aanpasbaar zijn.
- Op **Tholen** is relatief gezien een groot deel van de woningen aanpasbaar, maar ligt het huidig aantal nultredenwoningen nog onder het Zeeuwse gemiddelde.
- Op **Schouwen-Duiveland** is naast een groot aandeel aanpasbare woningen ook een relatief groot aandeel niet-aanpasbare woningen. 3% van de woningen is niet-aanpasbaar, tegenover 1% op provincieniveau.
- De verdeling van de woningvoorraad naar geschiktheid/aanpasbaarheid op **de Bevelanden** lijkt sterk op de provinciale verdeling.

Figuur 10: Aanpasbaarheid woningvoorraad provincie Zeeland en regio's



Bron: TNO (2016), bewerking Stec Groep (2019).

TNO heeft alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen geclassificeerd. Daarbij kwam TNO tot een indeling in 3 hoofdgroepen voor de toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Deze hoofdgroepen zijn:

- **Niet-aanpasbare woningen**: woningen die niet geschikt zijn voor en niet aangepast kunnen worden aan de behoeften van mensen met mobiliteitsbeperkingen;
- **Aanpasbare woningen**: woningen die geschikt zijn voor of aangepast kunnen worden aan de behoeften van mensen met mobiliteitsbeperkingen;
- **Specifieke woningen**: specifiek aangepaste woningen zoals ADL-woningen (ADL-assistentie in de buurt) en beschermd wonen (intensieve 24-uurs zorgverlening mogelijk). Deze woningen zijn veelal ook geschikt voor mensen met andere beperkingen.

Onderstaande figuur geeft de criteria weer op basis waarvan woningen worden beoordeeld op het gebied van toegankelijkheid en zorggeschiktheid. In bovenstaande figuur (9) ziet u dat een deel van de woningvoorraad gemixt scoren op aanpasbaarheid. Dit komt doordat woningen gescoord worden per pand. In panden met zowel aanpasbare als niet-aanpasbare woningen wordt derhalve de score mix toegekend.

Figuur 11: Classificatie woningvoorraad op toegankelijkheid en aanpasbaarheid

	Niet-aanpasbare woning		Aanpasbare woning		Specifieke woning	
Aantal sterren		*	**	***	****	*****
Woning kenmerken					ADL	
Woningtoegang is bereikbaar zonder trap	nee	ja	ja	ja	ja	ja
Ongelijkvloerse woning, traplift mogelijk (nultreden)		nee	ja			
Gelijkvloerse woning (nultreden)			nee	ja	ja	ja
Rolstoelwoning				nee	meestal	meestal
ADL-woning					ja	ja
Voorbeeld	Bovenwoning van portiekflat zonder lift	Rijwoning traplift niet mogelijk	Rijwoning traplift wel mogelijk	Galerijflat met lift Benedenwoning	Fokuswoning Aanleunwoning Verzorgd wonen	Beschermd wonen

Bron: TNO (2016), bewerking Stec Groep (2019).

3.5 Circa 3% van woningen in Zeeland staat leeg en circa 3% is in gebruik als tweede woning (vooral op Walcheren, Schouwen-Duiveland en in Zeeuws-Vlaanderen)

In deze paragraaf zoomen we in op het gebruik van de reguliere bestaande woningvoorraad. Hierbij onderscheiden we 4 mogelijkheden.

- **Regulier bewoond**: woning wordt regulier bewoond (gebruik bekend bij gemeente) en geen forensenbelasting betaald.
- **Tweede woning**: woningen die niet als hoofdverblijf gebruikt worden. Voor deze woning wordt forensenbelasting betaald[1].
- **Leegstaand**: in het WOZ- en BRP-register is geen bewoner (gebruiker) geregistreerd.
- **Onbekend**: resterende categorie. Registers geven geen uitsluitsel over gebruik woning.

Circa 3% woningen Zeeland in gebruik als tweede woning, aandeel tweede woningen relatief grootst op Schouwen-Duiveland en in Zeeuws-Vlaanderen

In totaal wordt ruim 3% van alle reguliere woningen in **Zeeland** gebruikt als tweede woning. Het aandeel reguliere woningen dat als tweede woning wordt gebruikt is op regioniveau relatief het grootst op **Schouwen-Duiveland** (6,4%) en **Zeeuws-Vlaanderen** (4,2%). Zie onderstaande tabel. We merken hierbij op dat er op gemeenteniveau grote verschillen zijn. Zo ligt het aandeel tweede woningen op **Walcheren** op 2,8%, maar in de gemeente Veere ligt dit aandeel op circa 9%. Ook in de gemeente Noord-Beveland ligt het aandeel tweede woningen relatief hoog (13%) ten opzichte van het regiogemiddelde op de Bevelanden (1,4%). Het gemiddeld aandeel reguliere woningen dat als tweede woning wordt gebruikt in Zeeland ligt op 3,1%.

Circa 3% woningen Zeeland staat leeg, aandeel leegstaande woningen relatief grootst in Zeeuws-Vlaanderen en op Tholen

De geconstateerde leegstand ligt op het niveau van **Zeeland** iets boven de 3%. Op regionaal niveau is de leegstand het hoogst in **Zeeuws-Vlaanderen**: circa 4,1% van de woningvoorraad. Ook op **Tholen** (3,3%) ligt hij iets boven het Zeeuwse gemiddelde. Op gemeenteniveau ligt de leegstand het hoogst in Sluis (5%).

[1] Bedoeld voor personen die, zonder dat ze hun hoofdverblijf in de gemeente hebben, meer dan negentig dagen per jaar een gemeubileerde woning tot hun beschikking hebben voor zichzelf of voor hun gezin.

Tabel 3: gebruik reguliere woningvoorraad Zeeland en per regio

Bevelanden	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	47.565	44.575	675	1.440	875
Aandeel	100%	93,7%	1,4%	3,0%	1,8%
Schouwen-Duiveland	**Totaal aantal woningen**	**Regulier bewoond**	**Tweede woning**	**Leegstaand**	**Onbekend**
Aantal	16.990	14.670	1.095	370	850
Aandeel	100%	86,3%	6,4%	2,2%	5,0%
Tholen	**Totaal aantal woningen**	**Regulier bewoond**	**Tweede woning**	**Leegstaand**	**Onbekend**
Aantal	10.905	10.375	90	360	80
Aandeel	100%	95,1%	0,8%	3,3%	0,7%
Walcheren	**Totaal aantal woningen**	**Regulier bewoond**	**Tweede woning**	**Leegstaand**	**Onbekend**
Aantal	57.665	53.360	1.635	1.505	1.165
Aandeel	100%	92,5%	2,8%	2,6%	2,0%
Zeeuws-Vlaanderen	**Totaal aantal woningen**	**Regulier bewoond**	**Tweede woning**	**Leegstaand**	**Onbekend**
Aantal	54.730	49.100	2.300	2.245	1.080
Aandeel	100%	89,7%	4,2%	4,1%	2,0%
Zeeland totaal	**Totaal aantal woningen**	**Regulier bewoond**	**Tweede woning**	**Leegstaand**	**Onbekend**
Aantal	187.855	172.080	5.795	5.920	4.050
Aandeel	100%	91,6%	3,1%	3,2%	2,2%

Bron: BAG (2019), Sabewa Zeeland (2019), gemeentelijke WOZ- en BRP-registraties (2019), bewerking Stec Groep (2019).

CONCEPT

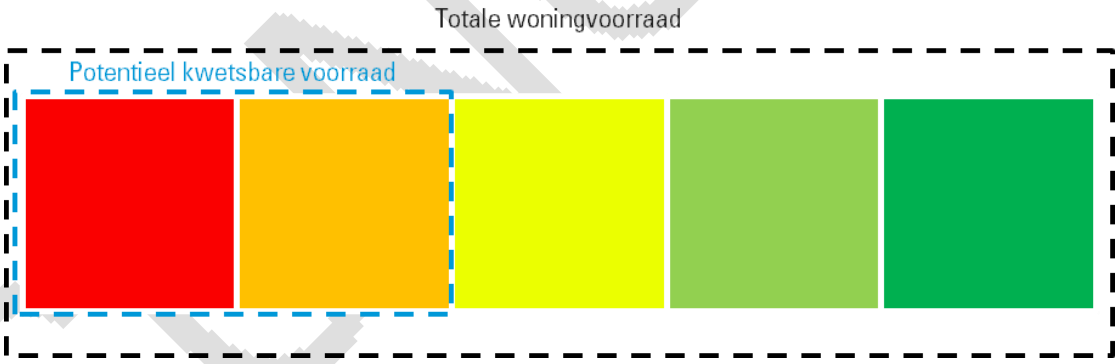
4 Toekomstwaarde bestaande voorraad

In deze paragraaf gaan we dieper in op de kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad in de provincie Zeeland. We lichten eerst beknopt de methodologie toe en brengen het kwetsbare deel van de woningvoorraad vervolgens in beeld. Hierbij kijken we telkens naar de provincie in zijn geheel, en naar de afzonderlijke regio's binnen de provincie. De analyses moeten nadrukkelijk worden gezien in samenhang met de digitale kaarten op postcode6-niveau die bij deze rapportage worden opgeleverd.

4.1 Methodologie monitor toekomstwaarde en gebruik digitale kaarten op provinciaal regionaal en/of lokaal niveau

Methodologie: benchmark woningen op woningniveau

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in uw bestaande voorraad. De monitor stelt ons in staat om objectieve woninggegevens om te zetten naar een prestatiescore. Om tot een **prestatiescore** voor iedere woning te komen kijken we naar **woningkenmerken** en **omgevingskenmerken** (minstens net zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid en waarde van een woning). Beide pijlers bestaan uit 4 indicatoren. Deze lichten we nader toe in bijlage A. De gecombineerde **woningscore** en **buurtscore** resulteren in een **relatieve prestatiescore** op een schaal van 1 (sterk beneden gemiddeld) tot 5 (sterk bovengemiddeld). De woningen met een **beneden gemiddelde score** (1 of 2 op een schaal tot 5) zijn niet per definitie incourante woningen die direct leeg staan of onttrokken moeten worden. Het zijn woningen die relatief beneden gemiddeld scoren en dus naar verwachting als eerste aandacht vereisen binnen de totale bestaande voorraad.



Benut digitale kaarten voor eigen diepgaande analyse

De relatieve score op woningniveau is uiteindelijk vertaald naar een score op buurt- en postcode6-niveau om geografisch weer te geven waar de meer en minder kwetsbare voorraad zich bevindt. Deze digitale kaarten zijn meegeleverd bij deze rapportage en geven gedetailleerde informatie over de omvang en aard van de kwetsbaarheden in de bestaande voorraad. Naast de kwetsbaarheidsscore zijn bijvoorbeeld ook de dominante eigendomsvorm, het aandeel lage inkomens en het aandeel 65-plussers per gebied weergegeven voor eigen diepgaande analyses. In bijlage B vindt u een toelichting op de verschillende kaartlagen.

Hierna zoomen we in op de kenmerken van de kwetsbare woningvoorraad (woningen met een relatieve score 1 of 2 op een schaal tot 5). Wanneer we het hier hebben over **kwetsbare woningen** gaat het dus om woningen die op basis van **woningkenmerken én omgevingskenmerken** relatief kwetsbaar zijn, afgezet tegen alle andere woningen in uw provincie.

CONCEPT

4.2 Kwetsbare voorraad voor driekwart bij particuliere eigenaren, dit zijn vooral kleine grondgebonden koopwoningen

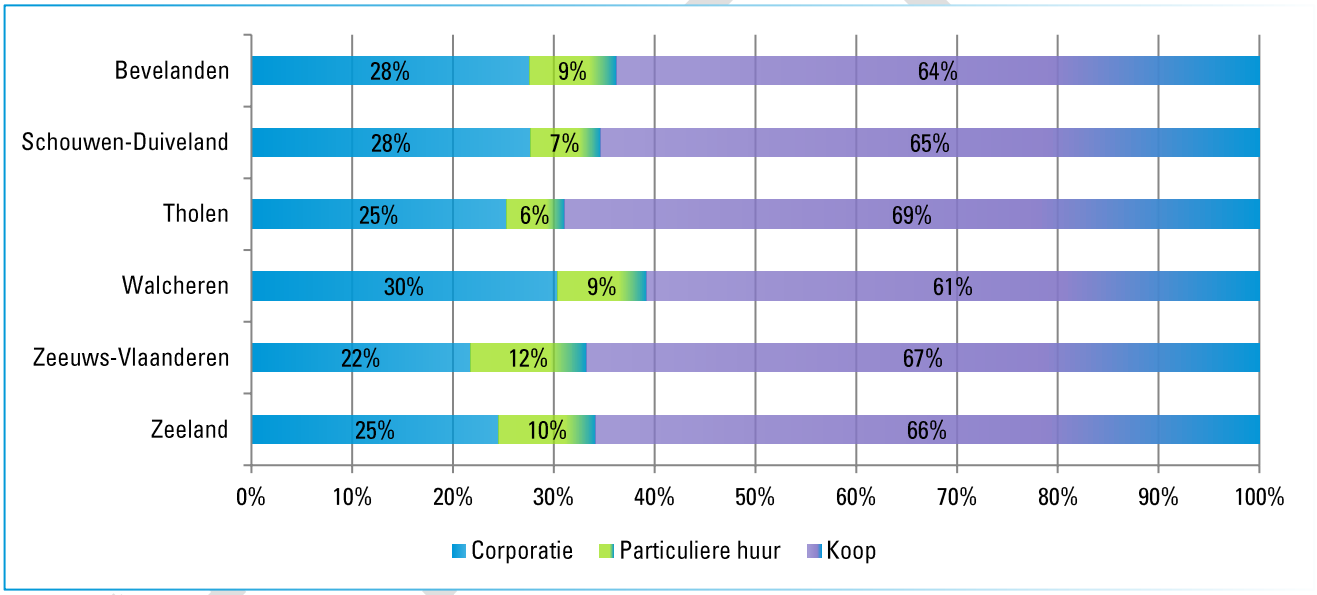
Zeeland: circa driekwart kwetsbare voorraad is in particulier bezit

In onderstaande figuur is de samenstelling van de kwetsbare voorraad (woningen die relatief (sterk) beneden gemiddeld scoren) naar eigendomsvorm weergegeven. Hieruit blijkt dat van alle relatief kwetsbare woningen circa 76% in particulier bezit is. **Een belangrijk deel van de opgaven (en bijbehorende arrangementen) moeten dus in het particuliere bezit worden gezocht**. Wel is corporatiebezit relatief oververtegenwoordigd in de kwetsbare voorraad: 25% van de kwetsbare woningen is corporatiebezit, terwijl corporaties 23% van de totale woningvoorraad in Zeeland in bezit hebben (zie figuur 5, paragraaf 3.1).

Regio's: op Walcheren bovengemiddeld aandeel kwetsbare woningen in corporatiebezit, relatief groot aandeel particulier eigendom in kwetsbare voorraad Zeeuws-Vlaanderen

Op regioniveau valt op dat het aandeel kwetsbare woningen in corporatiebezit relatief het grootst is op **Walcheren**. Op de **Bevelanden** en **Schouwen-Duiveland** het ligt het aandeel corporatiebezit in de kwetsbare woningvoorraad ook boven het Zeeuwse gemiddelde. In **Zeeuws-Vlaanderen** is juist een relatief groot deel van de kwetsbare woningen in particulier bezit.

Figuur 12: Eigendomsverdeling kwetsbare woningvoorraad



Bron: analyses Stec Groep (2019).

Zeeland: kwetsbaarheid zit primair in kleine grondgebonden koop- en sociale huurwoningen

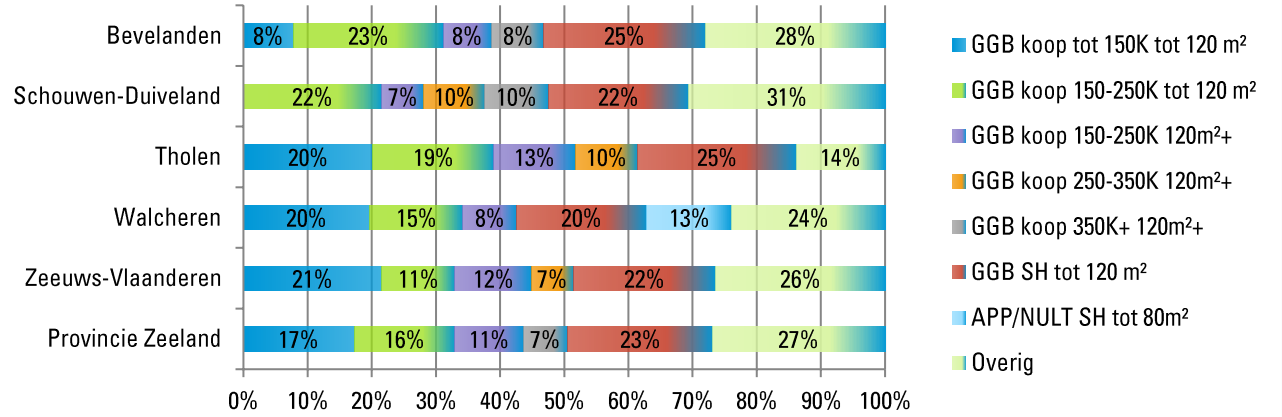
Wanneer we inzoomen op kwetsbare product-marktcombinaties (PMC's) valt op dat een groot deel van de kwetsbare voorraad bestaat uit **kleine grondgebonden koopwoningen** en **kleine grondgebonden sociale huurwoningen**. In onderstaande figuur zijn van de top 5 meest voorkomende kwetsbare PMC's weergegeven wat hun aandeel is binnen de kwetsbare voorraad. Hieruit blijkt dat kleine grondgebonden koopwoningen (tot € 250.000) en kleine grondgebonden sociale woningen (tot 120 m²) sterk vertegenwoordigd zijn in de kwetsbare voorraad. In de kwetsbaarheidsbepaling wordt ook rekening gehouden met de toekomstige behoefteontwikkeling per PMC.

Regio's: overal kleine grondgebonden sociale huur- en goedkope koopwoningen sterk vertegenwoordigd in kwetsbare voorraad, op Walcheren ook kleine sociale huurappartementen

Een groot deel van de kwetsbare voorraad binnen de regio's bestaat uit grondgebonden sociale huurwoningen tot 120 m². Daarnaast zien we enkele verschillen tussen gebieden:

- Grondgebonden koopwoningen in de prijsklasse 150 tot 250 duizend euro zijn relatief vaak kwetsbaar, zowel met een oppervlakte kleiner als groter dan 120 m². Dit type woningen is vooral sterk vertegenwoordigd binnen de kwetsbare voorraad op de **Bevelanden** en **Schouwen-Duiveland**.
- Grondgebonden koopwoningen tot 150.000 euro en met een oppervlakte kleiner dan 120 m² zijn relatief vaak kwetsbaar in de regio's **Tholen**, **Walcheren** en **Zeeuws-Vlaanderen**.
- Specifiek op **Walcheren** zien we een relatief sterke vertegenwoordiging van kleine sociale huurappartementen in de kwetsbare voorraad. Kleine grondgebonden sociale huurwoningen zijn alle regio's relatief sterk vertegenwoordigd in de kwetsbare voorraad.

Figuur 13: Verdeling PMC's kwetsbare voorraad Zeeland



Bron: analyses Stec Groep (2019).

4.3 Woningen met bouwjaar tussen 1945 en 1990 sterk vertegenwoordigd (65%) in Zeeuwse kwetsbare woningvoorraad

Zeeland: kwetsbare voorraad bestaat grotendeels uit naoorlogse bouw (tot 1990)

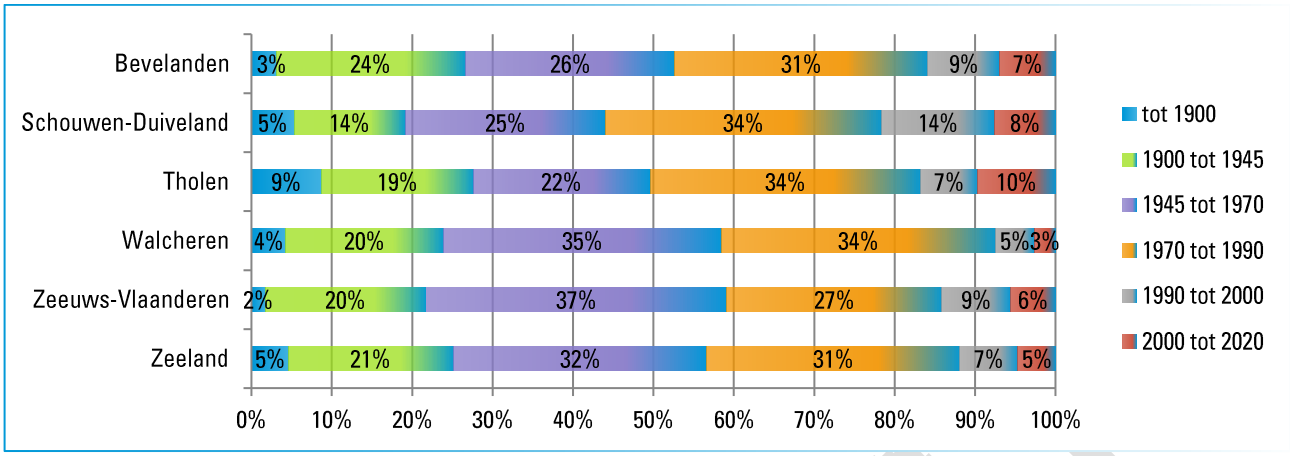
In onderstaande figuur splitsen we de kwetsbare voorraad uit naar bouwperiode. In de provincie Zeeland **dateert bijna tweederde van de kwetsbare voorraad uit de naoorlogse periode (1945 - 1990)**. Deze bouwperioden komen ook in de totale voorraad veel voor, maar zijn relatief oververtegenwoordigd in de kwetsbare voorraad. Woningen die zijn gebouwd tussen 1900 en 1945 zijn ook relatief vaak kwetsbaar.

Regio's: op Walcheren bovengemiddelde vertegenwoordiging van periode 1945-1990 in kwetsbare voorraad, op Tholen en Schouwen-Duiveland valt periode na 1990 op in kwetsbare voorraad

Tussen de regio's zijn er relatief grote verschillen in de verdeling van de kwetsbare voorraad naar bouwperiode. Uiteraard hangt deze verdeling ook mede samen met de samenstelling van de totale voorraad.

- Op **Walcheren** valt de sterke vertegenwoordiging van de naoorlogse bouwperioden in de kwetsbare voorraad op (69% tegenover 63% op provincieniveau). Dit komt mede door de relatief beneden gemiddeld scorende gestapelde bouw in Vlissingen en Middelburg.
- De verdeling van de kwetsbare voorraad naar bouwperioden wijkt op de **Bevelanden** en in **Zeeuws-Vlaanderen** relatief beperkt af van de provinciale verdeling.
- Op **Tholen** valt het relatief grote aandeel kwetsbare woningen op dat is gebouwd na 2000. Deze woningen scoren goed op energieprestatie en vaak ook op WOZ-waarde, maar liggen bijvoorbeeld in minder sterke buurten en sluiten minder goed aan op de toekomstige behoefte (PMC's waar op termijn overschotten in ontstaan). Dit zijn niet de woningen die als eerste aandacht verdienen, maar wel woningen waar op de (middel)lange termijn risico's kunnen ontstaan (waardedaling).
- Ook op **Schouwen-Duiveland** zijn relatief veel kwetsbaar woningen van na 1990. In deze regio is 22% van de kwetsbare woningvoorraad gebouwd na 1990.

Figuur 14: Verdeling bouwperiode kwetsbare woningvoorraad



Bron: analyses Stec Groep (2019).

CONCEPT

5 Verkenning van arrangementen

Uit de analyses uit voorgaande hoofdstukken volgen verschillende opgaven op de Zeeuwse woningmarkt. De opgaven in de bestaande voorraad zijn groot en – zeker bij het particuliere deel – complex. Daarom verkennen we in dit hoofdstuk welke arrangementen voor Zeeland kunnen helpen om aan de slag te gaan met de bestaande voorraad.

5.1 Majeure demografische transitie en opgaven op de Zeeuwse woningmarkt vragen passende aanpak (een nieuw vak!)

Zeeland staat voor een majeure demografische transitie. Voor de hele provincie wordt nog een groei van circa 11.500 huishoudens verwacht. Tegelijkertijd zijn er grote verschillen tussen, en steeds vaker ook binnen regio's. De opgave is daardoor steeds minder gericht op kwantiteit als gevolg van sterke huishoudensgroei, maar meer op kwaliteit: welke segmenten ontbreken en waar zijn kwalitatieve mismatches in de bestaande woningvoorraad?

Daarbij zien we dat de groei vooral zit in het aantal 65+ huishoudens, terwijl er sinds de naoorlogse periode structureel vooral voor nieuwe aanwas van gezinnen moest worden gebouwd. Alleen op Tholen en de Bevelanden is nu nog toename van de doelgroep gezinnen te verwachten. Deze verandering zorgt voor een andere vraag naar woningen, met overwegend meer nultredenwoningen en minder regulier grondgebonden woningen. Over de hele linie zien we een overschot in kleine grondgebonden sociale huurwoningen. Daarnaast zijn er regiomismatches waarbij veelal overschotten zitten in de voorraad niet levensloopbestendige goedkope koopwoningen en dure grondgebonden koopwoningen. In sommige gemeenten ontstaan hierdoor in de toekomst leegstanden in de bestaande voorraad die zo groot worden, dat deze leegstanden ongewenste (maatschappelijke) neveneffecten kunnen sorteren.

Een groot deel van de opgaven kan binnen de bestaande voorraad worden opgepakt door het levensloopbestendig maken van bestaande woningen. Zo is in beginsel circa 65% van de bestaande voorraad aanpasbaar zodat ook ouderen hier kunnen (blijven) wonen. Daarnaast ligt er een grote opgave in het verduurzamen van woningen. We zien dat het corporatiebezit er aanzienlijk beter voorstaat dan het particuliere bezit in Zeeland. Daar ligt een van de grootste uitdagingen in de bestaande voorraad.

5.2 Zeeuwse bestaande woningvoorraad in beeld als basis voor passende strategie

In de basis zijn er drie mogelijkheden voor de aanpak van de (kwetsbare) bestaande voorraad: (1) fysiek verbeteren van woningen, denk aan het levensloopgeschikt maken van woningen en verduurzamen, (2) het onttrekken aan de voorraad, voor woningen zonder toekomstwaarde en in gebieden waar verdunning een goede strategie is en (3) het aanpassen van de eigendomsstructuur, bijvoorbeeld van koop naar (midden)huur.

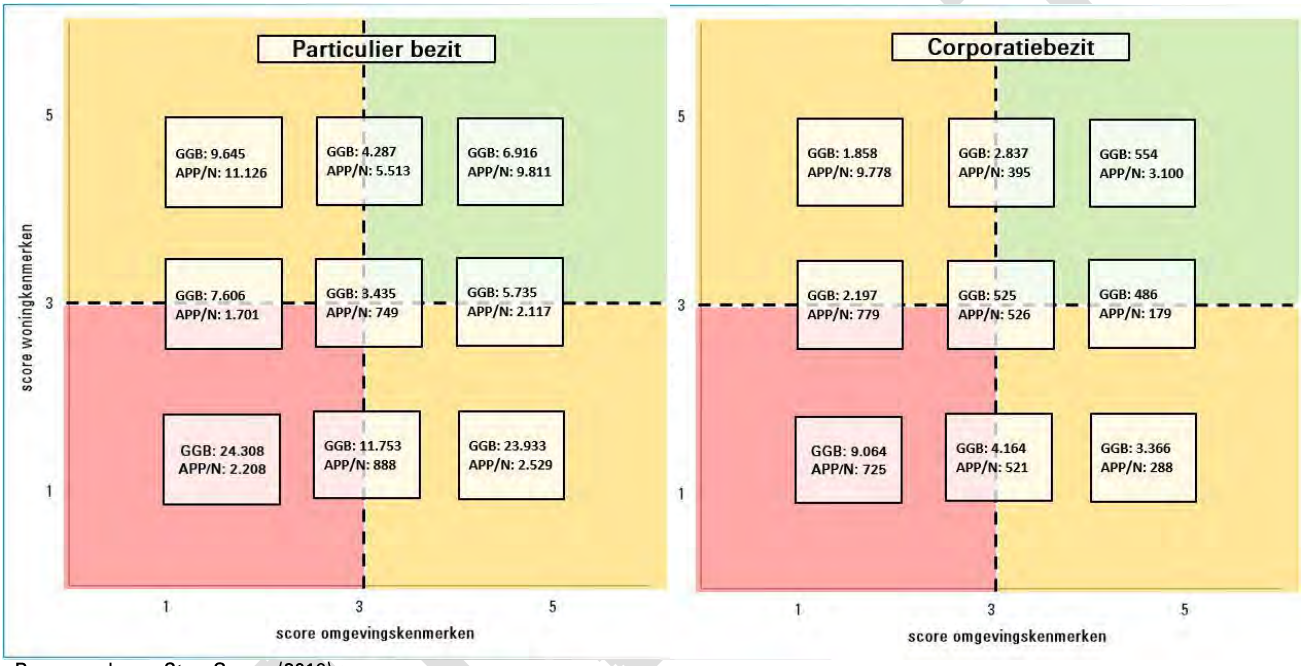
Om de opgave de duiden hebben we in het de woningvoorraad ingedeeld op basis van de relatieve scoren in de monitor toekomstwaarde (zie figuren hierna). De positie van een woning in het kwadrant bepaalt mede de potentiële opgave: gaat het primair om het verbeteren of onttrekken van de woningen, het verbeteren van de omgeving (inrichting, voorzieningenniveau, mix inkomens, veiligheid), of een combinatie van beiden? Zie figuren hierna.

CONCEPT

We maken onderscheid tussen woningen die bovengemiddeld (4 of 5), gemiddeld (3) of beneden gemiddeld (2 of 1) scoren. Dit resulteert in 9 verschillende mogelijke combinaties op woning- en omgevingsscore. Zie bijlage C3 voor een uitsplitsing op regioniveau.

In totaal zijn er in de provincie Zeeland ruim 36.300 woningen die relatief (sterk) beneden gemiddeld scoren op zowel woning- als omgevingskenmerken en dus in totaal bovengemiddeld kwetsbaar zijn. Dit zijn overwegend grondgebonden woningen. Circa 73 % van deze woningen betreft de particuliere sector. Dit is het kwetsbaarste deel van de voorraad. Daarnaast zijn er bijna 12.300 woningen die (sterk) beneden gemiddeld scoren op omgevingskenmerken en gemiddeld op woningkenmerken. Ook zijn er ruim 17.300 woningen die gemiddeld scoren op omgevingskenmerken, maar (sterk) beneden gemiddeld op woningkenmerken. Ook hiervan is het aandeel particulier bezit zo'n 73%.

Figuur 15: opgaven in betaande woningvoorraad provincie Zeeland naar eigendomsvorm



Bron: analyses Stec Groep (2019).

5.3 Zeven leidende principes voor Zeeland richting 100% match woningvraag en -aanbod in het jaar 2040

Hierna leest u eerst de belangrijkste leidende principes om te komen tot het op gang brengen van de transitie op de Zeeuwse woningmarkt.

Principe 1: Marktspanning is essentieel

Eén centraal begrip bij het komen tot goed voorraadbeheer in de woningmarkt is marktstructurering. Het gaat dan om het beïnvloeden van de planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders waarbinnen publieke (provincie, regio's, gemeente, rijk) en private (markt)partijen (particuliere woningeigenaren, woningcorporaties, ontwikkelaars, bouwen et cetera) opereren. Door die kaders te bepalen of te veranderen, kunt u de marktspanning vergroten, waardoor mogelijke toekomstige negatieve effecten als gevolg van overschotten en de demografische transitie kunnen worden verminderd. Een gezonde marktspanning heeft een (daadwerkelijke) leegstand van circa 2%, op het niveau van de relevante marktregio. Is de leegstand lager dan 2%, dan ontstaat schaarste, en nemen de prijzen op de woningmarkt toe met meer dan een normale prijsontwikkeling (die ligt rond inflatieniveau). Is de leegstand hoger dan 2%, dan ontstaat waardedaling in de relevante woningmarktregio. Deze waardedaling neemt per procentpunt leegstand toe met circa 1,5 tot 1,8% (SEV, 2003).

Met name de neveneffecten van de waardedaling zijn over het algemeen ongewenst. Huishoudens kunnen in financiële problemen raken, en niet langer investeren in de eigen woning. Dit zou de rekening doorschuiven naar toekomstige generaties. Doel is te komen tot een per woningmarktregio zo optimaal mogelijke spanning tussen vraag aan aanbod, om het zo voor particuliere eigenaren en andere woningmarktinvesteerders aantrekkelijk te houden om in hun woningen te investeren.

Principe 2: Reduceren van overtollige plancapaciteit

(Toekomstige) overcapaciteit aan plannen voor nieuwe woningbouwprojecten in sommige regio's en gemeenten in Zeeland vraagt om strategische keuzes tussen ontwikkelingslocaties. In praktijk zullen gemeenten ook onder de huidige hoogconjunctuur soms moeten inzetten op een afname van de plancapaciteit. Dit ligt in lijn met de ingezette provinciale, regionale en lokale strategische lijnen in de woningmarkt. Waar nodig moet deze lijn worden aangescherpt en verder doorgezet worden.

Een deel van de plannen kan mogelijk worden uitgesteld voor de periode na 2025 en 2030, maar het ligt in de lijn van de verwachting dat dit op termijn niet voldoende zal zijn. Door te werken aan een gezonde balans tussen vraag en aanbod (tot 2020, maar ook tot 2025, 2030 en 2040) en daardoor weer enige marktspanning te creëren zal naar verwachting op termijn het beschikbare aanbod en daarmee ook structurele leegstand in deelsegmenten van de woningmarkt enigszins afnemen.

Principe 3: Investeren in toekomstbestendige locaties

Juist de komende jaren is het belangrijk om onderscheidende locaties te ontwikkelen. Het gaat dan om pannen waar wel behoefte aan is, bijvoorbeeld vanwege veranderende samenstelling van de bevolking. Kiezen voor de juiste locatie, woningtype, prijs, eigendomsverhouding en het toevoegen van veel (gebieds-)kwaliteit is daarbij essentieel. Dat betekent in de praktijk vooral in de slechtste wijken verdunnen (en daardoor een kwalitatieve impuls te geven), en toevoegen in kansrijke wijken die een zetje nodig hebben. Juist omdat de opgave in de gemeenten groot is, kan mogelijk niet alles aangepakt worden. Gemeenten zullen in de praktijk moeten kiezen voor het aanpakken van die plekken die de werking van de woningmarkt als geheel het meest versterken. Dit zijn niet altijd de locaties die er het slechtst uit zien, maar de locaties die het grootste vliegwiel genereren. Dit vraagt op maat om weloverwogen keuzes te maken die goed uit te leggen zijn aan bestuurders en belanghebbenden.

Principe 4: Werken vanuit gezonde marktverhouding

In het verlengde van het derde uitgangspunt, ligt het voor de hand om overheidsbeleid zoals stimuleringsmaatregelen voor bijvoorbeeld transitie en sloop, startersfinancieringen, levensloop- en duurzaam renoveren aan te laten sluiten bij het woningmarktbeleid. De uitdaging zit erin (zoveel mogelijk) consequent te handelen, en te streven naar gezonde marktverhoudingen waarin zoveel mogelijk gebouwd wordt voor de doorstroming en lange verhuisketens en complementaire woonproducten. Iedere toegevoegde woning moet raak zijn, vanuit de toekomstige gewenste woningmarktportefeuille. En investeringen in de bestaande woningvoorraad, moeten bijdragen aan een zo goed mogelijke woningportefeuille.

> MARKTCONFORME PRIJZEN VOOR EFFICIËNTE INZET COLLETIEVE MIDDELEN
>
> Een belangrijk element is verder dat wanneer overheden bij te dragen aan sloop van woningen, we uitdrukkelijk aanraden hiervoor alleen een marktconforme prijs te betalen. Dit is nodig om vanuit maatschappelijk oogpunt tot een zo efficiënt mogelijke inzet van collectieve middelen te komen. In de praktijk ligt een marktconforme aankoopwaarde voor bijvoorbeeld een te slopen woning soms flink lager dan de WOZ-waarde.

Principe 5: Denken in kasstromen voor gebieden

Het is belangrijk zoveel mogelijk te komen tot een integratie van alle kasstromen die in gebieden voorkomen. Dit wijkt af van een traditioneel traject van gebiedsontwikkeling waarin sprake is van

CONCEPT

gescheiden ontwikkeling, exploitatie en beheer van bestaand stedelijk gebied. De Zeeuwse gemeenten moeten in hun voorraadbeheer van de woningmarkt zoveel mogelijk een switch maken naar: gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. Daarnaast gaat het erom binnen heldere planologische kaders privaat initiatief zoveel mogelijk te verleiden te investeren in samenhangende bestaande woningverbetering, sloop en (ver)nieuwbouw.

Principe 6: Liefde voor bestaand vastgoed ontwikkelen

In plaats van alle aandacht naar nieuwbouw gaat het in de toekomst om energie en liefde voor de bestaande woningvoorraad, dat is een regelrechte verandering. In de bestaande voorraad is verandering het leeuwendeel van de opgave, in plaats van de dominantie van 'nieuwbouw om de nieuwbouw'. Denken als een belegger noemen we dat ook wel. Welke kwalitatieve segmenten ontbreken nog in de bestaande woningportefeuille, waar zijn kwalitatieve mismatches, wat zijn zo bezien de effecten van het toevoegen van een woning op de voorraad en kan de kwalitatieve behoefte binnen de bestaande voorraad worden ingevuld (eventueel na aanpassing/verbetering van deze woningen).

Principe 7: Groot denken, klein handelen

Nodig is een stap-voor-stap-aanpak, binnen een algemeen gedeeld eindbeeld van de woningmarkt. Het haalbaarheids- en realiteitsperspectief van de stap-voor-stap-benadering is gepositioneerd binnen een perspectief waarbij gedacht wordt vanuit de woningmarktportefeuille als geheel. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en het voorkomen van ongewenste neveneffecten van de demografische transitie dienen woningen in de eerste plaats zoveel mogelijk aan te sluiten bij de woonwensen en eisen van uw inwoners en daarnaast waardebehoud cq. waardeontwikkeling in zich te dragen en dus gericht te zijn op de toekomstige vraag.

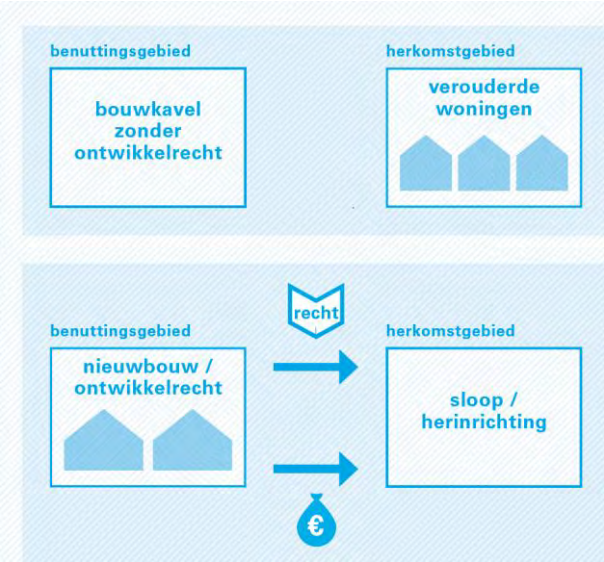
Toevoegingen aan de voorraad dienen altijd hand in hand gaan met afwegingen over sloop, (tijdelijke) hergebruik, flexibele programmering en afschrijvingsbeginselen. Hierbij is tevens van belang om het gebiedsgerichte kasstromendenken in de overwegingen op te nemen. Dit om ook (toekomstige) opbrengsten mee te kunnen nemen. Cruciaal is wel dat de termijn (tijdsspanne) tussen de kosten en de baten zo klein als mogelijk is. Denken vanuit een toekomstgerichte visie, maar klein en stapsgewijs handelen is hierbij het sleutelbegrip. (Financiële) risico's worden daarmee ook hanteerbaar en dus aanvaardbaar, tevens is bijsturing mogelijk. Sloop, hergebruik, renovatie en her- cq. nieuwbouw zijn dan goed verweven.

5.4 Kansrijke (financiële) arrangementen voor aanpak van de bestaande woningvoorraad in Zeeland

Hierna benoemen we op basis van de opgave, de inventarisatie en de leidende principes enkele hoofdlijnen in de selectie van kansrijke financiële arrangementen in Zeeland.

1. Verhandelbare ontwikkelingsrechten met een salderingsregeling geeft sloop een waarde

Verhandelbare ontwikkelingsrechten geven de mogelijkheid tot kostenverevening van investeringen in bijvoorbeeld de sloop van woningen, doordat zowel het nieuwe programma als de sloop van het vastgoed een commerciële waarde genereren. Immers: zonder onttrekking van een woning (sloop, herbestemming naar een andere functie) is er geen nieuw recht op ontwikkeling van nieuwbouw en zonder dat nieuwe verhandelbare ontwikkelingsrecht kan er geen omgevingsvergunning worden verleend.



De ontwikkelrechten en plichten kunnen onderling worden verhandeld in een saldo-nul benadering. Zo

kan een ontwikkelaar de verplichting van een investering overnemen van een andere investeerder en mag deze in ruil daarvoor meer programma (bijvoorbeeld in een hogere dichtheid – FSI) realiseren.

We benadrukken hierbij dat het wel cruciaal is om **allereerst afspraken te maken over aantrekkelijke en minder aantrekkelijke woonbuurten in de regio**. Belangrijk is te komen tot verankering daarvan in bijvoorbeeld een regionale structuurvisie of omgevingsvisie. Alleen zo kan dit gericht worden ingezet.

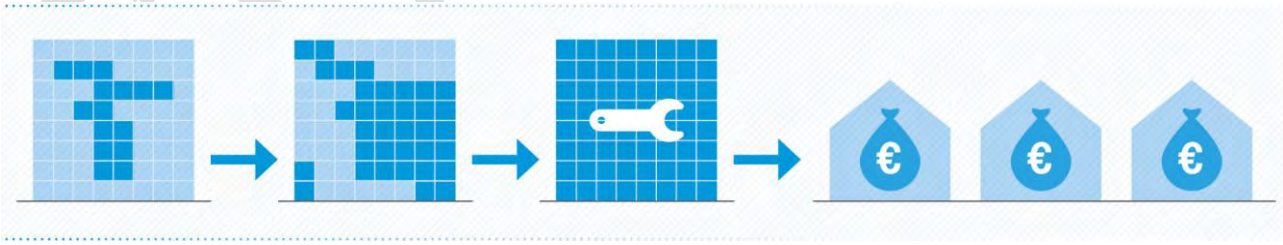
• Er ontstaat een commerciële waarde voor nieuw te ontwikkelen vastgoed, omdat de ontwikkelingsmarkt ingesnoerd is en het publiekrechtelijk alleen mogelijk is titels te vergeven wanneer in ruil hiervoor woningen uit de markt worden genomen; • In de woningmarkt is brede toepassing mogelijk, zeer geschikt bij uit de markt nemen van gestapelde corporatiecomplexen; • Heeft directe impact op kwaliteit woningmarkt; • Legt directe relatie tussen bestaand incourant aanbod en nieuw te ontwikkelen vastgoed; • Overheid is faciliterend en hoeft geen woningen te verwerven om te slopen.	• In arrangementen met particuliere eigenaren in appartementen ontstaan holdout problemen, waarbij deel eigenaren weigert te verkopen; • Nieuw arrangement en daardoor intensieve opstartfase; • Marktconform eerder mogelijk bij zeer lage aankoopwaarde van de te slopen voorraad, (circa 30.000-tot maximaal 65.000 euro per woning); in situaties met hogere waarde van te slopen woningen is de investeringsimpuls te laag. • Fiscale aspecten nog onbekend. • Twijfelachtig in hoeverre korting op verhuurdersheffing inzetbaar is in arrangement. • Minder zinvol in gebieden met voornamelijk een krimpopgave, waardoor sloop- en nieuwbouwopgave elkaar te ver ontlopen.

2. Transitie-exploitaties creëren verdienvermogen uit leegstand: faseren sloopopgave zo goedkoper

Met behulp van een tijdelijke exploitatie van de grond (tex) of van opstallen (trex) kunnen toch opbrengsten worden gegenereerd, vooruitlopend op een eventuele definitieve sloop en mogelijke bebouwde of onbebouwde (her)ontwikkeling. Bovendien wordt verder verval tegengegaan en zijn rentekosten vergoed. De transitie-exploitatie stuurt op kasstroom in plaats van op saldo. Het moet dienen als een vliegwiel, door de meerwaarde van kavels en gebouwen te herinvesteren in het gebied en daarmee nieuwe investeringen vanuit de markt te stimuleren.

We zien binnen Zeeland vooral toepassingen van transitie-exploitaties in twee gevallen:

- Bij appartementencomplexen met versnipperd eigendom die idealiter onttrokken moeten worden. Het gaat dan in de praktijk om hooguit een handvol complexen in enkele Zeeuwse steden.
- bij (beschermde) **dorpsgezichten met een historisch belang**, waarvan u het belangrijk vindt deze te behouden, maar waarbij eigenaren onvoldoende vermogen hebben om deze woningen goed te onderhouden. Het heeft dan de voorkeur deze woningen in te ponden, en door te exploiteren als huurwoningen, zodat er meer vermogen voor het investeren in de courantheid van de woningen ontstaat. In deze variant is geen sprake van sloop maar vooral van inponden.

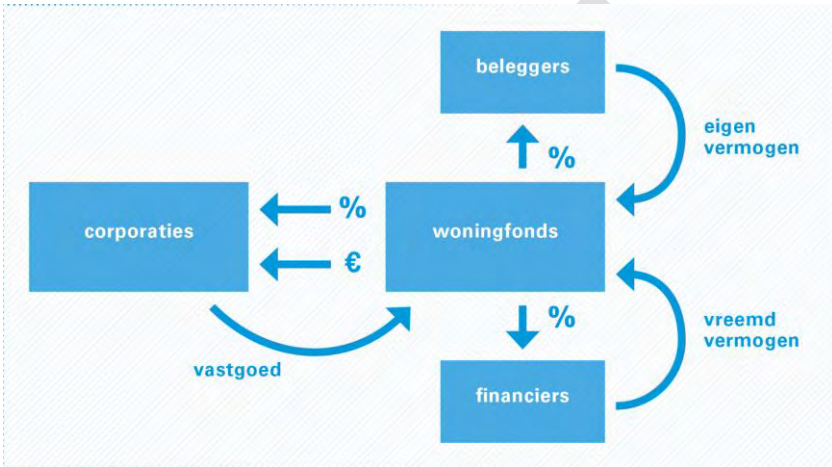


Hieronder de voor- en nadelen van dit arrangement en de eerste praktijklessen op een rij.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• start maken met het uit de markt nemen van de niet-toekomstbestendige particuliere voorraad. • arrangement waarbij er ook aandacht is voor opbrengsten (in de vorm van doorexploitatie). • levert grote bijdrage aan de veranderopgave.	• rendabele businesscase (marktconform) pas mogelijk bij lage aankoopwaarde van de op te kopen particuliere woningen; in situaties met hogere woningwaardes ontbreekt de investeringsimpuls voor beleggers.

• het arrangement brengt tijdelijk meer huurwoningen op de markt, gunstig voor de groeiende groep 65-plushuishoudens • helpt verdere waardedaling van woningen te voorkomen. • onder gunstige financieringscondities is dit voor verschillende partijen (overheid, private marktpartijen & woningcorporaties) een interessante businesscase die op meerdere plekken toegepast kan worden.	

3. Gemengd woningfonds ondersteunt de samenwerking tussen woningmarktpartners



Bij een gemengd woningfonds gaan corporaties en institutionele of particuliere beleggers een samenwerking aan. Er wordt op basis van het woningbezit van de corporaties een portefeuille opgesteld van woningen van bij voorkeur boven de 145 punten op basis van het woningwaarderingsstelsel (prijspeil 2019). Dit zijn dus woningen boven de liberalisatiegrens. In ruil voor het inbrengen van de woningen krijgen de corporaties zowel aandelen als cash. De beleggers (en mogelijk financiers) brengen eigen en/of vreemd vermogen in en krijgen hiervoor aandelen.

De ingebrachte portefeuille wordt vervolgens op de meeste efficiënte wijze beheerd, wat vaak zal betekenen dat dit door een derde wordt gedaan, mede omwille van de transparantie. Vooraf zijn de deelnemers in het fonds onder meer de inbrengwaarde van het vastgoed, doelstellingen van het fonds en rendementseisen overeengekomen. Om de noodzakelijke efficiëntie te kunnen bereiken, moet de portefeuille een omvang hebben van een paar honderd woningen. De portefeuille heeft daarbij een bij voorkeur in spreiding qua locatie, type woningen, huurprijs en ouderdom. Het belangrijkste aandachtspunt bij dit arrangement is draagvlak en financiering.

Een gemengd woningfonds is interessant wanneer de woningen efficiënter worden beheerd dan nu het geval is, onderzoek heeft aangetoond dat corporaties gemiddeld genomen hogere beheerskosten hebben dan beleggers. Daarnaast sluit het gemengd woningfonds aan bij de discussie rondom het scheiden van DAEB en niet-DAEB activiteiten van corporaties en het juridisch of administratief scheiden ervan. Corporaties kunnen door middel van fondsvorming een gedeelte van hun eigen vermogen liquide maken, wat ze kunnen inzetten om te investeren in (het onderhoud van) sociale huurwoningen en om de verhuurdersheffing te voldoen. Fondsvorming is interessant voor beide partijen, aangezien de corporatie betrokken blijft bij het vastgoed, gemengde wijken ontstaan qua inkomensniveau en kan meedelen in toekomstig rendement en de belegger het risico van de woningen kan delen met de corporatie. Tot slot blijven de woningen ook daadwerkelijk huurwoningen en worden ze dus (voorlopig) niet uitgepond, wat positief is voor de doorstroming op de woningmarkt. Hierdoor is er eveneens geen sprake van een overvloed aan goedkopere koopwoningen.

Dit instrument zal in Zeeland overwegend ingezet worden met grotere particuliere beleggers. We vermoeden dat institutionele partijen, buiten de Zeeuwse steden beperkt of niet geïnteresseerd zijn. Mogelijk zijn lokale particuliere beleggers wel geïnteresseerd, aangezien zij andere eisen stellen aan het vastgoed, geschikte plekken beter kennen en door lokale verbondenheid eerder geneigd zijn om een samenwerking aan te gaan.

Eventueel is een koppeling te maken met de huurportefeuille. In dat geval beheren corporatie en belegger gezamenlijk een portefeuille, bestaande uit ingeponde particuliere koopwoningen, zie ook box over shared ownership en fondsvorming rond bijzondere niches in de woningmarkt, zoals arbeidsmigranten.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• extra bestedingsruimte voor corporaties, maakt activiteiten boven DAEB mogelijk • draagt bij aan gemengde wijken • laagdrempelig in de middenhuur instappen • veilige investering voor beleggers • efficiënter beheer van portefeuille, ervaringen omtrent efficiënte nemen corporaties weer mee bij breder beheer • werkt transparantie en professionalisering in de hand • geen sprake van staatssteun.	• moeilijk om op te zetten (o.a. door cultuurverschillen tussen corporaties en beleggers) • portefeuille heeft een minimale omvang nodig en moet aan rendementseisen voldoen • onduidelijkheid Rijksbeleid zorgt voor onzekerheden bij corporaties en beleggers • huidige wet- en regelgeving is complex en beperkend.

BIJZONDERE TOEPASSINGEN VAN GEMENGDE WONINGFONDSEN

1. SHARED OWNERSHIP HELPT OM VOORDELEN VAN HUUR TE MATCHEN MET VOORDELEN VAN KOOP

Regeling waarbij particuliere eigenaren van sloopwoningen een incentive krijgen om mee te werken aan sloop door hen de mogelijkheid te bieden mede-eigenaar te worden van een gelijkwaardige woning voor het deel dat ze daadwerkelijk aan kapitaal inbrengen, bijvoorbeeld 10 of 20%. Dergelijke regelingen worden toegepast in gebieden waarbij de opbrengst van een eigendomswoning zo laag is dat aanschaf van een andere eigendomswoning niet mogelijk is en de persoon in kwestie geen additionele financiering van de bank kan krijgen.

2. WONINGFONDS INZETTEN OP NICHEMARKTEN IN DE WONINGMARKT

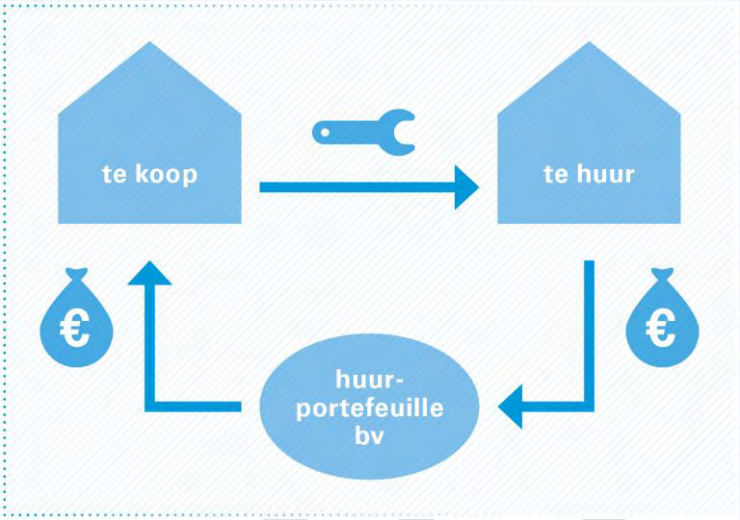
Voor verschillende gemeenten is het mogelijk aantrekkelijk om in te zetten op nichemarkten op de woningmarkt, zoals het onderdak bieden aan arbeidsmigranten die voor de lange termijn of permanent zich in Nederland willen vestigen, zoals gezinnen.

4. Inponden particuliere koopwoningen: huurwoningportefeuille opbouwen.

Er is een te verwachten toekomstige mismatch in de eigendomsverhoudingen op de woningmarkt in Provincie Zeeland. Er zijn segmenten met overschotten (goedkope naoorlogse koopwoningen) en segmenten met tekorten (bijvoorbeeld middeldure levensloopbestendige huur- en koop woningen). Overwogen kan worden in de regio's meer in te zetten op het inponden van koopwoningen ten faveure van de huurmarkt. Het kan daarbij gaan om verschillende segmenten: zowel dure huur van kwalitatief hoogwaardige woningen, als andere segmenten en mogelijk het afzetten van nieuwbouwwoningen in de beleggingshuur. Het gaat primair om acties in het opstarten van een huurportefeuille die ertoe leiden dat er meer dynamiek op de woningmarkt komt, waarbij private investeerders betrokken zijn. Inponden kan zo bijdragen aan een betere doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast kan het instrument helpen bij de verdunningsopgave en zorgt het voor een gezamenlijke aanpak wat meer investeringskracht meebrengt.

Het kan gaan om diversiteit van segmenten:

- corporaties kopen koopwoningen op van executieveilingen voor sale en lease back, of reguliere huur;
- koopflats worden verworven om tijdelijk te verhuren en op termijn uit de voorraad te nemen;
- beleggers of corporaties kopen woningen uit de particuliere markt, deze worden verduurzaamd en daardoor huurrijp gemaakt;
- geschikte particuliere koopwoningen kunnen in een VVE fonds worden opgenomen gericht op geliberaliseerd huursegment.



Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• Werk maken van gezonde portefeuillestrategie in de regio door toevoegingen kansrijk marktsegment • Twee vliegen in één klap: verdunning opgave en woningen courant maken voor verhuur • Samen sterk: opgave lastig door één corporatie of gemeente uit te voeren; samen meer kans op succes • Om neveneffecten van onverkoopbare particuliere woningen te verminderen een correctie doorvoeren op ontstane mismatch in eigendomsverhoudingen. • Eigenaren meenemen in cultuuromslag naar meer huur. • Huurwoningen zijn structureel minder waard dan koopwoningen, daarom worden koopwoningen onvoldoende vaak omgekat naar het huursegment	• Aandachtspunt: bij voorkeur koppelen aan duurzaam en levensloopbestendig renoveren en bouwen. • Aantrekkelijke marktsegmenten kunnen ook door marktpartijen opgepakt worden • Risico van staatssteun

Courante leegstaande koopwoningen worden met circa 15% korting (waardeverschil leegwaarde/ beleggingswaarde) verkocht aan het 'Zeelands woningfonds'. Dit woningfonds kan een gezamenlijke BV van de gezamenlijke woningcorporaties in Zeeland zijn dat voor infrastructuur, beheer en netwerk gebruik kan maken van de infrastructuur van de woningcorporaties.

5. Een provinciale (revolverende) transitieregeling voor dispositie en nieuwbouw/herstructurering

De transitieregeling is een manier om private partijen te stimuleren om op een zakelijke en consistente manier een bijdrage te leveren aan het nieuwe marktevenwicht. Om in aanmerking te komen voor een financiering vanuit de regeling, moeten ondernemers een businesscase indienen die overtuigend is, goed inzicht geeft in de cash flow van het project en waar dispositie en nieuwbouw of herstructurering gekoppeld zijn. Alleen als er sprake is van de combinatie van sloop enerzijds en nieuwbouw of herstructurering anderzijds, kan een partij aanspraak maken op een financiering (lening, garantstelling of een gedeeltelijke subsidie) uit de transitieregeling.

Een transitieregeling voorziet in de regel slechts voor een deel van de financieringsbehoefte en maakt het aantrekken van meer private investeringen noodzakelijk. Om de juiste afwegingen te maken in het fonds (Welke partijen/projecten ontvangen een bijdrage vanuit het fonds?) is het van belang om pragmatisch en zakelijk te beslissen op basis van goed onderbouwde business cases en objectieve criteria.

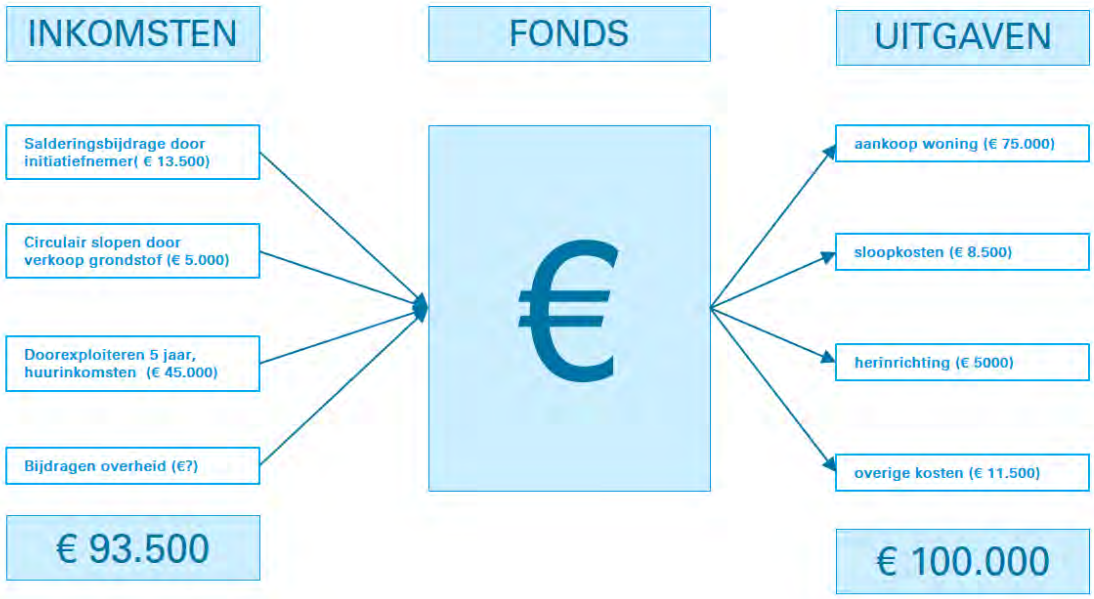
Voordelen	Nadelen/ randvoorwaarden
• werk maken van uit de markt halen woningen door aantrekkelijk perspectief te bieden voor eigenaars • beginnen bij quickwins, succes doorvertalen naar huiverige eigenaren	• afschrijving van vastgoed nodig om ontwikkeling op gang te brengen • zijn huurders bereid om te verhuizen en ruimte te delen • ontwikkelingsperspectief kansarm vastgoed gering (rendabel?) •

VOORBEELDEN VAN REGELINGEN BINNEN DE TRANSITIEREGELINGEN

LOKAAL SLOOPFONDS

Een voorbeeld van zo'n transitieregeling is een regionaal of lokaal) sloopfonds, toegesneden op een financiële bijdrage voor sloopkosten om zo te komen tot het effectueren van bestemmingswijzigingen van woningbouw naar onbebouwde bestemmingen. Het fonds is voor het leeuwendeel revolverend. Revolverend betekent dat de inzet van de middelen uit het fonds na verloop van tijd terugvloeien in het fonds en opnieuw inzetbaar zijn.

Hieronder een schematisch rekenvoorbeeld.



VERDUNNINGSCHEQUE:

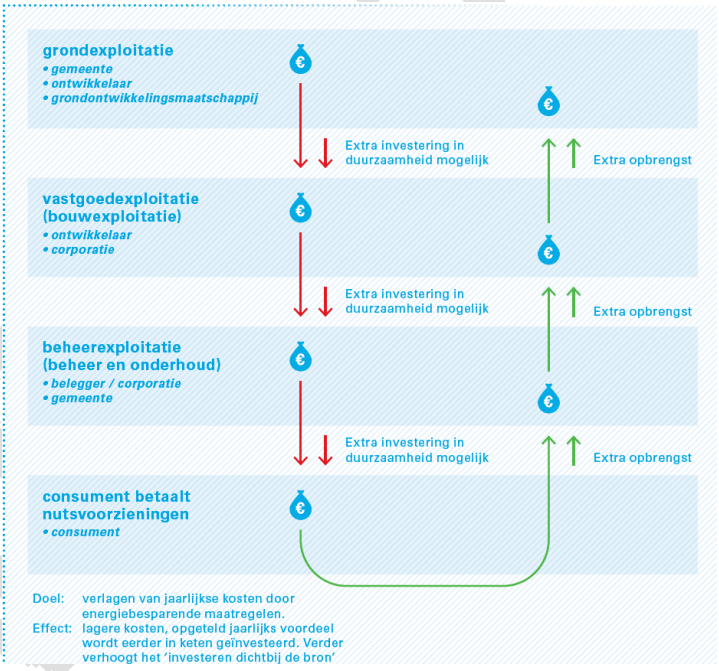
In particulier bezit wil een gezin het naastgelegen huis kopen dat al jaren leeg staat. De wijk/buurt moet verdunnen. Door van 2 huizen 1 te maken en daarmee het gezin te behouden komt een investeringscarrousel op gang. De cheque is een subsidie (aanmoediging) om deze regeling interessant te maken. De cheque wordt terugverdiend doordat minder gesloopt moet worden en mogelijk een extra woning bijgebouwd kan worden.

HUURKORTING:

De huurmarkt en de transitieopgave in het particuliere domein is in beweging te krijgen door ouderen die een grote woning hebben met huurkorting en begeleiding te verleiden tot een verhuizing. Experimenten hiermee leveren positieve resultaten op. Uit de evaluatie blijkt dat ouderen bereid zijn naar een kleinere woning te verhuizen als het verschil in huurprijs niet te groot is en als de corporatie hen begeleidt bij de verhuizing. Op deze manier komen er grotere eengezinswoningen voor jonge gezinnen vrij.

6. Stimuleren duurzaam en levensloopbestendig renoveren verhoogt het comfort van de bestaande woningvoorraad

De woningvoorraad in Zeeland is voor een groot deel verouderd en voldoet niet aan de wensen van de bewoners. Daarnaast zijn er veel energie onzuinige woningen zijn er financiële risico's voor bewoners en corporaties als gevolg van stijgende energieprijzen (in niet duurzame woningen). Renovatie leidt tot courante energiezuinige woningen die voldoen aan huisvestingswensen en eisen van bewoners. Dit verhoogt de courantheid van woningen. Daarnaast is renovatie vaak duurzamer, goedkoper en minder schadelijk voor het milieu dan sloop- en nieuwbouw.



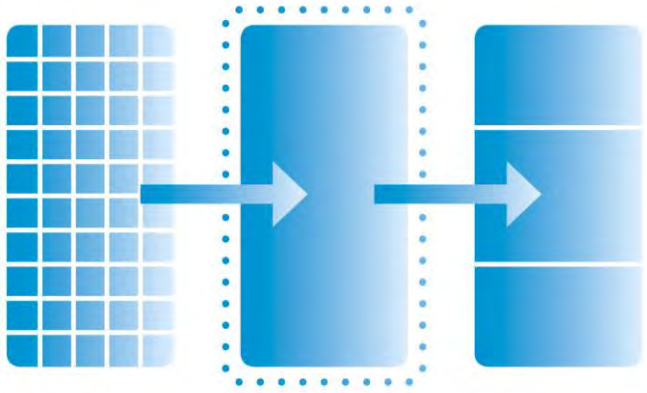
Renovatie bespaart vaak veel materialen en kosten voor bijvoorbeeld nieuwe wegen en riolering en voorkomt bouw- en sloopafval. Tegelijk biedt het renoveren van woningen een goede gelegenheid om de woningen energiezuiniger en gezonder te maken. Denk aan betere ventilatie en het oplossen van vochtproblemen.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• Aanpak incourant vastgoed en deze marktconform maken • Investeringen zorgen voor betere doorstroming op de woningmarkt • Incourant vastgoed omvormen en uit de markt halen • Sluit aan bij programma's provincie en rijk	• Niet elke renovatie leidt tot een waarde vermeerdering of verlening van de levensduur van de woning. • Is alleen aantrekkelijk bij sterk verouderde woningen. •

7. Stedelijke herverkaveling biedt substantiële kostenvoordelen bij versnipperd eigendom

Stedelijke herverkaveling wordt in het buitenland (bijvoorbeeld in de Verenigde Staten, Frankrijk, Duitsland en verschillende landen in Azië) ingezet bij transformatie van gebieden. Er zijn overeenkomsten met traditionele gebiedsontwikkelingsmodellen, zoals een joint venture of een bouwclaim, maar bij stedelijke herverkaveling is geen sprake van verwerving, maar juist van uitruil van eigendom om een grotere ontwikkeling mogelijk te maken. Hierdoor zijn de kostenvoordelen ten opzichte van reguliere gebiedsontwikkeling naar schatting circa 20 tot 30%(!). In de Omgevingswet (Aanvullingswet Grondeigendom) is een regeling opgenomen om herverkaveling eenvoudiger te maken.

Stedelijke herverkaveling kan als vrijwillig door gebiedspartijen te kiezen instrument aantrekkelijk zijn voor de transitieopgave in sommige specifieke gebieden. We denken met name in wijken en buurten waar de huidige waarde van vastgoed laag is in vergelijking tot nieuw vastgoed en omdat sprake is van een versnipperd eigendom met diversiteit van eigenaren. We denken dat er in Zeeland relatief veel kleinschalige toepassingen van stedelijke herverkaveling zullen zijn. In de Omgevingswet (Aanvullingswet Grondeigendom) is een regeling opgenomen om herverkaveling eenvoudiger te maken. Het geeft de mogelijkheid de kosten van transformatie of herontwikkeling te compenseren met de waarde die wordt gecreëerd. Wel is dit systeem alleen interessant als sprake is van positieve waardeontwikkeling, wat bij toevoeging van bebouwbaar vloeroppervlak eerder te garanderen is. Daarnaast kan een te groot aantal eigenaren (meer dan circa 25) de onderhandelingen compliceren. Bij een verplichte vorm leveren vooral de inbrengwaarde en onteigening grote blokkades op.



bron: Stec Groep

Stedelijke herverkaveling is een interessant instrument wanneer een gemeente geen gronden wil verwerven en toch een ruimtelijke ontwikkeling wil bewerkstelligen; wel dient de gemeente een faciliterende rol te spelen om het herverkavelingsproces op gang te brengen.

EEN WOM ONTSLUIT HET INVESTEREN IN DE TRANSITIE VAN ZEELAND VOOR WONINGCORPORATIES

Een regio WOM (Wijk Ontwikkelmaatschappij) (of een regionale/eilandgebonden variant) is een bijzondere variant op stedelijke herverkaveling, in de vorm van een specifieke regeling van meerdere woningcorporaties en/of andere private marktpartijen waarin herstructureringsprojecten in de woningbouw ondergebracht worden, om zowel de kapitaalbehoefte als de opbrengsten meer te stroomlijnen. Binnen de regeling van de WOM (Wijk Ontwikkelingsmaatschappij) zijn er vanuit het Rijk fiscale voordelen te genereren. Daarnaast kunnen in de portfolio van de WOM financiële tegenvallers van het ene project opgevangen worden door de inkomsten van andere projecten. Het is een methodiek om via gecombineerde projecten efficiency- en schaalvoordelen te behalen.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• meerdere partijen die diverse projecten oppakken in een gebied betekent gedeeld risico, focus op eindresultaat en snellere uitvoering; • aanpak van grote gebieden met versnipperd eigendom (neuzen zelfde kant uit); • fasering van de opgave waardoor projecten met opbrengsten meer naar voren geschoven worden.	• wanneer veel eigenaren betrokken zijn vergt het onderhandelingsproces veel tijd; • inbrengwaarde van rechten bij voorkeur laag, om herontwikkeling financieel aantrekkelijk te maken en partijen op lange termijn te betrekken in de gebiedsontwikkeling; • mogelijk actieve rol van de overheid indien herverkaveling en onderhandeling niet van de grond komt; • het kan dat er alleen gekozen wordt voor gebouwen met een hoge opbrengst waarde. Hierdoor wordt niet geïnvesteerd in sociale bouw. • Positieve waardeontwikkeling is niet gegarandeerd • Wettelijk kader is nog ontoereikend (deelname is niet afdwingbaar, ook niet bij meerderheidsbesluit)

8. Strategisch verwerven in particulier bezit

Toepassing/omvorming van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (o.a. duur en focus)[2] waardoor particuliere woningen als eerste bij de gemeente aangeboden moet worden bij verkoop. Hierdoor wordt ook de opgave

[2] Instrument WVG bestaat al voor gebieden. Daarnaast is in het verlengde hiervan interessant om te zien of in bepaalde gebieden extra eisen kunnen worden gesteld om te voorkomen dat vastgoed in handen valt van verkeerde partijen. Op zich moeten notarissen

actief opgepakt in het particuliere domein. In Zeeland is dit een geschikte aanpak wanneer er op straat niveau een cluster van incourante grondgebondenwoningen is ontstaan. We vinden dit verder een aanpak die zich leent voor appartementencomplexen van particuliere eigenaren. Als de gemeente na verloop van tijd voldoende woningen in bezit heeft kan naar een alternatieve invulling of transitie gekeken worden. Tot die tijd is tijdelijke verhuur (door corporaties) aan tijdelijke arbeidskrachten of overige doelgroepen interessant. Inzet is vooral gewenst om ongewenste effecten te voorkomen, zoals opkopen door pandjesmelkers bij executieveilingen of criminele activiteiten) en activiteiten in leegstaande of verpauperde panden of verkoop via veiling. We raden aan dit met name in probleemgebieden in te zetten, om incidenteel een verwerving mogelijk te maken om een doorbraak te forceren, waarbij u bewoners actief stimuleert te verhuizen.

Voorbeelden van mogelijke toepassingen:

- Toe te passen op probleemwoningen, vooral met verouderde woningen, veel leegstand en grote verdunningsopgave in particulier bezit.
- Gemeente of regio vestigt voorkeursrecht op een locatie/pand waardoor particulieren bij vrijwillige verkoop als eerste bij de gemeente /regio het bezit moeten aanbieden. Hierdoor bouwt de gemeente/regio een bestand op en kan na verloop van tijd eenvoudig verdund worden in het particuliere domein.
- Gemeente/regio moet een langetermijnvisie hebben waar wel en waar niet te saneren om een gefundeerde beslissing te nemen over aankoop of niet.
- Tijdelijke exploitatie om aanschafwaarde gedeeltelijk terug te verdienen (revolverende karakter).
- Als het bezit bij de gemeente komt, kan zij het verhandelbaar maken in het kader van de ‘dispositie’ opgave.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• in bezit krijgen van particulier bezit op slechte plekken • voorkomen dat particulier bezit in ‘verkeerde handen’ terecht komt • wachten op vrijwillig verhuizen van particuliere eigenaars van de woning • tijdelijke invulling van panden door corporatie of gemeente	• lange termijnplanning: afhankelijk van particuliere eigenaars voor in bezit krijgen van volledig gebied of gebouw • geen middel om druk op te voeren, voorkomen dat het erger wordt door ingrijpen • verwerving tegen marktwaarde, kan dure aangelegenheid worden

het aankaarten als ze verwachten dat het om dubieuze transacties gaat (zwart geld, criminele activiteiten e.d.). Het is wellicht wenselijk om een aanscherping hierop te onderzoeken.

6 Verdieping specifieke doelgroepen/niches

In dit hoofdstuk verdiepen we op een aantal specifieke doelgroepen en niches op de woningmarkt. We gaan achtereenvolgens in op: wonen en zorg (6.1), instroom op de woningmarkt vanuit België (6.2), studenten(huisvesting) in Zeeland (6.3) en arbeidsmigranten(huisvesting) (6.4).

6.1 Wonen met zorg: extramurale doelgroep neemt sterk in omvang toe, dit vraagt om sterke woonzorgconcepten

In deze paragraaf brengen we het zorggebruik (in relatie tot wonen) in kaart. We brengen eerst het huidige intra- en extramurale zorggebruik in Zeeland en de afzonderlijke regio's in beeld. Vervolgens geven we een indicatie van de zorgbehoefte in 2029.

INDICATIE TOEKOMSTIG ZORGGEBRUIK (INTRA- EN EXTRAMURAAL)

Om het toekomstig aantal intramurale zorgbehoevenden in beeld te brengen, combineren we de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt et cetera) per leeftijdsgroep met de ontwikkeling van de intramurale bevolking per leeftijdsklasse op basis van de Provinciale Prognose (2019). We gaan hierbij uit van een gelijkblijvend aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse.

Het toekomstig aantal extramurale zorgbehoevenden brengen we op een vergelijkbare wijze in beeld. We zetten de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt et cetera) per leeftijdsgroep af tegen het aantal reguliere huishoudens per leeftijdsklasse. Op basis van de groei van het aantal huishoudens per leeftijdsklasse kunnen we zo een indicatie geven van het te verwachten aantal extramurale zorgbehoevenden. In de praktijk valt dit aantal mogelijk nog hoger uit dan nu geraamd, als gevolg van verdere extramuralisering van zorgbehoevenden met een ZZP tot 4.

Intramurale zorg in Zeeland: circa 5.190 personen, ruim 55% is 75 jaar of ouder

In Zeeland wonen op dit moment circa 5.190 personen in een intramurale zorgwoning. De leeftijd van personen in een intramurale zorgwoning loopt relatief sterk uiteen. Wel is de leeftijdsgroep 75-85 jaar (18%) en de groep van 85 jaar en ouder (38%) relatief sterk vertegenwoordigt binnen de intramurale bevolking in Zeeland.

Ontwikkeling intramurale zorg: in 2029 circa 5.155 personen in Zeeland, sterke verschillen tussen regio's

Op basis van de Provinciale prognose (2019) verwachten we dat het aantal intramuraal wonende personen in Zeeland in 2029 met ruim een half procent is gedaald, tot circa 5.155 intramurale zorgbehoevenden. Deze lichte daling is het gevolg van de extramuralisering in de zorg, die grotendeels (maar in aantallen net niet volledig) wordt gecompenseerd door de groeiende groep ouderen met een (middel)zware zorgbehoefte. Wel zien we sterke verschillen tussen de afzonderlijke regio's:

- De intramurale bevolking op de Bevelanden krimpt relatief het snelst in omvang. Hier is het aantal personen in een intramurale zorgwoning naar verwachting afgenomen met circa 12% in 2029.
- Op Schouwen-Duiveland, Tholen en Walcheren verwachten we op basis van de Provinciale prognose ook een afname in het aantal personen in een intramurale woning.
- De intramurale bevolking in Zeeuws-Vlaanderen neemt de komende tien jaar juist toe. In 2029 ligt het aantal personen dat intramuraal zorg ontvang naar verwachting circa 240 personen hoger dan nu, een toename van 17%.

CONCEPT

De komende tien jaar verandert de samenstelling van de intramurale bevolking naar leeftijdsklasse. Als gevolg van de toenemende vergrijzing stijgt het aandeel 75-plussers binnen de intramurale bevolking in Zeeland. In 2029 is 22% van alle intramuraal wonende personen in de provincie tussen de 75 en 85 jaar oud. Op dit moment (2019) ligt dit aandeel nog op zo'n 18%. Het aandeel 85-plussers onder de intramurale bevolking groeit in dezelfde periode van 38% naar 40% in 2029. Zie onderstaande tabel.

Tabel 4: Intramurale bevolking naar leeftijd, 2019-2029

Bevelanden		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
0-15 jaar	35 (2%)	10 (1%)
15-25 jaar	85 (5%)	35 (2%)
25-35 jaar	120 (8%)	65 (5%)
35-45 jaar	120 (8%)	110 (8%)
45-55 jaar	145 (9%)	105 (7%)
55-65 jaar	120 (8%)	100 (7%)
65-75 jaar	130 (8%)	90 (6%)
75-85 jaar	255 (16%)	290 (21%)
85 + jaar	590 (37%)	605 (43%)
Totaal	**1.600 (100%)**	**1.410 (100%)**

Walcheren		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
0-15 jaar	40 (2%)	25 (2%)
15-25 jaar	150 (9%)	135 (9%)
25-35 jaar	130 (8%)	110 (7%)
35-45 jaar	110 (7%)	95 (6%)
45-55 jaar	140 (9%)	85 (6%)
55-65 jaar	120 (7%)	145 (9%)
65-75 jaar	125 (8%)	75 (5%)
75-85 jaar	260 (16%)	320 (21%)
85 + jaar	530 (33%)	555 (36%)
Totaal	**1.605 (100%)**	**1.545 (100%)**

Schouwen-Duiveland		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
0-15 jaar	0 (0%)	0 (0%)
15-25 jaar	5 (2%)	5 (2%)
25-35 jaar	15 (5%)	10 (3%)
35-45 jaar	10 (3%)	15 (5%)
45-55 jaar	10 (3%)	20 (6%)
55-65 jaar	15 (5%)	10 (3%)
65-75 jaar	20 (6%)	0 (0%)
75-85 jaar	75 (23%)	70 (22%)
85 + jaar	180 (55%)	195 (60%)
Totaal	**330 (100%)**	**325 (100%)**

Zeeuws-Vlaanderen		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
0-15 jaar	30 (2%)	30 (2%)
15-25 jaar	75 (5%)	115 (7%)
25-35 jaar	80 (6%)	100 (6%)
35-45 jaar	70 (5%)	120 (7%)
45-55 jaar	115 (8%)	90 (5%)
55-65 jaar	110 (8%)	100 (6%)
65-75 jaar	120 (8%)	75 (5%)
75-85 jaar	280 (20%)	415 (25%)
85 + jaar	535 (38%)	610 (37%)
Totaal	**1.415 (100%)**	**1.655 (100%)**

Tholen		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
0-15 jaar	0 (0%)	0 (0%)
15-25 jaar	10 (4%)	10 (5%)
25-35 jaar	15 (7%)	20 (9%)
35-45 jaar	10 (4%)	15 (7%)
45-55 jaar	10 (4%)	5 (2%)
55-65 jaar	5 (2%)	5 (2%)
65-75 jaar	10 (4%)	5 (2%)
75-85 jaar	50 (22%)	40 (19%)
85 + jaar	120 (52%)	115 (53%)
Totaal	**230 (100%)**	**215 (100%)**

Zeeland		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
0-15 jaar	110 (2%)	65 (1%)
15-25 jaar	325 (6%)	305 (6%)
25-35 jaar	360 (7%)	305 (6%)
35-45 jaar	325 (6%)	355 (7%)
45-55 jaar	420 (8%)	305 (6%)
55-65 jaar	375 (7%)	360 (7%)
65-75 jaar	405 (8%)	245 (5%)
75-85 jaar	920 (18%)	1.140 (22%)
85 + jaar	1.950 (38%)	2.075 (40%)
Totaal	**5.190 (100%)**	**5.155 (100%)**

Bron: Provinciale prognose (2019), bewerking Stec Groep (2019). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Zeeland: groeiend aandeel somatische en psychogeriatrische zorg als gevolg van groeiend aandeel ouderen

De verandering in samenstelling van de intramurale bevolking naar leeftijdsklassen gaat gepaard met een veranderende vraag naar type zorg. Enerzijds worden huidige zorggebruikers ouder en schuiven zij door naar een hogere leeftijdsklasse, zonder dat hun type zorgvraag verandert. Hierdoor blijft bijvoorbeeld het aandeel intramurale bevolking met een VG-indicatie relatief hoog. Tegelijkertijd neemt als gevolg van de vergrijzing het aandeel van de intramurale bevolking dat somatische (23% in 2029) of psychogeriatrische zorg (23% in 2029) nodig heeft naar verwachting toe. Zie onderstaande figuur.

Regio's: in veel regio's groei aandeel zorgbehoevenden met somatisch- of psychogeriatrisch zorgprofiel, Schouwen-Duiveland en Tholen vormen uitzondering

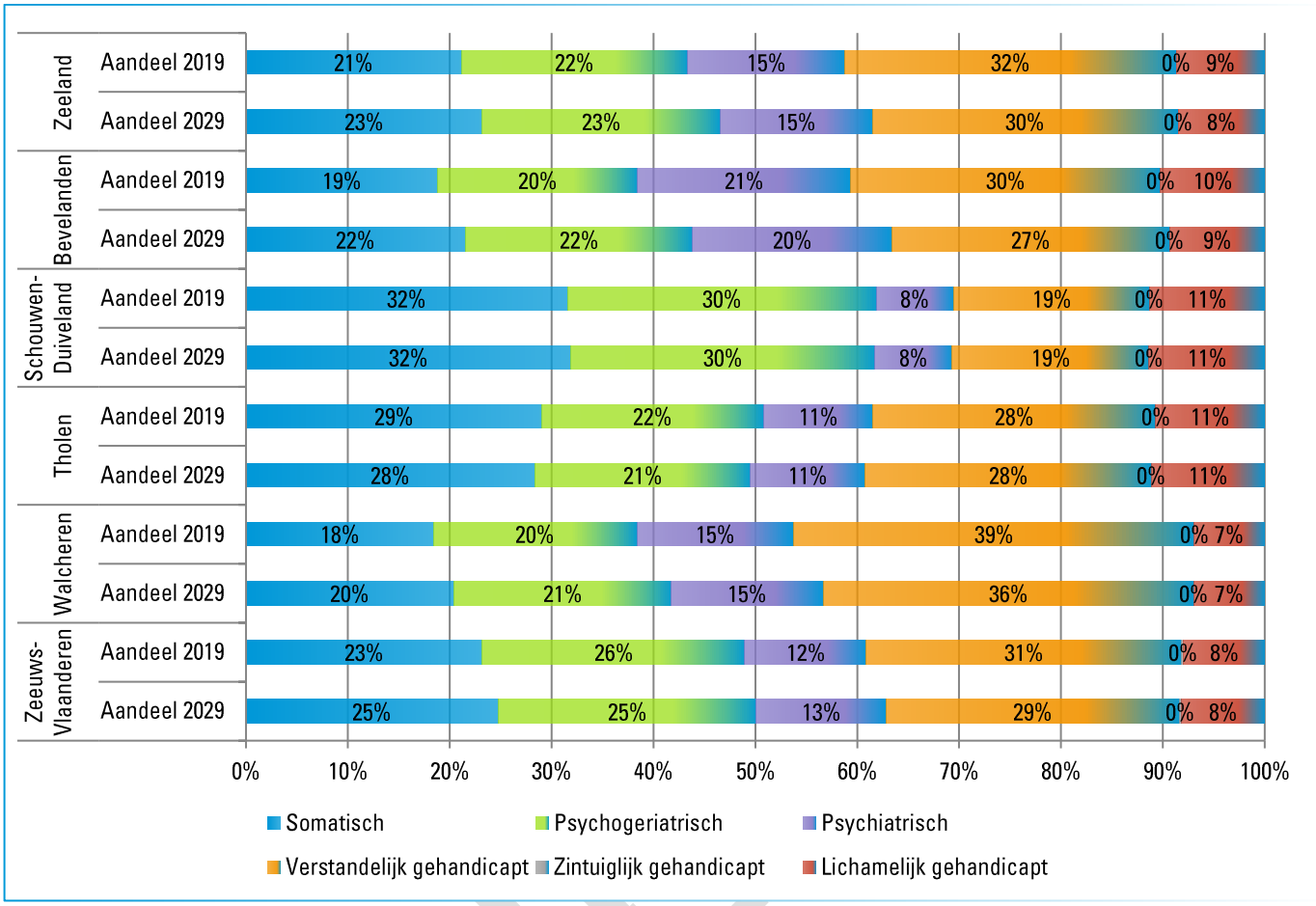
Kijken we naar intramurale zorg per regio, dan valt het volgende op:

- Binnen de regio's **de Bevelanden**, **Walcheren** en **Zeeuws-Vlaanderen** neemt het aandeel 65-plushuishoudens binnen de intramurale bevolking toe (zie voorgaande tabel). Als gevolg van deze toenemende vergrijzing groeit het aandeel personen dat intramurale somatische of psychogeriatrische zorg nodig heeft.
- Op **Schouwen-Duiveland** en **Tholen** zien we niet of maar zeer beperkt groei in het aandeel 65-plussers. Gelijk aan deze ontwikkeling blijft het aandeel dat somatische of psychogeriatrische zorg nodig heeft gelijk, of neemt de komende jaren af.
- Een relatief groot deel van de intramurale bevolking op **Walcheren** heeft een VG-indicatie (circa 39%). Dit aandeel daalt de komende jaren relatief licht naar verwachting.

We merken hierbij op dat op regioniveau het verloop van het aantal intramurale zorgbehoevenden en hun bijbehorende type zorgbehoefte ook sterk afhankelijk is van de (op termijn mogelijk veranderende) aanwezigheid van zorginstellingen. Verhuizingen, uitbreidingen of juist sluitingen van zorginstellingen die specifieke typen zorg verlenen kunnen leiden tot een veranderende regionale spreiding van intramuraal zorgbehoevenden.

CONCEPT

Figuur 15: Verhoudingen intramurale zorg naar type, 2019-2029



Bron: Provinciale prognose (2019), CIZ (2017), bewerking Stec Groep (2019). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Om de zorg betaalbaar te houden, meer te laten aansluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen is in de afgelopen jaren het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit wordt extramuralisering genoemd. Daar waar wonen en zorg eerst samen werden vergoed vanuit de Algemene Wet Bijzondere Zorg (AWBZ) zijn wonen en zorg nu losgekoppeld. De cliënt betaalt zelf voor de huur- of koopwoning en afhankelijk van de situatie wordt de zorg gefinancierd via de Zorgverzekeringswet (ZVW), Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) of Wet langdurige zorg (Wlz). Dit betekent dat cliënten in de lagere zorgcategorieën niet langer intramuraal (zorg met verblijf in een instelling) wonen, maar in een zelfstandige woning en daar (extramurale) zorg ontvangen. De zorgzwaartepakketten (ZZP's, uit de oude ABWZ) 1 en 2 zijn voor alle typen zorg inmiddels geëxtramuraliseerd. Voor de VG-sector (verstandelijke gehandicapten) is ook ZZP 3 deels extramuraal gemaakt en voor de V&V-sector (verpleging en verzorging) ZZP 3 helemaal en ZZP 4 deels

Extramurale zorg: circa 12.580 personen in Zeeland

Om een goed beeld te krijgen van de extramurale zorggebruikers in Zeeland kijken we wederom naar de verhouding tussen verschillende leeftijdsgroepen. Vervolgens geven we ook voor de extramurale bevolking de verhoudingen weer tussen typen zorg binnen het huidige zorggebruik. Uit onderstaande tabel blijkt dat ongeveer 12.580 personen in Zeeland extramurale zorg ontvangen. Ruim een derde valt in de leeftijdscategorie 75 tot 85 jaar. Zo'n 68% van de extramurale bevolking in Zeeland is ouder dan 65 jaar.

Tabel 5: Extramurale bevolking naar leeftijd, 2019-2029

Bevelanden		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
15-25 jaar	185 (6%)	180 (5%)
25-35 jaar	160 (5%)	175 (5%)
35-45 jaar	180 (6%)	200 (5%)
45-55 jaar	245 (8%)	200 (5%)
55-65 jaar	235 (8%)	250 (7%)
65-75 jaar	450 (15%)	490 (13%)
75-85 jaar	1.135 (37%)	1.675 (44%)
85 + jaar	470 (15%)	625 (16%)
Totaal	**3.060 (100%)**	**3.795 (100%)**

Walcheren		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
15-25 jaar	185 (5%)	155 (3%)
25-35 jaar	220 (6%)	240 (5%)
35-45 jaar	245 (6%)	250 (5%)
45-55 jaar	305 (8%)	260 (5%)
55-65 jaar	300 (8%)	310 (6%)
65-75 jaar	685 (17%)	700 (15%)
75-85 jaar	1.445 (37%)	2.090 (44%)
85 + jaar	570 (14%)	790 (16%)
Totaal	**3.955 (100%)**	**4.795 (100%)**

Schouwen-Duiveland		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
15-25 jaar	40 (4%)	35 (3%)
25-35 jaar	35 (3%)	35 (3%)
35-45 jaar	40 (4%)	45 (4%)
45-55 jaar	65 (6%)	45 (4%)
55-65 jaar	70 (7%)	70 (6%)
65-75 jaar	165 (16%)	160 (13%)
75-85 jaar	440 (43%)	620 (49%)
85 + jaar	180 (17%)	260 (20%)
Totaal	**1.035 (100%)**	**1.270 (100%)**

Zeeuws-Vlaanderen		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
15-25 jaar	190 (5%)	155 (4%)
25-35 jaar	175 (5%)	175 (4%)
35-45 jaar	215 (6%)	225 (5%)
45-55 jaar	315 (8%)	240 (5%)
55-65 jaar	310 (8%)	315 (7%)
65-75 jaar	630 (16%)	615 (14%)
75-85 jaar	1.410 (37%)	1.935 (44%)
85 + jaar	575 (15%)	730 (17%)
Totaal	**3.820 (100%)**	**4.390 (100%)**

Tholen		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
15-25 jaar	85 (12%)	75 (8%)
25-35 jaar	35 (5%)	40 (5%)
35-45 jaar	40 (6%)	45 (5%)
45-55 jaar	55 (8%)	40 (5%)
55-65 jaar	50 (7%)	55 (6%)
65-75 jaar	90 (13%)	105 (12%)
75-85 jaar	260 (36%)	385 (44%)
85 + jaar	105 (15%)	140 (16%)
Totaal	**720 (100%)**	**885 (100%)**

Zeeland		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
15-25 jaar	685 (5%)	590 (4%)
25-35 jaar	625 (5%)	660 (4%)
35-45 jaar	720 (6%)	765 (5%)
45-55 jaar	985 (8%)	780 (5%)
55-65 jaar	960 (8%)	1.005 (7%)
65-75 jaar	2.025 (16%)	2.075 (14%)
75-85 jaar	4.685 (37%)	6.700 (44%)
85 + jaar	1.895 (15%)	2.545 (17%)
Totaal	**12.580 (100%)**	**15.120 (100%)**

Bron: Provinciale prognose (2019), bewerking Stec Groep (2019). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Circa 20% groei in aantal personen binnen extramurale zorg, groter aandeel 65-plussers

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de extramurale bevolking in Zeeland de komende tien jaar groeit met zo'n 2.540 personen (+20%), tot 15.120 personen in 2029. Met name de groep extramurale zorgbehoevenden tussen de 75 en 85 jaar groeit sterk in omvang. In 2029 bestaat driekwart van de extramurale bevolking naar verwachting uit personen ouder dan 65 jaar. Hierin is de vergrijzing wederom goed terug te zien. Het aandeel 65-plussers stijgt in alle regio's relatief sterk.

Zeeland: bijna 60% extramurale bevolking heeft somatisch zorgprofiel, aandeel groeit komende jaren

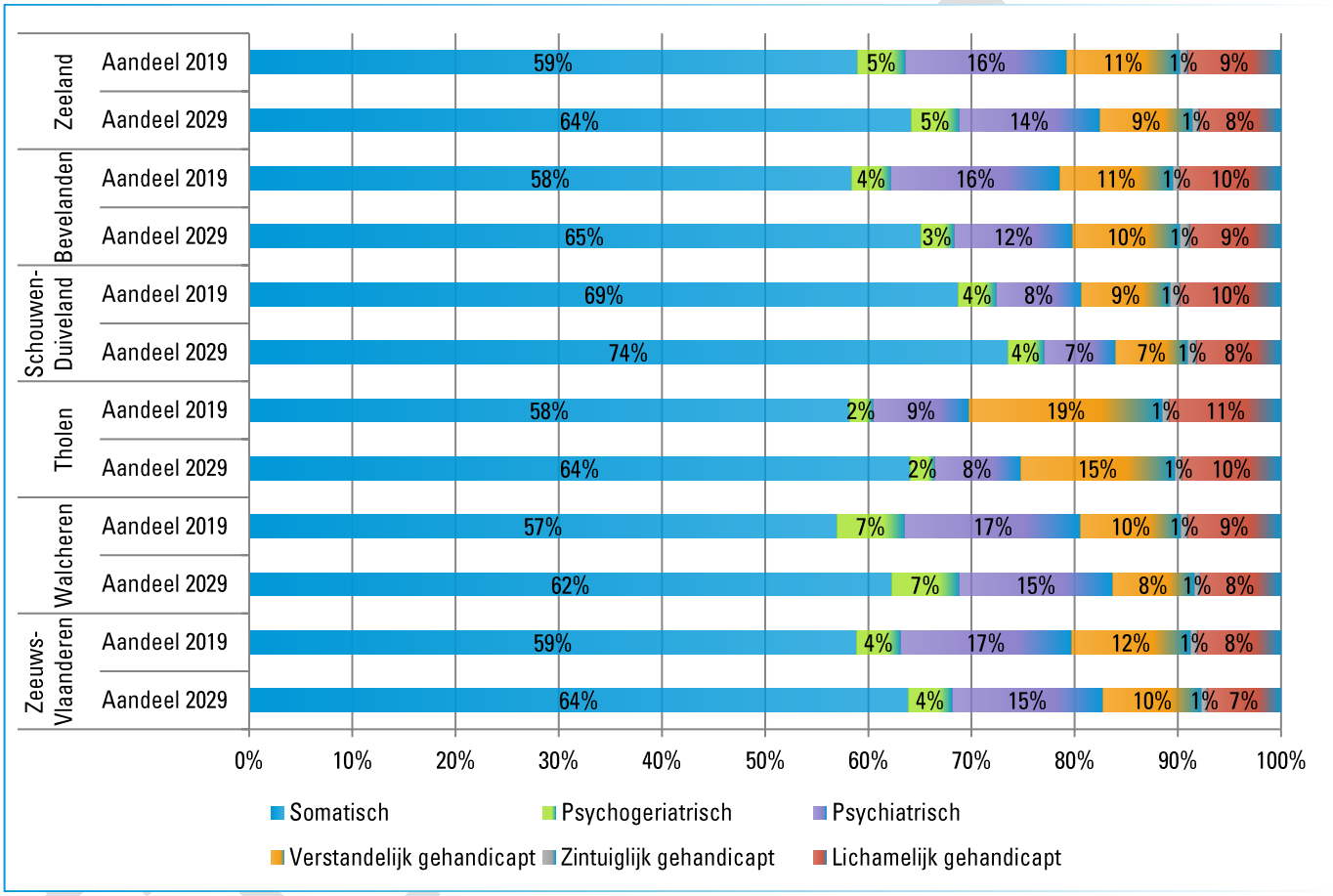
Onderstaande figuur geeft de verhoudingen weer naar type extramurale zorg. Een belangrijk deel van de extramurale zorg betreft somatische zorg. Als gevolg van het groeiend aandeel 65-plussers neemt het aandeel somatische zorg binnen de totale extramurale zorgbehoefte de komende jaren verder toe, van circa 59% in 2019 naar circa 64% in 2029. Het aandeel psychogeriatrische en ZG-zorg blijft nagenoeg gelijk. Bij de overige zorgtypen verwachten we de komende tien jaar een lichte relatieve daling.

Regio's: in alle regio's sterke groei aandeel extramurale zorgbehoevenden met somatische zorg, relatieve groei sterkt op de Bevelanden en Tholen

Splitsen we de intramurale groep uit per regio, dan valt het volgende op:

- Het aandeel somatische zorg groeit relatief snel op de **Bevelanden**. Daarnaast zien we ook hier de sterkste daling in het aandeel psychiatrische zorg.
- In 2029 heeft bijna driekwart van de extramurale bevolking op **Schouwen-Duiveland** een somatische zorgbehoefte.
- Een relatief groot deel van de extramurale bevolking op **Tholen** heeft een VG-indicatie (circa 19%). Dit aandeel wordt de komende jaren kleiner, met name door de groei in somatische zorg.

Figuur 16: Verhoudingen extramurale zorg naar type, 2019-2029



Bron: Provinciale prognose (2019), CIZ (2017), bewerking Stec Groep (2019). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

6.2 Instroom van huishoudens uit België speelt vooral in Zeeuws-Vlaanderen, vooral huishoudens tot 35 jaar op zoek naar een betaalbare grondgebonden koopwoning

De huishoudensontwikkeling in Zeeland wordt mede beïnvloedt door verhuisbewegingen vanuit België. In onderstaande tabel hebben we deze instroom in beeld gebracht voor de periode 2016 tot en met 2018 (3 jaar). We maken onderscheid naar samenstelling van het huishouden (doelgroep) en het type woning dat wordt betrokken (PMC). We onderscheiden vier typen doelgroepen: alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, gezinnen, alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar en 65-plushuishoudens. Voor de PMC's onderscheiden we de zelfde 25 typen als in hoofdstuk 2, waarbij we telkens per regio de top 5 weergeven. Dit zijn dus de top 5 PMC's die door de meeste Belgische huishoudens zijn betrokken.

REGULIERE MIGRATIE IS AL VERWERKT IN PROVINCIALE PROGNOSE 2019

In deze paragraaf verdiepen we op de instroom vanuit België: we laten zien in welke regio's deze huishoudens overwegend landen, om wat voor typen huishoudens het gaat en in wat voor soort woningen zij gaan wonen. Deze migratiecijfers zijn nadrukkelijk een verdieping: reguliere migratie (binnenlands en buitenlands) is al meegenomen in de provinciale prognose 2019 (zie ook hoofdstuk 2).

Instroom grootst in Zeeuws-Vlaanderen, alleenstaanden en stellen tot 35 jaar belangrijkste doelgroep

De instroom van Belgische huishoudens is zowel relatief als absoluut gezien het grootst in Zeeuws-Vlaanderen. In heel Zeeland gaat om circa 2.370 huishoudens in de afgelopen 3 jaar, waarvan er zo'n 1.600 huishoudens in Zeeuws-Vlaanderen zijn geland. Zetten we dit aantal af tegen het totaal aantal huishoudens in Zeeuws-Vlaanderen, dan komen we op een verhouding van zo'n 3,25%. Bijna de helft van de 1.600 huishoudens is een jong huishoudens tot 35 jaar zonder kinderen. Zetten we dit aantal af tegen het totaal aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar in Zeeuws-Vlaanderen, dan komen we op een verhouding van zo'n 19,2%. Instroom vanuit België heeft dus een relatief groot effect op de ontwikkeling van het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar in Zeeuws-Vlaanderen. In de overige regio's is de instroom van huishoudens vanuit België relatief beperkter. Op Walcheren gaat het nog om zo'n 700 huishoudens de afgelopen 3 jaar, overwegend alleenstaanden en stellen tot 65 jaar.

Belgische immigranten landen overwegend in betaalbare grondgebonden koopwoningen

Bijna 40% van alle huishoudens die vanuit België in Zeeland zijn komen wonen, hebben een betaalbare (tot € 150.000 of € 150.000 - € 250.000) grondgebonden koopwoning gekocht. Nog eens 16% landde in een sociale huurwoning. Het feit dat instroom vooral plaatsvindt naar betaalbare huur- of koopwoningen hangt naar verwachting mede samen met de dominante doelgroep jonge, kinderloze huishoudens. Het vermogen en de hypotheekmogelijkheden van huishoudens in deze doelgroep zijn vaak nog beperkt, waarmee zij zijn aangewezen op een betaalbare woonruimte.

Tabel 6: Inkomende verhuisbewegingen vanuit België[3]

Bevelanden	Alleenst.&stellen tot 35 jaar	Gezinnen	Alleenst.&stellen 35-65 jaar	Alleenst.&stellen 65-plus	Totaal
GGB SH tot 120 m²	1	1	6	0	8
GGB koop 150-250K tot 120 m²	2	0	4	0	6
GGB koop 150-250K 120m²+	1	0	3	0	4
GGB koop 250-350K 120m²+	0	1	3	0	4
GGB koop 350K+ 120m²+	2	0	2	0	4
Overig	5	2	9	0	16
Totaal	**11**	**4**	**27**	**0**	**42**
Aandeel t.o.v. totaal huishoudens	*0,25%*	*0,05%*	*0,25%*	*0%*	*0,10%*

[3] We geven per regio de vijf meest betrokken type PMC's door vestigende huishoudens uit België. We baseren ons op de aangeleverde data van de gemeenten Goes, Hulst, Middelburg, Schouwen-Duiveland, Sluis, Terneuzen, Veere en Vlissingen. De gemeenten Reimerswaal, Tholen, Borsele, Kapelle, Noord Beveland hebben in verband met de verwaarloosbare instroom geen gegevens aangeleverd.

Schouwen-Duiveland	Alleenst.&stellen tot 35 jaar	Gezinnen	Alleenst.&stellen 35-65 jaar	Alleenst.&stellen 65-plus	Totaal
GGB koop 150-250K tot 120 m²	4	1	1	0	6
GGB koop 350K+ 120m²+	0	2	4	0	6
APP/NULT SH 80m²+	1	0	1	1	3
APP/NULT koop 150-250K 80m²+	1	0	0	1	2
APP/NULT koop 250-350K 80m²+	0	0	1	1	2
Overig	4	5	3	2	14
Totaal	**10**	**8**	**10**	**5**	**33**
Aandeel t.o.v. totaal huishoudens	*0,85%*	*0,20%*	*0,25%*	*0,10%*	*0,20%*
Walcheren	**Alleenst.&stellen tot 35 jaar**	**Gezinnen**	**Alleenst.&stellen 35-65 jaar**	**Alleenst.&stellen 65-plus**	
APP/NULT SH tot 80m²	72	1	50	17	140
GGB SH tot 120 m²	27	7	49	15	98
GGB koop tot 150K tot 120 m²	21	3	51	8	83
GGB koop 150-250K tot 120 m²	13	5	27	11	56
GGB koop 150-250K 120m²+	11	5	21	13	50
Overig	63	20	123	59	265
Totaal	**207**	**41**	**321**	**123**	**692**
Aandeel t.o.v. totaal huishoudens	*2,95%*	*0,25%*	*2,20%*	*0,70%*	*1,25%*
Zeeuws-Vlaanderen	**Alleenst.&stellen tot 35 jaar**	**Gezinnen**	**Alleenst.&stellen 35-65 jaar**	**Alleenst.&stellen 65-plus**	**Totaal**
GGB koop 150-250K 120m²+	128	44	72	7	251
GGB koop tot 150K tot 120 m²	139	30	99	10	278
GGB koop 150-250K tot 120 m²	104	24	47	5	180
GGB SH tot 120 m²	69	9	33	4	115
GGB koop 250-350K 120m²+	69	19	38	6	132
Overig	272	99	235	40	646
Totaal	**781**	**225**	**524**	**72**	**1.602**
Aandeel t.o.v. totaal huishoudens	*19,20%*	*1,55%*	*3,85%*	*0,45%*	*3,25%*
Provincie	**Alleenst.&stellen tot 35 jaar**	**Gezinnen**	**Alleenst.&stellen 35-65 jaar**	**Alleenst.&stellen 65-plus**	**Totaal**
GGB koop tot 150K tot 120 m²	160	33	152	18	363
GGB koop 150-250K 120m²+	140	49	97	21	307
GGB koop 150-250K tot 120 m²	123	30	79	16	248
GGB SH tot 120 m²	97	17	89	19	222
APP/NULT SH tot 80m²	84	2	66	20	172
Overig	405	147	399	106	1.057
Totaal	**1.009**	**278**	**882**	**200**	**2.369**
Aandeel t.o.v. totaal huishoudens	*5,75%*	*0,50%*	*1,90%*	*0,35%*	*1,35%*

Bron: gemeentelijke data Goes, Hulst, Middelburg, Schouwen-Duiveland, Sluis, Terneuzen, Veere en Vlissingen (2019), bewerking Stec Groep (2019). Percentages afgerond op 0,05%.

6.3 Studenten(huisvesting): onzeker beeld maar lichte daling en verschuiving van Vlissingen naar Middelburg verwacht

Monitor aantal (uitwonende) studenten met onderwijsinstellingen, prognoses relatief onzeker

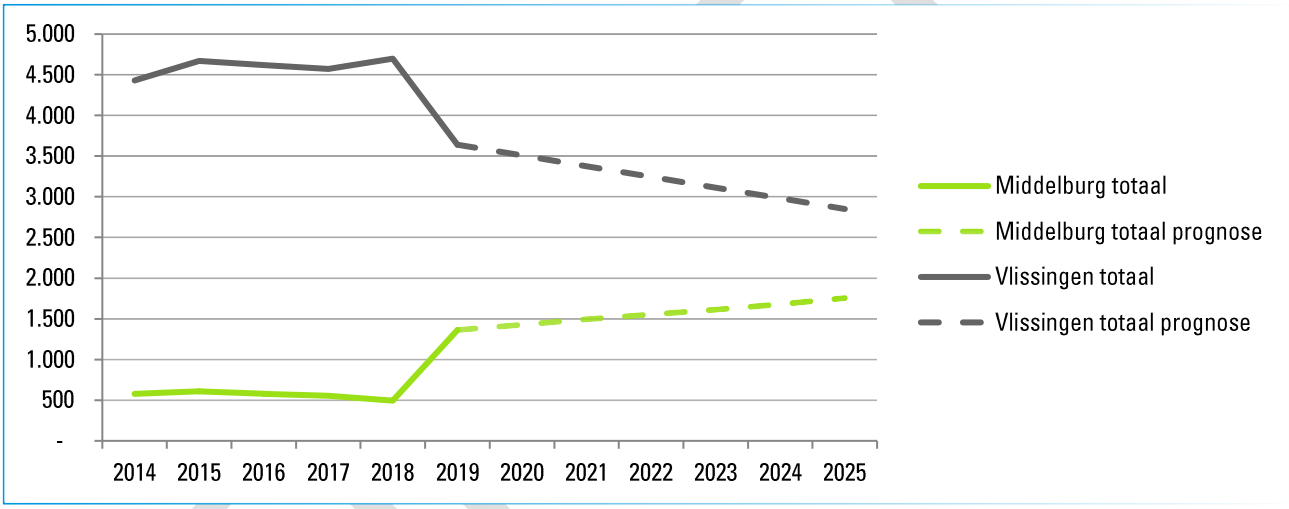
In deze paragraaf schetsen we een beeld van het historische en te verwachten toekomstige verloop van het aantal studenten in Middelburg en Vlissingen en het aantal studenten dat op kamers of zelfstandig woont. We merken hierbij op dat het toekomstig verloop sterk samenhangt met de plannen van het Hogeschool Zeeland (focus op Vlissingen of Middelburg) en de mate waarin het lukt om het aantal studenten op peil te houden. Het beeld dat we in deze paragraaf schetsen geeft daarom een indicatief beeld, maar is tegelijkertijd onzeker. Monitor samen met de onderwijsinstellingen het verloop van het aantal studenten om indien nodig plannen voor studentenhuisvesting bij te stellen op termijn.

In totaal daling van ruim 5.000 studenten naar circa 4.600 verwacht in 2025 op basis van huidige prognoses, verschuiving van Vlissingen naar Middelburg

Zeeland kent twee hogeronderwijsinstellingen: de Hogeschool Zeeland (HZ) en de University College Roosevelt (UCR). Het aantal studenten aan de HZ in Vlissingen ligt rond de 3.650, het aantal in Middelburg op ruim 800. De UCR is gevestigd in Middelburg en telt circa 550 studenten. Door de recente verhuizing van een aantal opleidingen van de HZ uit Vlissingen naar Middelburg is het totaal aantal studenten in Middelburg gestegen en in Vlissingen gedaald, zie onderstaande figuur.

Naar verwachting daalt het aantal studenten aan de HZ de komende jaren. Deze daling is zowel terug te zien in de eigen verwachtingen van de HZ als ook in de Apollo-studentenprognose 2018 (ABF)[4]. Tegelijkertijd is de verwachting dat het aantal studenten aan de HZ als gevolg van uitbreiding van activiteiten in Middelburg daar stijgt van de ruim 800 nu naar zo'n 1.200 over een paar jaar. Op basis van deze verwachting daalt het aantal studenten in Vlissingen naar verwachting tot circa 2.850 in 2025, terwijl het aantal studenten in Middelburg (HZ en UCR samen) naar verwachting stijgt tot circa 1.760[5] in 2025. Zie onderstaande figuur.

Figuur 17: totaal aantal studenten per gemeente



Bron: Hogeschool Zeeland (2018), University College Roosevelt (2018), ABF Apollo 2018, bewerking Stec Groep (2019).

Aantal uitwonende studenten stijgt naar verwachting in Middelburg, daling in Vlissingen verwacht

Op dit moment ligt het aantal uitwonende studenten in Vlissingen rond de 900 en in Middelburg ronde de 1.100. In Middelburg gaat het voor ongeveer de helft om UCR-studenten, die op de campus wonen en dus niet in een 'reguliere studentenkamer' in de stad. De andere helft bestaat uit HZ-studenten.

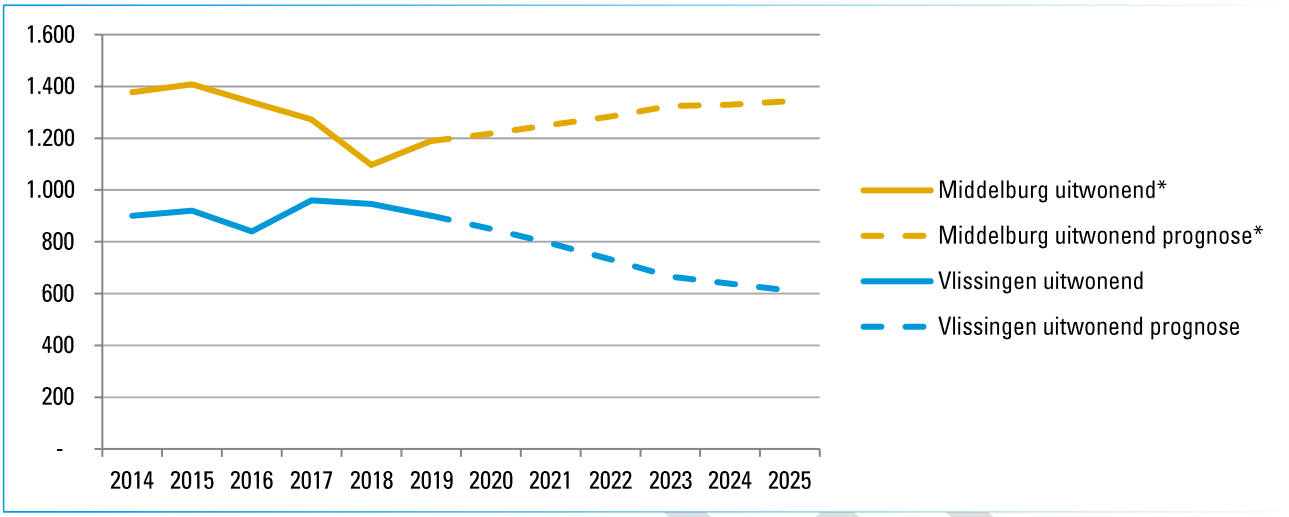
Als gevolg van de recente verhuizing van een aantal opleidingen van de HZ van Vlissingen naar Middelburg verwachten we de komende jaren een geleidelijke verhuizing van een deel van de nu nog in Vlissingen op kamers wonende studenten naar Middelburg. Zij verhuizen als het ware achter hun opleiding aan. Uiteraard hangt het mede af van het aanbod of deze verhuizingen ook kunnen worden gerealiseerd.

Daarnaast verwachten we een stijging van het aantal uitwonende studenten in Middelburg als gevolg van uitbreiding van activiteiten van de HZ in Middelburg. Het totaal aantal studenten stijgt daar van zo'n 800 nu naar zo'n 1.200 over een paar jaar en een deel van deze studenten gaat naar verwachting op kamers in Vlissingen. In totaal neemt het aantal uitwonende studenten op basis van deze verwachtingen in Middelburg toe tot zo'n 1.340 in 2025 en in Vlissingen af tot zo'n 610 in 2025.

[4] De Apollo-studentenprognose 2018 houdt geen rekening met de recente verhuizing van een aantal opleidingen van de HZ uit Vlissingen naar Middelburg. Hier is voor gecorrigeerd.
[5] We gaan uit van een ongeveer gelijkblijvend aantal studenten aan de UCR. Op basis van de huidige capaciteit en het huidige beleid telt de UCR nooit meer dan 600 studenten.

We merken hierbij op dat we in de prognose uit gaan van een ongeveer gelijkblijvend aandeel uitwonende studenten aan de HZ van circa 35%. Monitor dit aandeel de komende jaren en stel de verwachtingen indien nodig bij.

Figuur 18: totaal aantal uitwonende studenten per gemeente (Nederlands en internationaal)



Bron: Hogeschool Zeeland (2018), University College Roosevelt (2018), ABF Apollo 2018, bewerking Stec Groep (2019).

6.4 Arbeidsmigranten(huisvesting)

PM

CONCEPT

Bijlage A: Methodologie kwetsbaarheidsanalyse

CONCEPT

Opbouw monitor

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we een grondig inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. De monitor stelt ons in staat om objectieve woninggegevens om te zetten naar een prestatiescore per woongebied. Om tot een **prestatiescore** voor iedere woning te komen kijken we naar **woningkenmerken** en **omgevingskenmerken** (minstens net zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid en waarde van een woning). De gecombineerde **woningscore** en **buurtscore** resulteren in een **prestatiescore.** Hierna lichten we onze methode toe.

Opbouw analysebestand benchmark

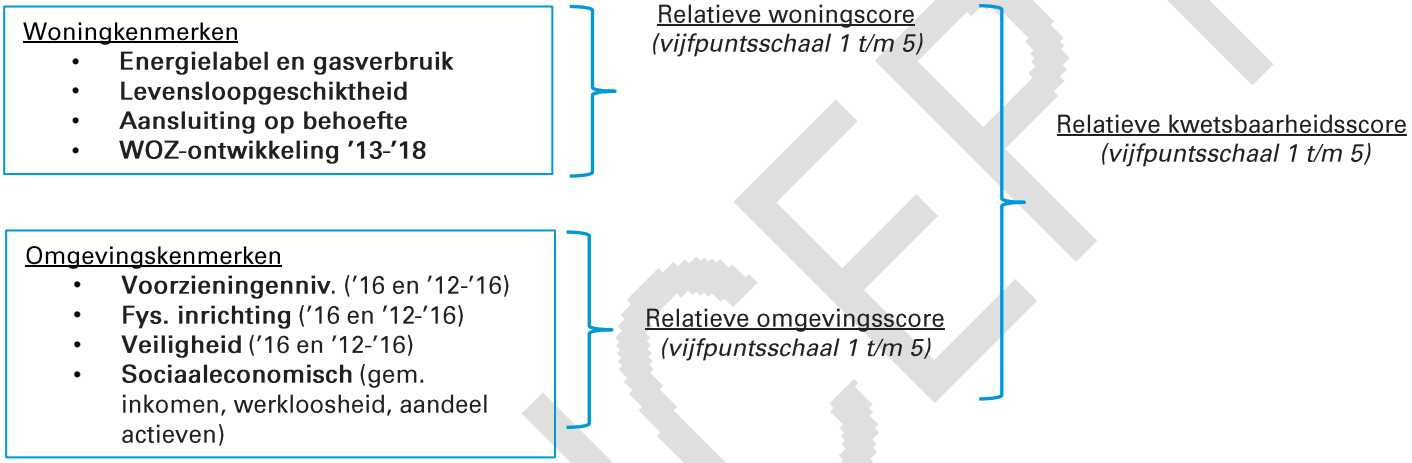
Voor de analyse is gebruik gemaakt van het **BAG bestand** voor de provincie Zeeland. Deze is door Stec Groep verreikt met gegevens uit de WOZ-registers van de betreffende gemeenten. Zo is vastgesteld wat de WOZ-waarde is van een woning en of het om een koop- particuliere huur- of corporatiehuurwoning gaat. Uiteindelijk is aan de hand van referenties op Funda, gekoppeld aan de WOZ-waarde van de betreffende woningen, bepaald wat een reële huurprijs is voor huurwoningen. Uitgangspunten voor de analyse:

- We hebben alle reguliere woningen meegenomen (dus exclusief intramurale voorraad)
- In de analyse is op provincieniveau zo'n 97% van alle woningen zoals opgenomen in het BAG voorraadbestand meegenomen. Voor het resterende deel van de woningen waren onvoldoende gegevens beschikbaar (geen WOZ-waarde, energielabel, et cetera.)
- De reële huurprijs op woningniveau is ingeschat aan de hand van een rendementspercentage. Het rendementspercentage[6] is berekend met behulp van een steekproef van diverse woningtypen op Funda. De gevraagde huren zijn voor deze woningen afgezet tegen de WOZ-waarden van de woningen.
- Als laatste hebben we alle postcodegebieden met minder dan vijf woningen weggelaten uit het analysebestand. Dit doen we omdat postcodegebieden met relatief weinig woningen mogelijk een vertekenend beeld geven van de realiteit met betrekking tot kwetsbare gebieden.

[6] Regio Bevelanden: 6,0% voor appartementen en 5,0% voor grondgebonden woningen. Regio Schouwen-Duiveland: 6,1%. Regio Tholen: 6%. Regio Walcheren: 9,5% voor appartementen, 7,3% voor grondgebonden woningen. Regio Zeeuws-Vlaanderen: 6,0%.

Benchmark

De monitor werkt als een benchmark: telkens worden waarden op woningniveau per indicator gescoord ten opzichte van de waarden van alle andere woningen binnen de gemeente. Hieruit volgt een relatieve score (schaal 1 tot 5). De relatieve scores op de 4 indicatoren onder **woningkenmerken** worden bij elkaar opgeteld en de optelsom wordt wederom relatief gewaardeerd ten opzichte van de optelsom van alle woningen. Hieruit volgt een **relatieve woningscore**. Woningen worden op een vergelijkbare wijze (relatief) op omgevingskenmerken gescoord. Uit de **relatieve omgevingsscore** en de **relatieve woningscore** samen wordt de **relatieve kwetsbaarheidsscore** berekend. In een aantal gevallen zijn de omgevingsindicatoren opgebouwd uit subindicatoren. Voorbeeld: de huidige score op veiligheid en de ontwikkeling van de score op veiligheid in het verleden bepalen samen de indicatorscore 'Veiligheid'. In een enkel geval is dit ook gedaan bij het bepalen van de woningscore, namelijk de woningindicator 'energielabel'. Onderstaand is de opbouw schematisch weergegeven. Hierna gaan we nader in op de bronnen en scoring van de verschillende indicatoren.



CONCEPT

Bijlage B: digitale kaarten

Toelichting 2 kaarttypen

Voor dit project hebben we drie digitale kaarten ontwikkeld:

- Een interactieve kaart waar de relatieve Woning- Omgeving en Totaalscores zijn berekend op basis van alle **6-cijferige postcodes** binnen een gemeente. De score op postcode6-niveau wordt bepaald door het gemiddelde van alle woningscores te nemen.
- Een interactieve kaart waarbij de relatieve Woning- Omgeving en Totaalscores zijn berekend op basis van alle **6-cijferige postcodes** binnen een regio. De score op postcode6-niveau wordt bepaald door het gemiddelde van alle woningscores te nemen.
- Een interactieve kaart waarbij de relatieve Woning- Omgeving en Totaalscores zijn berekend op basis van alle **6-cijferige postcodes** binnen de totale provincie Zeeland. De score op postcode6-niveau wordt bepaald door het gemiddelde van alle woningscores te nemen.

Met de kaart kunt u in een oogopslag zien in welke gebieden de woningen relatief het meest kwetsbaar zijn, en waar de woningvoorraad juist relatief goed scoort. Let wel, het gaat hier om een gemiddelde score van alle woningen binnen één gebied. Dit betekent dat de scores van individuele woningen in gebieden waar weinig huizen staan relatief zwaarder wegen dan in gebieden waar veel woningen staan. Ook is het van belang om in het achterhoofd te houden dat de scores relatief zijn binnen de gemeente. Er zijn dus altijd woningen die *relatief* (sterk) boven en woningen die (sterk) beneden gemiddeld scoren.

Kaart Postcode6-niveau

De interactieve kaart op postcode6-niveau bevat de volgende lagen:

Eigendomsvorm

Beschrijving: De dominante eigendomsvorm binnen een gebied (particulier of corporatiebezit, procentueel)
Schaalniveau: Postcode6

Bron: WOZ-registers gemeenten Zeeland, bewerking door Stec Groep

Bouwperiode

Beschrijving: De bouwperiode van woningen binnen een gebied (gemiddelde van alle woningen)
Schaalniveau: Postcode6

Bron: BAG voorraadbestand 2019, bewerking door Stec Groep

Scorekaart – Totaalscore

Beschrijving: De relatieve totaalscores van woningen binnen de gemeente. Laat zien in welke gebieden de woningen relatief boven of beneden gemiddeld kwetsbaar zijn.
Schaalniveau: Postcode6
Betekenis Tot. Score: De totale score, gebaseerd op de Woningscore en Omgevingsscore. Het gaat hier om het gemiddelde van de woningen binnen een gebied.

Bron: analyse Stec Groep (2019)

Scorekaart – Woningscore

Beschrijving: De woningscore, relatief ten opzichte van de hele gemeente
Schaalniveau: Postcode6

CONCEPT

Betekenis Tot. Score: De totale Woningscore, gebaseerd op de vier woningindicatoren. De omgeving is buiten beschouwing gelaten. Het gaat hier om het gemiddelde score van de woningen binnen een gebied.

Bron: analyse Stec Groep (2019)

Scorekaart – Omgevingsscore

Beschrijving: De omgevingsscore, relatief ten opzichte van de hele gemeente
Schaalniveau: Postcode6
Betekenis Tot. Score: De totale Omgevingsscore, gebaseerd op de vier indicatoren voor de Omgeving. De woningindicatoren zijn buiten beschouwing gelaten. Het gaat hier om het gemiddelde score van de woningen binnen een gebied.

Bron: analyse Stec Groep (2019)

CONCEPT

Bijlage C: analyses op regioniveau

C1. Doelgroepenontwikkeling per regio

Bevelanden

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	890	80	-80
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	125	10	-10
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	160	15	-15
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	1.225	10	115
Stads-elite		gezinnen	hoog	1.345	10	125
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	900	30	-30
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	880	30	-25
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2.355	540	1.005
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	940	215	400
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	640	-40	-170
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1.060	-160	-310
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	2.085	115	305
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	5.475	225	735
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.735	50	-105
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.955	105	-330
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	3.745	1.060	2.000
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	2.405	650	1.205
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.060	-40	-240
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	405	-80	-140
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	1.045	-5	15
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	3.940	30	220
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.710	-15	-255
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	2.415	-30	-285
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2.310	520	965
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.785	405	760

Schouwen-Duiveland

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	-	-	-
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	-	-	-
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	-	-	-
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	-	-	-
Stads-elite		gezinnen	hoog	-	-	-
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	-	-	-
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	-	-	-
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	-	-	-
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	-	-	-
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	580	-50	-160
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	415	-35	-115
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	960	-70	-100
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	1.740	-130	-180
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	895	-20	-175
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	1.775	-45	-350
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2.030	365	590
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.495	270	440
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	70	-5	-20
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	110	-10	-40
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	345	-25	-45
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	1.470	-110	-150
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	485	-10	-95
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	915	-20	-180
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	950	170	280
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.275	230	375

Tholen

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	-	-	-
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	-	-	-
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	-	-	-
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	-	-	-
Stads-elite		gezinnen	hoog	-	-	-
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	-	-	-
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	-	-	-
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	-	-	-
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	-	-	-
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	395	-30	-90
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	370	-25	-85
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	960	40	125
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	2.220	90	285
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	675	30	-50
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	1.300	60	-100
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	1.750	470	925
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	785	210	415
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	65	-5	-15
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	135	-10	-30
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	135	5	15
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	695	30	90
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	215	10	-15
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	335	15	-25
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	310	85	165
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	155	40	85

Walcheren

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	3.200	-95	-415
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	220	-5	-25
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	920	-25	-115
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	2.405	-5	40
Stads-elite		gezinnen	hoog	4.000	35	170
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4.675	-10	-250
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.135	15	-130
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	5.035	995	1.805
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3.690	760	1.380
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.325	-60	-195
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	820	-25	-115
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	1.450	-20	-5
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	5.377	-85	-55
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.806	-75	-230
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.831	-135	-435
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	3.614	745	1.235
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	2.745	560	945
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	295	-60	-110
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	230	-35	-65
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	171	-5	-5
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	2.589	-65	-60
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	773	-95	-220
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	406	-50	-115
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	909	195	270
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.198	260	360

Zeeuws-Vlaanderen

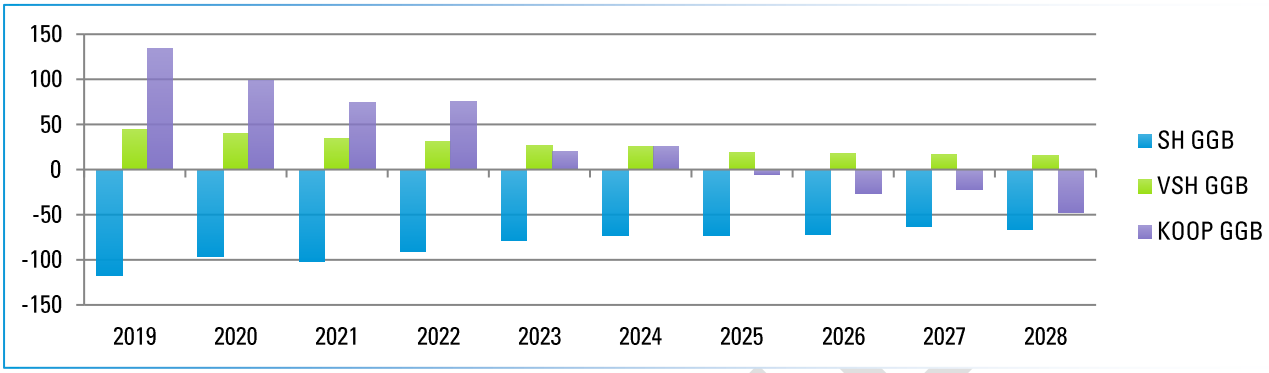
Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	275	-55	-85
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	-	-	-
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	-	-	-
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	335	-10	-5
Stads-elite		gezinnen	hoog	950	-30	-20
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	860	-20	-125
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	245	-5	-35
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	1.905	300	495
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	690	110	180
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.700	-280	-540
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1.260	-210	-385
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	3.315	-125	-100
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	6.325	-245	-190
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	3.475	-100	-545
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	5.770	-155	-890
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	7.495	1.105	1.735
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3.370	500	805
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	550	-95	-195
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	290	-45	-110
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	805	-30	-50
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	2.890	-125	-110
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.255	-50	-215
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	2.055	-65	-335
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2.305	335	530
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.175	190	310

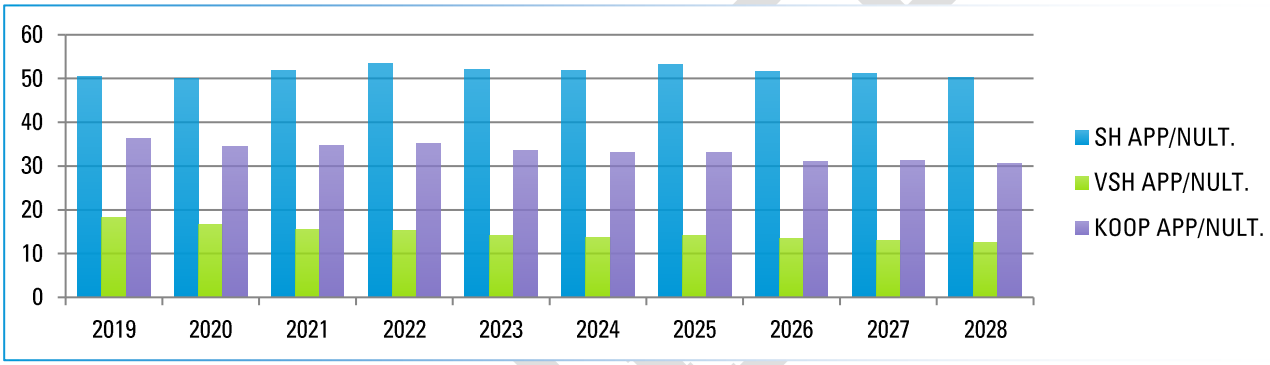
C2. Woningbehoefte per regio tot en met 2028

In aanvulling op de behoefteanalyse de komende tien jaar in de hele provincie Zeeland, zoals opgenomen in hoofdstuk 2, schetsen we hier beknopt de behoefteontwikkeling voor de komende tien jaar per regio.

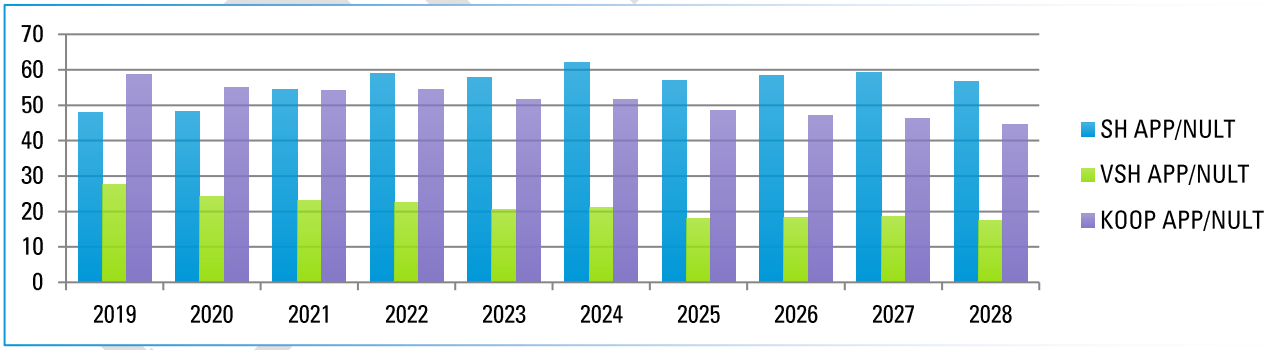
Doorstroommodellen per regio 2019-2028

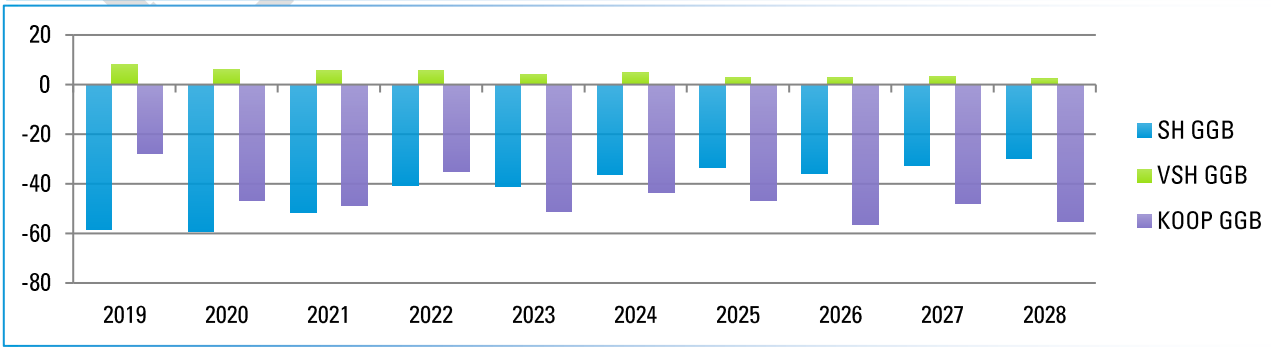
Bevelanden



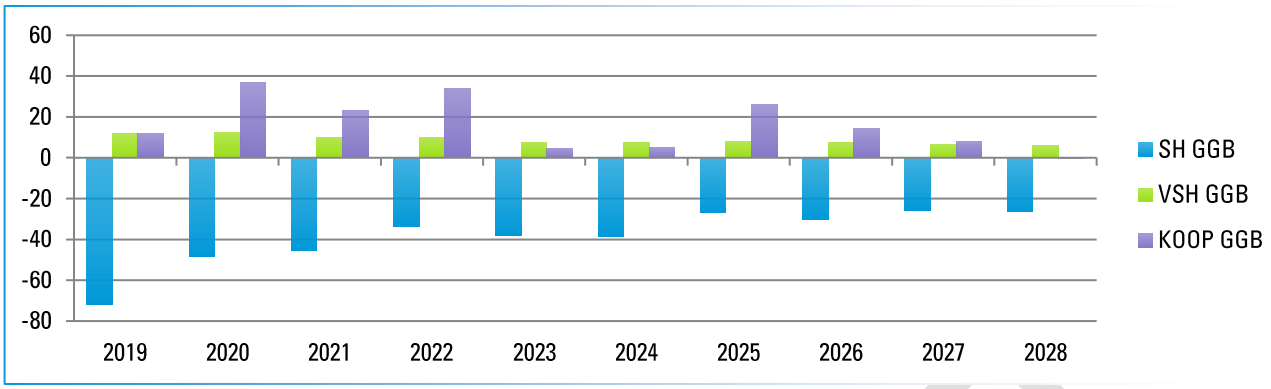


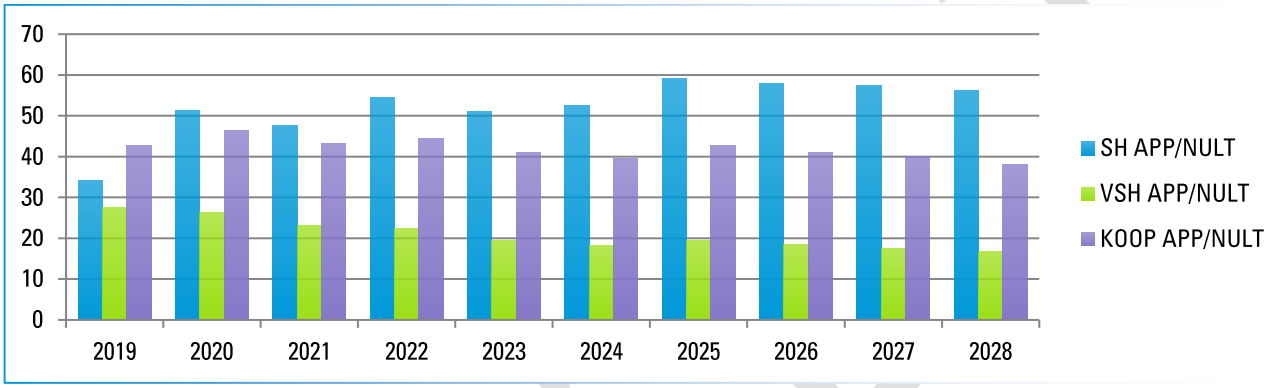
Schouwen-Duiveland



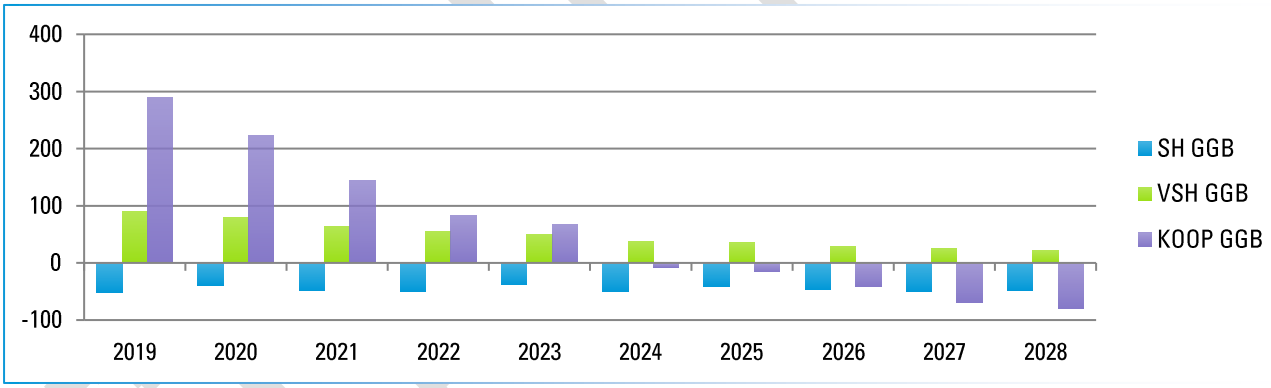


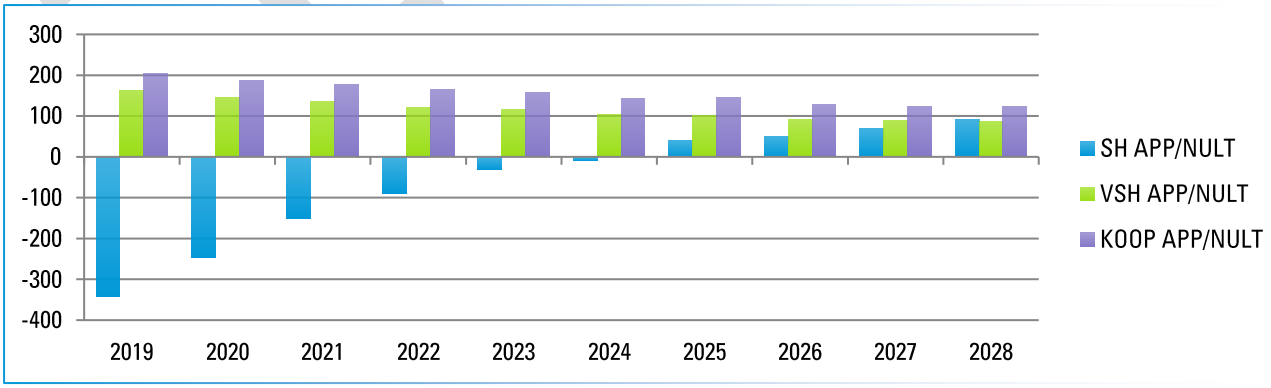
Tholen



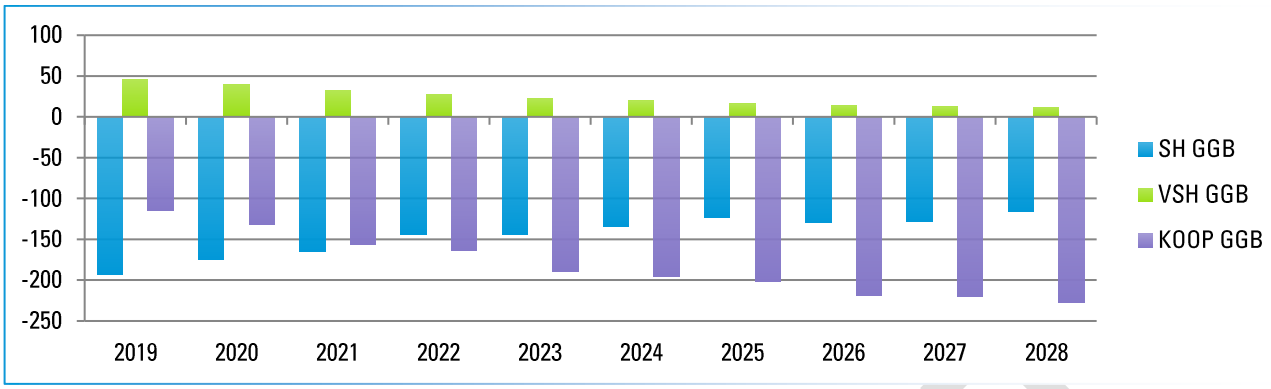


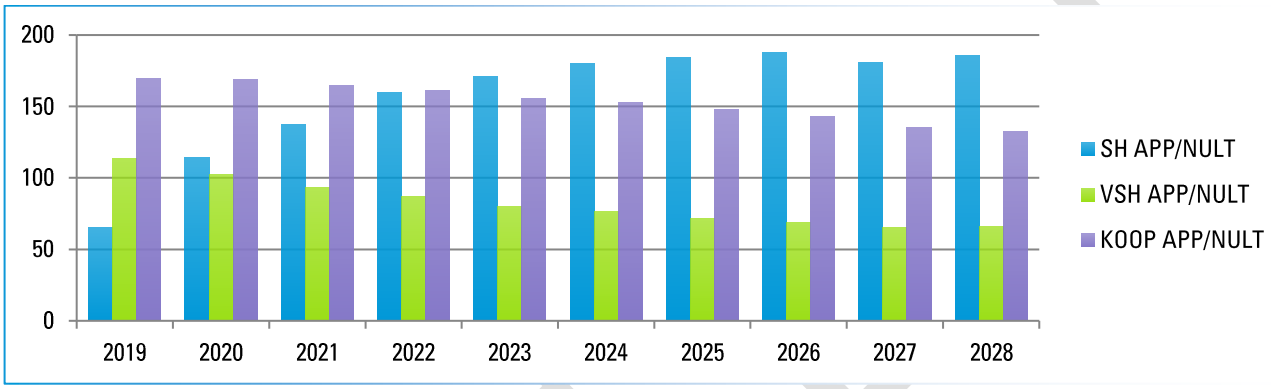
Walcheren





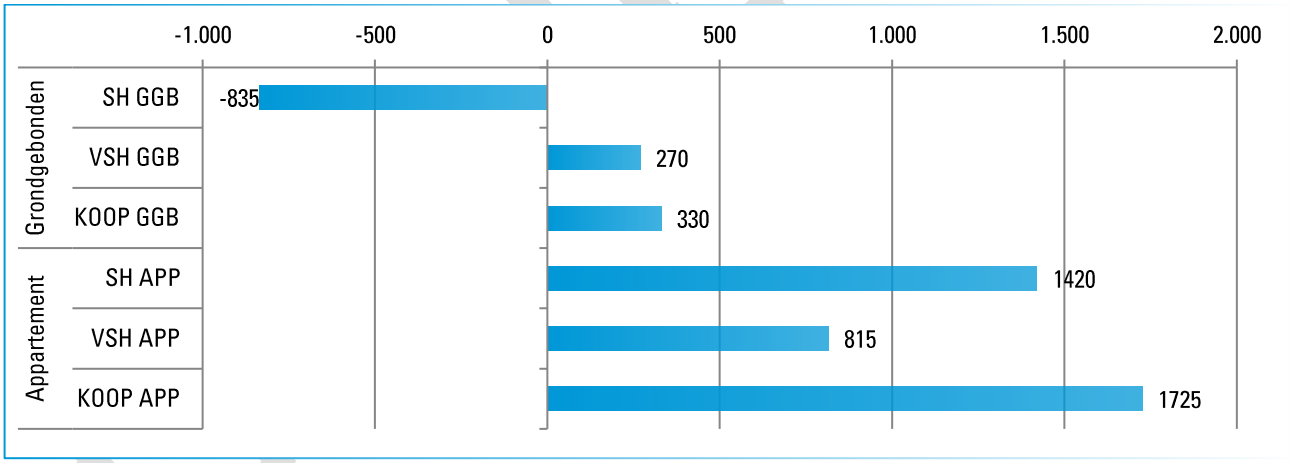
Zeeuws-Vlaanderen



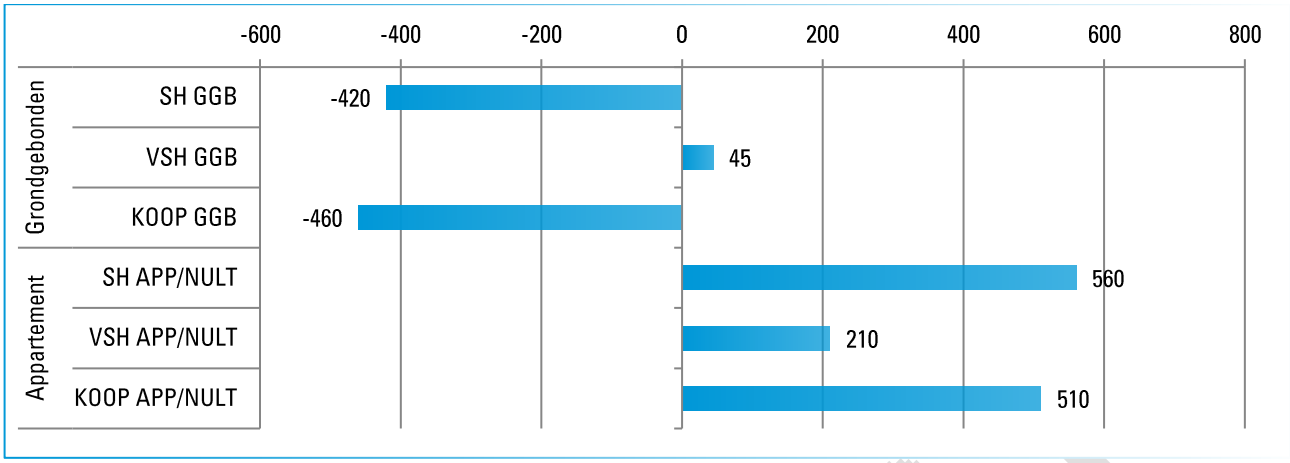


Totaalopgave per regio

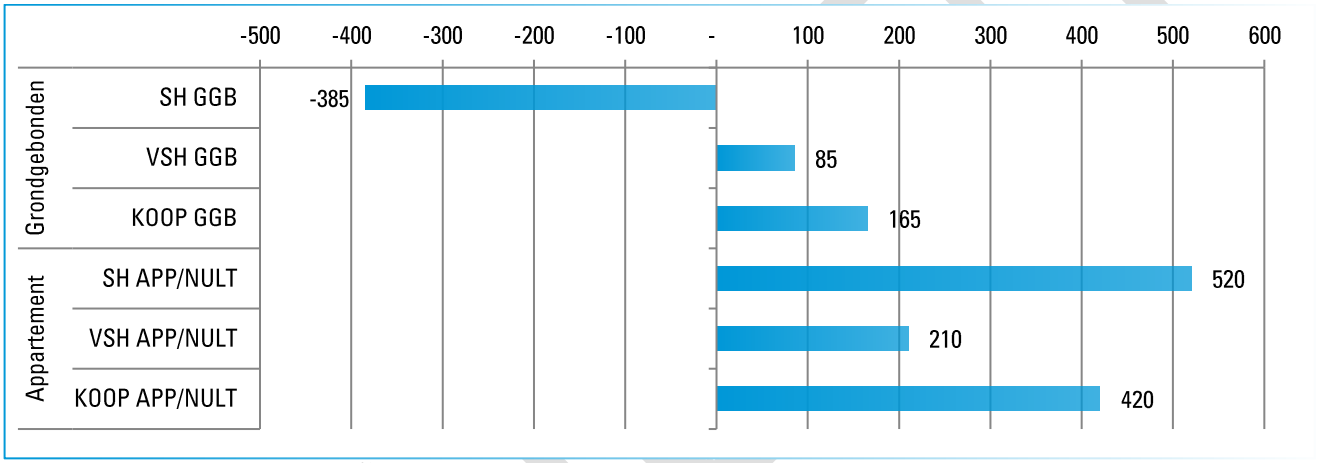
Bevelanden



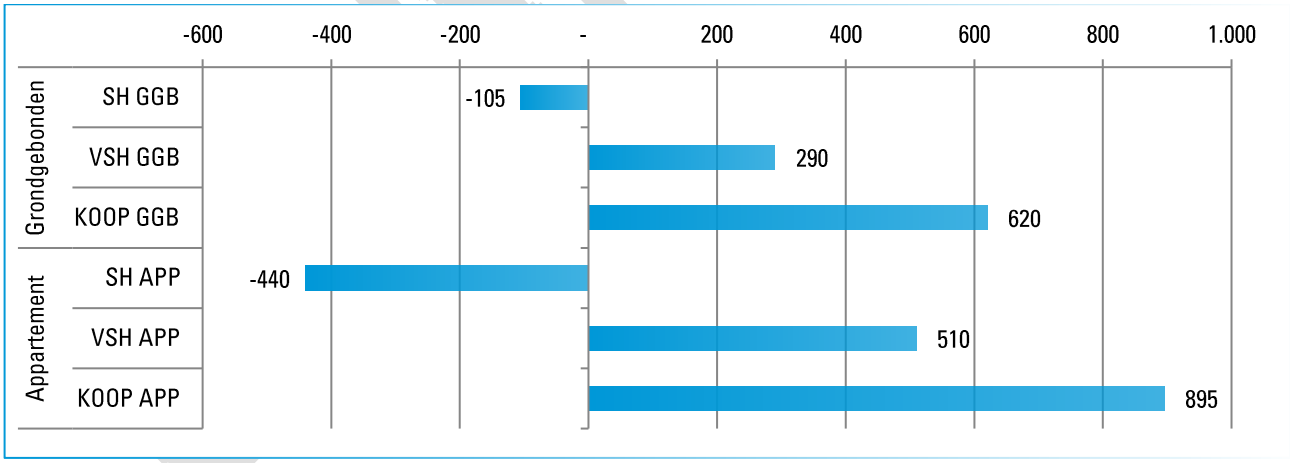
Schouwen-Duiveland



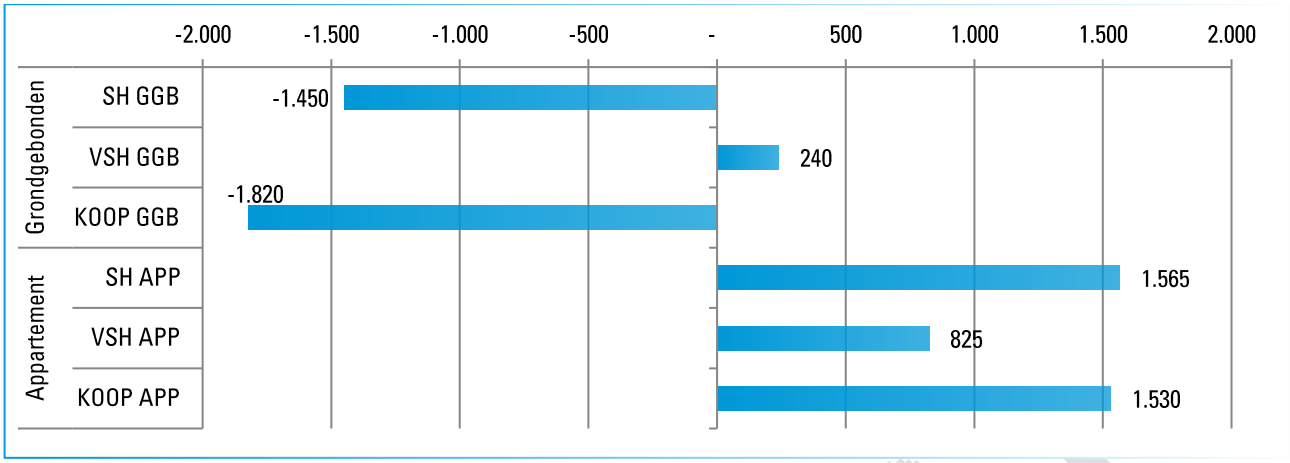
Tholen



Walcheren

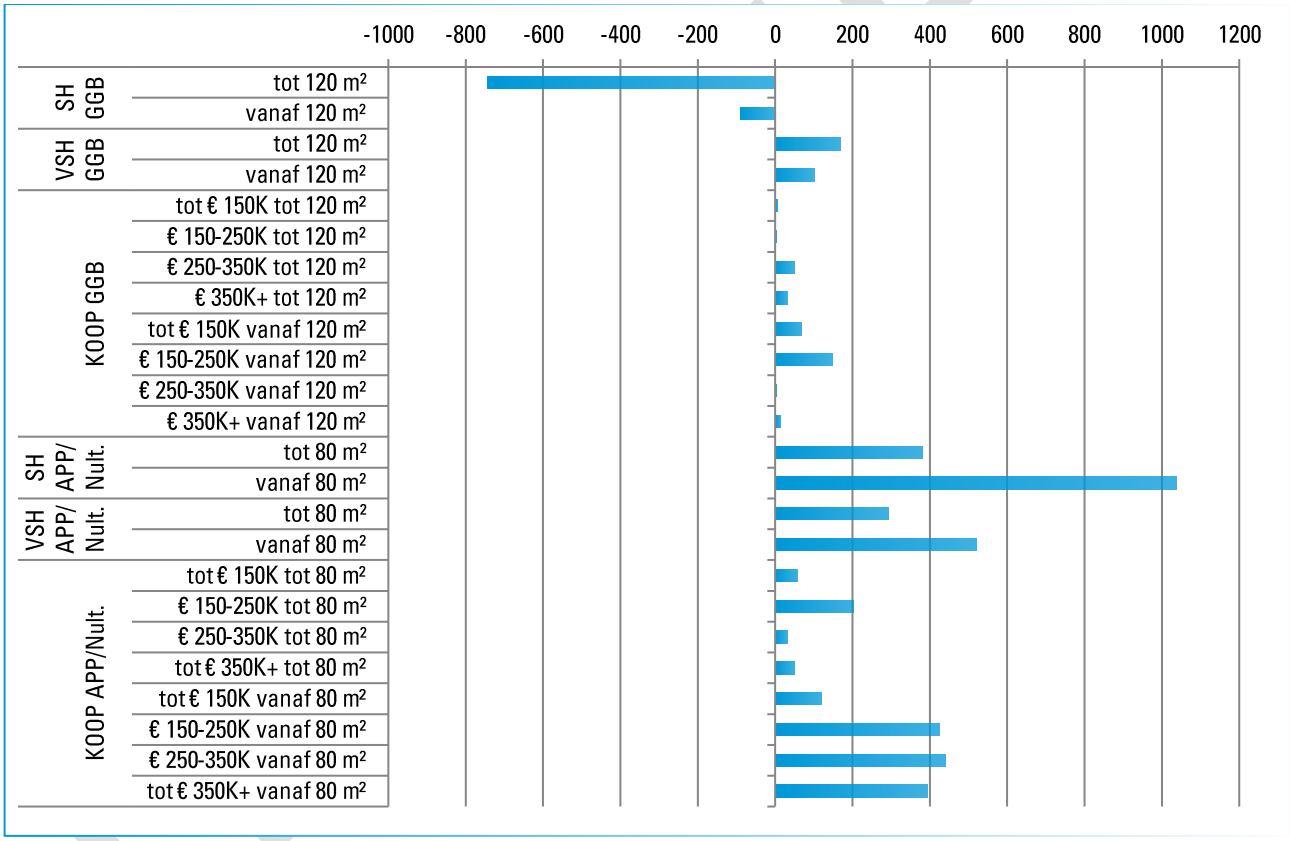


Zeeuws-Vlaanderen

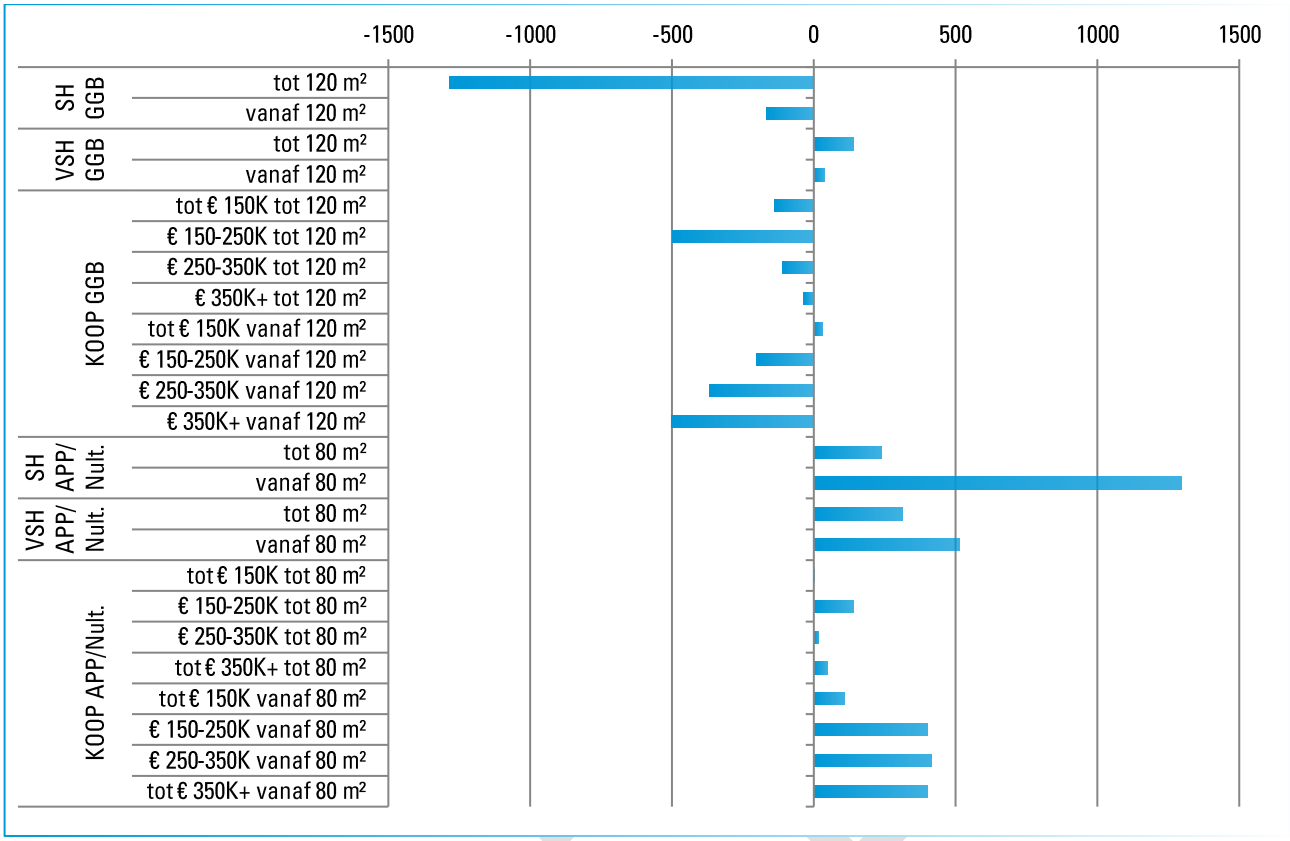


Behoefte vertaald naar PMC's per regio

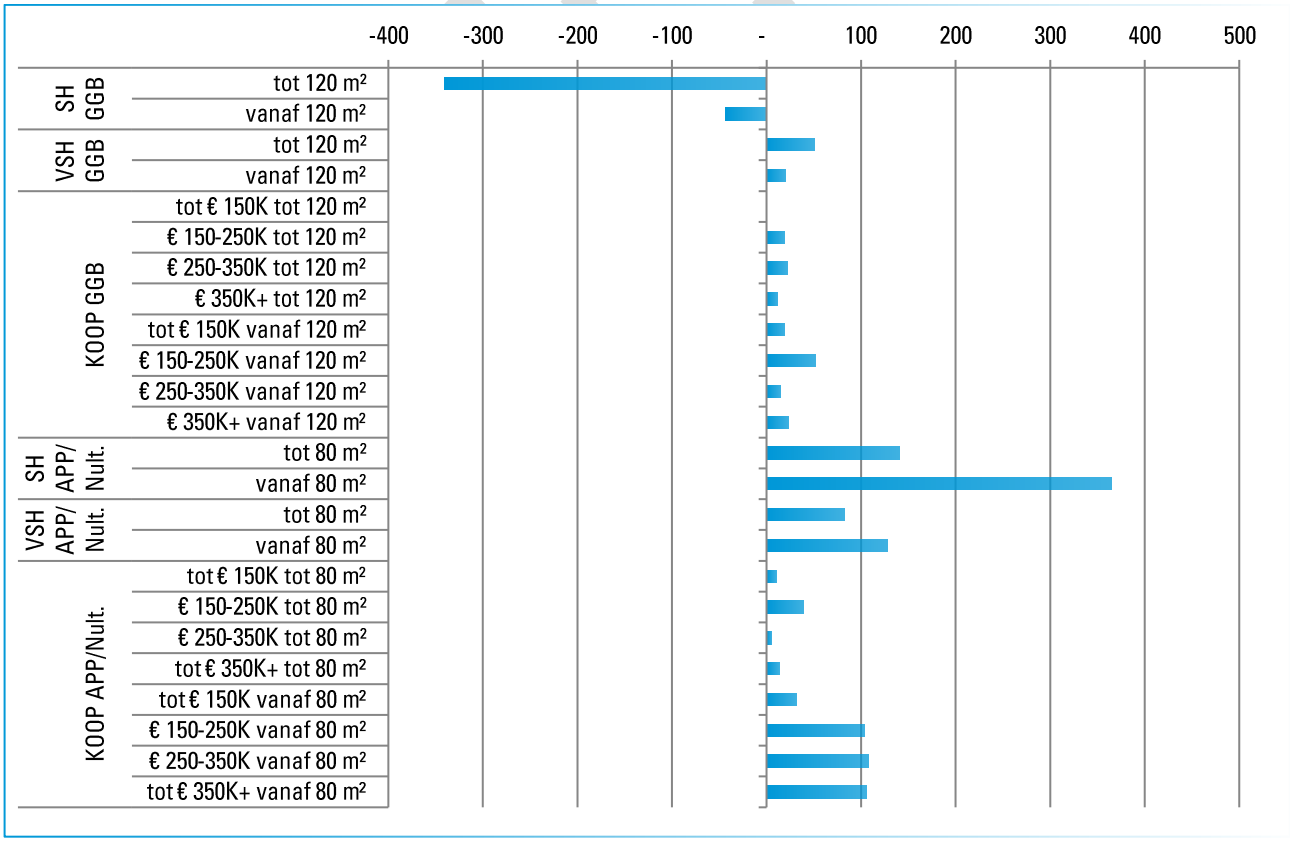
Bevelanden



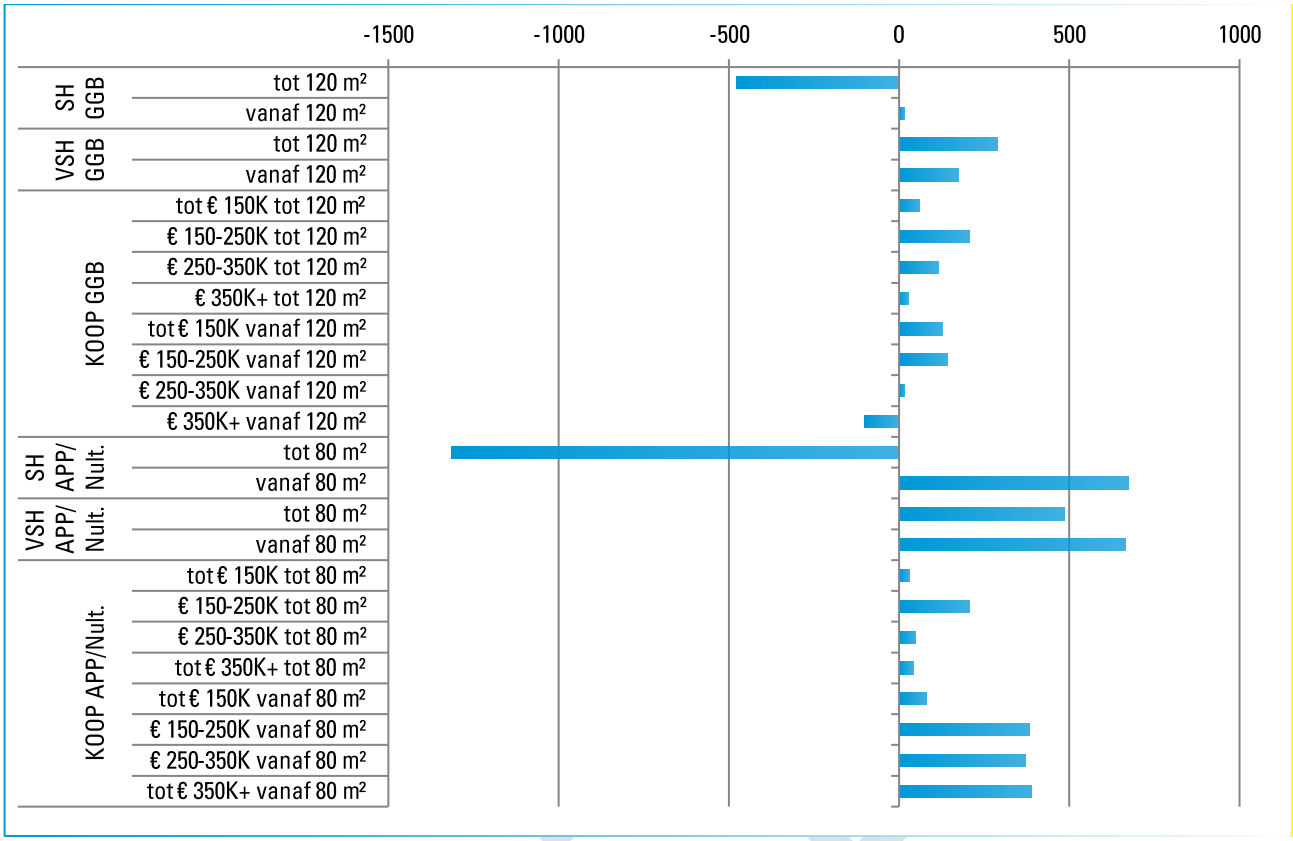
Schouwen-Duiveland



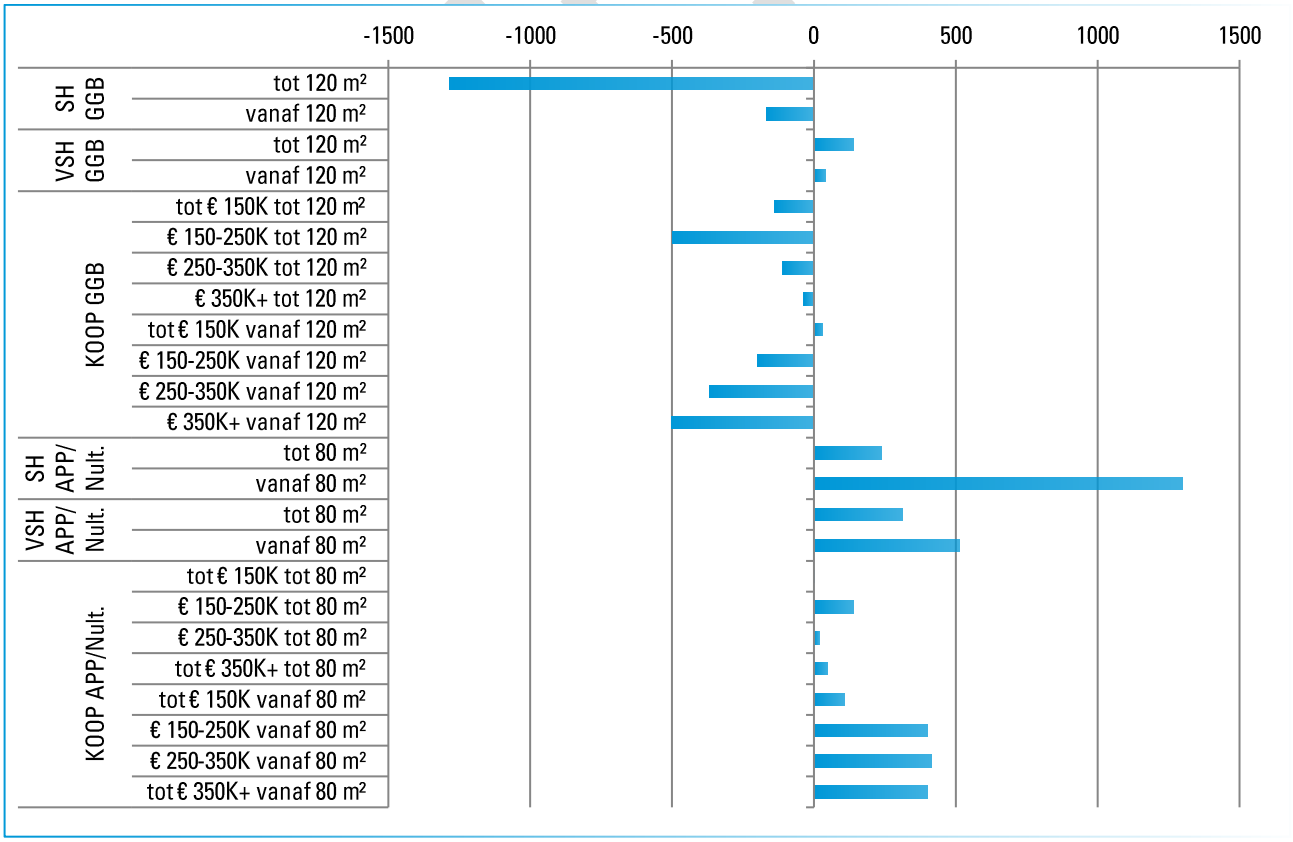
Tholen



Walcheren



Zeeuws-Vlaanderen



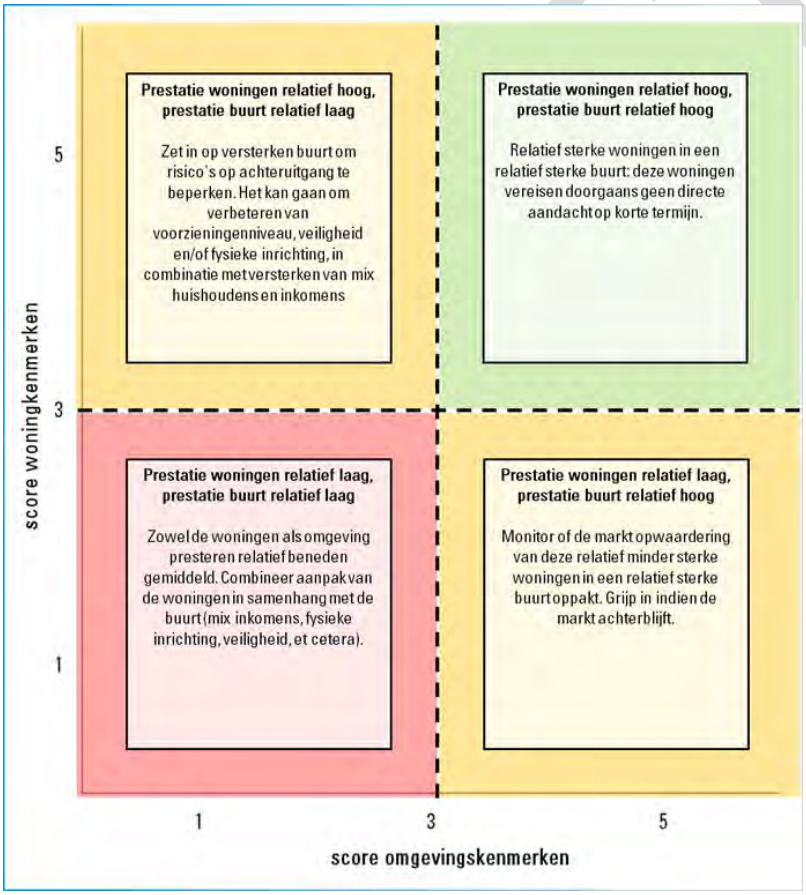
C3. Kwetsbaarheidskwadrant per regio

Hierna zijn in een kwadrant per regio aangegeven hoeveel woningen relatief (boven of beneden) gemiddeld scoren op enerzijds woningkenmerken en anderzijds omgevingskenmerken. De positie van een woning in het kwadrant bepaalt mede de potentiële opgave: gaat het primair om het verbeteren of onttrekken van de woningen, het verbeteren van de omgeving (inrichting, voorzieningenniveau, mix inkomens, veiligheid), of een combinatie van beiden? Zie onderstaande figuren. We maken onderscheid tussen woningen die bovengemiddeld (4 of 5), gemiddeld (3) of beneden gemiddeld (2 of 1) scoren. Dit resulteert in 9 verschillende mogelijk combinaties op woning- en omgevingsscore. In paragraaf 2.4 gaan we hier nader op in.

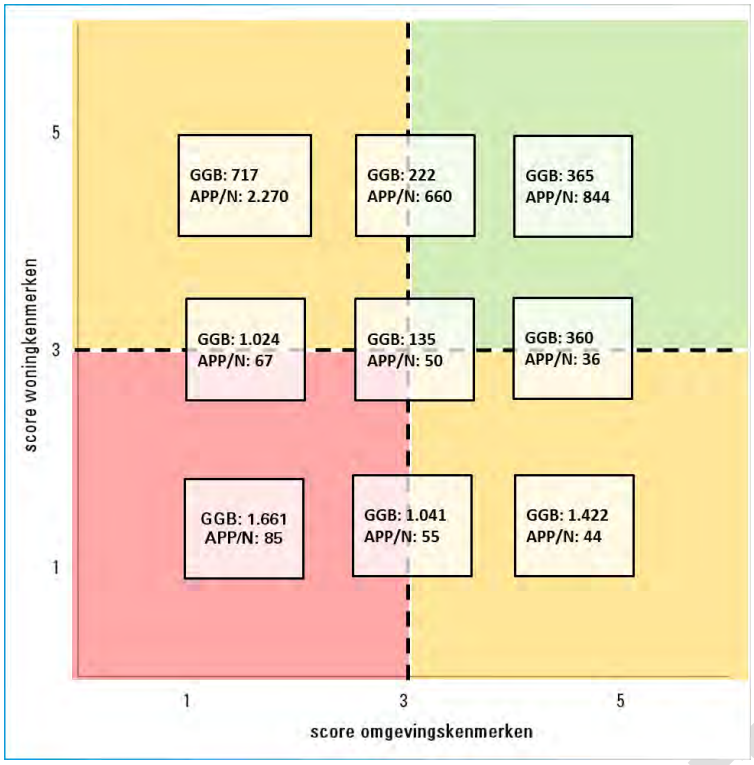
De digitale interactieve kaarten geven een beeld van de relatieve kwetsbaarheid van woningen. De kaarten geven daarbij de gemiddelde score van alle woningen die binnen hetzelfde postcodegebied. Omdat het aantal woningen met eenzelfde postcode kan verschillen per gebied, kan een ietwat vertekend beeld ontstaan. In postcodegebieden met slechts één of enkele woningen weegt de score van de individuele woning bijvoorbeeld zwaarder mee dan in gebieden met tientallen woningen. Om kwetsbare gebieden zo realistisch mogelijk in kaart te brengen zijn postcodegebieden met minder dan vijf woningen niet meegenomen bij het bepalen van de scores.

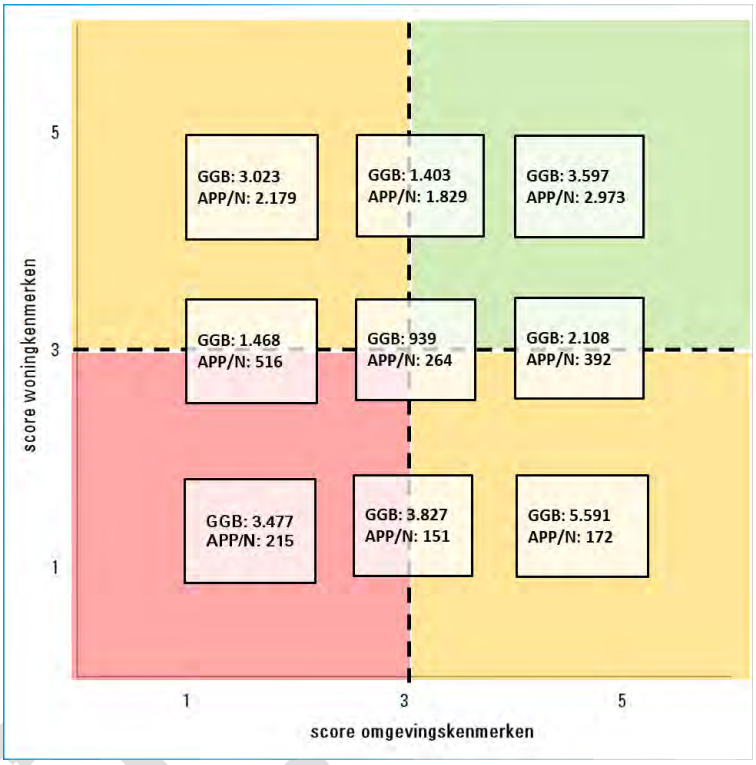
In plaats van postcodeniveau, kijken we voor de kwadranten naar woningen individueel. In dit geval is het van meerwaarde om per regio alle woningen mee te nemen. Voor het bepalen van de kwadrantscores zijn ook de woningen meegenomen die onderdeel zijn van een postcodegebied met minder dan 5 woningen.

Overzicht potentiële strategie op hoofdlijnen per situatie

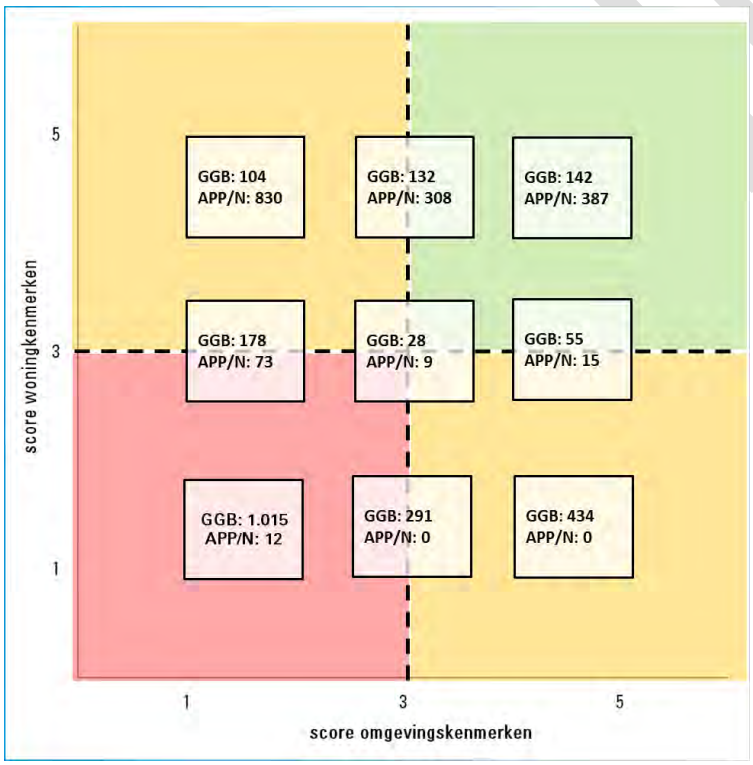


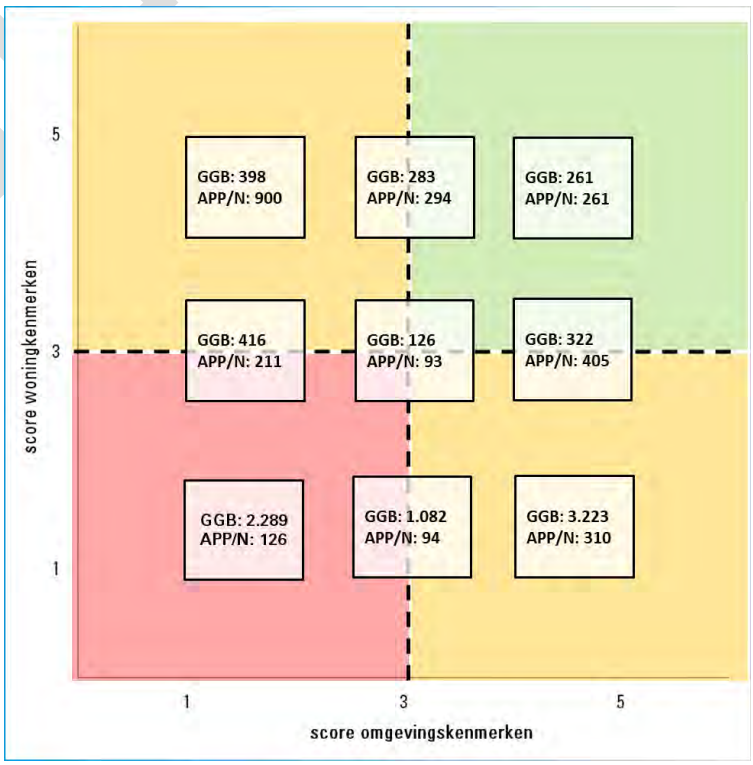
De Bevelanden (corporatie links, particulier rechts)



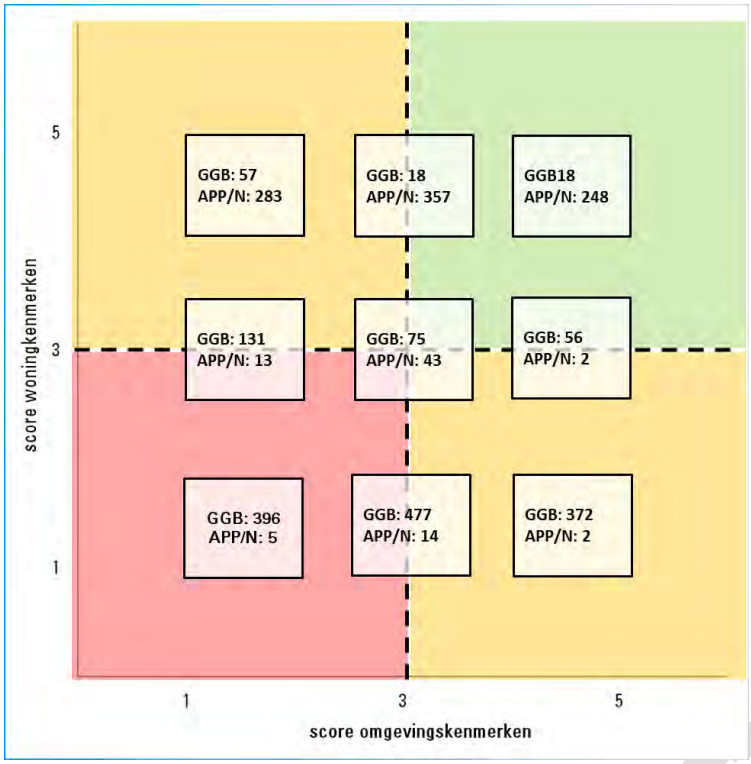


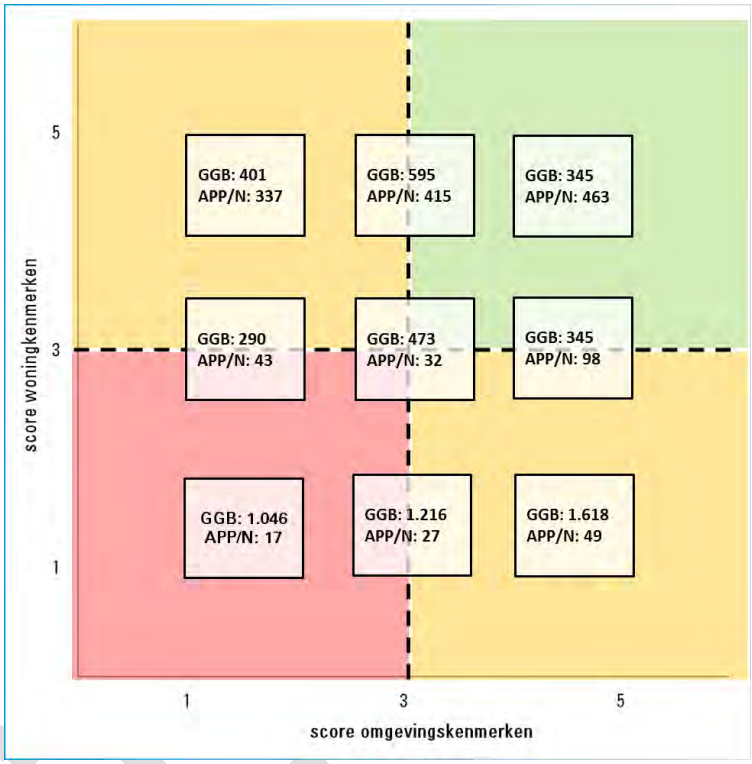
Schouwen-Duiveland (corporatie links, particulier rechts)



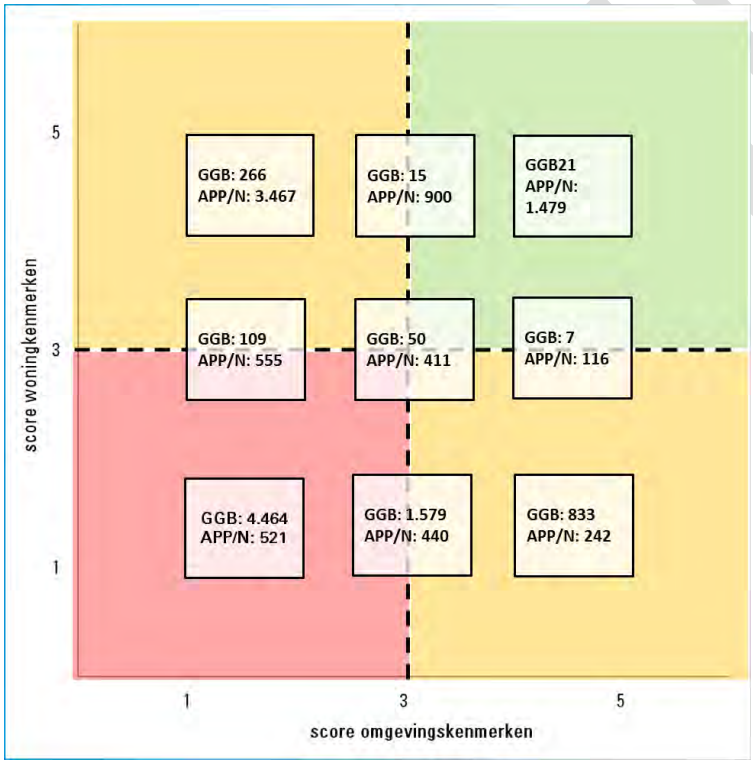


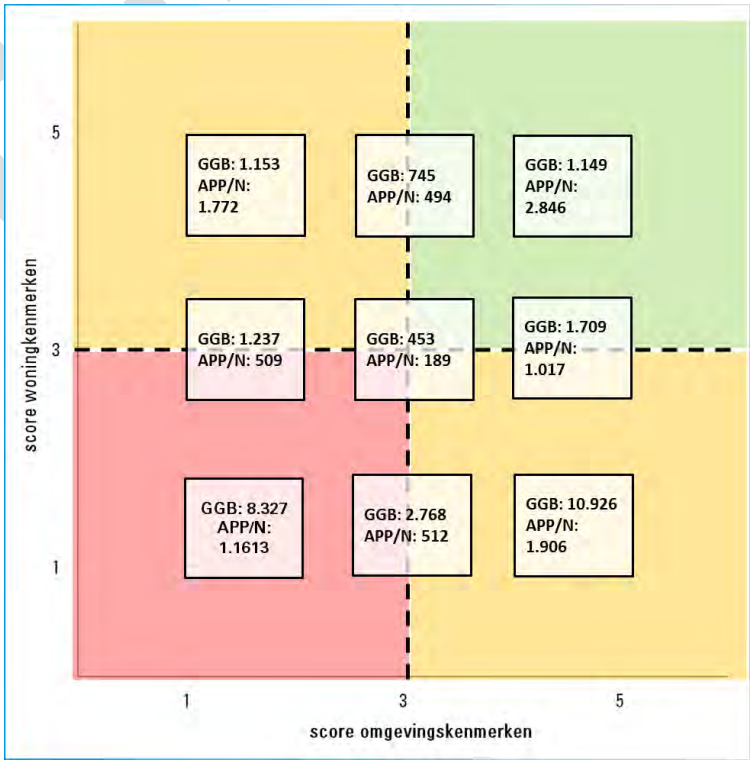
Tholen (corporatie links, particulier rechts)



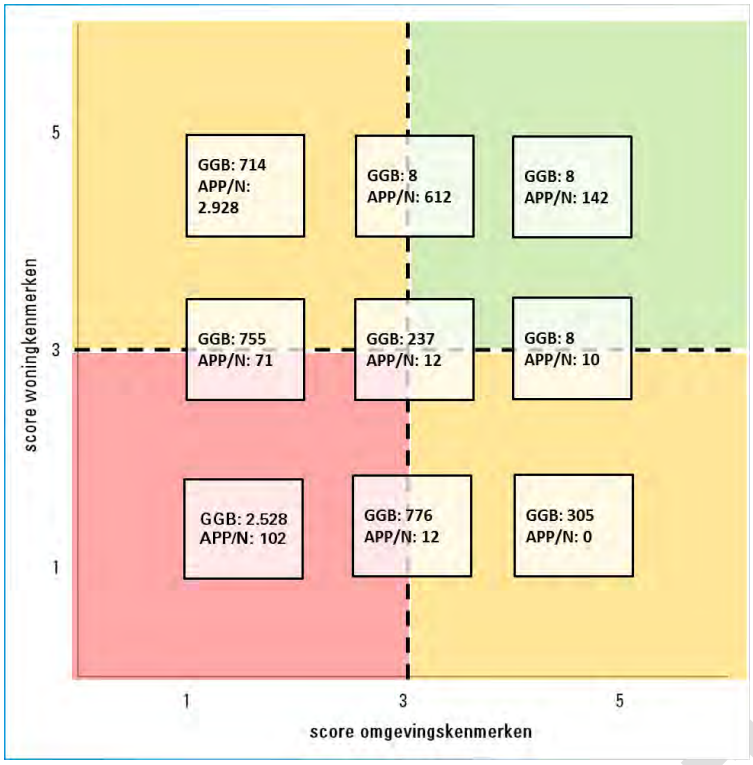


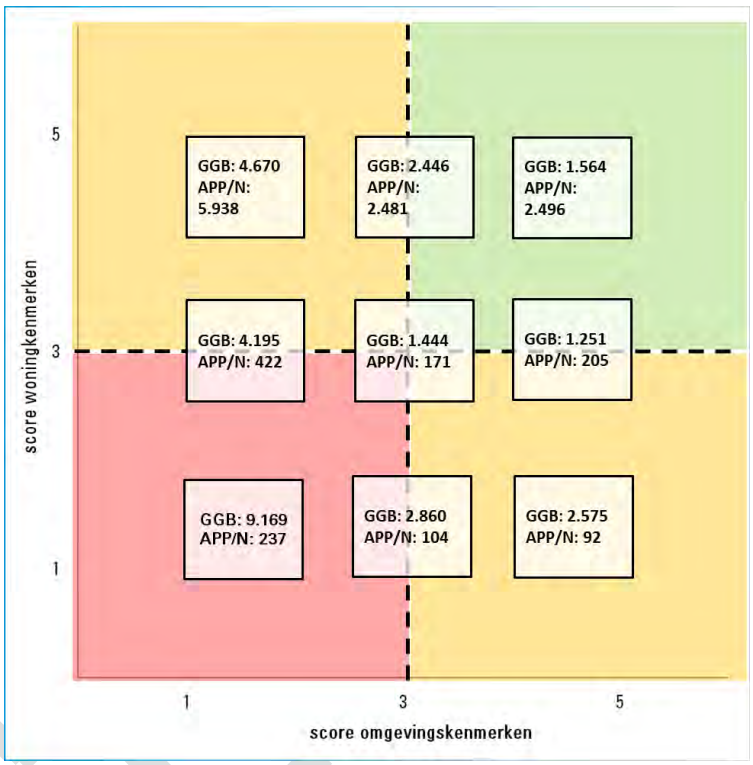
Walcheren (corporatie links, particulier rechts)





Zeeuws-Vlaanderen (corporatie links, particulier rechts)





CONCEPT

Werkgroep 2019-9-3

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 2 september 2019 10:59
Aan: [redacted]
CC:

Onderwerp: Factsheets KWOZ
Bijlagen: Factsheet Borsele - concept.pdf

Dag allen,

Zoals besproken zouden we voor jullie naast de hoofdrapportage van het KWOZ ook een factsheet per gemeente verzorgen.

Bij deze een conceptversie, voorbeeldgemeente Borsele. Het is een compacte factsheet geworden van 2 pagina's. Vanzelfsprekend is de duiding ook compacter, waar nodig heb ik nu verwezen naar het hoofdrapport.

Van [redacted] begreep ik dat hij in overleg zit op dit moment, [redacted], zie jij mogelijk nog kans een paar kopietjes uit te draaien voor jullie werkgroepoverleg straks?
Dan kunnen we aan de hand van jullie opmerkingen van vandaag de definitieve factsheets voor alle gemeenten gaan maken. Alvast dank!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

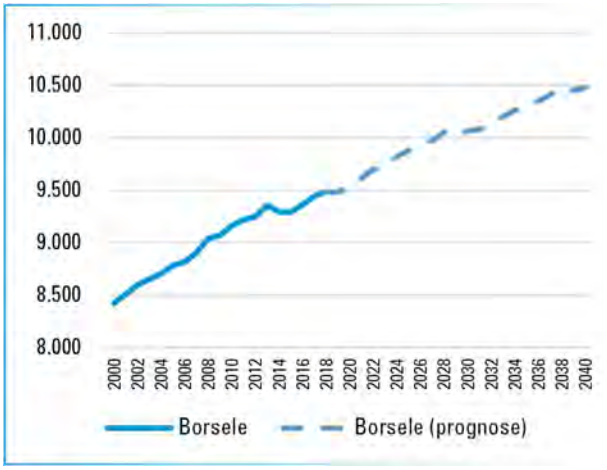
stec groep
postbus 217
6800 ae arnhem
[redacted]
www.stec.nl

Wilt u op de hoogte blijven van Stec Groep? Volg ons via LinkedIn

Factsheet KWOZ – Borsele

Demografie & Behoefte

Huishoudensontwikkeling

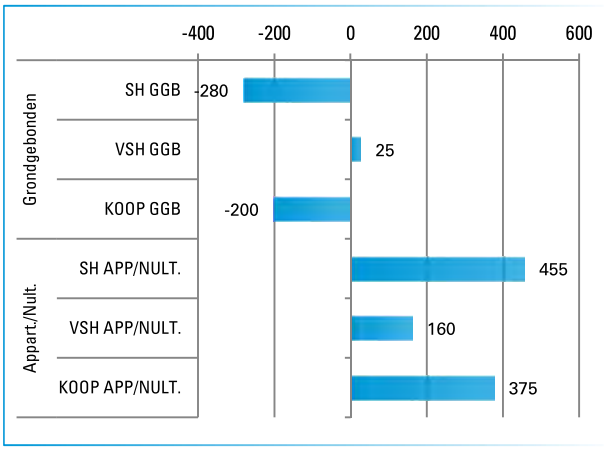


Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huis-houdens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	740	-100	-64	576
Gezinnen	3.427	-67	+121	3.481
Alleenst. & stel. 35-65 jr	2.472	-138	-206	2.128
Alleenst. & stel. 65-80 jr	2.091	+468	+95	2.654
Alleenst. & stel. 80+	751	+376	+515	1.642
Totaal	9.481	+539	+461	10.481

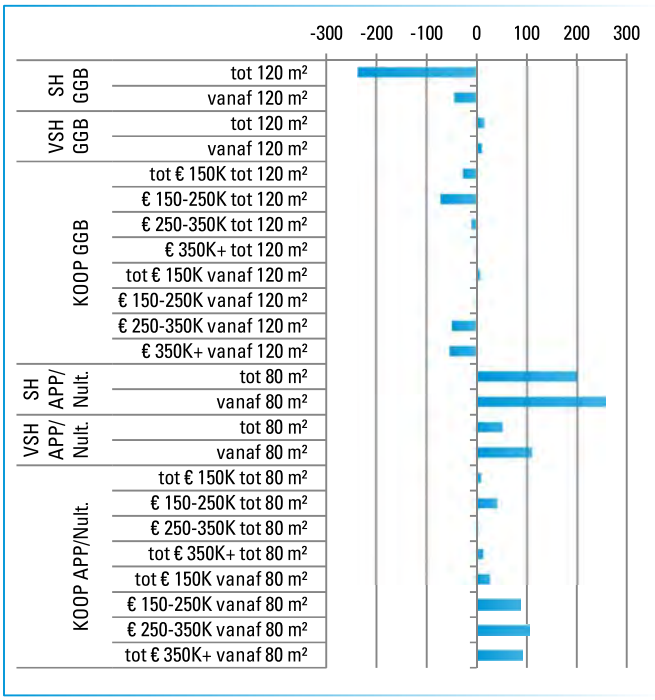
- Zowel de komende tien jaar als in de periode daarna blijft het aantal huishoudens groeien (+1.000 in totaal tot 2040, provinciale prognose 2019).
- Vooral het aantal 65- en 80-plushuishoudens groeit hard. Het aantal gezinnen groeit licht, andere doelgroepen krimpen.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel)



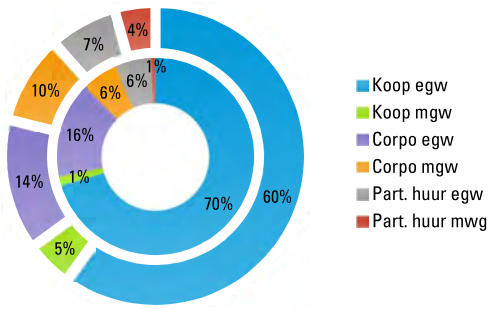
- De behoefte zit primair in nultredenwoningen, mede als gevolg van de sterke vergrijzing (bovenstaande figuur).
- Het gaat vooral om sociale huur, vrijesectorhuur en ruimere koop- nultredenwoningen (figuur rechts).
- De behoefte is in beeld gebracht met het Stec Doorstroommodel, dat zowel rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen van bestaande huishoudens, als ook met de ontwikkeling van doelgroepen.

Opgave 2019-2029 indicatief uitgesplitst naar PMC's

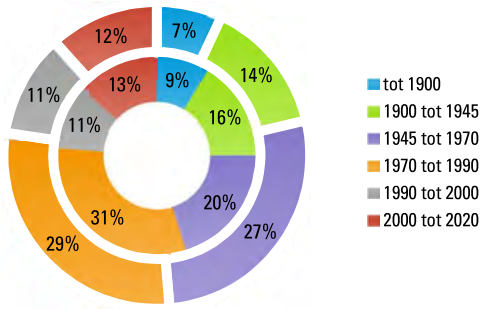


Bestaande voorraad (Borsele binnenste ring, Zeeland buitenste ring)

Woningvoorraad naar soort en type



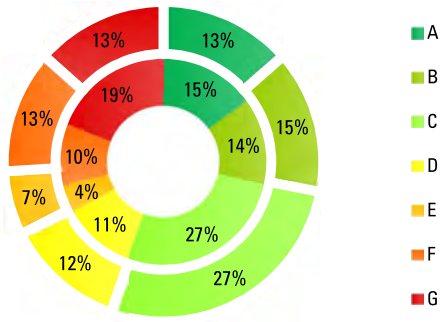
Woningvoorraad naar bouwperiode



- Het aandeel eengezinswoningen (92%) ligt relatief hoog (ZL: 81%).
- Ook het aandeel koop (71%) is relatief groot (ZL: 65%).

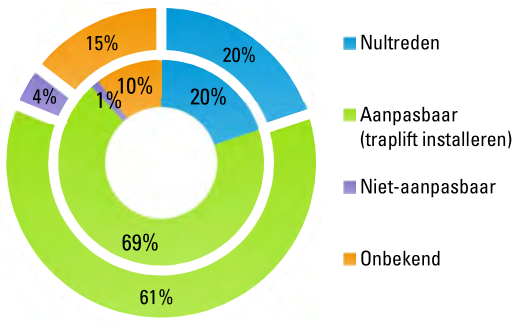
- De verdeling naar bouwperiode lijkt sterk op die van Zeeland.
- Ruim de helft van de woningen komt uit de periode 1945-1990.

Energielabels



- De verdeling naar energie labels lijkt op hoofdlijnen op die van Zeeland.
- Het aandeel G-labels ligt hoger dan in Zeeland, het aandeel E en F lager.

Aanpasbaarheid



- Ongeveer 20% van de voorraad is een nultredenwoning.
- Het aandeel theoretisch aanpasbare woningen is met bijna 70% iets groter dan in Zeeland totaal (61%).

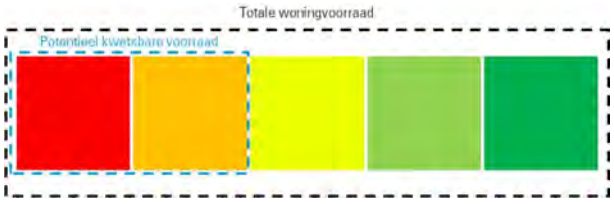
Huidig gebruik woningvoorraad

Bevelanden	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	9.810	9.465	60	275	10
Aandeel	100%	96,5%	0,6%	2,8%	0,1%

Toekomstwaarde bestaande voorraad

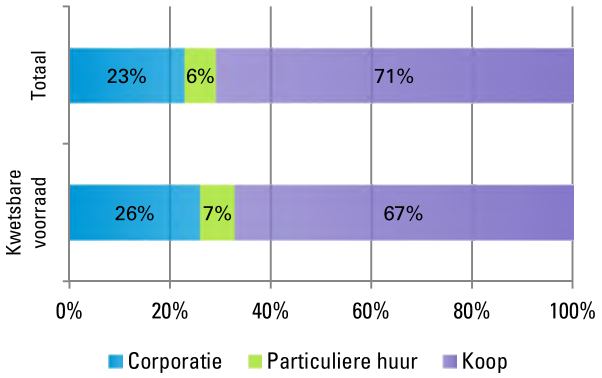
Toelichting Monitor toekomstwaarde

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in uw bestaande voorraad. Iedere individuele woning is gescoord op 4 woning-kenmerken en 4 omgevingskenmerken. Hieruit volgt een totaalscore die aangeeft hoe kwetsbaar de woning relatief is. Alle scores zijn relatief: er zijn dus altijd relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen, (sterk) bovengemiddeld scorende woningen en woningen die daar tussenin zitten. We hanteren een vijfpuntsschaal, waarbij we ons in deze factsheet richten op de relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen.



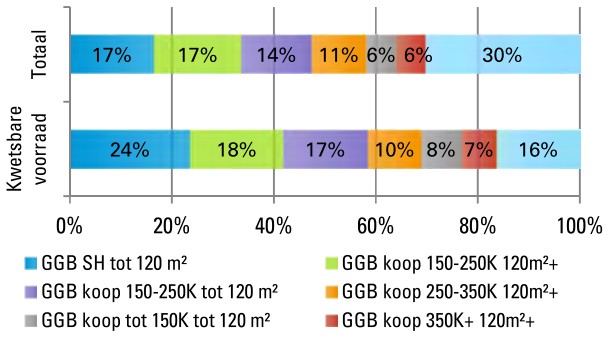
In de bijlage van het hoofd KWOZ-rapport is een uitgebreidere toelichting op de methode en indicatoren opgenomen.

Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



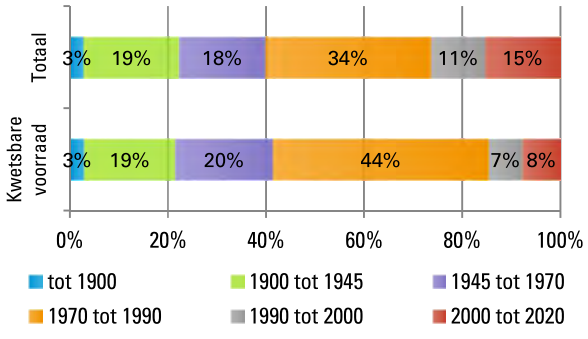
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor circa driekwart uit particulier bezit (huur en koop).
- Het aandeel corporatiebezit is in de kwetsbare voorraad wel iets groter dan in de totale voorraad.

Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden sociale huur en middeldure koop.

Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit woningen uit de periode 1945-1990.
- Vooral woning uit de periode 1970-1990 zijn relatief oververtegenwoordigd in de relatief kwetsbare voorraad.

Opmerkingen kwoz

Local Focus omgeving:

- De Behoefte 19-28 op provinciaal niveau lijkt niet op het figuur in de nota zelf, het is veel lager, lijkt wel alsof er alleen een jaar ipv 10 jaar is gebruikt
- Bij elk figuur staat 'Door Provincie Zeeland'. Ik zou hier liever willen zien dat het door jullie voor de gezamenlijke Zeeuwse overheden is gemaakt. Dit ivm draagvlak van het systeem
- De kaart: het is nu nog moeilijk om te navigeren door de snelheid van laden en het kleine deel van het scherm. Ik begreep dat de snelheid nog anders wordt en dat je de grootte kunt verbeteren door de resolutie aan te passen. Zou dit dan standaard bij opstarten op deze resolutie gezet kunnen worden?

Factsheet

- Verzoek om te starten met een intro: waarom deze factsheet, verwijzing naar het rapport voor achtergrondinfo en methodiek
- Ook een slotakkoord, met de belangrijkste conclusies van die gemeente, scherpstelling van de problematiek. De factsheet zou wel eens het meestgelezen deel van het onderzoek kunnen worden, zeker door raadsleden e.d. , dus moeten die bewust worden van de urgentie van de problematiek.
- Bij de huishoudenontwikkeling: ik zou hier ook de hoge en lage scenario's laten zien, dan komt de bandbreedte in beeld
- Tabel doelgroepontwikkeling: zou het iets zijn om te werken met kleuren in de tabel, hoe groener hoe meer groei en hoe roder hoe meer daling: dan zie je sterker in een oogopslag waar de ontwikkeling in zit.
- Bij opgave figuur staat bij het tweede bolletje een zin die begint met 'Het' waarbij de betekenis van 'het' niet meteen duidelijk is
- Derde bolletje: ik zou dit weglaten, dat ondervang je met de intro over de dynamiek
- Bestaande voorraad: de twee ringen, graag de buitenste ring als benchmark de regio ipv provincie. Behalve natuurlijk bij Schouwen-Duiveland en Tholen…
- Bij Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm: hier hebben we lang over zitten bomen: graag zouden we aantallen willen hebben, alleen is het natuurlijk een relatief gegeven, dus is het percentage slecht voorraad altijd ongeveer een kwart of een vijfde, toch?. Aantallen zouden wel wat kunnen zeggen als je het relateert aan Zeeland of regio: als je als gemeente relatief veel van de op Zeeuws niveau afgebakende slechte voorraad hebt, dan is dat wel een belangrijk signaal, dat zou in een factsheet niet misstaan denk ik.
- Bij kwetsbare voorraad naar PMC (voor een factsheet misschien wel omschrijven waar het voor staat) ontbreekt de categorie 'overig' in de legenda.
- Toelichting monitor toekomstwaarde zou weg kunnen, dat ondervang je met een intro met verwijzing naar het rapport.

Rapportage KWOZ h5 en h6

- 5.2 1^{e} alinea: ons leek het logisch om een vierde mogelijkheid toe te voegen om de kwetsbare voorraad aan te pakken, namelijk door de Omgevingskwaliteiten te verbeteren, toch?

- Figuur 15: De volgorde corporatie links en particulier rechts in de bijlage is hier anders, dat zou ik consequent het zelfde houden, in de bijlage ook liever met de boxjes met corporatie of particulier er in. Hierop doordenkend over deze figuur kwamen we tot de conclusie dat deze gegevens wel heel waardevol zijn maar in dit geweld tekort gedaan wordt. Sowieso zou dit terug moeten komen in Local Focus. Ik merk ook dat gemeenten met de getallen zelf gingen rekenen en optellen, dat geeft ook aan dat hier de aandacht op focust. Daarbij is het natuurlijk telkens de vraag, met wat wordt gebenchmarkt, dat kan ik niet zien bij de bijlage. Aanvullend op de opmerking bij de factsheet hierover: hier zou een figuur niet misstaan waarin wordt getoond hoeveel % van de voorraad kwetsbaar is op basis van de benchmark Zeeland totaal, ik heb de neiging om het zelf te maken! ;-)
- 5.3: Hier missen we een korte inleiding waarom op basis van de problematiek uit het voorgaande gekozen zou moeten worden voor deze principes, het valt nu uit de lucht
- Bij principe 1 wordt gesteld dat een gezonde marktspanning uitgaat van een leegstand van 2%. Ik vroeg me af of dat ergens onderbouwd kan worden. En dan gaan we uit van de administratieve leegstand obv WOZ registratie en BRP zoals elders is berekend, toch?
- Principe 5 vinden we moeilijk te snappen (categorie 'ik denk te snappen wat ze bedoelen, maar zeker weten doe ik het niet….)
- 5.4, arrangementen: voor het overbrengen van het nut van de arrangementen voor welke situatie zou het handig zijn om een matrixschema te maken met op de ene as de 8 arrangementen en op de andere as de soorten problematiek of context waarbij een arrangement wel of niet geschikt is.
- 5.4 arrangement 6: het zou ons qua 'haakje' wel uitkomen als hier de goedkope leningen via SVN als een van de mogelijkheden worden genoemd om dit te stimuleren.
- 5.4 arrangement 8: de titel is in blauw, is verwarrend met de anderen die dat niet zijn
- Bijlage 1: ik weet niet of ik dit al eerder noemde, maar hier wordt aangekondigd dat de bronning en scoring van de indicatoren benoemd worden, maar dan houdt het op, dat komt toch nog wel?

Stuurgroep 2019-9-18

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 17 september 2019 15:53
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Stuurgroep KWOZ

Beste mensen, morgen is de stuurgroepsbijeenkomst van het KWOZ van 15:30 – 17:00. Ik heb jullie en de bestuurssecretariaten vorige week de link naar de bestanden gestuurd. We hebben geen vastomlijnde agenda morgen maar STEC wil ingaan op de resultaten van het onderzoek, de verdieping op de arbeidsmigranten, maar vooral aandacht besteden aan de position paper over de weg naar een uitvoeringstrategie. Ik denk dat dat ook voor de bestuurders het meest interessante deel is.

Naar mijn idee kan de het KWOZ rapport en de uitvoeringstrategie een aanzet zijn voor een gezamenlijke woonagenda, waar we de komende tijd ambtelijk aan gaan werken. Het is dan ook goed dat we morgen een eerste verkenning hebben met een deel van de bestuurders over die strategie. Maar we zullen hen ook in de verdere voortgang betrekken, daar moeten we het later zeker over hebben.

Ik heb helaas wel twee afzeggingen, namelijk de wethouders [redacted] (Tholen) en [redacted] (Schouwen Duiveland).

Verder heeft [redacted] afscheid genomen van de werkgroep. Zij wordt vervangen door [redacted] van gemeente Middelburg. [redacted] vroeg of hij mee zou komen met wethouder [redacted] maar ik heb aangegeven dat we de vorige stuurgroep ook zonder ambtenaren hebben gedaan, met uitzondering van mijzelf. Het leek mij ook erg ingewikkeld worden, met een deel werkgroep, en ondersteunende ambtenaren (Goes, Hulst) die niet tot de werkgroep behoren. Voor morgen is STEC in de lead, ik neem een terughoudende en bescheiden rol aan, en zorg voor terugkoppeling naar jullie.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

stec
groep

Stuurgroep KWOZ

- eindresultaten en vervolgstappen -

Stec Groep aan provincie, regio's en gemeenten Zeeland

[redacted]

18 september 2019

stec
groep

Inhoud

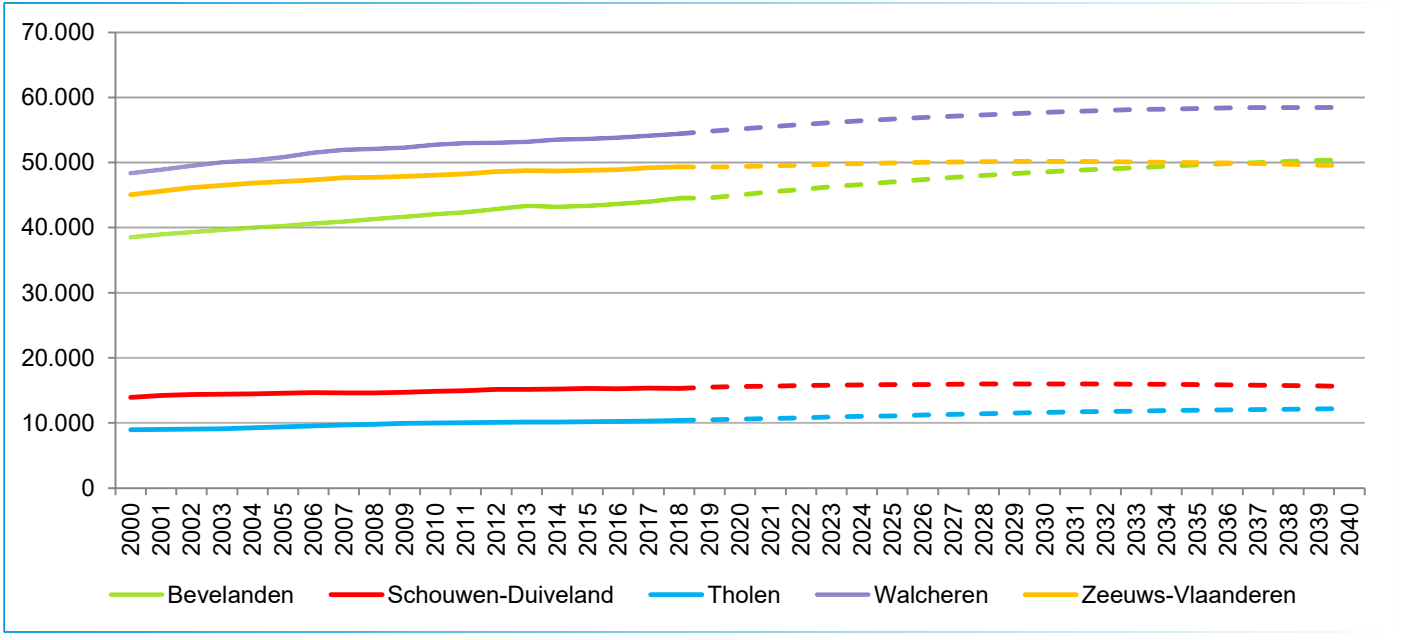
- **Resultaten KWOZ (rapportage)**
  - Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte
  - Verdieping specifieke doelgroepen/niches
  - Kwetsbaarheden in de bestaande voorraad
- **Digitale monitor (LocalFocus)**
- **Naar een uitvoeringsstrategie**

stec
groep

Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte

stec groep

Huishoudensontwikkeling lange termijn



- +8.840 huishoudens in ‘19-’29, +2.710 huishoudens in ’29-’40
- Op Schouwen-Duiveland en in Zeeuws-Vlaanderen krimp in ‘29-’40

stec
groep

Aandachtpunten en onzekerheden bij verwachte huishoudensontwikkeling

- Soms grote verschillen tussen en binnen gemeenten: steden, kustdorpen en de overige kernen
- Migratie belangrijke variabele voor huishoudens-ontwikkeling. Aandachtspunt: houdt migratie aan?
- Vergrijzing, huishoudensverdunning en ontwikkeling van het aantal gezinnen op lange termijn
- Behoud huishoudens afhankelijk van kwaliteit woningvoorraad, voorzieningen, et cetera.

stec groep

Ontwikkeling naar doelgroepen

Totale provincie Doelgroep	Huis-houdens 2019	2019-2029	2019-2029 relatief	2029-2040	2029-2040 relatief	Totaal 2019-2040	Totaal 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jr	17.560	-1.390	-8%	-2.440	-15%	-3.820	-22%
Gezinnen	54.240	-500	-1%	+1.710	+3%	+1.200	+2%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jr	6.480	-560	-1%	-4.990	-11%	-5.550	-12%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jr	40.520	+3.420	+8%	+1.940	+4%	+5.360	+13%
Alleenstaanden & stellen 80+	15.900	+7.870	+49%	+6.510	+27%	+14.370	+90%
Totaal	**+74.700**	**+8.840**	**+5%**	**+2.710**	**+2%**	**+11.550**	**+7%**

- Groei zit overwegend in 65- en 80-plus doelgroepen
- Met uitzondering van groep gezinnen krimpen overige doelgroepen
- Groei groep gezinnen primair nog op Tholen en Bevelanden

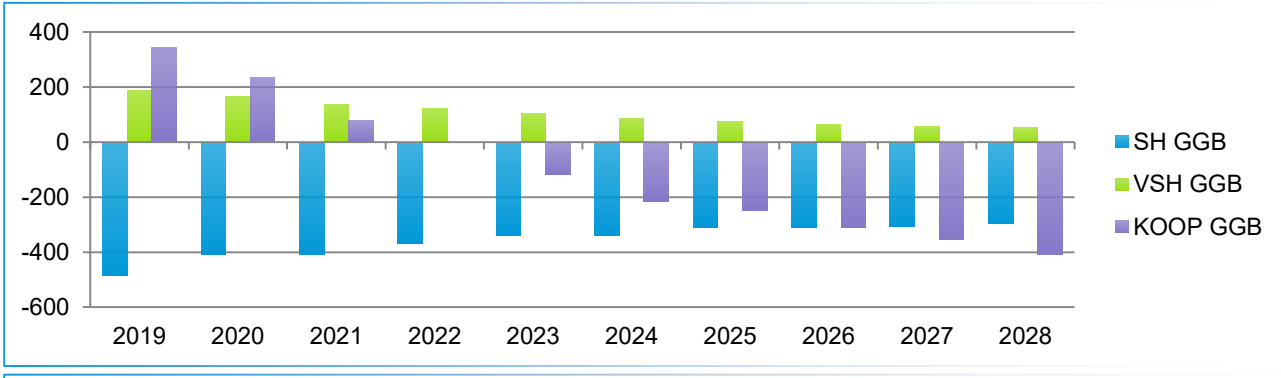
stec groep

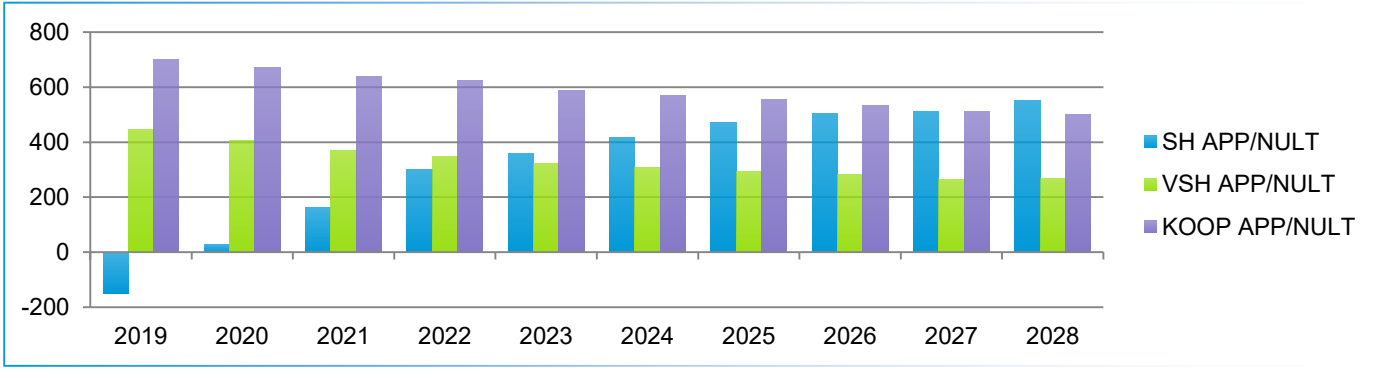
Ontwikkeling naar uitgebreide doelgroepen ’19 - ‘29

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. ‘19-’29	Ontw. ‘19-’40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	4.360	-70	-580
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	350	+5	-35
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	1.075	-10	-130
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	3.965	-10	+145
Stads-elite		gezinnen	hoog	6.290	+15	+275
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	6.435	0	-405
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	4.260	+40	-195
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	9.295	+1.835	+3.310
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	5.315	+1.080	+1.960
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	4.640	-460	-1.150
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	3.930	-460	-1.010
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	8.770	-60	+225
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	21.140	-140	+595
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	8.585	-115	-1.105
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	16.630	-170	-2.105
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	18.635	+3.745	+6.540
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	10.800	+2.190	+3.810
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	2.040	-210	-560
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1.165	-175	-350
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	2.495	-60	-35
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	11.585	-240	-15
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64				

stec groep

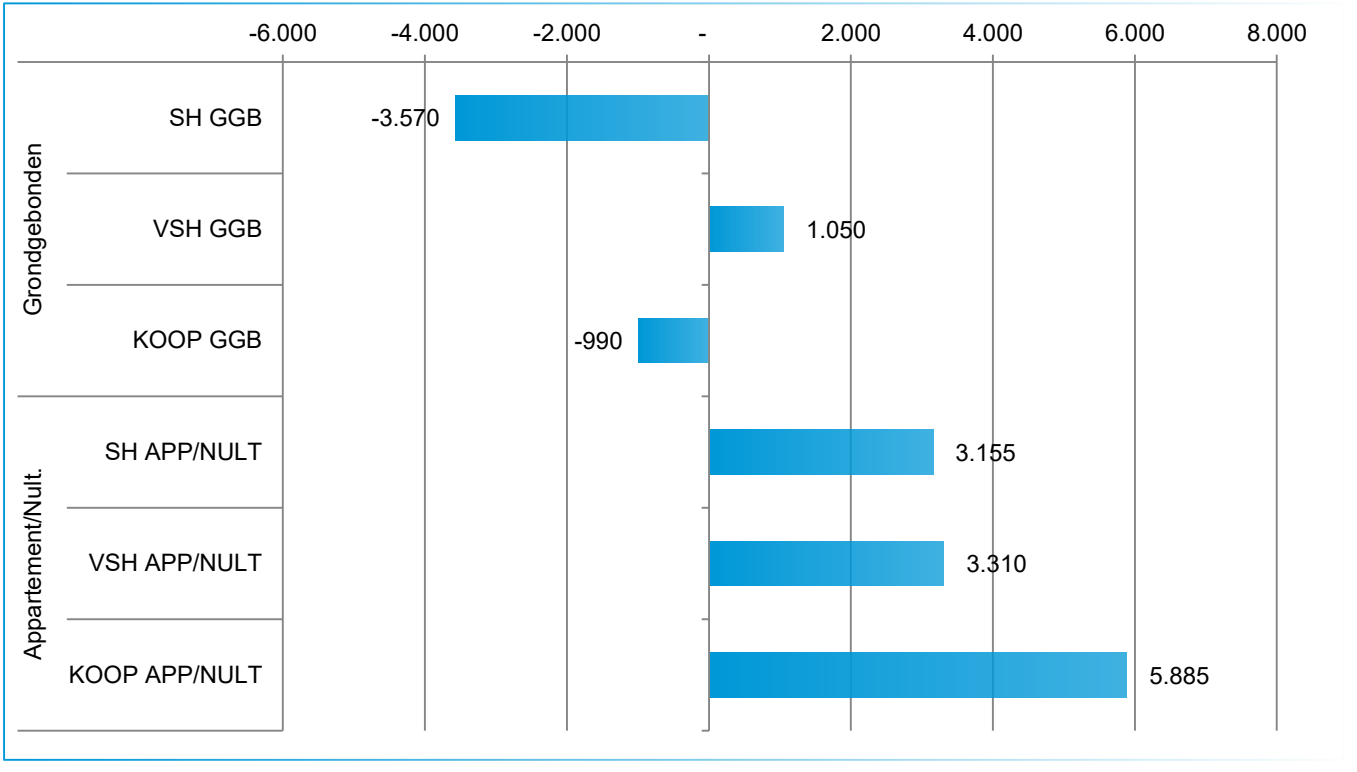
Jaarlijkse ontwikkeling woningbehoefte Zeeland ‘19 - ‘29





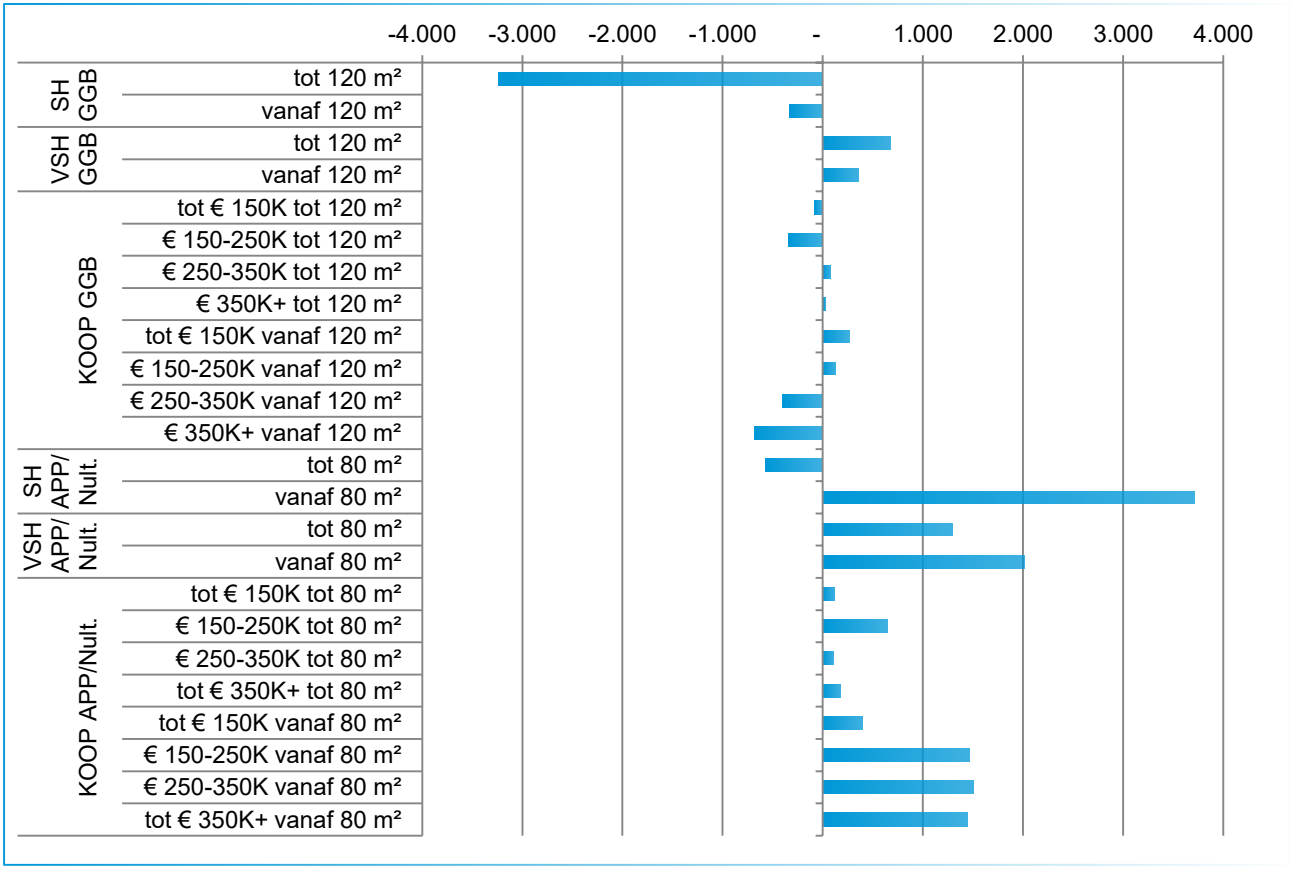
stec groep

Totale opgave ’19 - ’29 Zeeland



stec groep

Totale opgave Zeeland PMC's '19 - '29



stec
groep

Verdieping specifieke doelgroepen/niches

stec
groep

Wonen met zorg

- Extramuralisering zorgt voor **lichte terugloop aantal intramurale zorgbehoevenden** ‘19-’29
- Op termijn wel weer groei intramurale bevolking, als gevolg van aanhoudende vergrijzing (overwegend somatisch en PG)
- **Groep extramuraal zorgbehoevenden groeit relatief hard**: extramuralisering én vergrijzing (dus behoefte nultredenwoningen!)

	2019	2029
Intramurale bevolking	5.180	5.150
Extramuraal zorgbehoevenden*	12.590	15.135

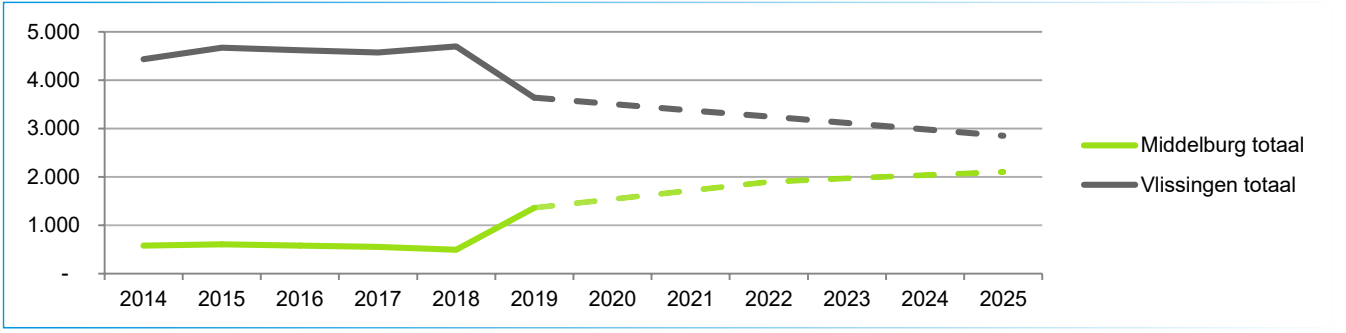
stec
groep

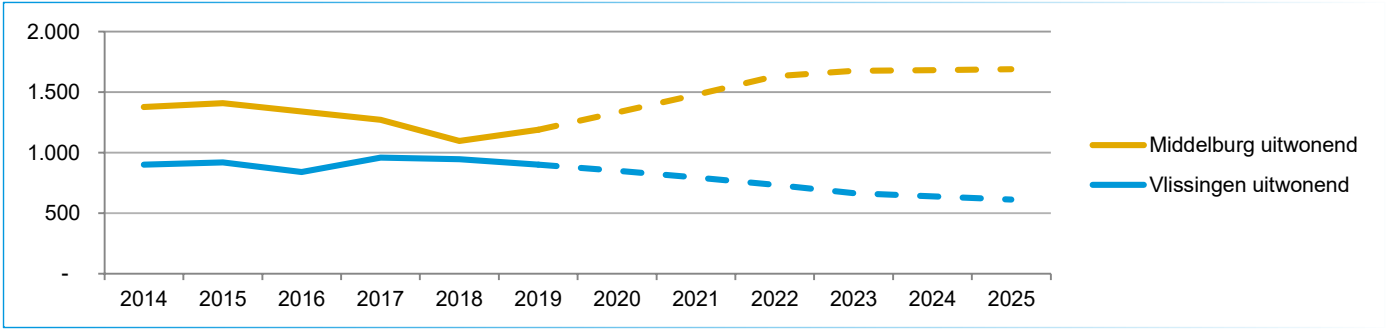
Instroom vanuit België

- Instroom vanuit België speelt vooral in **Zeeuws-Vlaanderen: 1.600 huishoudens in periode 2016-2018 (3,25% t.o.v. totaal aantal huishoudens)**
- Gaat primair om **huishoudens tot 35 jaar,** die landen in een **betaalbare grondgebonden koopwoning**
- Voor Zeeland totaal gaat het om 2.400 inkomende Belgische huishoudens (1,35% t.o.v. totaal)
- Reguliere migratie (binnenlands en buitenlands) is al meegenomen in de Provinciale prognose 2019!

stec groep

Studenten(huisvesting)

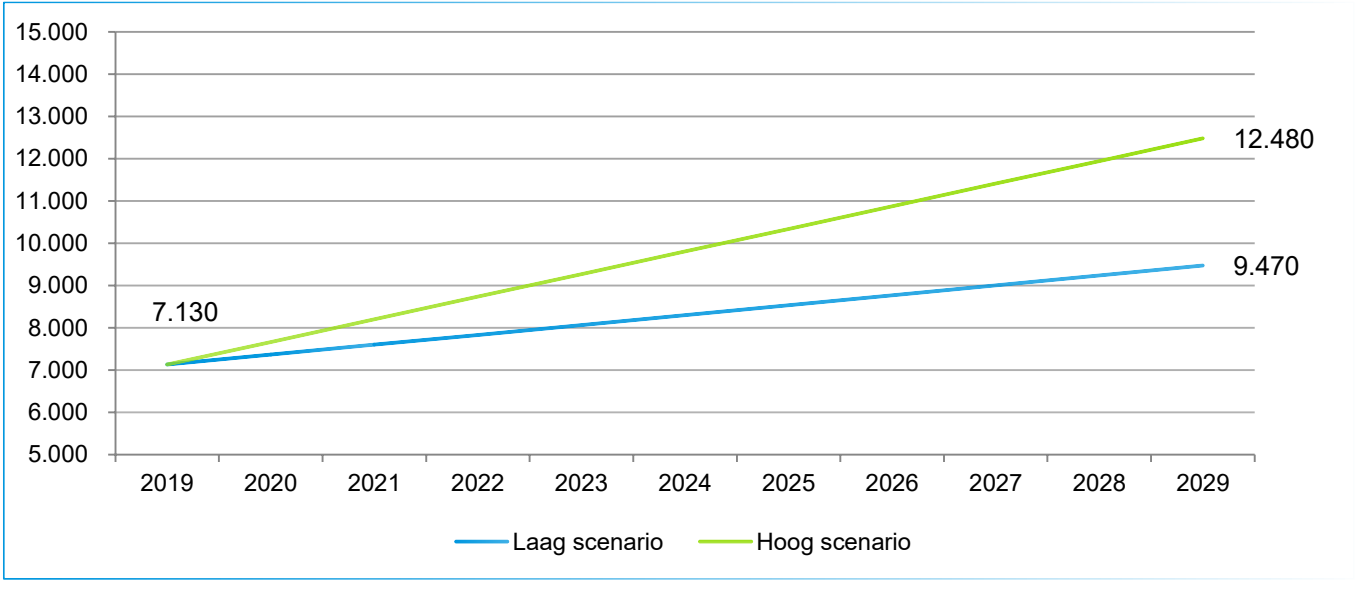




- Lichte krimp en verschuiving van Vlissingen naar Middelburg verwacht
- Onderliggend: groei UCR, uitbreiding HZ in Middelburg en overall daling aantal studenten HZ

stec groep

Arbeidsmigranten(huisvesting)



- Structurele extra huisvestingsvraag van +**2.340 arbeidsmigranten-(huisvestingsplekken)** ‘19 - ’29. Kan oplopen tot +5.350.
- Gezamenlijke ambitie (waarmaken) sterk van invloed op groei aantal arbeidsmigranten!
- De Bevelanden en Zeeuws-Vlaanderen hebben belangrijk aandeel in huidig aantal arbeidsmigranten en te verwachten groei

stec
groep

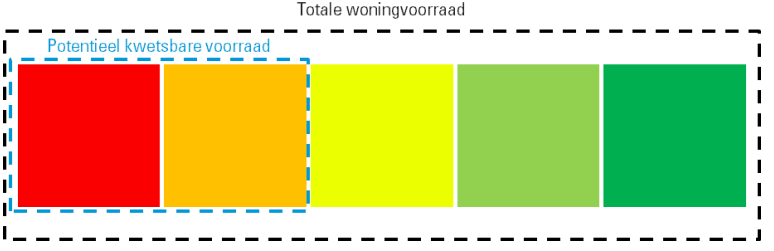
Kwetsbaarheden in de bestaande voorraad

stec
groep

Kwetsbaarheid bestaande voorraad relatief

- Alle woningen Zeeland gescoord op
  4 **woningkenmerken** en 4 **omgevingskenmerken**

- Scoring is relatief (benchmark)

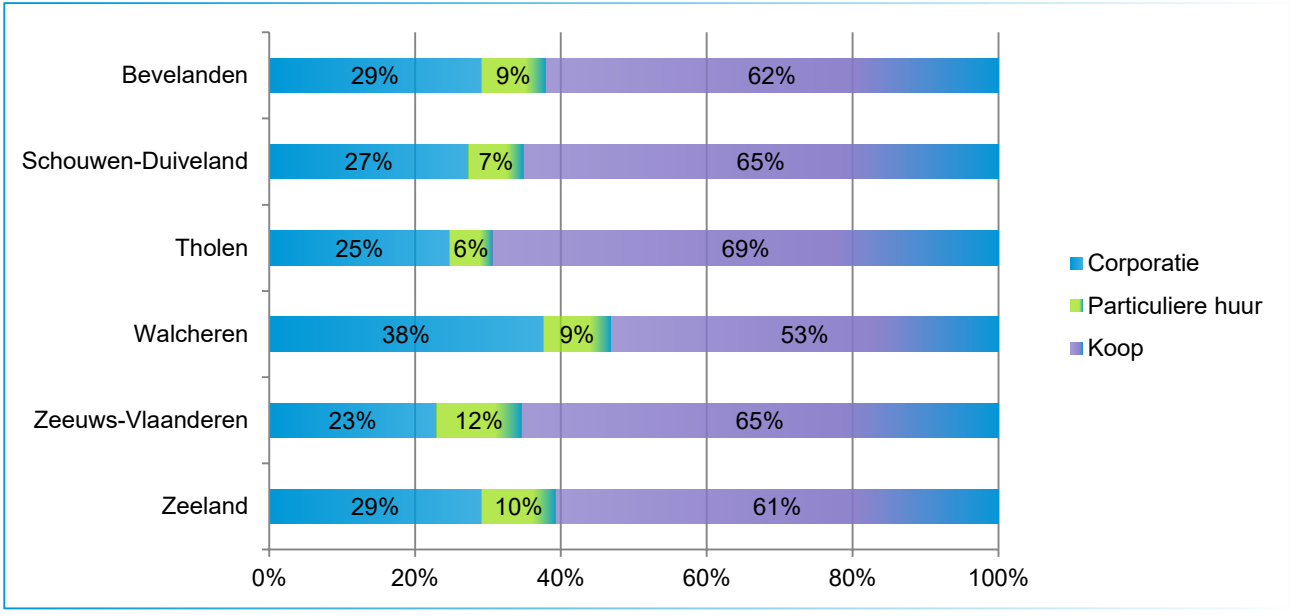


- Kaarten beste middel om kwetsbaarheden te indentificeren

stec
groep

Kwetsbaarheid naar eigendom

(verhouding eigendom relatief (zeer) kwetsbare woningen)

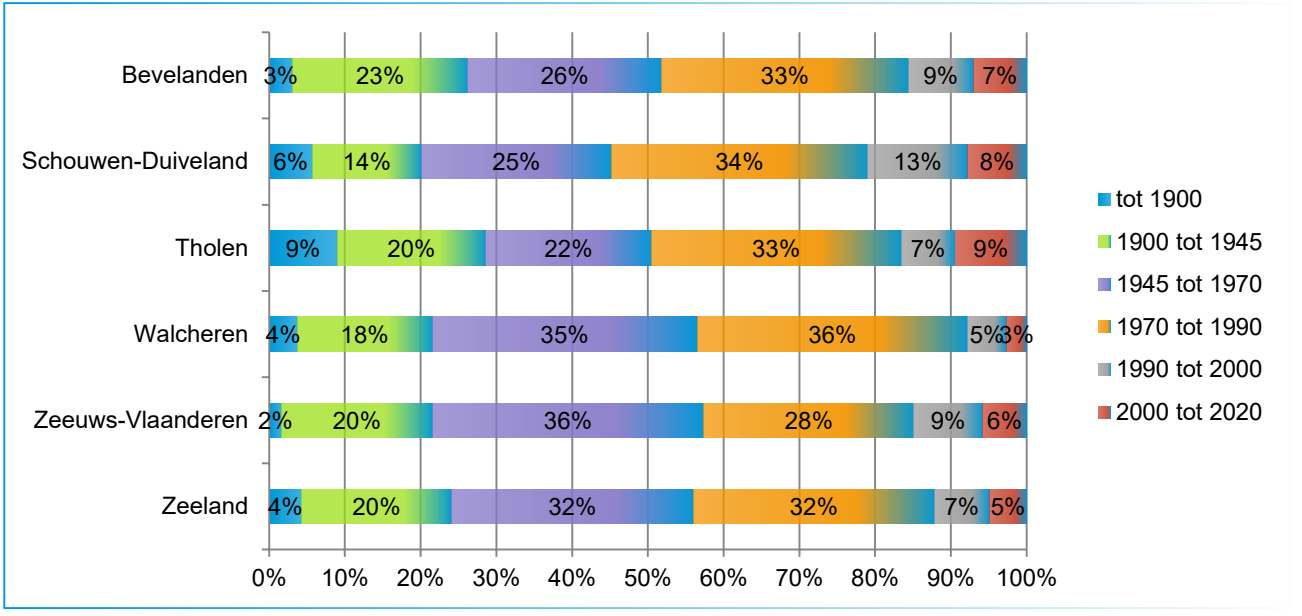


grootste opgave in particulier bezit

stec groep

Kwetsbaarheid naar bouwperiode

(verhouding bouwperiode relatief (zeer) kwetsbare woningen)

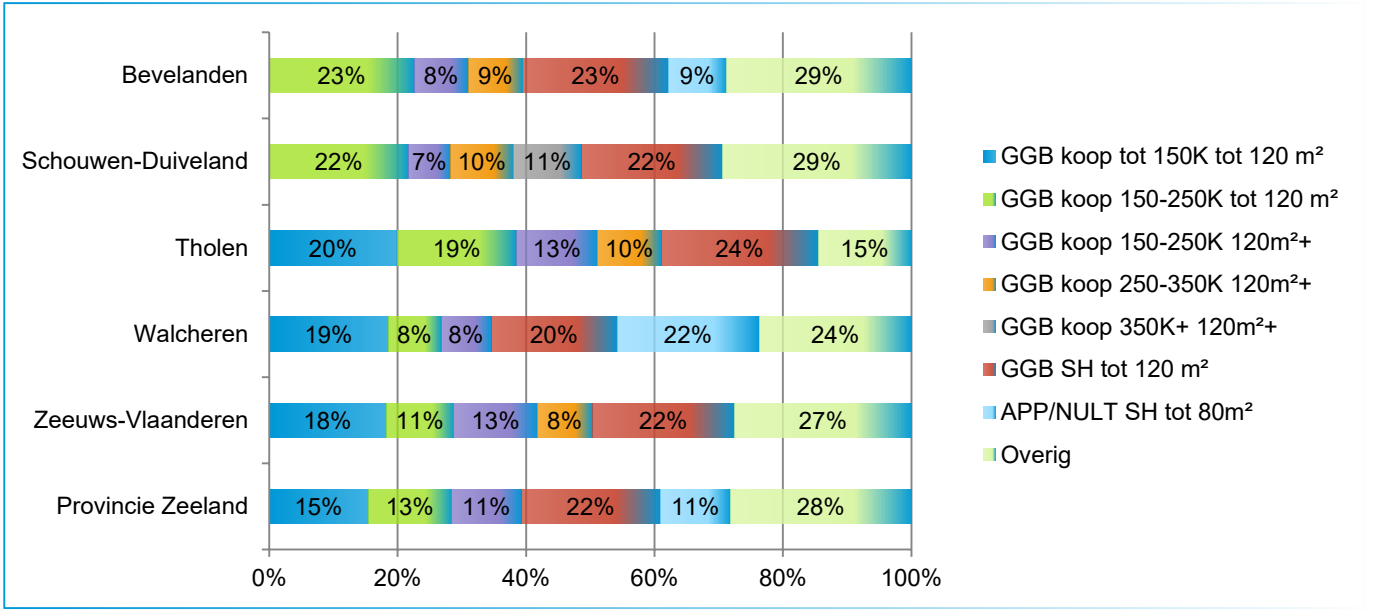


(zeer) kwetsbare voorraad voor belangrijk deel na-oorlogse bouw

stec groep

Kwetsbaarheid naar PMC

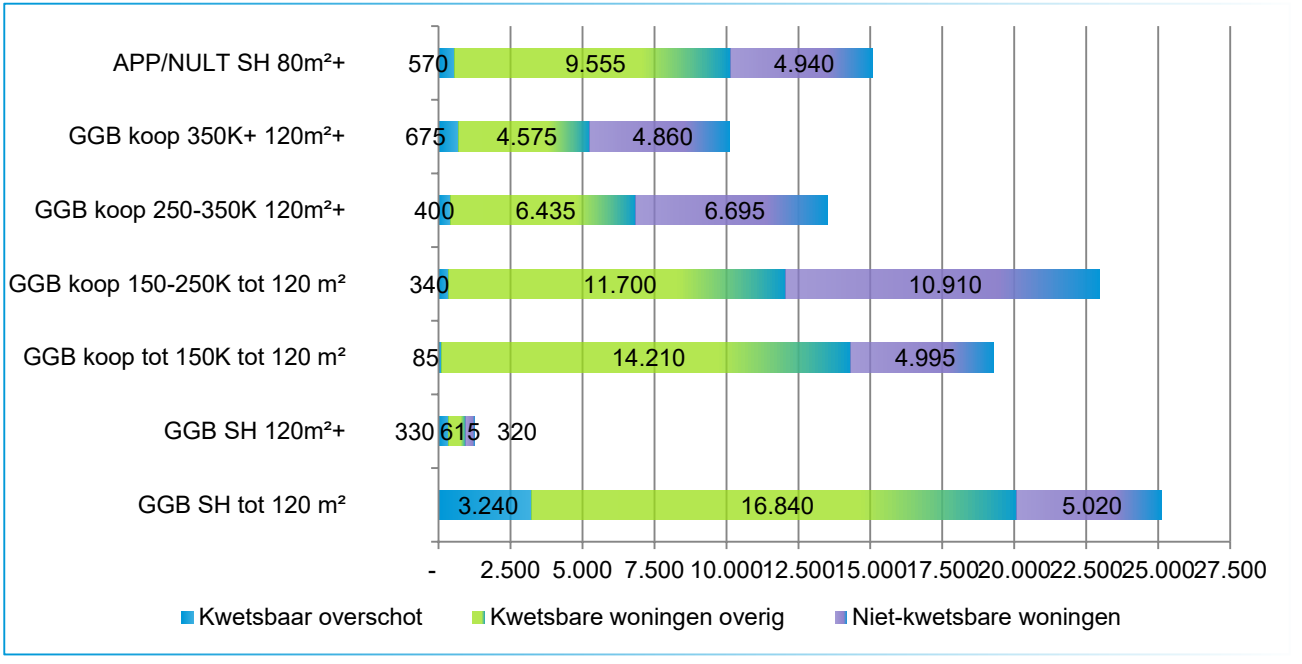
(Top 5 PMC's (zeer) kwetsbare woningen)



kwetsbare voorraad bestaat overwegend uit goedkope ggb koop en kleine sociale huurwoningen

stec groep

Kwetsbare overschotten



- PMC's die relatief **kwetsbaar** zijn **en** waar op termijn mogelijk **ook overschotten** van ontstaan zijn het meest risicovol: circa 5.600 woningen in Zeeland
- Het gaat vooral om reguliere ggb sociale huur, (middel)dure ruime reguliere ggb koopwoningen (250K+, 120 m²+) en kleine goedkope huurappartementen zonder lift

stec
groep

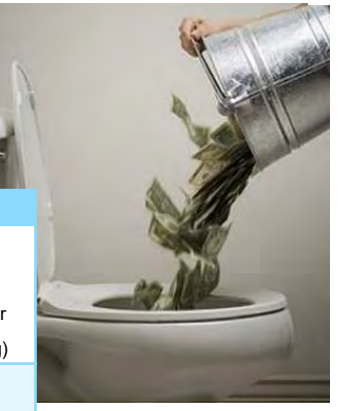
Digitale monitor (LocalFocus)

stec
groep

Naar een uitvoeringsstrategie

stec groep

Niks doen kost geld!



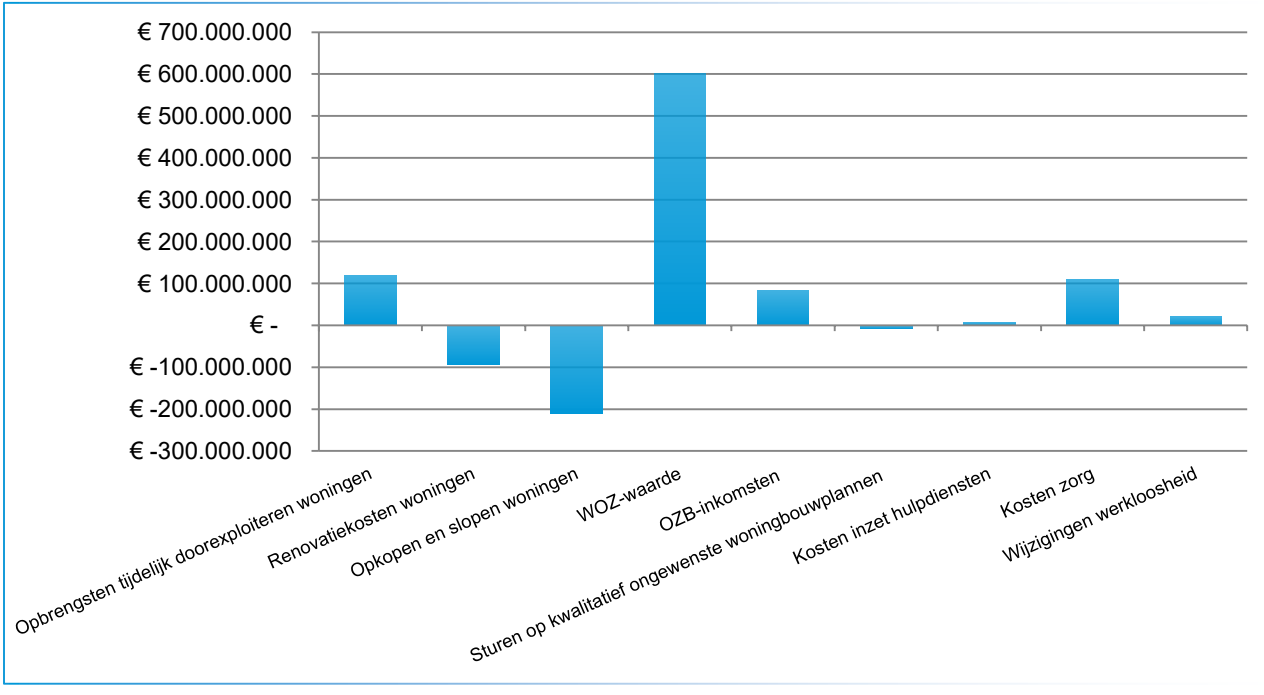
Programma	Resultaat	Indicatieve totale investeringsopgave
Inponden en later onttrekken van incourante woningen	Bijvoorbeeld: pilotfase: aanpak 100 woningen Opschalingsfase: in totaal aanpak 2.000 woningen	€ 4 mln. (€ 40.000,- onrendabele top per woning bij exploitatie van 15 jaar, incl. risicoafdekking) additioneel € 80 mln. (€ 40.000,- onrendabele top per woning bij exploitatie van 15 jaar, incl. risicoafdekking)
Renoveren van 2.500 woningen	Pilotfase: 100 aanpak woningen Opschalingsfase : in totaal aanpak 2.500 woningen renoveren (onderkant particuliere woningvoorraad)	€ 0,25 mln. opzetten pilot additioneel € 42,5 mln. (€ 25.000,- investering per woning, updaten sanitair en keuken, isolatie en glas. 1/3 wordt terugverdiend via stijging woningwaarde, dus onrendabele top a € 17.000,-)
Direct onttrekken particuliere woningen uit woningvoorraad	100 woningen (directe sloop!)	€ 10 mln. (€ 100.000,- onrendabele top per woning).
Toekomstbestendig maken bestaande woningvoorraad (koop én huur!)	Bijvoorbeeld 1.000 woningen	€ 20 mln. (€ 20.000 onrendabele top: investering van € 30.000 per woning, waarvan 1/3 in stijging woningwaarde kan worden opgenomen).
Sturen op kwalitatief ongewenste woningbouwplannen	1.000 woningen (plancapaciteit)	€ 7,5 mln (€ 7.500 per woning – financieel risico bij schrappen woningbouwplannen).
Totale investeringsopgave	2.050 (particuliere) woningen van de markt halen (deels) door tijdelijk in de verhuur) 3.500 woningen renoveren (deels particulier) 1.000 woningen plancapaciteit schrappen	Totale indicatieve investering: € 160 mln

investering in 5.600 woningen kost per saldo € 160 mln…

stec groep

Ingrijpen financieel voordeliger dan niets doen!

Ingrijpen = verlies beperken = maatschappelijk en financieel gewenst



Maar in totaal indicatief positief saldo van ruim € 630 mln (nominaal) bij ingrijpen

stec
groep

Zeven leidende principes voor uw uitvoeringstrategie

1. Werken aan een optimale marktspanning
2. Verminderen van overtollige plancapaciteit
3. Investeren in toekomstbestendige locaties
4. Werken vanuit gezonde marktverhouding
5. Denken in kasstromen voor gebieden
6. Liefde voor bestaand vastgoed ontwikkelen
7. Groot denken, klein handelen

stec
groep

Werken aan een optimale marktspanning

partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• Belangrijk om marktspanning te monitoren, en leegstand in beeld te brengen. Het KWOZ is een goede nulmeting. • Principe van balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief verankeren in provinciaal beleid, zoals de Verordening en de Omgevingsvisie • In maatregelen om de woningmarkt te faciliteren telkens consequent vanuit het principe van optimale marktspanning opereren
Regio	• Als regio afspraken maken rondom het in balans houden van vraag en aanbod • Uitgangspunt verwerken in regiovisie • Thematische structuurvisie wonen overwegen waarin dit principe verankerd staat
Gemeenten	• Consequent handelen • Met woningcorporaties en ontwikkelaars en bouwers afspraken maken die bijdragen aan de gewenste marktspanning. • In beginsel geen nieuwbouw toevoegen zonder passende onttrekkingen, wanneer de leegstand hoger is dan de gewenste marktspanning. • Alleen nieuwbouw toevoegen die bijdraagt aan de kwalitatieve behoefte zoals die uit het KWOZ naar voren komt
Woningcorporaties	• Geen woningen uitponden die bijdragen aan kwalitatieve overschotten in de koop
Ontwikkelaars en bouwers	• Mogelijk herprogrammeren van bestaande nieuwbouwplannen, die niet aansluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte
Particuliere eigenaren	nde marktspanning, om n.

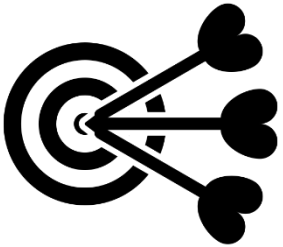
stec groep

Verminderen van overtollige plancapaciteit

Partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• Verminderen van overtollige plancapaciteit ligt in de lijn met provinciaal beleid • Overwegen om provinciaal instrumentarium in te zetten om overtollige plancapaciteit te schrappen, daar waar dit lastig blijkt voor gemeenten. • Gemeenten en regio's ondersteunen met juridische en praktisch expertise om te komen tot het schrappen van ongewenste plantitels voor wonen, bijvoorbeeld in samenwerking met het JEP (Juridische Expertpool Plancapaciteit vanuit het rijk) • Door voorkantsamenwerking voorkomen dat zachte plannen die de overcapaciteit zouden vergroten hard gemaakt worden.
Regio	• Regionaal afstemmen over de plancapaciteit, zowel kwantitatief als kwalitatief, voorkomen dat ongewenste plannen planologisch hard worden.
Gemeenten	• Actieve grondexploitaties in segmenten met overcapaciteit aanpassen • In de programmering ruimte houden voor het onttrekken van rotte kiezen waar woningbouwontwikkeling gewenst is binnen bestaand ruimtebeslag. • Daar waar sprake is van overtollige plancapaciteit deze door middel van het creëren van voorzienbaarheid wegnemen (zowel gericht op eenpitters als ontwikkellocaties van marktpartijen). • In beeld brengen waar de gemeente risico's loopt in termen van economische schadeclaims, wanneer de gemeente in het verleden grond heeft verkocht aan private partijen, met een inspanningsverplichting
Woningcorporaties	• Programmering aanpassen
Ontwikkelaars en bouwers	• Rekening houden met situatie dat harde plannen niet altijd gerealiseerd kunnen worden. Afspraken maken over herprogrammering en vermindering van het aantal ontwikkellocaties.
Particuliere eigenaren	• Rekening houden met het verlies aan individuele bouwtitels, wanneer deze niet

stec groep

Investeren in toekomstbestendige locaties



Partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• In zowel kaderstelling als faciliterend beleid sturen op ruimte voor gewenste inbreidingslocaties door niet mee te werken aan ongewenste ontwikkellocaties • Investeren in versterking van omgevingskwaliteiten op inbreidingslocaties
Regio	• Regionaal ladder-ruimte houden voor gewenste inbreidingslocaties • Kwalitatieve woningmarktafspraken maken in de lijn met het KWOZ • Ook in regionaal verband focus op de sterkste locaties, en afscheid nemen van locaties met een beperkt onderscheidend vermogen.
Gemeenten	• Investeren in versterking van omgevingskwaliteiten op inbreidingslocaties. • Ruimte voor nieuwe plannen goed benutten voor versterking van de leefbaarheid van de kernen in de gemeente. Het gaat veelal om het mogelijk maken van transformatie van winkelvoorzieningen in centra naar woningbouw, of samenvoeging van winkelruimte bij een bovengelegen of naastgelegen woning.
Woningcorporaties	• Overwegen te investeren in middenhuurwoningen, om daarmee te komen tot versterking van de doorstroming in de woningvoorraad als geheel • Stimuleren dat de gewenste doorstroming van oudere huishoudens tot stand komt, zodat de bestaande woningvoorraad beter benut raakt. • Focus op levensloopbestendige woningen, passend bij de omgeving, op goed gelegen locaties nabij ontmoetingsplekken, in samenwerking met zorgpartijen
Ontwikkelaars en bouwers	• Alleen woningen toevoegen die een kwalitatieve versterking van de woningvoorraad vormen, niet meer van het zelfde. • Aandacht voor de toevoeging van passende levensloopbestendige woningen en woningen in het middensegment.

stec groep

Werken vanuit gezonde marktverhouding

Partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• het kaderstellende en faciliterende spoor goed op elkaar laten aansluiten. Zowel op schaal van de provincie, regio, gemeente en ook op niveau van een wijk of buurt . Bijvoorbeeld: • startersleningen alleen voor de bestaande voorraad. • voor eventuele verwervingen in de bestaande voorraad aansluiten bij marktwaarden. • regelingen voor verduurzamen van de bestaande woningvoorraad niet beschikbaar maken voor woningen die eigenlijk onttrokken dienen te worden.
Regio	• geen maatwerkafwijkingen die strijdig zijn met het regionaal beleid
Gemeenten	• toepassingsbereik van stimulerende maatregelen laten aansluiten bij de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichtingen.
Woningcorporaties	• zorgvuldige afwegingen maken in welke woningen maatregelen voor verduurzaming en levensloopbestendig maken wenselijk zijn, en waar dit niet het geval is. Ook differentiëren in ambitieniveau van bijvoorbeeld verduurzaming, in lijn met lange termijn toekomstverwachting dat bij de woningen behoort • voorkomen dat uitponden ongewenste neveneffecten heeft voor toekomstige kopers, bijvoorbeeld het verkopen van kwetsbare woningvoorraad op kwetsbare locaties aan een doelgroep met een beperkt investeringsvermogen. • niet uitponden in complexen, waar dat de renovatie of sloop op termijn in de weg kan staan.
Ontwikkelaars en bouwers	• woningen toevoegen die echt complementair zijn aan de bestaande woningvoorraad
Particuliere eigenaren	• -

stec groep

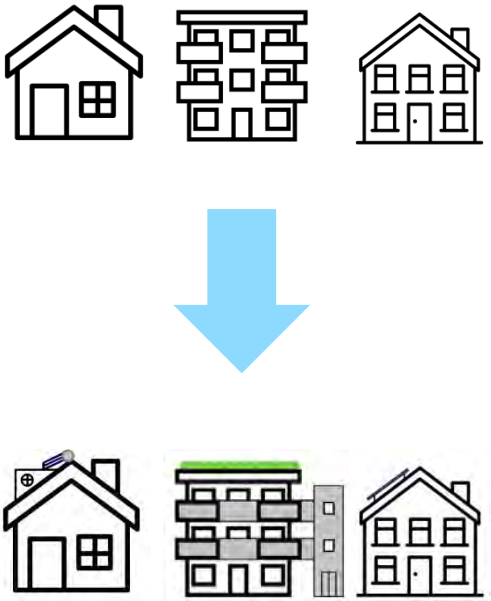
Denken in kasstromen voor gebieden

Partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• Gebruik maken van maatschappelijke kosten baten analyses bij investeringsbeslissingen in omgeving en/of woningverbetering
Regio	-
Gemeenten	• Gebruik maken van maatschappelijke kosten baten analyses bij investeringsbeslissingen in omgeving en/of woningverbetering • Werken met scenario's waarin de huidige situatie (doorgaan op de huidige voet) wordt vergeleken met alternatieve scenario's waarin de gemeente ingrijpt, of overgaat tot een bepaald beleid/ project • Lange termijn overwegingen meenemen bij beslissingen over gemeentelijke grondexploitaties. Niet het financieel rendement leidend maken, maar veel meer het maatschappelijk rendement: wat zijn de neveneffecten van het toevoegen van nieuwbouw, op de leegstandsontwikkeling en de waarde van bestaande woningen? Welke neveneffecten brengt het met zich mee als bewoners vast zitten in hun eigen woning?
Woningcorporaties	Idem
Ontwikkelaars en bouwers	-
Particuliere eigenaren	-

stec groep

Liefde voor bestaand vastgoed ontwikkelen

partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• In de beleidsontwikkeling het accent leggen op de bestaande woningvoorraad, en minder op nieuwbouw. Dit geldt zeker ook voor het faciliterende spoor.
Regio	• Regionale woningmarktafspraken zijn voor het leeuwendeel gericht op de aanpak van de bestaande voorraad. • Regionale samenwerking, kennisuitwisseling, en stimuleringsmaatregelen worden gezocht in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, het levensloopbestendig maken van bestaande woningen, en waar nodig ook het onttrekken van kwetsbare woningen.
Gemeenten	• Cultuuromslag in beleid en focus. Als gemeente denken als een belegger of een woningcorporatie, waarin bestaande voorraad het leeuwendeel van de woningportefeuille betreft en beleid in het teken staat van het zo goed mogelijk sturen op de kwaliteiten in de bestaande woningvoorraad. Dit vertaalt zich onder andere in de woonvisie en het bijbehorende actieprogramma • Inwoners bewust maken van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad • Stimuleren dat huiseigenaren investeren in de bestaande woningvoorraad • In de prestatie afspraken met woningcorporaties overwegend aandacht voor de opgave in de bestaande woningvoorraad
Woningcorporaties	• Sluit aan bij strategisch voorraadbeheer
Ontwikkelaars en bouwers	• Meer focus op renovatie en grootschalig onderhoud en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, en minder op nieuwbouw alleen



stec groep

Groot denken, klein handelen

Partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• Afspraken met regio's en gemeenten zo inrichten dat stapsgewijs gewerkt kan worden aan het oplossen van de kwantitatieve en kwalitatieve mismatch. • Focus op no regret maatregelen • Pilots ondersteunen om zo ervaring op te doen met de aanpak in de bestaande voorraad. Belangrijk hierbij is aan de voorkant in te zetten op die pilot-situaties die vaker voorkomen, en waar dus in de toekomst grotere stappen in gezet kunnen worden. • Arrangementen stimuleren die nieuwbouw verbinden aan het onttrekken van incourante woningen. • Fondsvorming overwegen voor het slopen van woningen die zijn herbestemd naar onbebouwde bestemmingen (dit is immers een deel van de opgave dat niet met andere maatregelen kan worden gedekt en herbestemming in het bestemmingsplan in de weg staat). • Leerwerktraject opstarten voor gemeenten om gezamenlijk ervaring op te doen met kansrijke aanpakken om sloop, herbestemming, schrappen plancapaciteit en dergelijke op te starten.
Regio	• Regionale experts op strategische voorraadbeheer door gemeenten aanwijzen die binnen de regio de expertise hebben om met deze samenhangende onderwerpen aan de slag te gaan.
Gemeenten	• Met woningmarktpartners samen aan de slag gaan om ervaring op te doen met de strategische voorraadbeheer, in de vorm van pilots • Beschikken over proceservaring en financieel specialisten om in uitvoeringspilots te kunnen opereren
Woningcorporaties	• Samen met gemeenten aan de slag in voorbeeldpilots • Overwegen om te komen tot inponden van in het verleden uitgeponde woningen en dit samen met woningmarktpartners verkennen
Ontwikkelaars en bouwers	-
Particuliere eigenaren	• Gebruik maken van beschikbare regelingen gericht op de bestaande voorraad • Komen tot zinvolle herbestemming van leegstaande woningen

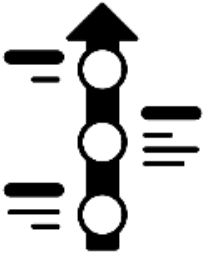
stec
groep

Vervolgstappen

stec
groep

Vervolgstappen

- Werken aan consensus over principes en doelen
- Opstellen regiostrategie voor uitvoering opgaven
- Toewerken naar (nieuwe) regiodeal voor Zeeland met het Rijk
- Verbeteren werkwijze (met Omgevingswet/- visie/ -verordening)



stec
groep

Financiële arrangementen

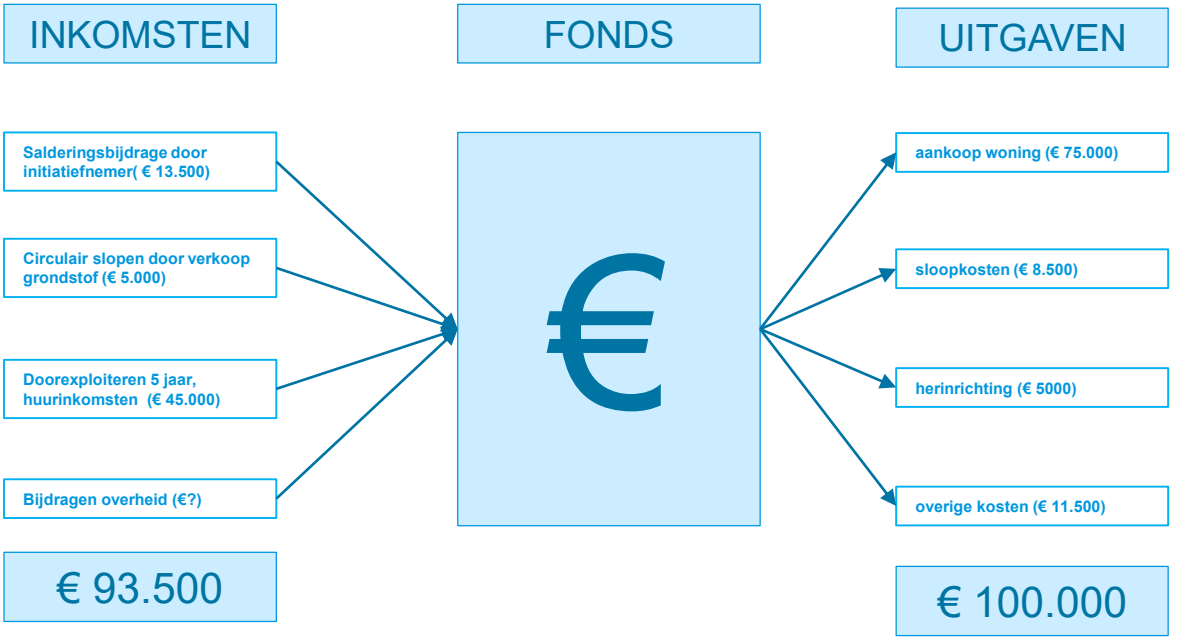
stec groep

4 lijnen aanpakken bestaande voorraad

Arrangement	Match woning en bewoner	Fysiek verbeteren (levenloopgeschikt en verduurzamen)	Aanpassen eigendomsstructuur	Onttrekken aan de voorraad
Strategisch verwerven in particulier bezit	Ja	Mogelijk	Mogelijk	Mogelijk
(Provinciale) (revolverende) transitieregeling voor dispositie en nieuwbouw/herstructurering	Ja	Mogelijk	Ja	Ja
Duurzaam en levensloopbestendig renoveren	Mogelijk	Ja	Nee	Nee
Gemengd woningfonds	Deels	Mogelijk	Ja	Nee
Inponden particuliere koopwoningen: huurwoningportefeuille opbouwen.	Ja	Mogelijk	Ja	Mogelijk
Verhandelbare ontwikkelingsrechten	Nee	Nee	Ja	Mogelijk
Transitie-exploitaties	Mogelijk	Mogelijk	Ja	Ja
Stedelijke herverkaveling	Mogelijk	Mogelijk	Mogeijk	Ja

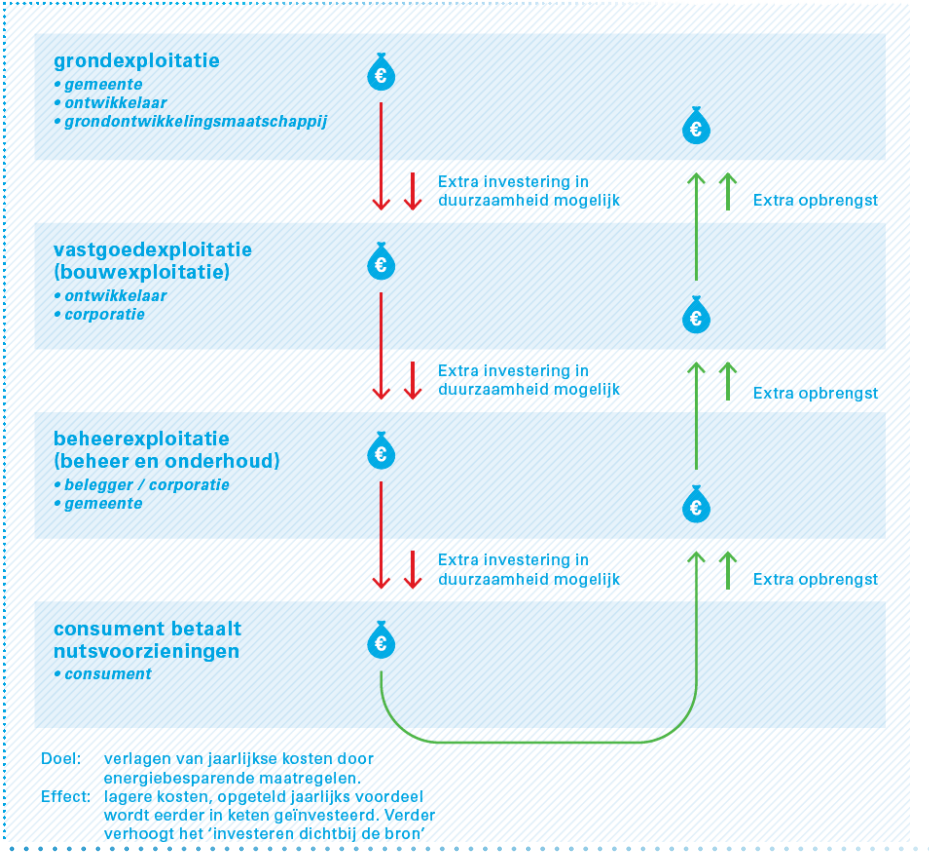
stec
groep

(Transitie)fonds (weergave per woning)



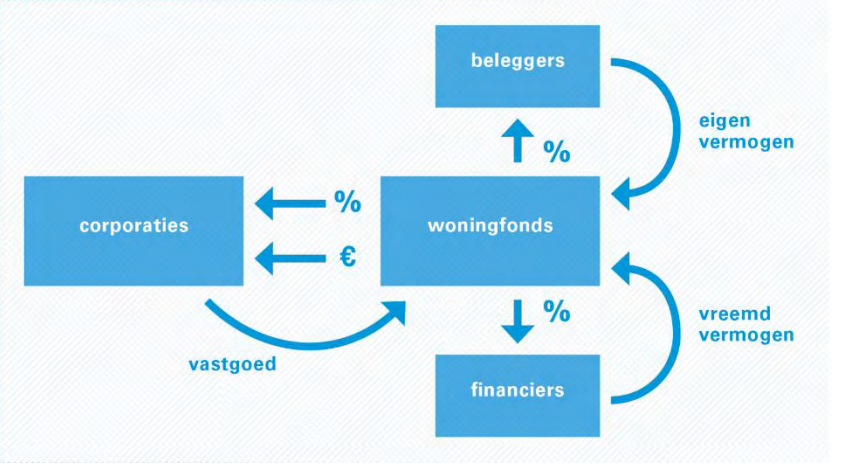
stec
groep

Duurzaam en levensloopbestendig (ver)bouwen en renoveren



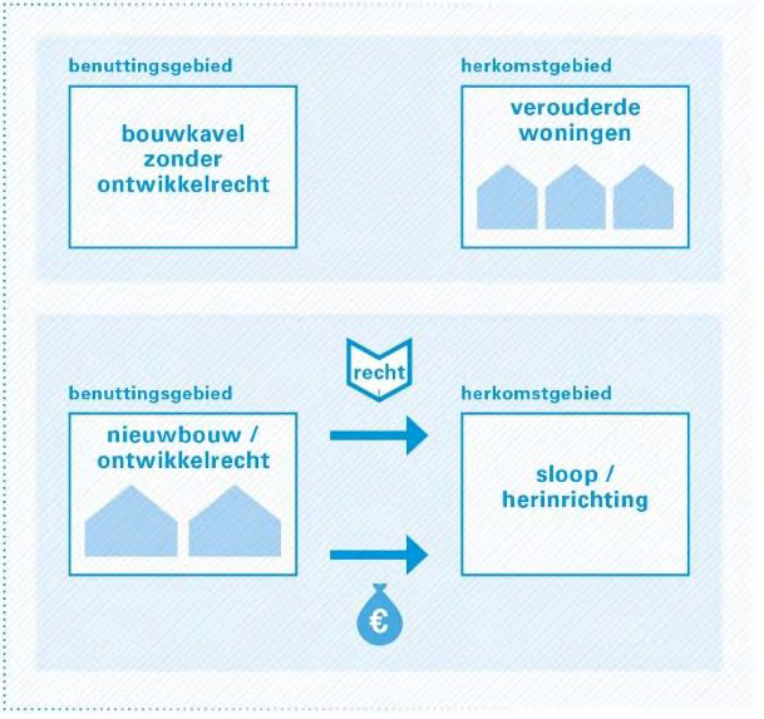
stec
groep

Gemengd woningfonds - ondersteunt de samenwerking tussen woningmarktpartners



stec groep

Verhandelbare ontwikkelrechten (sloop en nieuwbouw aan elkaar koppelen)



- Effecten bestaande voorraad beprijzen
- Bijdragen aan sloop geeft nieuwbouwrecht
- Saldo-benadering (verhouding afhankelijk van opgave)

stec
groep

Transitie-exploitaties

bewoner/
eigenaar

aankopen

gemeente

woning-
corporatie

verhuren

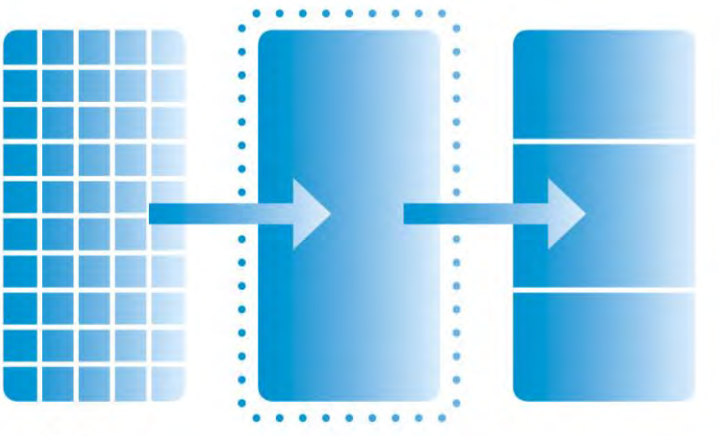
sloop

stec
groep

Stedelijke herverkaveling

- Vooral kansrijk in wijken en buurten met versnipperd eigendom en lage huidige waarde vastgoed in vergelijking tot nieuw vastgoed

- Interessant instrument wanneer gemeente geen gronden wil verwerven en toch een ruimtelijke ontwikkeling wil bewerkstelligen



bron: Stec Groep

stec
groep

Wijk Ontwikkelings Maatschappij

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 20 september 2019 13:07
Aan: [redacted]

Onderwerp: stuurgroep KWOZ 18 september

Beste mensen, afgelopen woensdag hadden we de stuurgroep van het KWOZ. Helaas konden wethouders [redacted] (Schouwen Duiveland) en [redacted] (Tholen) niet aanwezig zijn. Maar er was met de andere drie wel voldoende kritische massa aanwezig.

Ik heb geen uitgebreid verslag. Maar stuur nog wel de presentatie van STEC na. Zowel KWOZ onderzoek als de position paper zijn besproken. Bij het onderzoek is er herkenning, maar ook, met name bij wethouder [redacted] twijfel over de onderliggende prognose, met name over de instroom van mensen uit Vlaanderen, waar hij hoge verwachtingen van heeft. Toch heb ik wel het idee dat de aanpak van STEC in de analyse landt, de kwadranten herkennen, maar zich regelmatig moeten realiseren dat het relatieve scores binnen een gemeente, regio zijn. Ook blijft de vertaling naar de toekomstige behoefte een lastig punt. Zowel wethouder [redacted] als [redacted] kijken snel naar de huidige situatie waarin, in hun beleving, woningen heel snel verkocht worden. Dat zegt uiteraard iets over de huidige behoefte, maar in het rapport gaat het om verbetereing voor de toekomst en de toekomstige behoefte. Die stap is soms lastig.
Het gebruik van de kaartgegevens als instrument om straten en wijken in beeld te brengen zien ze, maar het kost even moeite om door de kleuren heen te kijken naar de achterliggende oorzaken. Zelf denk ik ook dat het meer een instrument voor ons is, dan voor bestuurders.
Over de position paper is gesproken over de leidende principes en over enkele voorbeelden van de oplossingen. Deze zijn niet heel ver uitgediept. Over de leidende principes kun je natuurlijk in de uitwerking naar de verschillende overheden op punten zeer fundamenteel van mening verschillen. Die discussie is nu niet gevoerd. Over de oplossingen werd vooral gekeken naar de vragen “kan dat, mag dat” bijvoorbeeld tav inponden, de rol van de corporaties e.d. dit was meer verkennend.

Eindstand was dat we in het laatste kwartier hebben besproken hoe nu verder te gaan. Wethouders hadden de behoefte dit breder bestuurlijk met alle gemeenten te delen tijdens een VZG wonen/ro bijeenkomst, met STEC erbij. Ze wilden het ook graag in hun regio delen, en wethouder [redacted] gaf al aan dat hij dit vrijdag (dus vandaag) ging doen. De gedeputeerde heeft aangegeven dat hij het belangrijk vindt om het in ieder geval over de uitganspunten eens te worden en de onderliggende aannames. Er is best ruimte om daar anders in te staan, maar dan moet dat wel goed beschreven en onderbouwd zijn. Tot die tijd kunnen de rapporten nog niet verder verspreid worden. Er is een duidelijk verzoek aan ons om de VZG bijeenkomst ambtelijk voor te bereiden. Naar mijn idee kan dat ingepast worden in het traject wat we sowieso doorlopen. Verder denk ik dat we als werkgroep het rapport in de huidige versie nog een keer moeten bespreken voor we het definitief maken. Onderdelen (position paper, arbeidsmigranten) hebben we nog niet besproken. Ik kom hier nog op terug met een voorstel.

Tot zover deze impressie, als ik de presentatie heb stuur ik die nog na.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

Werkgroep 2019-11-28

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 november 2019 13:23
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: KWOZ factsheets per gemeente
Bijlagen: Factsheet Sluis.pdf; Factsheet Terneuzen.pdf; Factsheet Tholen.pdf; Factsheet Veere.pdf; Factsheet Vlissingen.pdf; Factsheet Borsele.pdf; Factsheet Goes.pdf; Factsheet Hulst.pdf; Factsheet Kapelle.pdf; Factsheet Middelburg.pdf; Factsheet Noord-Beveland.pdf; Factsheet Reimerswaal.pdf; Factsheet Schouwen-Duiveland.pdf

Beste mensen,

In het KWOZ heeft STEC per gemeente een factsheet gemaakt als lokale verdieping van de algemene rapportage. De bedoeling was om met een zeer beknopt document een overzicht te geven, bijvoorbeeld voor communicatie met raadsleden of collega's. In de werkgroep is de opbouw van deze factsheets al besproken met STEC. We hebben hier melding van gemaakt bij ons laatste contactpersonenoverleg wonen. De opbouw hebben we in de werkgroep besproken aan de hand van het voorbeeld van gemeente Borsele. Daarmee is een algemeen format voor het factsheet afgesproken. Nu heeft STEC de factsheets uitgewerkt voor elke afzonderlijke gemeente. Ik stuur jullie deze nu, zodat je zelf kunt controleren of er nog fouten instaan. Je kunt je opmerkingen naar mij sturen, zodat ik ze gebundeld aan STEC kan aanleveren. Ik krijg de opmerkingen graag retour **voor 15 november**.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

Factsheet Borsele

Factsheet als lokale verdieping op KWOZ-rapportage

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) op gemeenteniveau. De resultaten van het KWOZ dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Zeeland. In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op provinciaal en regionaal niveau zijn uitgewerkt in de KWOZ-hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen, uitgewerkt in een separaat positionpaper.

Hierna: conclusies, analyses en duiding

In voorliggende factsheet leest u hierna allereerst de belangrijkste conclusies uit het KWOZ op gemeenteniveau. Op de twee volgende pagina's vindt u de analyses zelf en op de laatste pagina geven we een korte duiding van die onderdelen die toelichting behoeven.

Belangrijkste conclusies op het niveau van Borsele

Tot 2040 nog circa +1.000 huishoudens, groei zit overwegend in 65-plusdoelgroep en beperkt in de groep gezinnen

Op basis van de Provinciale prognose groeit het aantal huishoudens van circa 9.480 huishoudens in 2019 naar circa 10.480 huishoudens in 2040. De verwachte huishoudensgroei zit primair in de groep 65- en 80-plushuishoudens. Ook het aantal gezinnen groeit nog relatief licht.

Sterke verschuiving gesignaleerd in behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing

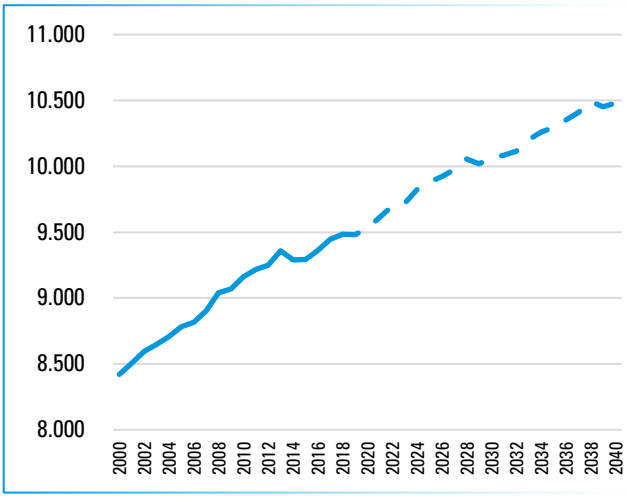
Mede als gevolg van de krimp van de doelgroepen jonger dan 65 jaar in Borsele verwachten we overschotten in het reguliere grondgebonden koop- en sociale huursegment. Oudere huishoudens stromen door naar een nultredenwoning en de doelgroep voor de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt kleiner. Het gaat overwegend om overschotten van kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen en ruime, dure grondgebonden koopwoningen. Een navenant deel van de dure grondgebonden koopwoningen zal na prijsdaling mogelijk alsnog door de markt worden opgenomen, voor de overige woningen zien we potentiële risico's op leegstand en verloedering op termijn, telkens in het relatief meest kwetsbare deel van de voorraad. Toevoeging door nieuwbouw in deze segmenten vergroot de risico's op de bestaande voorraad. De behoefte aan nultredenwoningen is door de vergrijzing zoals verwacht juist relatief groot. Het gaat daarbij primair om koop nultredenwoningen, maar ook om nultredenwoningen in de sociale- en vrijesectorhuur.

Circa 490 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: vooral kleine sociale huurwoningen en kleine goedkope reguliere grondgebonden koop

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. In Borsele gaat het indicatief om zo'n 490 woningen. Het gaat vooral om kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en kleine goedkope reguliere grondgebonden koopwoningen. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent. De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen.

Demografie & Behoefte

Huishoudensontwikkeling



Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huishoudens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	740	-100	-64	576
Gezinnen	3.427	-67	+121	3.481
Alleenst. & stel. 35-65 jr	2.472	-138	-206	2.128
Alleenst. & stel. 65-80 jr	2.091	+468	+95	2.654
Alleenst. & stel. 80+	751	+376	+515	1.642
Totaal	**9.481**	**+539**	**+461**	**10.481**

- Zowel de komende tien jaar als in de periode daarna blijft het aantal huishoudens groeien (+1.000 in totaal tot 2040, provinciale prognose 2019).
- Vooral het aantal 65- en 80-plushuishoudens groeit hard. Het aantal gezinnen groeit licht, andere doelgroepen krimpen.

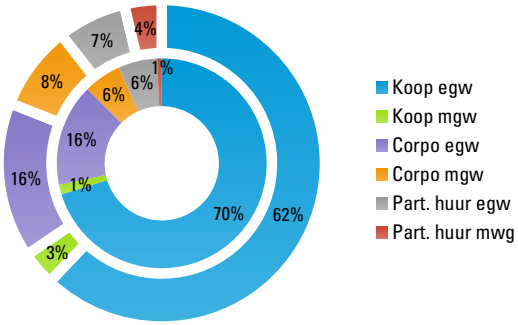
Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel)

- De behoefte zit primair in nultredenwoningen, mede als gevolg van de sterke vergrijzing (bovenstaande figuur).
- Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om sociale huur, vrijesectorhuur en ruimere koop- woningen (figuur rechts).
- De theoretische overschotten ontstaan naar verwachting vooral in het kleine grondgebonden sociale huur- en goedkope koopsegment en in het ruime, dure reguliere grondgebonden koopsegment.

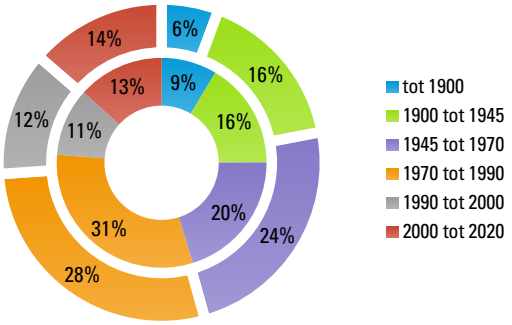
Opgave 2019-2029 indicatief uitgesplitst naar PMC's

Bestaande voorraad (Borsele binnenste ring, regio de Bevelanden buitenste ring)

Woningvoorraad naar soort en type

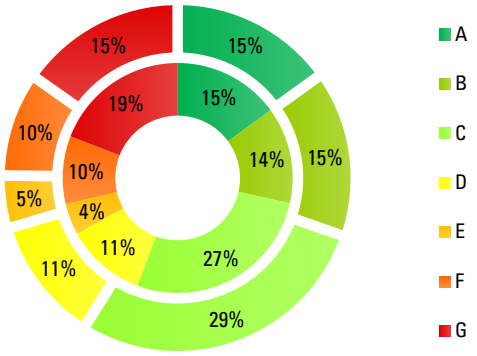


Woningvoorraad naar bouwperiode



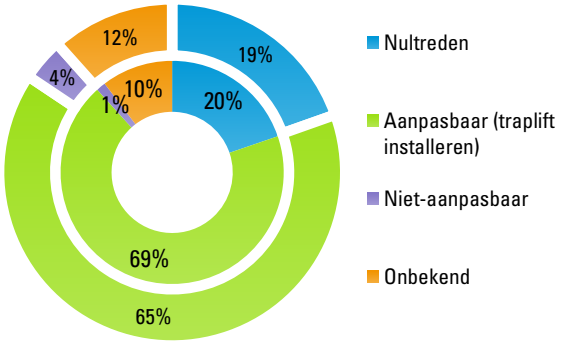
- Het aandeel eengezinswoningen (92%) ligt relatief hoog (Bevelanden: 85%).
- Ook het aandeel koop (71%) is relatief groot (Bevelanden: 65%).
- De verdeling naar bouwperiode lijkt sterk op die van de Bevelanden, met een iets groter aandeel 1945-1970.
- Ruim de helft van de woningen komt uit de periode 1945-1990.

Energielabels



- De verdeling naar energielabels lijkt op die van de Bevelanden.
- Het aandeel G-labels ligt hoger dan op de Bevelanden, het aandeel B-, C- en E-labels lager.

Aanpasbaarheid



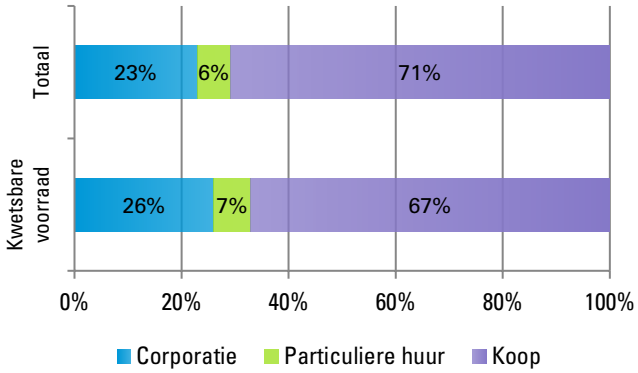
- Ongeveer 20% van de voorraad is een nultredenwoning.
- Het aandeel theoretisch aanpasbare woningen is met 69% iets groter dan op de Bevelanden totaal (65%).

Huidig gebruik woningvoorraad

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	9.810	9.465	60	275	10
Aandeel	100%	96,5%	0,6%	2,8%	0,1%

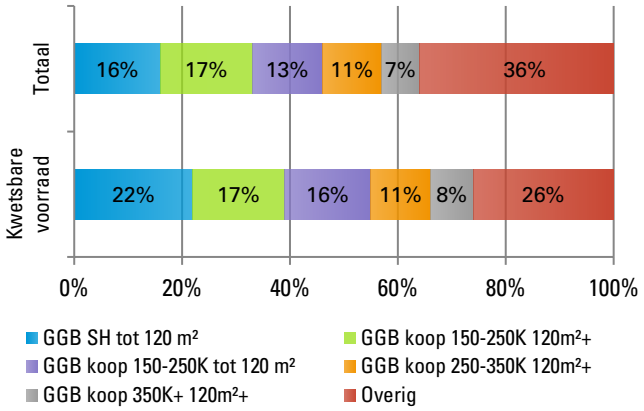
Toekomstwaarde bestaande voorraad

Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



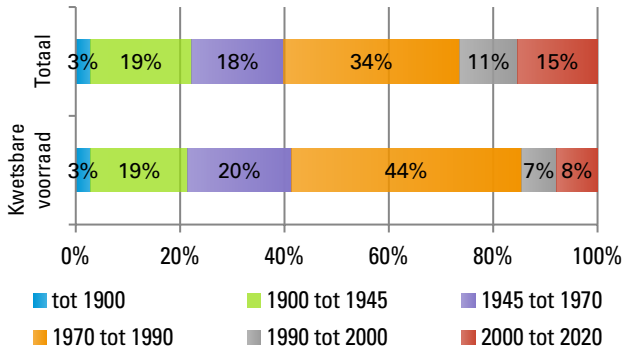
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor circa driekwart uit particulier bezit (huur en koop).
- Het aandeel corporatiebezit is in de kwetsbare voorraad wel iets groter dan in de totale voorraad.

Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



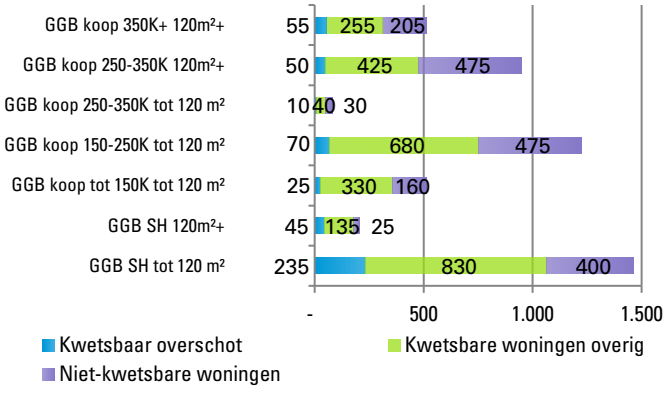
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden sociale huur en middeldure koop.

Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit woningen uit de periode 1945-1990.
- Vooral woning uit de periode 1970-1990 zijn relatief oververtegenwoordigd in de relatief kwetsbare voorraad.

Kwetsbare overschotten



- Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol.
- In totaal zijn dit er 490 in Borsele. Het gaat vooral om kleine sociale huurwoningen en kleine goedkope reguliere grondgebonden koop.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in de KWOZ-hoofdrapportage.

Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie de hoofdrapportage van het KWOZ voor een uitgebreide toelichting hierover.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Zie onderstaand tekstkader.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Energielabels

De woningvoorraad verdeeld naar energielabels. Hiervoor is primair gekeken naar geregistreerde energielabels (circa 42% van alle Zeeuwse woningen), voor woningen zonder geregistreerd label is een voorlopig label gehanteerd op basis van bouwjaar en woningtype. *Bron: RVO*

Aanpasbaarheid

De mate waarin de woningvoorraad geschikt is of te maken is voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad zijn geclassificeerd op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. *Bron: TNO*

Huidig gebruik woningvoorraad

Huidig gebruik van de woningvoorraad in beeld gebracht door een koppeling tussen de *BRP-, WOZ- en BAG-registers.* Voor een klein deel is het gebruik onbekend: hier kon geen koppeling worden gemaakt.

Relatief kwetsbare voorraad

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. Iedere individuele woning is gescoord op 4 woningkenmerken en 4 omgevingskenmerken. Hieruit volgt een totaalscore die aangeeft hoe kwetsbaar de woning relatief is. Alle scores zijn relatief: er zijn dus altijd relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen, (sterk) bovengemiddeld scorende woningen en woningen die daar tussenin zitten. We hanteren een vijfpuntsschaal, waarbij we ons in deze factsheet richten op de relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen.

Kwetsbare overschotten

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.

Factsheet Goes

Factsheet als lokale verdieping op KWOZ-rapportage

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) op gemeenteniveau. De resultaten van het KWOZ dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Zeeland. In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op provinciaal en regionaal niveau zijn uitgewerkt in de KWOZ-hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen, uitgewerkt in een separaat positionpaper.

Hierna: conclusies, analyses en duiding

In voorliggende factsheet leest u hierna allereerst de belangrijkste conclusies uit het KWOZ op gemeenteniveau. Op de twee volgende pagina's vindt u de analyses zelf en op de laatste pagina geven we een korte duiding van die onderdelen die toelichting behoeven.

Belangrijkste conclusies op het niveau van Goes

Tot 2040 nog circa +2.500 huishoudens op basis van provinciale prognose, groei zit overwegend in 65-plusdoelgroep en gezinnen

Op basis van de Provinciale prognose groeit het aantal huishoudens van circa 17.400 huishoudens in 2019 naar circa 19.900 huishoudens in 2040. De verwachte huishoudensgroei zit primair in de groep 65- en 80-plushuishoudens en de groep gezinnen. De overige doelgroepen groeiende komende tien jaar ook nog, maar nemen daarna in omvang af.

Sterke behoefte nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing, naast aanhoudende behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen

Door de relatief grote en brede aanhoudende huishoudensgroei in Goes zien we zowel behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen (voor starters en gezinnen) als ook een sterke behoefte aan nultredenwoningen voor de groeiende groep 65-plushuishoudens. Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huurwoningen, vrijesectorhuur en ruimere nultreden koopwoningen. In het reguliere grondgebonden segment gaat het om betaalbare en middeldure koopwoningen. Naast deze behoefte zien we beperkte theoretische overschotten ontstaan aan kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen. Dit is het gevolg van een doorstroomwens van jonge huishoudens. Deze groep wil vanuit een sociale huurwoning de stap maken naar een (betaalbare) koopwoning.

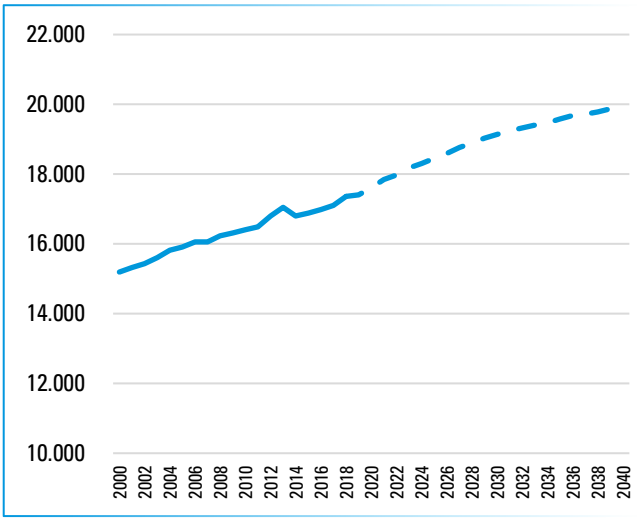
Circa 250 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: kleine grondgebonden sociale huurwoningen

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. In Goes gaat het indicatief om zo'n 250 grondgebonden sociale huurwoningen. We merken hierbij op dat het nadrukkelijk gaat om theoretische overschotten: in de praktijk zal een deel van de jonge doelgroep die wil doorstromen naar een koopwoningen de gewenste stap mogelijk niet kunnen maken. De druk op de sociale grondgebonden huurvoorraad blijft in dat geval aanwezig.

Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent. Toch kan ook hier ingrijpen op termijn wenselijk zijn, bijvoorbeeld om verloedering tegen te gaan. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen.

Demografie & Behoefte

Huishoudensontwikkeling



Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huishoudens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	1.998	+175	-355	1.818
Gezinnen	5.160	+36	+442	5.638
Alleenst. & stel. 35-65 jr	4.759	+151	-297	4.613
Alleenst. & stel. 65-80 jr	3.778	+559	+314	4.651
Alleenst. & stel. 80+	1.711	+701	+776	3.188
Totaal	**17.406**	**+1.622**	**+880**	**19.908**

- Zowel de komende tien jaar als in de periode daarna blijft het aantal huishoudens groeien (+2.502 in totaal tot 2040, provinciale prognose 2019).
- Het aantal gezinnen en 65- en 80-plushuishoudens groeit hard. De andere doelgroepen groeien de komende tien jaar nog wel, maar krimpen in de periode na 2029 weer.

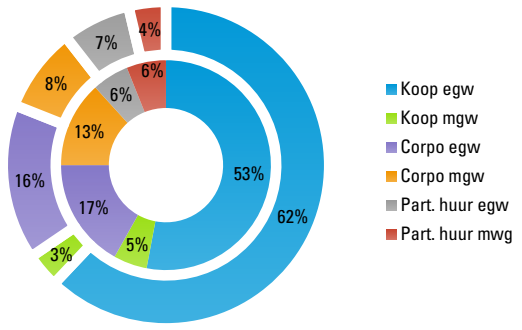
Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel)

- De behoefte zit primair in nultredenwoningen, mede als gevolg van de sterke vergrijzing (bovenstaande figuur). Door aanhoudende groei van de groep gezinnen verwachten we ook behoefte aan grondgebonden koop- en vrijesectorhuurwoningen.
- Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huurwoningen, vrijesectorhuur en ruimere koopwoningen (figuur rechts). In het reguliere grondgebonden segment gaat het om betaalbare en middeldure koopwoningen.
- De (beperkte) theoretische overschotten ontstaan naar verwachting in het kleine grondgebonden sociale huursegment.

Opgave 2019-2029 indicatief uitgesplitst naar PMC's

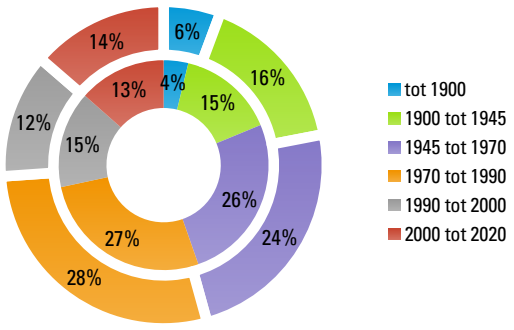
Bestaande voorraad (Goes binnenste ring, regio de Bevelanden buitenste ring)

Woningvoorraad naar soort en type



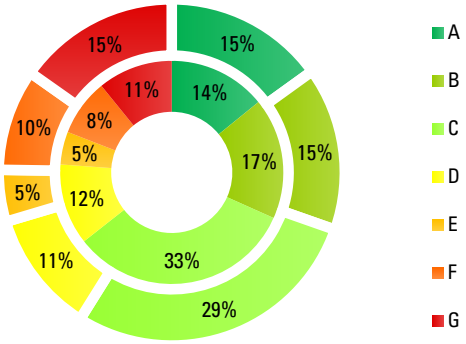
- Het aandeel eengezinswoningen (76%) ligt relatief laag (Bevelanden: 85%).
- Ook het aandeel koop (58%) is relatief laag (Bevelanden: 65%).

Woningvoorraad naar bouwperiode



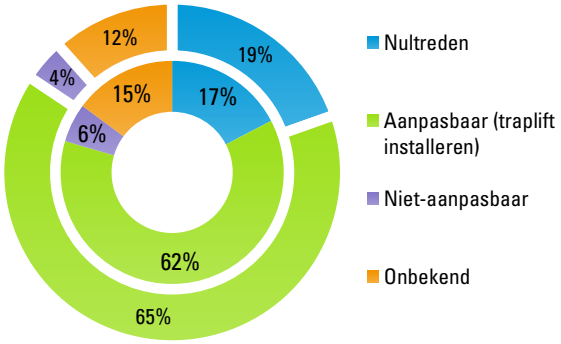
- De verdeling naar bouwperiode lijkt sterk op die van de Bevelanden, met een iets groter aandeel 1990-2000.
- Ruim de helft van de woningen komt uit de periode 1945-1990.

Energielabels



- De verdeling naar energielabels lijkt op op die van de Bevelanden.
- Het aandeel B-, C- en D-labels ligt hoger dan op de Bevelanden, het aandeel A, F en G lager.

Aanpasbaarheid



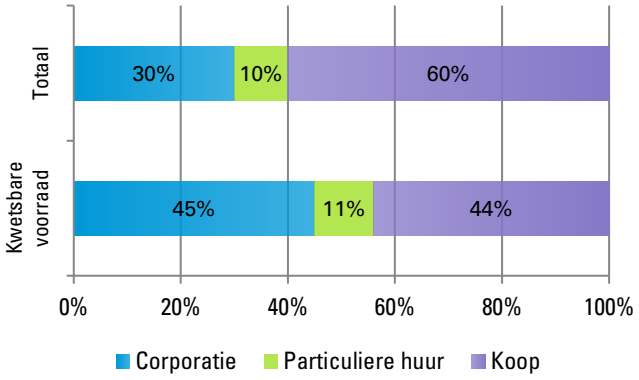
- Het aandeel theoretisch aanpasbare woningen is met 62% iets kleiner dan op de Bevelanden totaal (65%).
- Ook het aandeel nultredenwoningen (17%) ligt iets lager dan het regionaal gemiddelde (19%).

Huidig gebruik woningvoorraad

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	18.635	17.420	-	625	585
Aandeel	100%	93,5%	0,0%	3,4%	3,1%

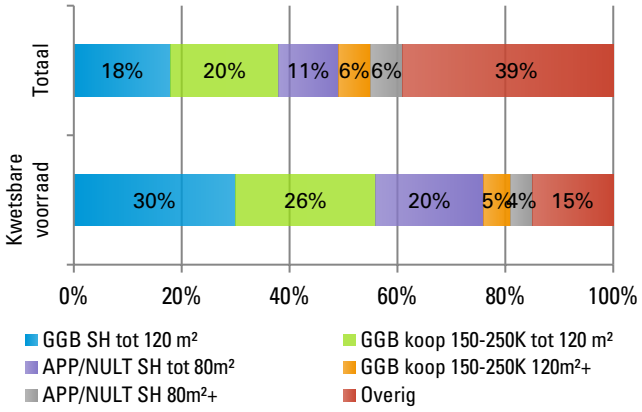
Toekomstwaarde bestaande voorraad

Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



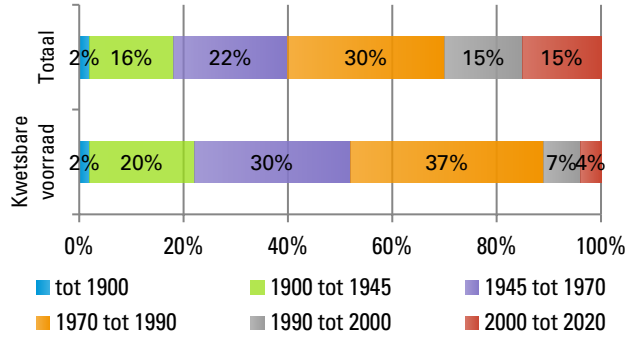
- Het aandeel corporatiebezit en het aandeel koop zijn ongeveer even groot binnen de relatief kwetsbare voorraad.
- Het aandeel corporatiewoningen is relatief sterk vertegenwoordigd in de kwetsbare voorraad (45% versus 30% in totale voorraad).

Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



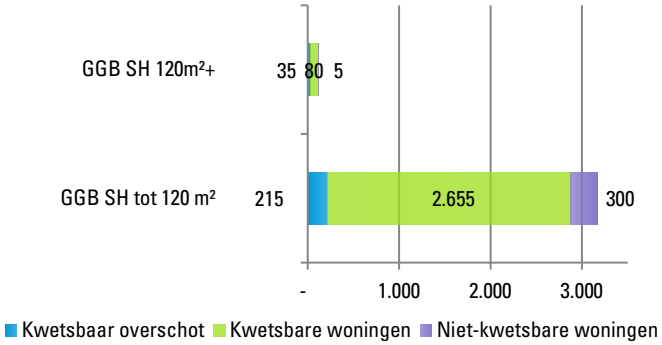
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit kleine sociale huurwoningen en middeldure koop tot 120 m².
- Denk bij de kwetsbare (kleine) sociale huurappartementen aan naoorlogse portiekflats zonder lift.

Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit woningen uit de periode 1945-1990.
- Vooral woning uit de periode 1970-1990 zijn oververtegenwoordigd in de relatief kwetsbare voorraad.

Kwetsbare overschotten



- Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol.
- In totaal zijn dit er 250 in Goes. Het gaat om overwegend om kleine- en in mindere mate om ruimere reguliere grondgebonden sociale huurwoningen.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in de KWOZ-hoofdrapportage.

Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie de hoofdrapportage van het KWOZ voor een uitgebreide toelichting hierover.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Zie onderstaand tekstkader.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Energielabels

De woningvoorraad verdeeld naar energielabels. Hiervoor is primair gekeken naar geregistreerde energielabels (circa 42% van alle Zeeuwse woningen), voor woningen zonder geregistreerd label is een voorlopig label gehanteerd op basis van bouwjaar en woningtype. *Bron: RVO*

Aanpasbaarheid

De mate waarin de woningvoorraad geschikt is of te maken is voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad zijn geclassificeerd op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. *Bron: TNO*

Huidig gebruik woningvoorraad

Huidig gebruik van de woningvoorraad in beeld gebracht door een koppeling tussen de *BRP-, WOZ- en BAG-registers.* Voor een klein deel is het gebruik onbekend: hier kon geen koppeling worden gemaakt.

Relatief kwetsbare voorraad

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. Iedere individuele woning is gescoord op 4 woningkenmerken en 4 omgevingskenmerken. Hieruit volgt een totaalscore die aangeeft hoe kwetsbaar de woning relatief is. Alle scores zijn relatief: er zijn dus altijd relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen, (sterk) bovengemiddeld scorende woningen en woningen die daar tussenin zitten. We hanteren een vijfpuntsschaal, waarbij we ons in deze factsheet richten op de relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen.

Kwetsbare overschotten

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.

Factsheet Hulst

Factsheet als lokale verdieping op KWOZ-rapportage

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) op gemeenteniveau. De resultaten van het KWOZ dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Zeeland. In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op provinciaal en regionaal niveau zijn uitgewerkt in de KWOZ-hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen, uitgewerkt in een separaat positionpaper.

Hierna: conclusies, analyses en duiding

In voorliggende factsheet leest u hierna allereerst de belangrijkste conclusies uit het KWOZ op gemeenteniveau. Op de twee volgende pagina's vindt u de analyses zelf en op de laatste pagina geven we een korte duiding van die onderdelen die toelichting behoeven.

Belangrijkste conclusies op het niveau van Hulst

Tot 2040 nog circa +430 huishoudens, groei zit volledig in 65-plusdoelgroep

Op basis van de Provinciale prognose groeit het aantal huishoudens van circa 12.620 huishoudens in 2019 naar circa 13.050 huishoudens in 2040. De verwachte huishoudensgroei zit volledig in de groep 65- en 80-plushuishoudens. De andere doelgroepen nemen in aantal af.

Sterke verschuiving gesignaleerd in behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing

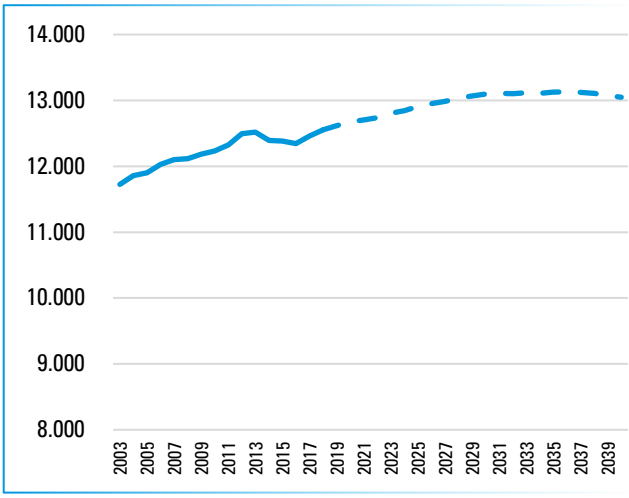
Mede als gevolg van de krimp van de doelgroepen jonger dan 65 jaar in Hulst verwachten we overschotten in het reguliere grondgebonden koop- en sociale huursegment. Oudere huishoudens stromen door naar een nultredenwoning en de doelgroep voor de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt kleiner. Het gaat overwegend om overschotten van kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen en ruime, dure grondgebonden koopwoningen. Een navenant deel van de dure grondgebonden koopwoningen zal na prijsdaling mogelijk alsnog door de markt worden opgenomen, voor de overige woningen zien we potentiële risico's op leegstand en verloedering op termijn, telkens in het relatief meest kwetsbare deel van de voorraad. Toevoeging door nieuwbouw in deze segmenten vergroot de risico's op de bestaande voorraad. De behoefte aan nultredenwoningen is door de vergrijzing zoals verwacht juist relatief groot. Het gaat daarbij primair om nultredenwoningen in de koop en sociale huur en in mindere mate om nultredenwoningen in de vrijesectorhuur.

Circa 885 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: kleine reguliere grondgebonden sociale huur- en reguliere grondgebonden koopwoningen

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. In Hulst gaat het indicatief om zo'n 885 woningen. Het gaat vooral om kleine reguliere grondgebonden sociale huur- en reguliere grondgebonden koopwoningen. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent. De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen.

Demografie & Behoefte

Huishoudensontwikkeling

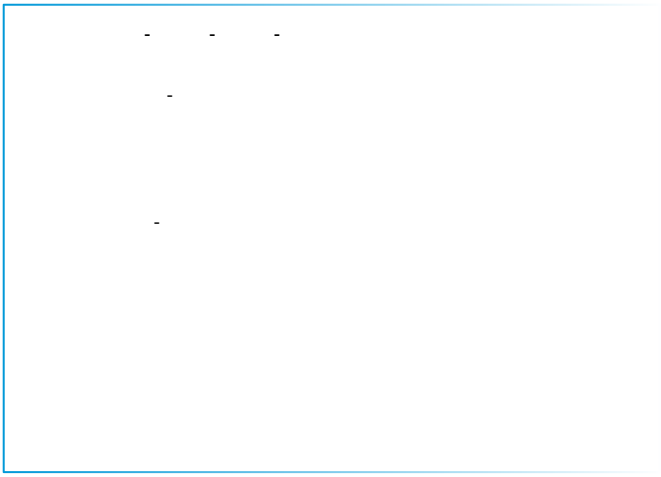


Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huis-houdens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	984	-106	-145	733
Gezinnen	3.849	-214	+8	3.643
Alleenst. & stel. 35-65 jr	3.585	-78	-465	3.042
Alleenst. & stel. 65-80 jr	2.990	+317	+122	3.429
Alleenst. & stel. 80+	1.210	+533	+458	2.201
Totaal	**12.618**	**+452**	**-22**	**13.048**

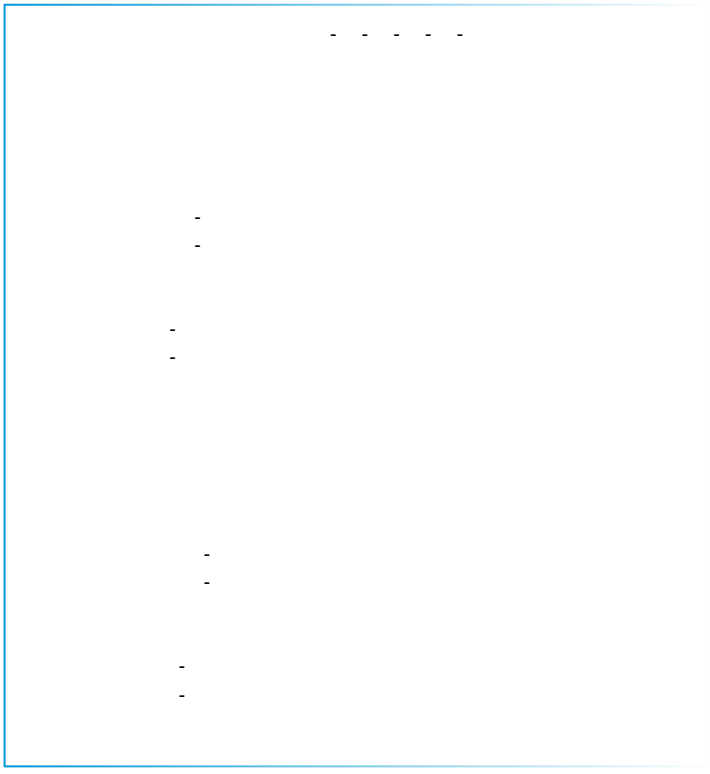
- Indicatief vindt er een groei plaats van het totaal aantal huishoudens (+430) over de komende 20 jaar. De groei zit in de komende tien jaar. In de periode 2029 - 2040 slaat de groei om in lichte krimp.
- De groei zit in de 65- en 80-plushuishoudens, de andere doelgroepen nemen in omvang af.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel)



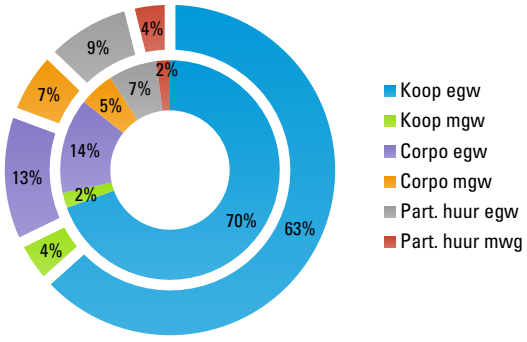
- De behoefte zit primair in nultredenwoningen, mede als gevolg van de sterke vergrijzing (bovenstaande figuur).
- Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huur, vrijesectorhuur en ruimere koop- woningen (figuur rechts).
- De theoretische overschotten ontstaan naar verwachting vooral in het kleine grondgebonden sociale huur- en goedkope koopsegment en in het ruime, dure reguliere grondgebonden koopsegment.

Opgave 2019-2029 indicatief uitgesplitst naar PMC's



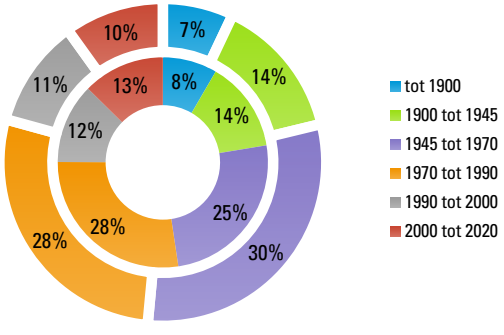
Bestaande voorraad (Hulst binnenste ring, regio Zeeuws-Vlaanderen buitenste ring)

Woningvoorraad naar soort en type



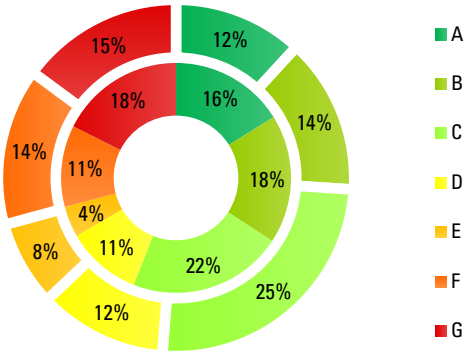
- Het aandeel eengezinswoningen (91%) ligt hoog in Hulst (Zeeuws-Vlaanderen: 85%).
- Ook het aandeel koop (72%) is relatief groot (Zeeuws-Vlaanderen: 67%).

Woningvoorraad naar bouwperiode



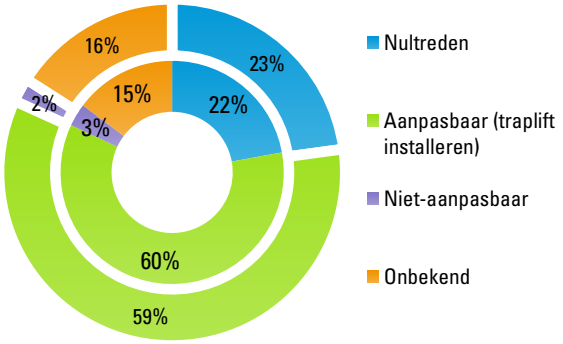
- De verdeling naar bouwperiode lijkt sterk op die van Zeeuws-Vlaanderen, met een iets groter aandeel woningen van na 1990 en iets kleiner aandeel uit de periode 1945-1970.

Energielabels



- Hulst heeft een relatief groter aandeel A- en B-labels ten opzichte van de regio. Het aandeel E- en F-labels zijn juist relatief beperkt.

Aanpasbaarheid



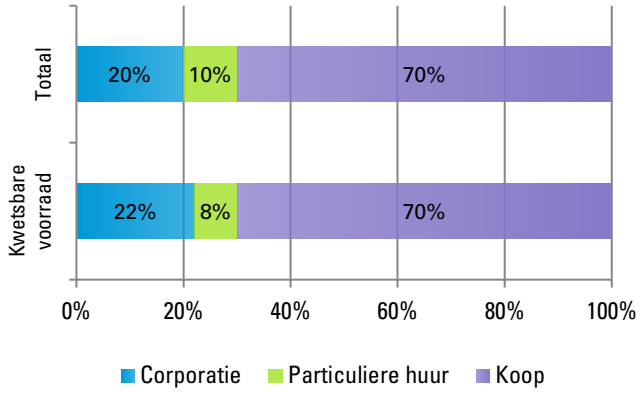
- De verdeling van de woningvoorraad naar nultredenwoningen en aanpasbaarheid van andere woningen is bijna gelijk aan die van de regio.

Huidig gebruik woningvoorraad

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	13.550	12.620	205	520	210
Aandeel	100%	93,1%	1,5%	3,8%	1,5%

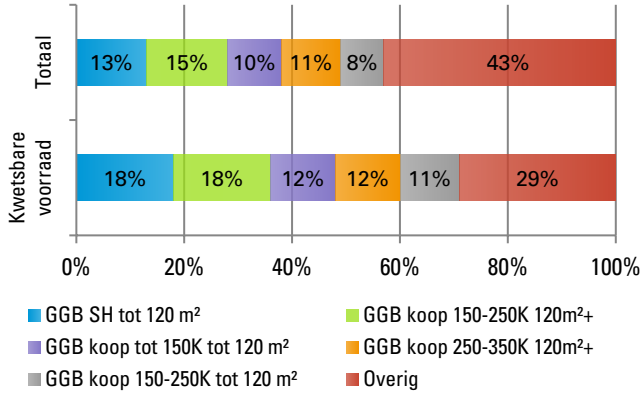
Toekomstwaarde bestaande voorraad

Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



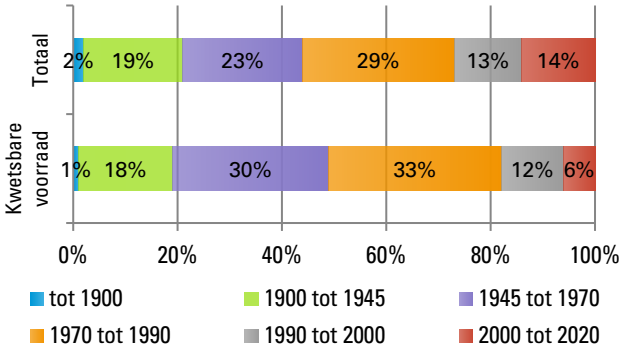
- Het aandeel koopwoningen neemt is relatief fors binnen zowel de kwetsbare voorraad als binnen de totale voorraad.
- Het aandeel corporatiebezit is in de kwetsbare voorraad wel iets groter dan in de totale voorraad.

Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



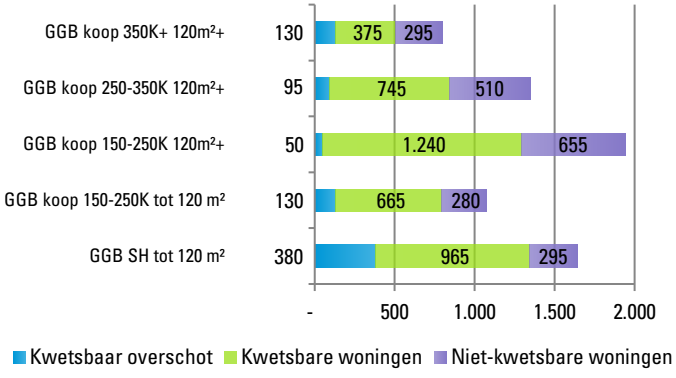
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden sociale huur en middeldure koop.

Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit woningen uit de periode 1945-1990. De perioden 1945-1970 en 1970-1990 zijn ook bovengemiddeld vertegenwoordigd in de kwetsbare voorraad.

Belangrijkste PMC's kwetsbare overschotten



- Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol.
- In totaal zijn dit er 885 in Hulst. De belangrijkste PMC's zijn in de figuur weergegeven (785 woningen). Het gaat vooral om kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koopwoningen.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in de KWOZ-hoofdrapportage.

Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie de hoofdrapportage van het KWOZ voor een uitgebreide toelichting hierover.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Zie onderstaand tekstkader.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Energielabels

De woningvoorraad verdeeld naar energielabels. Hiervoor is primair gekeken naar geregistreerde energielabels (circa 42% van alle Zeeuwse woningen), voor woningen zonder geregistreerd label is een voorlopig label gehanteerd op basis van bouwjaar en woningtype. *Bron: RVO*

Aanpasbaarheid

De mate waarin de woningvoorraad geschikt is of te maken is voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad zijn geclassificeerd op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. *Bron: TNO*

Huidig gebruik woningvoorraad

Huidig gebruik van de woningvoorraad in beeld gebracht door een koppeling tussen de *BRP-, WOZ- en BAG-registers.* Voor een klein deel is het gebruik onbekend: hier kon geen koppeling worden gemaakt.

Relatief kwetsbare voorraad

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. Iedere individuele woning is gescoord op 4 woningkenmerken en 4 omgevingskenmerken. Hieruit volgt een totaalscore die aangeeft hoe kwetsbaar de woning relatief is. Alle scores zijn relatief: er zijn dus altijd relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen, (sterk) bovengemiddeld scorende woningen en woningen die daar tussenin zitten. We hanteren een vijfpuntsschaal, waarbij we ons in deze factsheet richten op de relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen.

Kwetsbare overschotten

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.

Factsheet Kapelle

Factsheet als lokale verdieping op KWOZ-rapportage

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) op gemeenteniveau. De resultaten van het KWOZ dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Zeeland. In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op provinciaal en regionaal niveau zijn uitgewerkt in de KWOZ-hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen, uitgewerkt in een separaat positionpaper.

Hierna: conclusies, analyses en duiding

In voorliggende factsheet leest u hierna allereerst de belangrijkste conclusies uit het KWOZ op gemeenteniveau. Op de twee volgende pagina's vindt u de analyses zelf en op de laatste pagina geven we een korte duiding van die onderdelen die toelichting behoeven.

Belangrijkste conclusies op het niveau van Kapelle

Tot 2040 nog circa +1.030 huishoudens, groei zit overwegend in 65-plusdoelgroep en in de groep gezinnen

Op basis van de Provinciale prognose groeit het aantal huishoudens van circa 5.250 huishoudens in 2019 naar circa 6.280 huishoudens in 2040. De verwachte huishoudensgroei zit primair in de groep 65- en 80-plushuishoudens. Ook het aantal gezinnen groeit nog. De overige doelgroepen groeien de komende tien jaar nog licht maar nemen per saldo tot 2040 in aantal af.

Sterke behoefte nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing, naast aanhoudende behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen

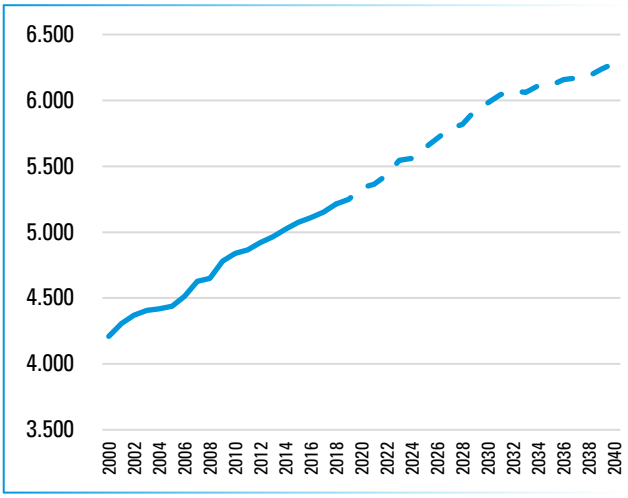
Door de relatief grote en brede aanhoudende huishoudensgroei in Kapelle zien we zowel behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen (voor gezinnen) als ook een sterke behoefte aan nultredenwoningen voor de groeiende groep 65-plushuishoudens. Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huurwoningen, vrijesectorhuur en ruimere nultreden koopwoningen. Naast deze behoefte zien we beperkte theoretische overschotten ontstaan aan kleine sociale huurappartementen.

Circa 65 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: vooral kleine sociale huurappartementen en reguliere grondgebonden koopwoningen

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. In Borsele gaat het indicatief om zo'n 65 woningen. Het gaat vooral om kleine reguliere sociale huurappartementen en reguliere grondgebonden koopwoningen. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent. De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen.

Demografie & Behoefte

Huishoudensontwikkeling



Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huishoudens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	379	+16	-95	300
Gezinnen	2.035	+106	+241	2.382
Alleenst. & stel. 35-65 jr	1.244	+34	-199	1.079
Alleenst. & stel. 65-80 jr	1.167	+227	+93	1.487
Alleenst. & stel. 80+	425	+292	+317	1.034
Totaal	**5.250**	**+675**	**+357**	**6.282**

- Zowel de komende tien jaar als in de periode daarna blijft het aantal huishoudens groeien (+1.032 in totaal tot 2040).
- De groei zit primair in het aantal gezinnen, en 65- en 80-plushuishoudens. De andere doelgroepen groeien de komende tien jaar nog wel maar krimpen in de periode daarna tot 2040.

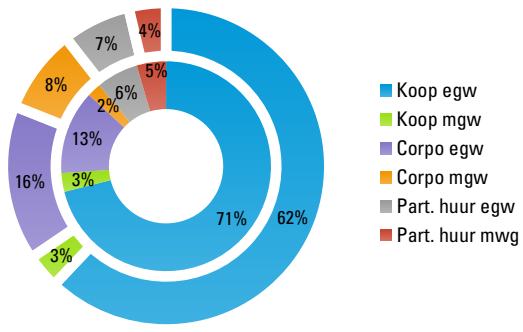
Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel)

- De behoefte zit primair in nultredenwoningen, mede als gevolg van de sterke vergrijzing (bovenstaande figuur). Door aanhoudende groei van de groep jongeren en gezinnen verwachten we ook nog behoefte aan grondgebondenwoningen.
- Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huurwoningen, vrijesectorhuur en ruimere koopwoningen (figuur rechts).
- Er ontstaan naar verwachting beperkt theoretische overschotten. Het gaat primair om kleine sociale huurappartementen.

Opgave 2019-2029 indicatief uitgesplitst naar PMC's

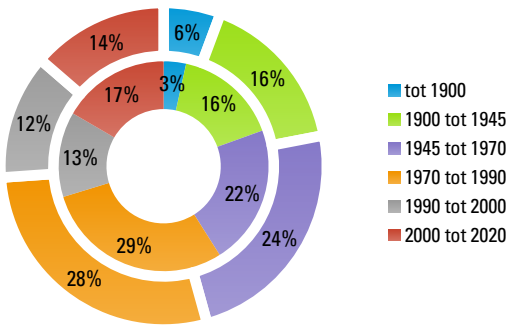
Bestaande voorraad (Kapelle binnenste ring, regio de Bevelanden buitenste ring)

Woningvoorraad naar soort en type



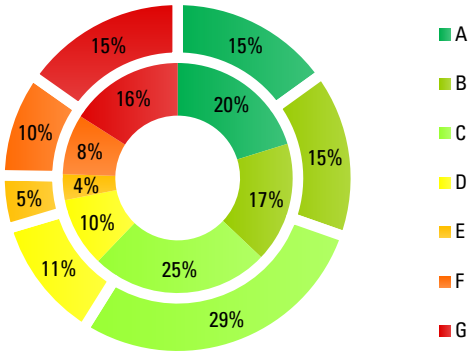
- Het aandeel eengezinswoningen (90%) ligt in Kapelle relatief hoog (Bevelanden: 85%).
- Ook het aandeel koop (74%) is relatief groot (Bevelanden: 65%).

Woningvoorraad naar bouwperiode



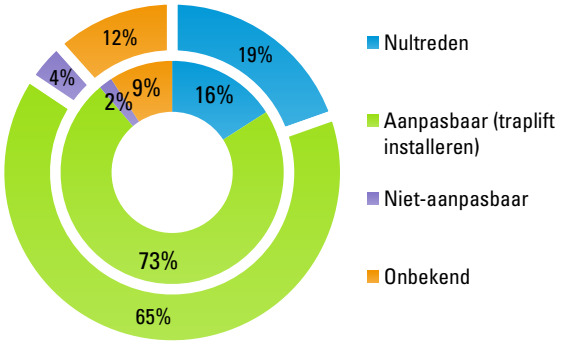
- Ruim de helft van de woningen komt uit de periode 1945-1990.
- De verdeling naar bouwperiode lijkt sterk op die van de Bevelanden, met een iets kleiner aandeel uit 1945-1970.

Energielabels



- Het aandeel woningen met een A- of B-label is in Kapelle relatief groot.
- Het aandeel woningen met een C-label of lager is daarmee juist kleiner dan gemiddeld in de regio, met uitzondering van woningen met label F.

Aanpasbaarheid



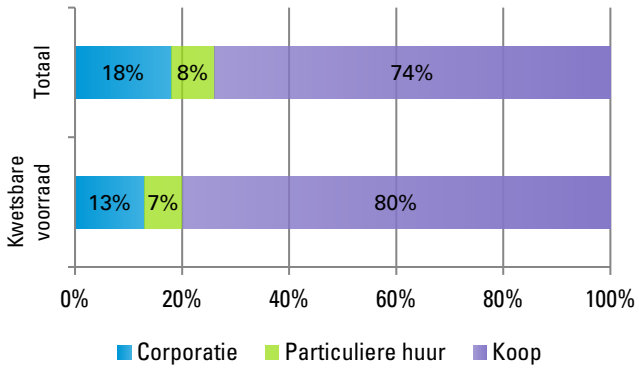
- Het aandeel nultredenwoningen is in Kapelle iets kleiner dan gemiddeld in de regio.
- Het aandeel theoretisch aanpasbare woningen is met 73% juist aanzienlijk groter dan op de Bevelanden gemiddeld (65%).

Huidig gebruik woningvoorraad

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	5.370	5.210	25	120	20
Aandeel	100%	97,0%	0,5%	2,2%	0,4%

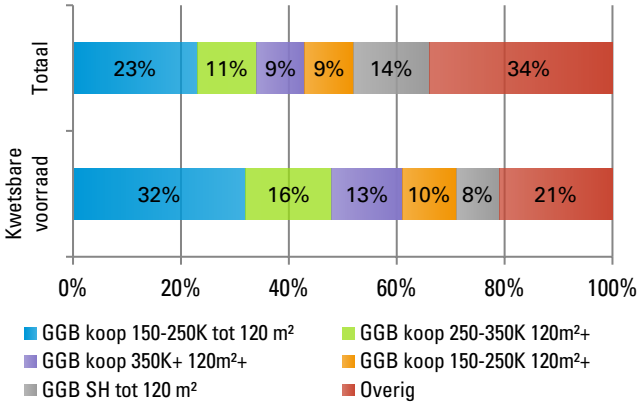
Toekomstwaarde bestaande voorraad

Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



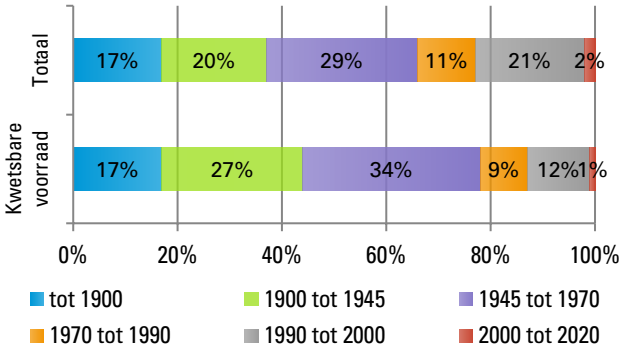
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor 87% uit koop- of particuliere huurwoningen.
- Particulier bezit is hiermee oververtegenwoordigd in de kwetsbare voorraad.

Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



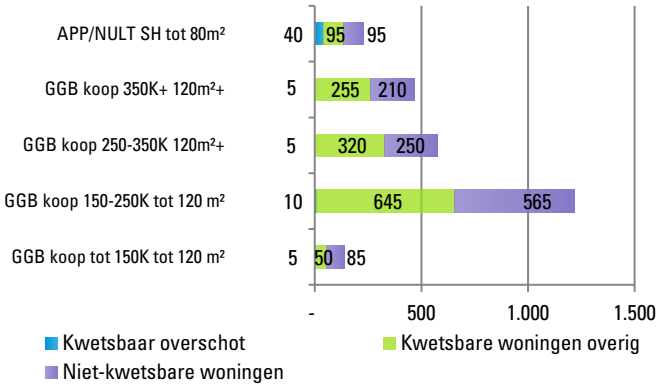
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit middeldure tot dure koopwoningen.

Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit woningen uit de periode 1900-1970.

Kwetsbare overschotten



- Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol.
- In totaal zijn dit er 65 in Kapelle. Het gaat vooral om kleine sociale huurappartementen (niet-nultreden) en reguliere grondgebonden koopwoningen.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in de KWOZ-hoofdrapportage.

Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie de hoofdrapportage van het KWOZ voor een uitgebreide toelichting hierover.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Zie onderstaand tekstkader.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Energielabels

De woningvoorraad verdeeld naar energielabels. Hiervoor is primair gekeken naar geregistreerde energielabels (circa 42% van alle Zeeuwse woningen), voor woningen zonder geregistreerd label is een voorlopig label gehanteerd op basis van bouwjaar en woningtype. *Bron: RVO*

Aanpasbaarheid

De mate waarin de woningvoorraad geschikt is of te maken is voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad zijn geclassificeerd op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. *Bron: TNO*

Huidig gebruik woningvoorraad

Huidig gebruik van de woningvoorraad in beeld gebracht door een koppeling tussen de *BRP-, WOZ- en BAG-registers.* Voor een klein deel is het gebruik onbekend: hier kon geen koppeling worden gemaakt.

Relatief kwetsbare voorraad

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. Iedere individuele woning is gescoord op 4 woningkenmerken en 4 omgevingskenmerken. Hieruit volgt een totaalscore die aangeeft hoe kwetsbaar de woning relatief is. Alle scores zijn relatief: er zijn dus altijd relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen, (sterk) bovengemiddeld scorende woningen en woningen die daar tussenin zitten. We hanteren een vijfpuntsschaal, waarbij we ons in deze factsheet richten op de relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen.

Kwetsbare overschotten

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.

Factsheet Middelburg

Factsheet als lokale verdieping op KWOZ-rapportage

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) op gemeenteniveau. De resultaten van het KWOZ dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Zeeland. In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op provinciaal en regionaal niveau zijn uitgewerkt in de KWOZ-hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen, uitgewerkt in een separaat positionpaper.

Hierna: conclusies, analyses en duiding

In voorliggende factsheet leest u hierna allereerst de belangrijkste conclusies uit het KWOZ op gemeenteniveau. Op de twee volgende pagina's vindt u de analyses zelf en op de laatste pagina geven we een korte duiding van die onderdelen die toelichting behoeven.

Belangrijkste conclusies op het niveau van Middelburg

Tot 2040 nog circa +2.940 huishoudens, groei zit overwegend in 65-plusdoelgroep en in mindere mate in de groep gezinnen

Op basis van de Provinciale prognose groeit het aantal huishoudens van circa 23.020 huishoudens in 2019 naar circa 25.960 huishoudens in 2040. De verwachte huishoudensgroei zit primair in de groep 65- en 80-plushuishoudens en in mindere mate in het aantal gezinnen. De groep jonge alleenstaanden en stellen krimpt licht.

Sterke behoefte nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing, naast aanhoudende behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen

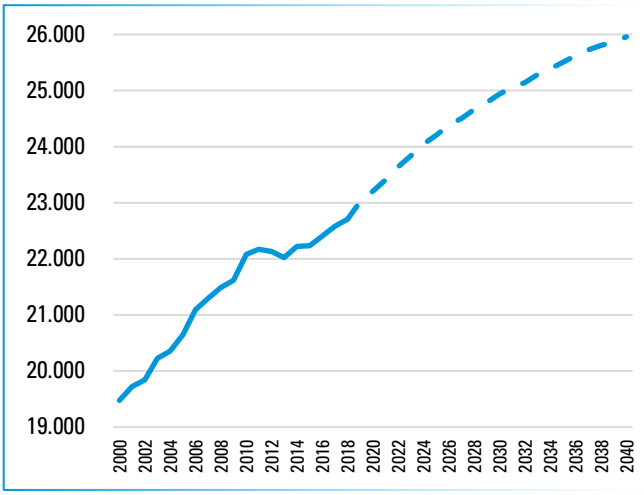
Door de relatief grote en brede aanhoudende huishoudensgroei in Middelburg zien we zowel behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen (voor starters en gezinnen) als ook een sterke behoefte aan nultredenwoningen voor de groeiende groep 65-plushuishoudens. Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huurwoningen, vrijesectorhuur en ruimere nultreden koopwoningen. In het reguliere grondgebonden segment gaat het om betaalbare en middeldure koopwoningen. Naast deze behoefte zien we beperkte theoretische overschotten ontstaan aan kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en kleine niet-nultreden sociale huurappartementen. Dit is het gevolg van een doorstroomwens van jonge huishoudens. Deze groep wil vanuit een sociale huurwoning de stap maken naar een (betaalbare) koopwoning.

Circa 810 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: kleine niet-nultreden sociale huurwoningen

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. In Middelburg gaat het indicatief om zo'n 810 woningen. Het gaat om kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en kleine niet-nultreden sociale huurappartementen (bijvoorbeeld portiekflats en maisonettewoningen). Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent. De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen.

Demografie & Behoefte

Huishoudensontwikkeling

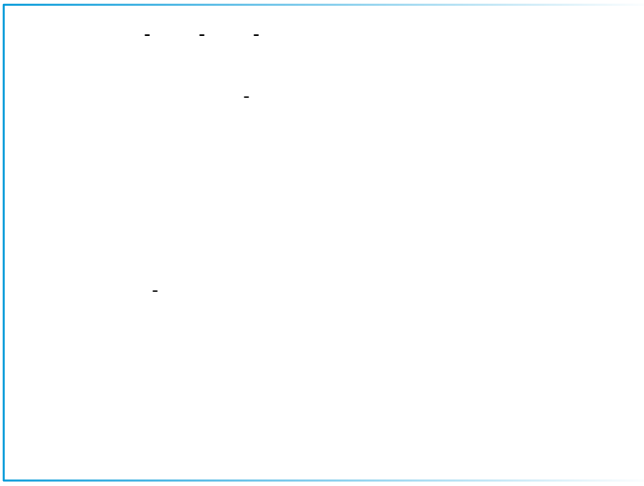


Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huishoudens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	3.168	-62	-261	2.845
Gezinnen	6.894	+189	+394	7.477
Alleenst. & stel. 35-65 jr	6.083	+134	-215	6.002
Alleenst. & stel. 65-80 jr	4.885	+462	+389	5.736
Alleenst. & stel. 80+	1.992	+1046	+862	3.900
Totaal	**23.022**	**+1.769**	**+1.169**	**25.960**

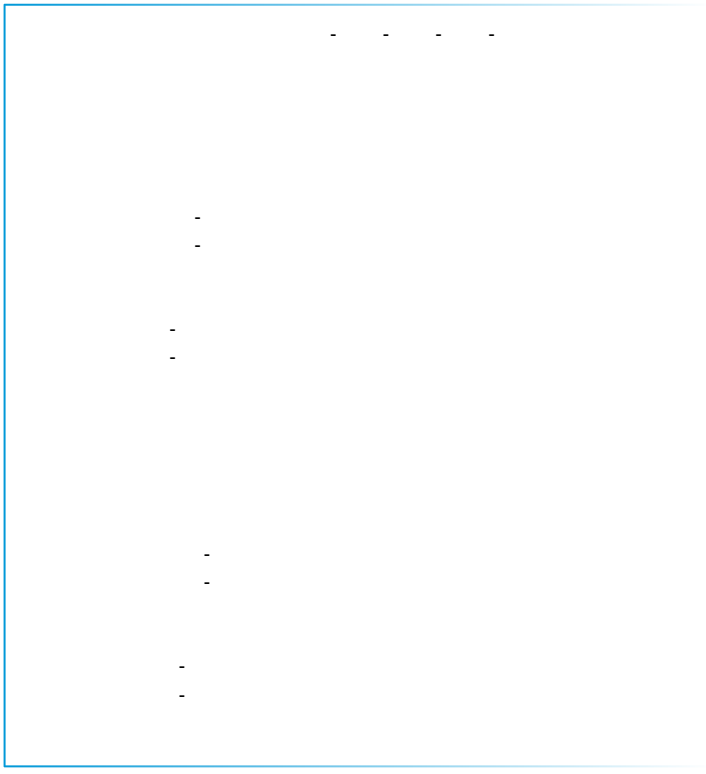
- Zowel de komende tien jaar als in de periode daarna blijft het aantal huishoudens groeien (circa +2.940 in totaal tot 2040).
- Vooral het aantal 65- en 80-plushuishoudens en in mindere mate gezinnen groeit hard, andere doelgroepen krimpen per saldo.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel)



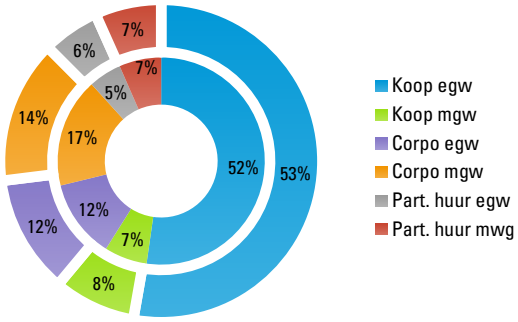
- De behoefte zit voornamelijk in het vrijesectorsegment en het koopsegment. Het gaat om zowel nultreden- als grondgebondenwoning.
- De theoretische overschotten ontstaan naar verwachting vooral in het kleine sociale huursegment. Het gaat om bijvoorbeeld portiek-flats en maisonettewoningen (niet-nultreden), waarvoor de doelgroep (jonge huishoudens) krimpt. Bovendien wil een deel van deze jonge doelgroep doorstromen naar een grondgebonden koopwoning.

Opgave 2019-2029 indicatief uitgesplitst naar PMC's



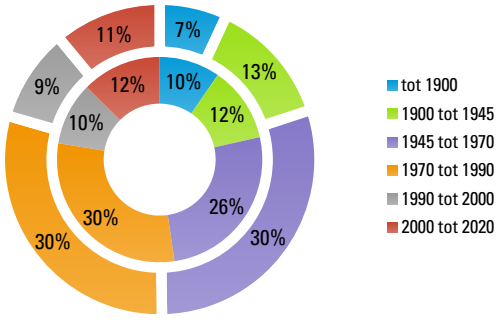
Bestaande voorraad (Middelburg binnenste ring, regio Walcheren buitenste ring)

Woningvoorraad naar soort en type



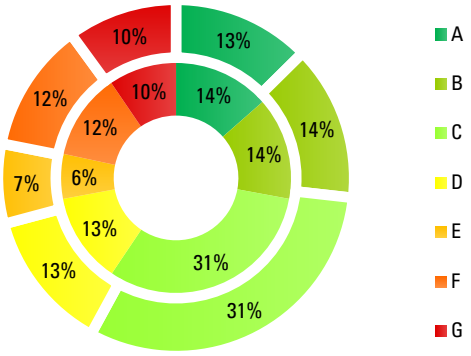
- De verdeling van de woningvoorraad naar eigendomsvorm lijkt sterk op die van de regio.

Woningvoorraad naar bouwperiode



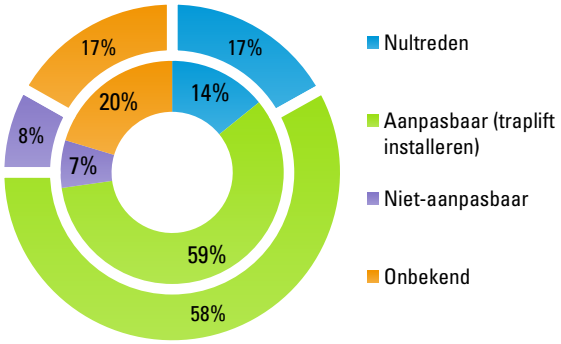
- Ruim de helft van de woningen komt uit de periode 1945-1990.
- Het aandeel woningen van vóór 1900 ligt iets boven het regiogemiddelde.

Energielabels



- De verdeling naar energielabels is nagenoeg gelijk aan de regionale verdeling. Ruim 40% heeft een D-label of lager.

Aanpasbaarheid



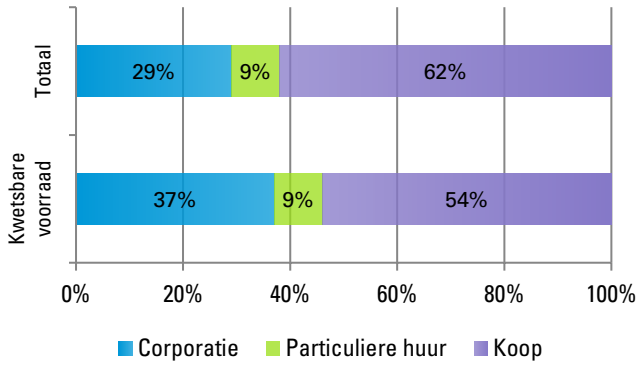
- Het aandeel nultredenwoningen ligt onder het regiogemiddelde. Het aandeel aanpasbare woningen is ongeveer gelijk aan het regionale aandeel.

Huidig gebruik woningvoorraad

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	23.685	22.625	205	490	370
Aandeel	100%	95,5%	0,9%	2,1%	1,6%

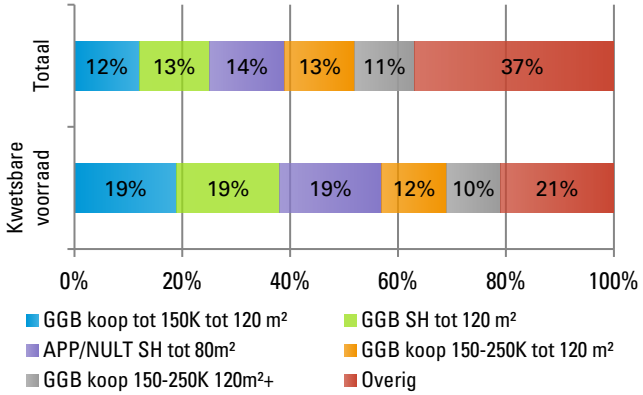
Toekomstwaarde bestaande voorraad

Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



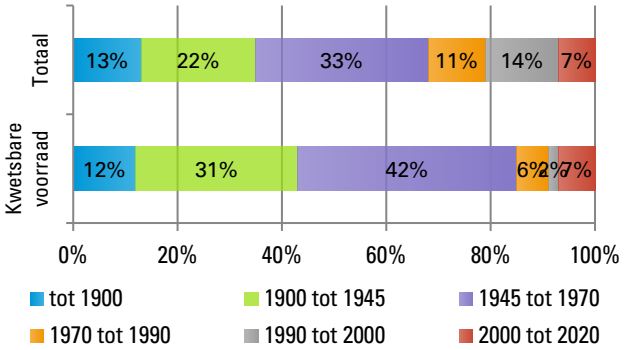
- Het aandeel corporatiebezit is in de kwetsbare voorraad aanzienlijk groter dan in de totale voorraad.
- Tegelijkertijd is circa 63% van de relatief kwetsbare woningen in particulier bezit.

Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



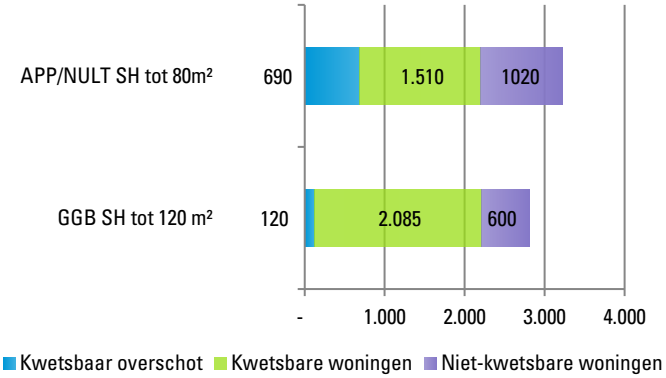
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit kleine goedkope koop- en sociale huurwoningen.

Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit woningen uit de periode 1900-1970.
- Vooral woning uit de periode 1945-1970 zijn relatief oververtegenwoordigd in de relatief kwetsbare voorraad.

Kwetsbare overschotten



- Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol.
- In totaal zijn dit er 810 in Middelburg. Het gaat om kleine niet-nultredenwoningen in de sociale huur.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in de KWOZ-hoofdrapportage.

Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie de hoofdrapportage van het KWOZ voor een uitgebreide toelichting hierover.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Zie onderstaand tekstkader.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Energielabels

De woningvoorraad verdeeld naar energielabels. Hiervoor is primair gekeken naar geregistreerde energielabels (circa 42% van alle Zeeuwse woningen), voor woningen zonder geregistreerd label is een voorlopig label gehanteerd op basis van bouwjaar en woningtype. *Bron: RVO*

Aanpasbaarheid

De mate waarin de woningvoorraad geschikt is of te maken is voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad zijn geclassificeerd op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. *Bron: TNO*

Huidig gebruik woningvoorraad

Huidig gebruik van de woningvoorraad in beeld gebracht door een koppeling tussen de *BRP-, WOZ- en BAG-registers.* Voor een klein deel is het gebruik onbekend: hier kon geen koppeling worden gemaakt.

Relatief kwetsbare voorraad

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. Iedere individuele woning is gescoord op 4 woningkenmerken en 4 omgevingskenmerken. Hieruit volgt een totaalscore die aangeeft hoe kwetsbaar de woning relatief is. Alle scores zijn relatief: er zijn dus altijd relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen, (sterk) bovengemiddeld scorende woningen en woningen die daar tussenin zitten. We hanteren een vijfpuntsschaal, waarbij we ons in deze factsheet richten op de relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen.

Kwetsbare overschotten

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.

Factsheet Noord-Beveland

Factsheet als lokale verdieping op KWOZ-rapportage

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) op gemeenteniveau. De resultaten van het KWOZ dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Zeeland. In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op provinciaal en regionaal niveau zijn uitgewerkt in de KWOZ-hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen, uitgewerkt in een separaat positionpaper.

Hierna: conclusies, analyses en duiding

In voorliggende factsheet leest u hierna allereerst de belangrijkste conclusies uit het KWOZ op gemeenteniveau. Op de twee volgende pagina's vindt u de analyses zelf en op de laatste pagina geven we een korte duiding van die onderdelen die toelichting behoeven.

Belangrijkste conclusies op het niveau van Noord-Beveland

Tot 2029 nog circa +100 huishoudens (alleen 80-plushuishoudens), over totale periode 2019 – 2040 krimp van circa 220 huishoudens verwacht

Op basis van de Provinciale prognose krimpt het aantal huishoudens van circa 3.490 huishoudens in 2019 naar circa 3.370 huishoudens in 2040. De komende tien jaar groeit het aantal huishoudens nog wel, maar na 2029 zien we krimp optreden. Dit betekent overigens niet dat alle doelgroepen krimpen: het aantal 65- en 80-plushuishoudens groeit, de overige doelgroepen worden kleiner in aantal.

Sterke verschuiving gesignaleerd in behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing

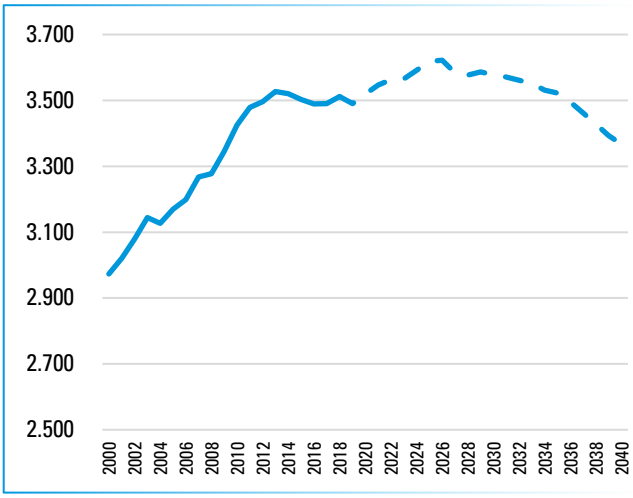
Mede als gevolg van de krimp van de doelgroepen jonger dan 65 jaar op Noord-Beveland verwachten we overschotten in het reguliere grondgebonden segment. Oudere huishoudens stromen door naar een nultredenwoning en de doelgroep voor de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt kleiner. Het gaat overwegend om overschotten van kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen en ruime, dure grondgebonden koopwoningen. Een navenant deel van de dure grondgebonden koopwoningen zal na prijsdaling mogelijk alsnog door de markt worden opgenomen, voor de overige woningen zien we potentiële risico's op leegstand en verloedering op termijn, telkens in het relatief meest kwetsbare deel van de voorraad. Toevoeging door nieuwbouw in deze segmenten vergroot de risico's op de bestaande voorraad. De behoefte aan nultredenwoningen is door de vergrijzing zoals verwacht juist relatief groot. Het gaat daarbij primair om koop nultredenwoningen, maar ook om nultredenwoningen in de sociale- en vrijesectorhuur.

Circa 160 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: kleine grondgebonden sociale huur-, grondgebonden koop- en vrijesectorhuurwoningen

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Op Noord-Beveland gaat het indicatief om zo'n 160 woningen. Het gaat om een mix van kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koop- en vrijesectorhuurwoningen. De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen.

Demografie & Behoefte

Huishoudensontwikkeling

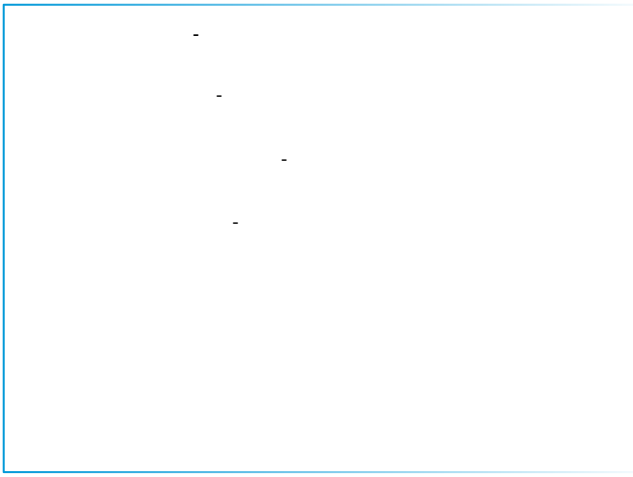


Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huishoudens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	269	-41	-96	132
Gezinnen	969	+2	-40	931
Alleenst. & stel. 35-65 jr	1017	-26	-253	738
Alleenst. & stel. 65-80 jr	955	-28	+74	1001
Alleenst. & stel. 80+	280	+190	+95	565
Totaal	**3.490**	**+97**	**-220**	**3.367**

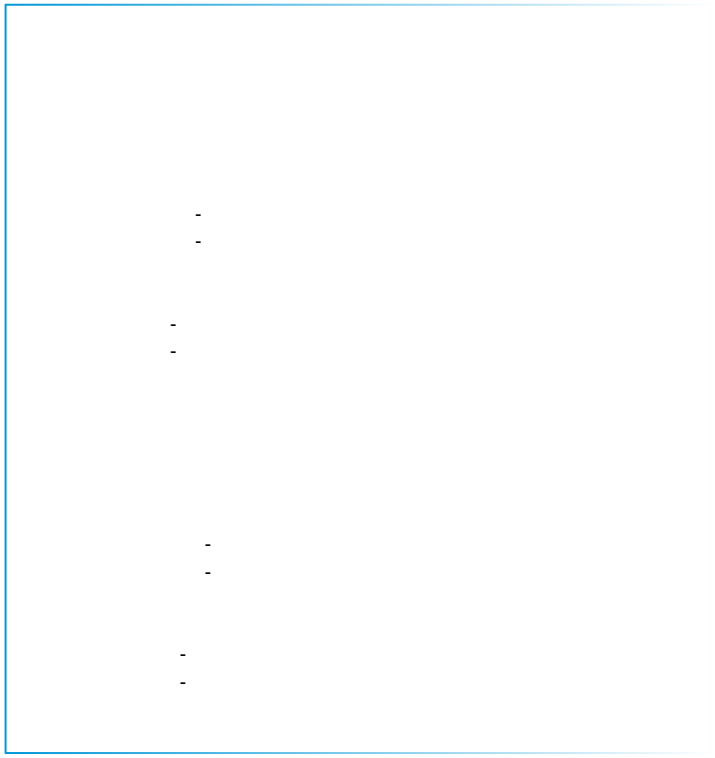
- Het aantal huishoudens neemt de komende tien jaar met een kleine 100 toe t.o.v. 2019, in de periode na 2029 zien we een afname van circa 220 huishoudens.
- Vooral het aantal 80-plushuishoudens groeit hard en in mindere mate de groep 65-plushuishoudens. De andere doelgroepen nemen af in aantal.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel)



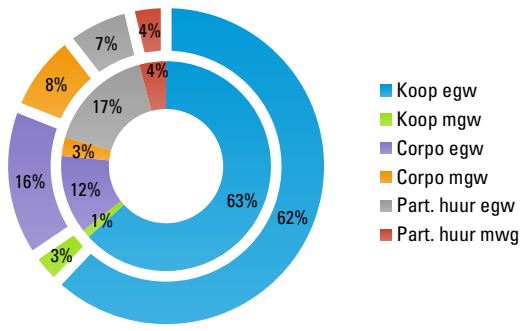
- De behoefte zit volledig in nultredenwoningen (bovenstaande figuur), als gevolg van de sterke vergrijzing.
- Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om sociale huur, vrijesectorhuur en ruimere koop- woningen (figuur rechts).
- De theoretische overschotten ontstaan naar verwachting in het kleine grondgebonden sociale huur- en goedkope koopsegment en in het ruimere, duurdere grondgebonden koopsegment.

Opgave 2019-2029 indicatief uitgesplitst naar PMC's

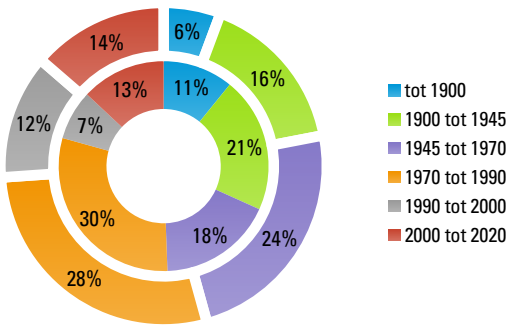


Bestaande voorraad (Noord-Beveland binnenste ring, regio de Bevelanden buitenste ring)

Woningvoorraad naar soort en type



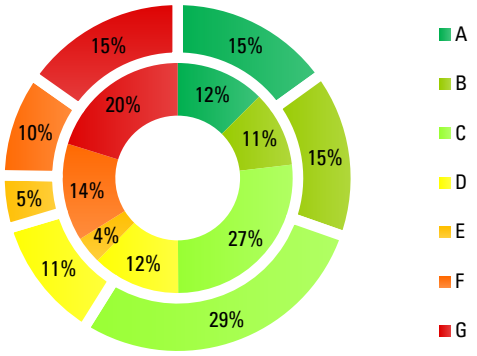
Woningvoorraad naar bouwperiode



- Het aandeel eengezinswoningen ligt hoger (92%) dan het gemiddelde op de Bevelanden (85%).
- Het aandeel particuliere eengezins-huurwoning ligt met 17% ver boven het regionale gemiddelde (7%).

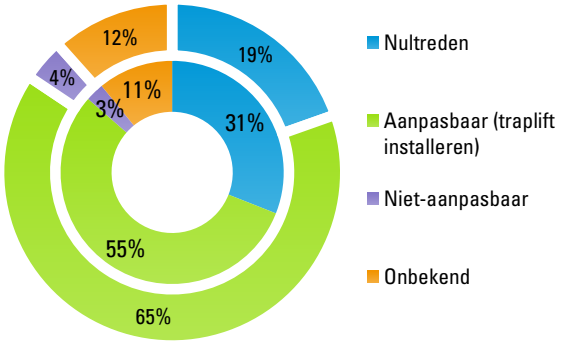
- Het aandeel vooroorlogse woningen is op Noord-Beveland groter dan gemiddeld op de Bevelanden, het aandeel direct naoorlogs is juist kleiner.

Energielabels



- Het aandeel woningen met een F- of G-label is op Noord-Beveland groter dan gemiddeld in de regio, het aandeel met een A,- B-, of C-label juist kleiner.

Aanpasbaarheid



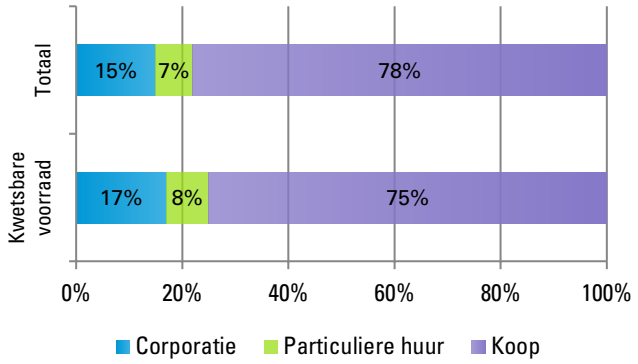
- Het aandeel nultredenwoningen is met 31% aanzienlijk groter dan gemiddeld op de Bevelanden.
- Het aandeel niet-aanpasbare en onbekende woningen is ongeveer gelijk aan het regiogemiddelde.

Huidig gebruik woningvoorraad

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	4.450	3.735	575	40	100
Aandeel	100%	83,9%	12,9%	0,9%	2,2%

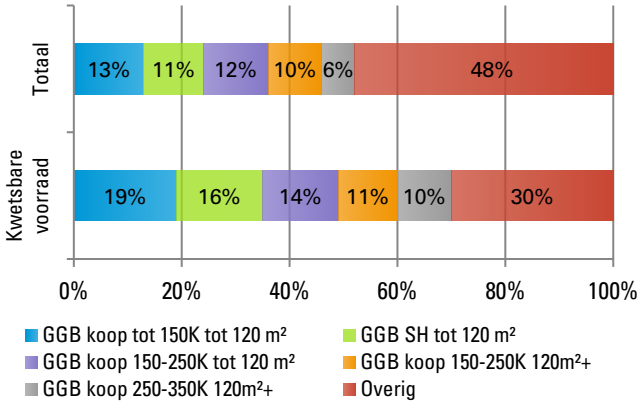
Toekomstwaarde bestaande voorraad

Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



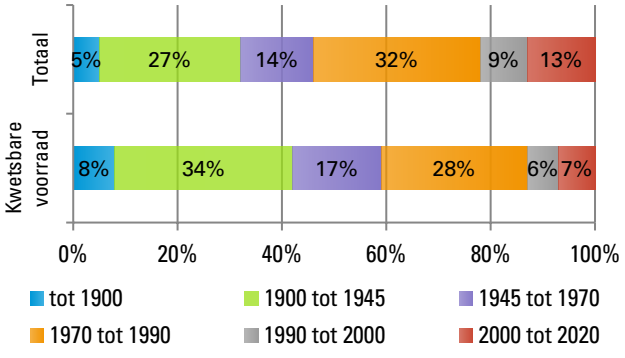
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor circa driekwart uit particulier koop.
- De verdeling van de relatief kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm is ongeveer gelijk aan die van de totale voorraad.

Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



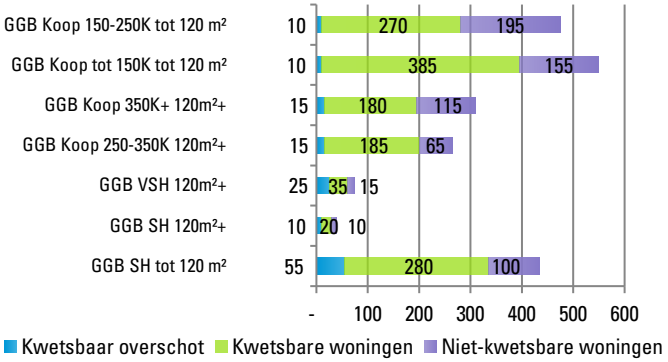
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden sociale huurwoningen en betaalbare tot middeldure reguliere grondgebonden koopwoningen.

Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit woningen uit de periode 1900-1945 en 1970-1990.

PMC's kwetsbare overschotten (top 7)



- Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol.
- In totaal zijn dit er ruim 160 op Noord-Beveland. Bovenstaande figuur laat de belangrijkste PMC's zien. Het gaat om een mix van kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden vrijesectorhuur- en koopwoningen.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in de KWOZ-hoofdrapportage.

Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie de hoofdrapportage van het KWOZ voor een uitgebreide toelichting hierover.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Zie onderstaand tekstkader.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Energielabels

De woningvoorraad verdeeld naar energielabels. Hiervoor is primair gekeken naar geregistreerde energielabels (circa 42% van alle Zeeuwse woningen), voor woningen zonder geregistreerd label is een voorlopig label gehanteerd op basis van bouwjaar en woningtype. *Bron: RVO*

Aanpasbaarheid

De mate waarin de woningvoorraad geschikt is of te maken is voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad zijn geclassificeerd op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. *Bron: TNO*

Huidig gebruik woningvoorraad

Huidig gebruik van de woningvoorraad in beeld gebracht door een koppeling tussen de *BRP-, WOZ- en BAG-registers.* Voor een klein deel is het gebruik onbekend: hier kon geen koppeling worden gemaakt.

Relatief kwetsbare voorraad

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. Iedere individuele woning is gescoord op 4 woningkenmerken en 4 omgevingskenmerken. Hieruit volgt een totaalscore die aangeeft hoe kwetsbaar de woning relatief is. Alle scores zijn relatief: er zijn dus altijd relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen, (sterk) bovengemiddeld scorende woningen en woningen die daar tussenin zitten. We hanteren een vijfpuntsschaal, waarbij we ons in deze factsheet richten op de relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen.

Kwetsbare overschotten

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.

Factsheet Reimerswaal

Factsheet als lokale verdieping op KWOZ-rapportage

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) op gemeenteniveau. De resultaten van het KWOZ dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Zeeland. In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op provinciaal en regionaal niveau zijn uitgewerkt in de KWOZ-hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen, uitgewerkt in een separaat positionpaper.

Hierna: conclusies, analyses en duiding

In voorliggende factsheet leest u hierna allereerst de belangrijkste conclusies uit het KWOZ op gemeenteniveau. Op de twee volgende pagina's vindt u de analyses zelf en op de laatste pagina geven we een korte duiding van die onderdelen die toelichting behoeven.

Belangrijkste conclusies op het niveau van Reimerswaal

Tot 2040 nog circa +1.450 huishoudens, groei zit overwegend in 65-plusdoelgroep en gezinnen

Op basis van de Provinciale prognose groeit het aantal huishoudens van circa 8.950 huishoudens in 2019 naar circa 10.400 huishoudens in 2040. De verwachte huishoudensgroei zit primair in de groep 65- en 80-plushuishoudens en de groep gezinnen. Voor de overige doelgroepen zien we over de totale periode tot 2040 een afname in aantal.

Sterke behoefte nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing, naast aanhoudende behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen

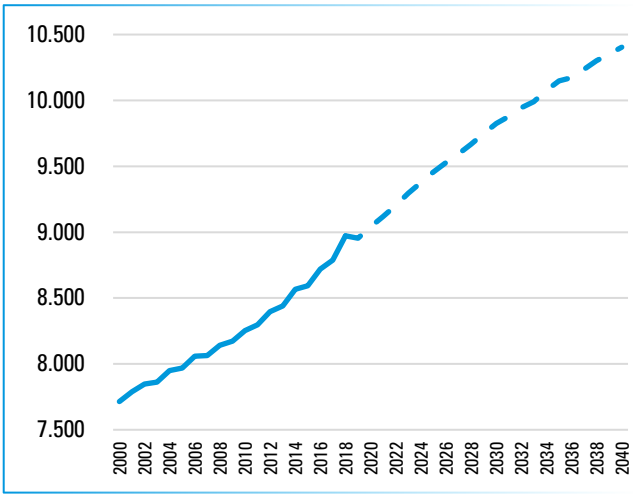
Door de relatief grote en brede aanhoudende huishoudensgroei in Reimerswaal zien we zowel behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen (voor gezinnen) als ook een sterke behoefte aan nultredenwoningen voor de groeiende groep 65-plushuishoudens. Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huurwoningen, vrijesectorhuur en ruimere nultreden koopwoningen. In het reguliere grondgebonden segment gaat het om ruimere betaalbare en middeldure koopwoningen. Naast deze behoefte zien we beperkte theoretische overschotten ontstaan aan kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen. Dit is het gevolg van een doorstroomwens van jonge huishoudens. Deze groep wil vanuit een sociale huurwoning de stap maken naar een (betaalbare) koopwoning.

Circa 415 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: vooral kleine sociale huurwoningen en kleine goedkope reguliere grondgebonden koop

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. In Reimerswaal gaat het indicatief om zo'n 415 woningen. Het gaat vooral om kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en kleine goedkope reguliere grondgebonden koopwoningen. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent. De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen.

Demografie & Behoefte

Huishoudensontwikkeling

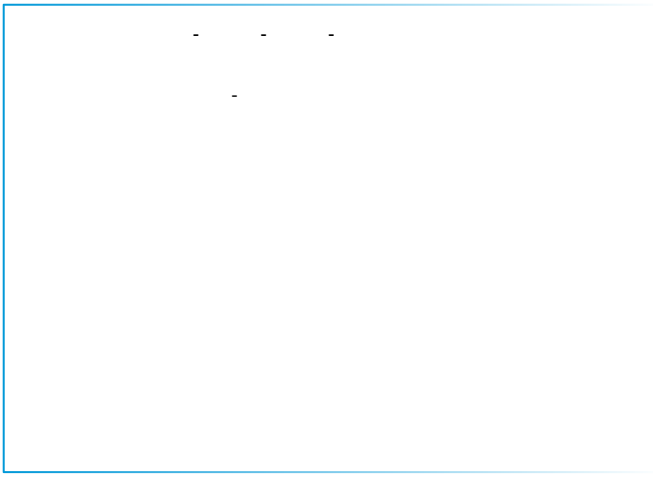


Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huishoudens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	953	-270	-135	548
Gezinnen	3.518	+308	+367	4.193
Alleenst. & stel. 35-65 jr	2.101	+147	-245	2.003
Alleenst. & stel. 65-80 jr	1.678	+265	+378	2.321
Alleenst. & stel. 80+	704	+343	+292	1.339
Totaal	**8.954**	**+793**	**+657**	**10.404**

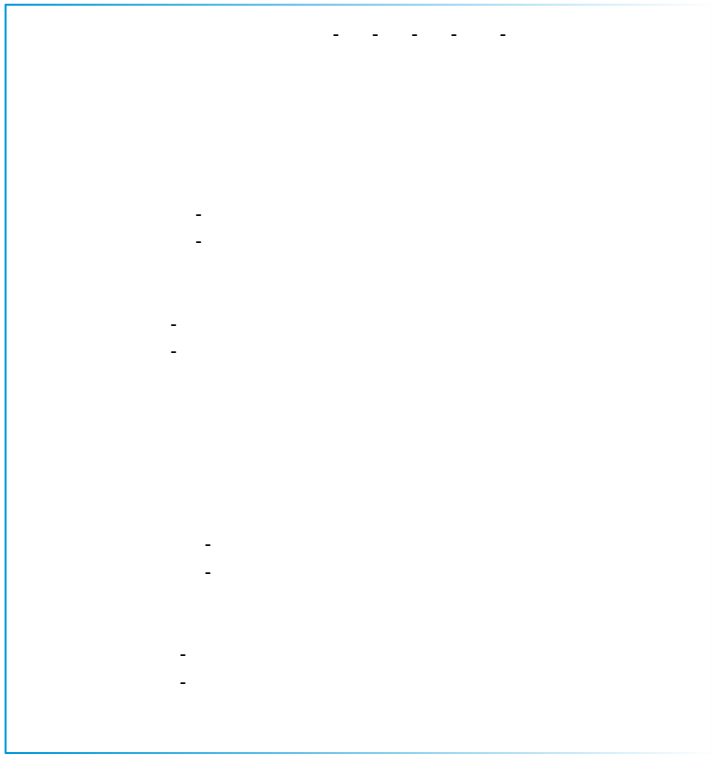
- Zowel de komende tien jaar als in de periode daarna blijft het aantal huishoudens groeien (+1.450 in totaal tot 2040).
- Vooral het aantal gezinnen, 65- en 80-plushuishoudens groeit hard. De groep alleenstaanden en stellen tot 35 jaar neemt in omvang af.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel)



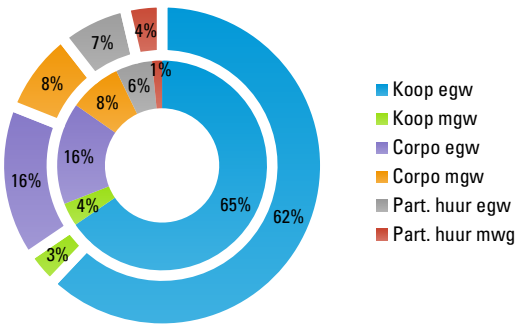
- De behoefte zit primair in nultredenwoningen, mede als gevolg van de sterke vergrijzing (bovenstaande figuur).
- Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om sociale huur, vrijesectorhuur en ruimere koop- woningen (figuur rechts).
- Als gevolg van aanhoudende groei van het aantal gezinnen zien we daarnaast behoefte aan ruimere reguliere grondgebonden koopwoningen. Er ontstaan tegelijkertijd theoretische overschotten in het kleinere reguliere grondgebonden sociale huursegment.

Opgave 2019-2029 indicatief uitgesplitst naar PMC's

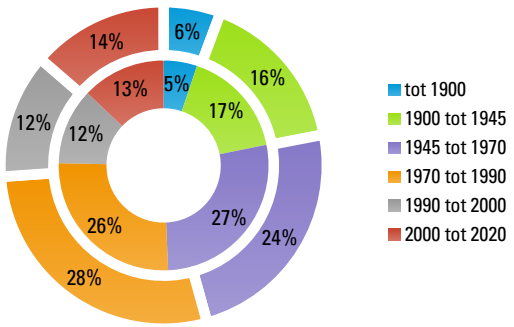


Bestaande voorraad (Reimerswaal binnenste ring, regio de Bevelanden buitenste ring)

Woningvoorraad naar soort en type

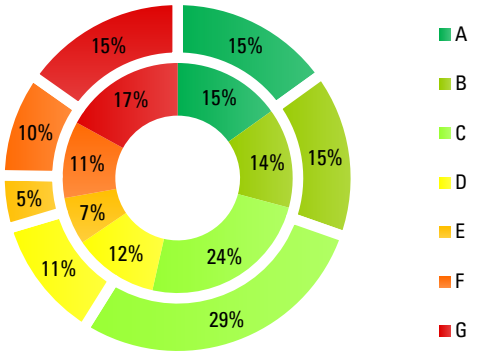


Woningvoorraad naar bouwperiode



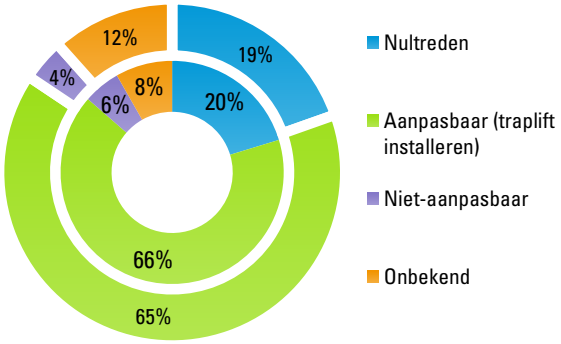
- De verdeling van de woningvoorraad naar type en eigendomsvorm lijkt relatief sterk op de regionale verdeling.
- Het aandeel koop eengezinswoningen is relatief iets groter.
- Ook de verdeling naar bouwperiode lijkt sterk op die van de Bevelanden, met een iets hoger aandeel 1945-1970.
- Ruim de helft van de woningen komt uit de periode 1945-1990.

Energielabels



- Het aandeel B- en C-labels ligt in Reimerswaal iets beneden het regionaal gemiddelde, het aandeel D-labels of lager iets boven het gemiddelde.

Aanpasbaarheid



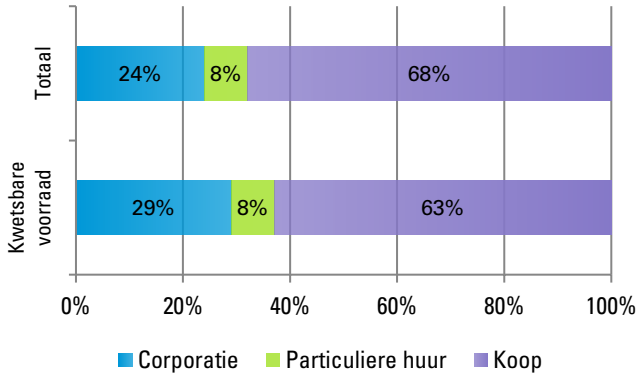
- Ongeveer 20% van de voorraad is een nultredenwoning.
- Het beeld voor Reimerswaal lijkt sterk op het regiogemiddelde.

Huidig gebruik woningvoorraad

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	9.300	8.745	10	385	160
Aandeel	100%	94,0%	0,1%	4,1%	1,7%

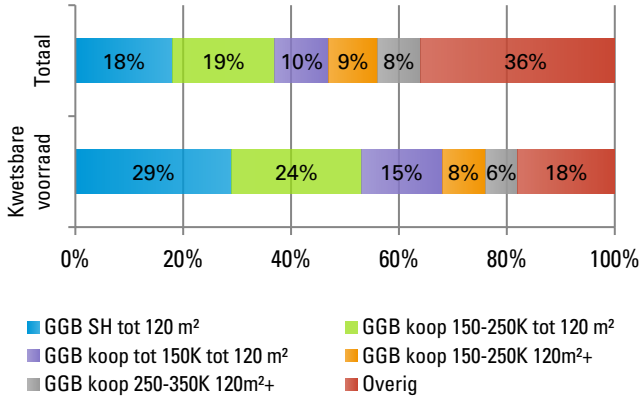
Toekomstwaarde bestaande voorraad

Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



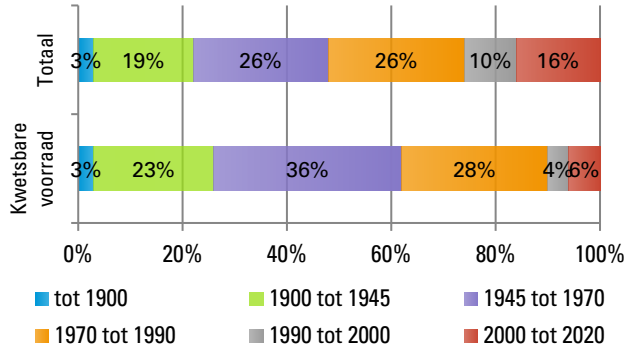
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor circa 70% uit particulier bezit (huur en koop).
- Het aandeel corporatiebezit is in de kwetsbare voorraad wel iets groter dan in de totale voorraad.

Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



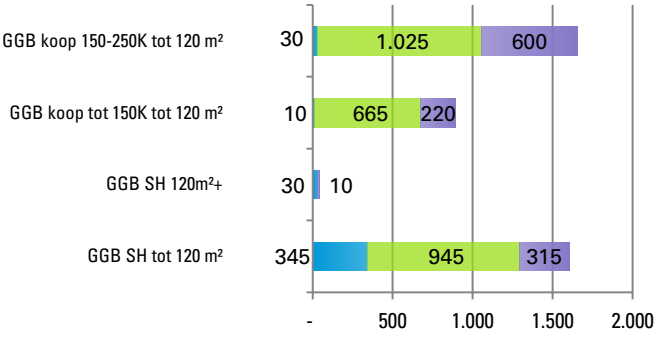
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden sociale huur-en middeldure koop tot 120 m².
- Dit aandeel is relatief hoger t.o.v. het aandeel van deze PMC's binnen de totale woningvoorraad.

Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- Ruim een derde van de relatief kwetsbare voorraad bestaat uit woningen in de bouwperiode 1945-1970.
- Dit aandeel ligt 10% hoger dan het aandeel van deze bouwperiode in de totale voorraad.

Kwetsbare overschotten



- Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol.
- In totaal zijn dit er 415 in Reimerswaal. Het gaat vooral om kleine grondgebonden sociale huur- en goedkope koopwoningen.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in de KWOZ-hoofdrapportage.

Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie de hoofdrapportage van het KWOZ voor een uitgebreide toelichting hierover.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Zie onderstaand tekstkader.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Energielabels

De woningvoorraad verdeeld naar energielabels. Hiervoor is primair gekeken naar geregistreerde energielabels (circa 42% van alle Zeeuwse woningen), voor woningen zonder geregistreerd label is een voorlopig label gehanteerd op basis van bouwjaar en woningtype. *Bron: RVO*

Aanpasbaarheid

De mate waarin de woningvoorraad geschikt is of te maken is voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad zijn geclassificeerd op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. *Bron: TNO*

Huidig gebruik woningvoorraad

Huidig gebruik van de woningvoorraad in beeld gebracht door een koppeling tussen de *BRP-, WOZ- en BAG-registers.* Voor een klein deel is het gebruik onbekend: hier kon geen koppeling worden gemaakt.

Relatief kwetsbare voorraad

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. Iedere individuele woning is gescoord op 4 woningkenmerken en 4 omgevingskenmerken. Hieruit volgt een totaalscore die aangeeft hoe kwetsbaar de woning relatief is. Alle scores zijn relatief: er zijn dus altijd relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen, (sterk) bovengemiddeld scorende woningen en woningen die daar tussenin zitten. We hanteren een vijfpuntsschaal, waarbij we ons in deze factsheet richten op de relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen.

Kwetsbare overschotten

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.

Factsheet Schouwen-Duiveland

Factsheet als lokale verdieping op KWOZ-rapportage

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) op gemeenteniveau. De resultaten van het KWOZ dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Zeeland. In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op provinciaal en regionaal niveau zijn uitgewerkt in de KWOZ-hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen, uitgewerkt in een separaat positionpaper.

Hierna: conclusies, analyses en duiding

In voorliggende factsheet leest u hierna allereerst de belangrijkste conclusies uit het KWOZ op gemeenteniveau. Op de twee volgende pagina's vindt u de analyses zelf en op de laatste pagina geven we een korte duiding van die onderdelen die toelichting behoeven.

Belangrijkste conclusies op het niveau van Schouwen-Duiveland

Tot 2040 circa +110 huishoudens, komende tien jaar nog ruim +500, daarna treedt krimp op

Op basis van de Provinciale prognose groeit het aantal huishoudens van circa 15.510 huishoudens in 2019 naar circa 15.620 huishoudens in 2040. De komende tien jaar komen er nog ruim 500 huishouden bij, maar in de periode daarna tot 2040 krimpt het aantal huishoudens weer met circa 390. De groep 65- en 80-plushuishoudens blijft gedurende de hele periode tot 2040 groeien, de andere doelgroepen krimpen.

Sterke verschuiving gesignaleerd in behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing

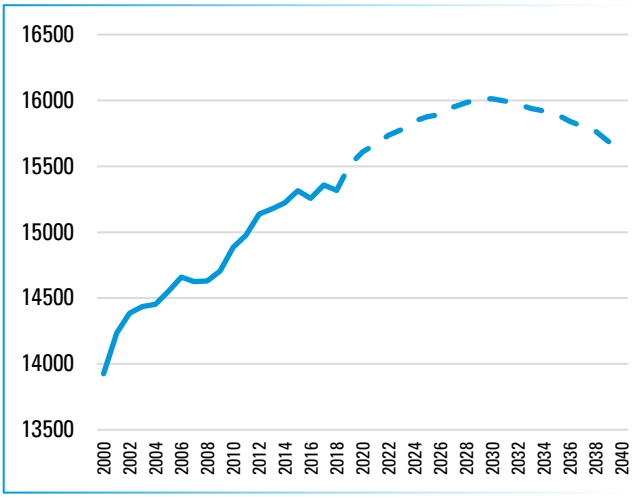
Mede als gevolg van de krimp van de doelgroepen jonger dan 65 jaar op Schouwen-Duiveland verwachten we overschotten in het reguliere grondgebonden koop- en sociale huursegment. Oudere huishoudens stromen door naar een nultredenwoning en de doelgroep voor de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt kleiner. Het gaat overwegend om overschotten van kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen en ruime, dure grondgebonden koopwoningen. Een navenant deel van de dure grondgebonden koopwoningen zal na prijsdaling mogelijk alsnog door de markt worden opgenomen, voor de overige woningen zien we potentiële risico's op leegstand en verloedering op termijn, telkens in het relatief meest kwetsbare deel van de voorraad. Toevoeging door nieuwbouw in deze segmenten vergroot de risico's op de bestaande voorraad. De behoefte aan nultredenwoningen is door de vergrijzing zoals verwacht juist relatief groot. Het gaat daarbij primair om koop nultredenwoningen, maar ook om nultredenwoningen in de sociale- en vrijesectorhuur.

Circa 800 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: vooral kleine sociale huurwoningen en ruimere reguliere grondgebonden koopwoningen

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Op Schouwen-Duiveland gaat het indicatief om zo'n 800 woningen. Het gaat vooral om kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en ruime reguliere grondgebonden koopwoningen. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent. De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen.

Demografie & Behoefte

Huishoudensontwikkeling

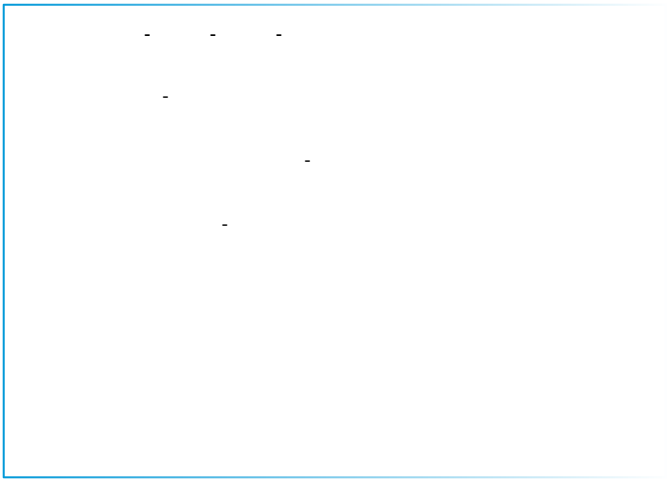


Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huishoudens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	1.173	-103	-217	853
Gezinnen	4.514	-332	-133	4.049
Alleenst. & stel. 35-65 jr	4.071	-98	-704	3.269
Alleenst. & stel. 65-80 jr	4.098	+141	+129	4.368
Alleenst. & stel. 80+	1.654	+894	+534	3.082
Totaal	**15.510**	**+502**	**-391**	**15.621**

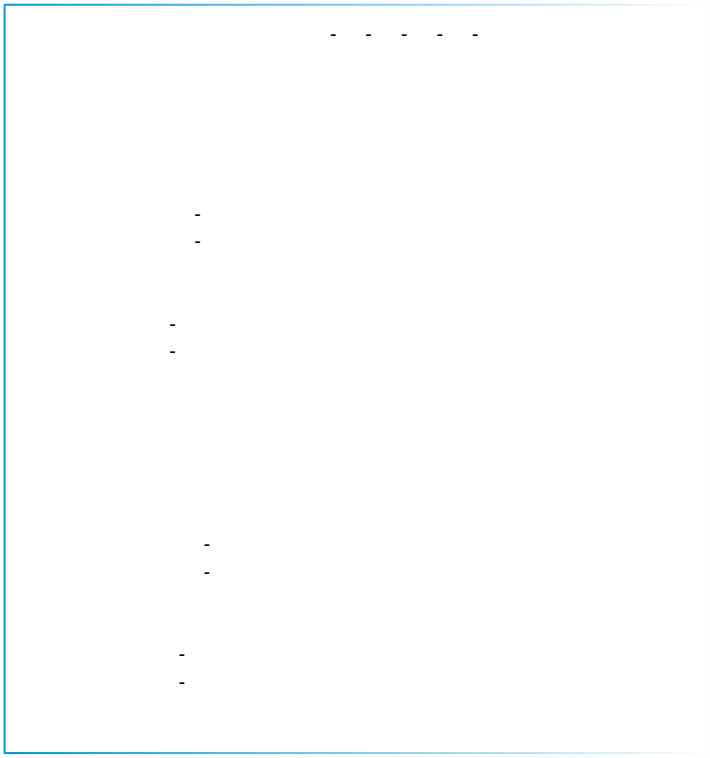
- De komende tien jaar zal het totaal aantal huishoudens toenemen (+502), in de periode daarna tot 2040 zien we een daling (-391). Per saldo komen er tot 2040 ruim 110 huishoudens bij.
- De groep 65- en 80-plushuishoudens blijft zowel de komende tien jaar als in de periode erna groeien. De andere groepen nemen in aantal af.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel)



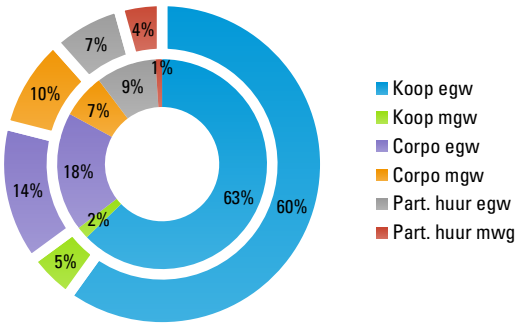
- De behoefte zit volledig in het nultredensegment, als gevolg van de sterke vergrijzing (bovenstaande figuur).
- Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huur- en ruimere koopwoningen (figuur rechts).
- De theoretische overschotten ontstaan naar verwachting vooral in kleine reguliere grondgebonden sociale huur- en goedkope koopwoningen en in het ruime, dure reguliere grondgebonden koopsegment.

Opgave 2019-2029 indicatief uitgesplitst naar PMC's

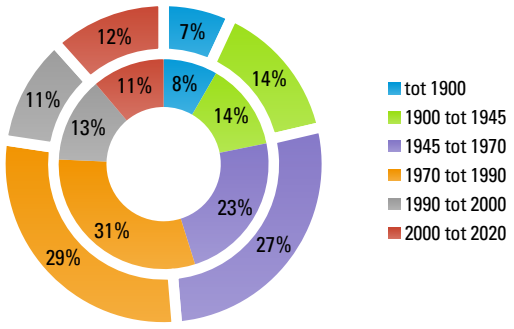


Bestaande voorraad (Schouwen-Duiveland binnenste ring, de provincie Zeeland buitenste ring)

Woningvoorraad naar soort en type

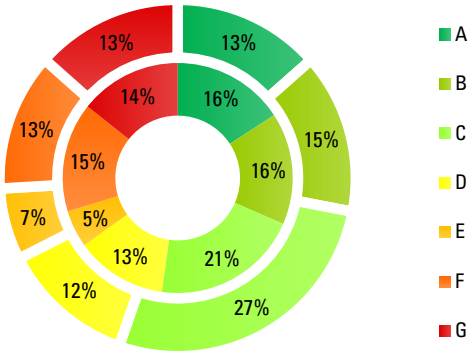


Woningvoorraad naar bouwperiode



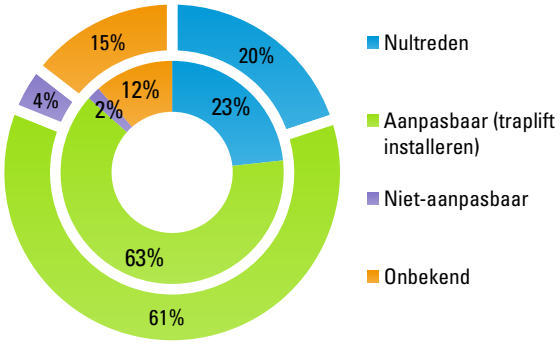
- Het aandeel eengezinswoningen (90%) is relatief groot (Zeeland: 81%).
- De verdeling naar eigendomsvorm (koop/corp./part. huur) is op gemeenteniveau vrijwel gelijk aan de verdeling op provincieniveau.
- De verdeling naar bouwperiode lijkt sterk op die van de provincie Zeeland, met een iets groter aandeel woningen van na 1970.

Energielabels



- Iets meer dan de helft van alle woningen heeft een A-,B-, of C-label.
- Het aandeel A-labels is op Schouwen-Duiveland iets groter dan op het niveau van Zeeland, het aandeel C-labels is juist iets kleiner.

Aanpasbaarheid



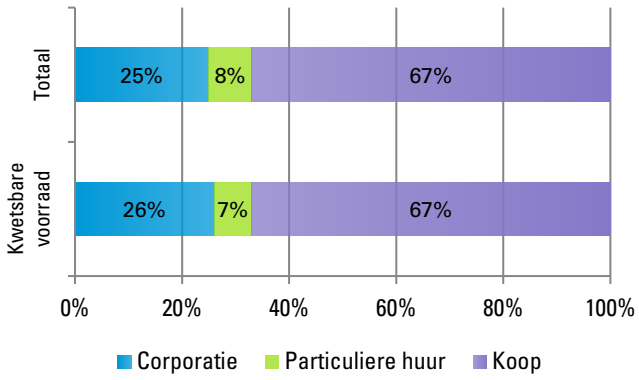
- Het aandeel nultreden- en aanpasbare woningen ligt op Schouwen-Duiveland hoger dan gemiddeld in de hele provincie Zeeland.

Huidig gebruik woningvoorraad

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	16.990	15.315	1.095	370	210
Aandeel	100%	90,1%	6,4%	2,2%	1,2%

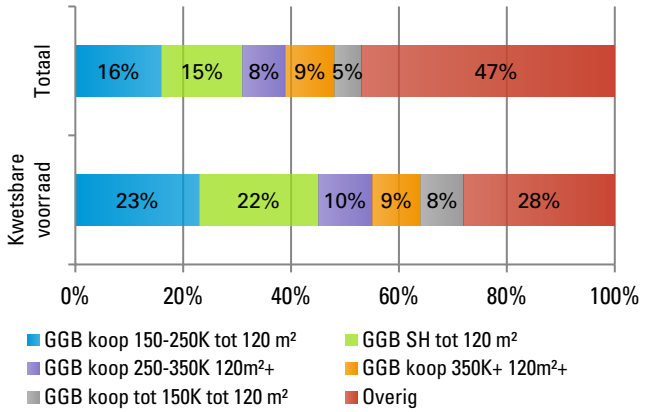
Toekomstwaarde bestaande voorraad

Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



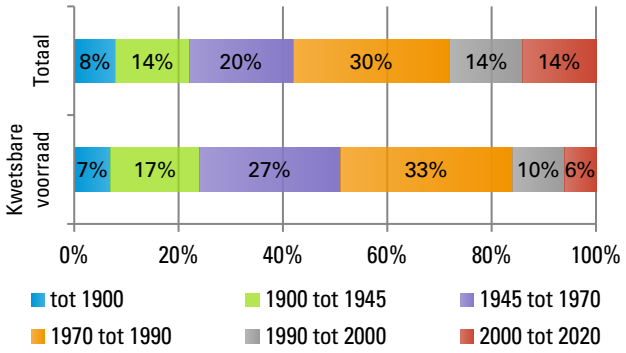
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor circa driekwart uit particulier bezit (huur en koop).
- De relatief kwetsbare voorraad komt overeen met de totale voorraad.

Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



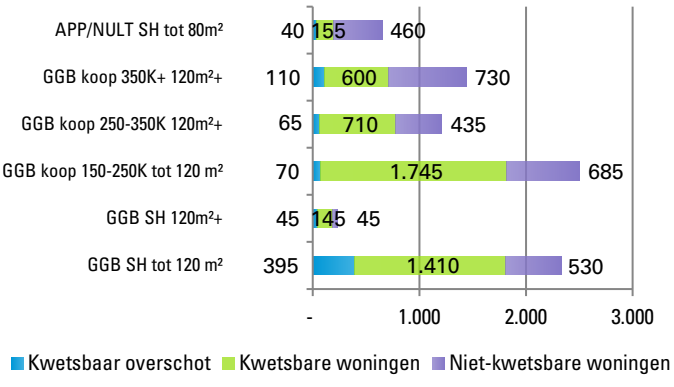
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden sociale huur-en middeldure koop tot 120 m².

Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit woningen uit de periode 1945-1990.

Kwetsbare overschotten (top 6)



- Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol.
- In totaal zijn dit er 800 in Schouwen-Duiveland. In de figuur zijn de 6 belangrijkste PMC's (725 woningen) weergegeven. Het gaat vooral om kleine grondgebonden sociale huurwoningen en middeldure tot dure reguliere grondgebonden koopwoningen.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in de KWOZ-hoofdrapportage.

Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie de hoofdrapportage van het KWOZ voor een uitgebreide toelichting hierover.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Zie onderstaand tekstkader.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Energielabels

De woningvoorraad verdeeld naar energielabels. Hiervoor is primair gekeken naar geregistreerde energielabels (circa 42% van alle Zeeuwse woningen), voor woningen zonder geregistreerd label is een voorlopig label gehanteerd op basis van bouwjaar en woningtype. *Bron: RVO*

Aanpasbaarheid

De mate waarin de woningvoorraad geschikt is of te maken is voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad zijn geclassificeerd op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. *Bron: TNO*

Huidig gebruik woningvoorraad

Huidig gebruik van de woningvoorraad in beeld gebracht door een koppeling tussen de *BRP-, WOZ- en BAG-registers.* Voor een klein deel is het gebruik onbekend: hier kon geen koppeling worden gemaakt.

Relatief kwetsbare voorraad

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. Iedere individuele woning is gescoord op 4 woningkenmerken en 4 omgevingskenmerken. Hieruit volgt een totaalscore die aangeeft hoe kwetsbaar de woning relatief is. Alle scores zijn relatief: er zijn dus altijd relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen, (sterk) bovengemiddeld scorende woningen en woningen die daar tussenin zitten. We hanteren een vijfpuntsschaal, waarbij we ons in deze factsheet richten op de relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen.

Kwetsbare overschotten

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.

Factsheet Sluis

Factsheet als lokale verdieping op KWOZ-rapportage

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) op gemeenteniveau. De resultaten van het KWOZ dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Zeeland. In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op provinciaal en regionaal niveau zijn uitgewerkt in de KWOZ-hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen, uitgewerkt in een separaat positionpaper.

Hierna: conclusies, analyses en duiding

In voorliggende factsheet leest u hierna allereerst de belangrijkste conclusies uit het KWOZ op gemeenteniveau. Op de twee volgende pagina's vindt u de analyses zelf en op de laatste pagina geven we een korte duiding van die onderdelen die toelichting behoeven.

Belangrijkste conclusies op het niveau van Sluis

Tot 2040 krimp van circa 570 huishoudens, 80-plusgroep blijft wel groeien

Op basis van de Provinciale prognose daalt het aantal huishoudens van circa 11.250 huishoudens in 2019 naar circa 10.670 huishoudens in 2040. Alleen het aantal 80-plushuishoudens neemt nog toe, de andere doelgroepen krimpen.

Sterke verschuiving gesignaleerd in behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing

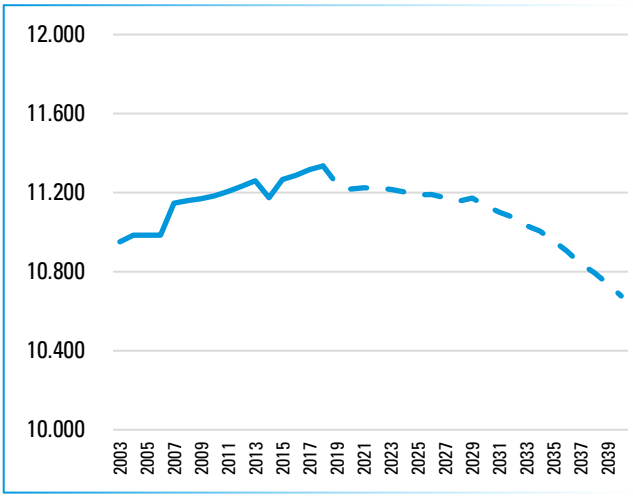
Mede als gevolg van de krimp van de doelgroepen jonger dan 65 jaar in Sluis verwachten we overschotten in het reguliere grondgebonden koop- en sociale huursegment. Oudere huishoudens stromen door naar een nultredenwoning en de doelgroep voor de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt kleiner. Het gaat overwegend om overschotten van kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen en ruime, dure grondgebonden koopwoningen. Een navenant deel van de dure grondgebonden koopwoningen zal na prijsdaling mogelijk alsnog door de markt worden opgenomen, voor de overige woningen zien we potentiële risico's op leegstand en verloedering op termijn, telkens in het relatief meest kwetsbare deel van de voorraad. Toevoeging door nieuwbouw in deze segmenten vergroot de risico's op de bestaande voorraad. De behoefte aan nultredenwoningen is door de vergrijzing zoals verwacht juist relatief groot. Het gaat daarbij primair om sociale huur nultredenwoningen, maar ook om nultredenwoningen in de koop- en vrijesectorhuur.

Circa 1.025 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: vooral kleine sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koop

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. In Sluis gaat het indicatief om zo'n 1.025 woningen. Het gaat vooral om kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koopwoningen. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent. De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen.

Demografie & Behoefte

Huishoudensontwikkeling



Doelgroepontwikkeling

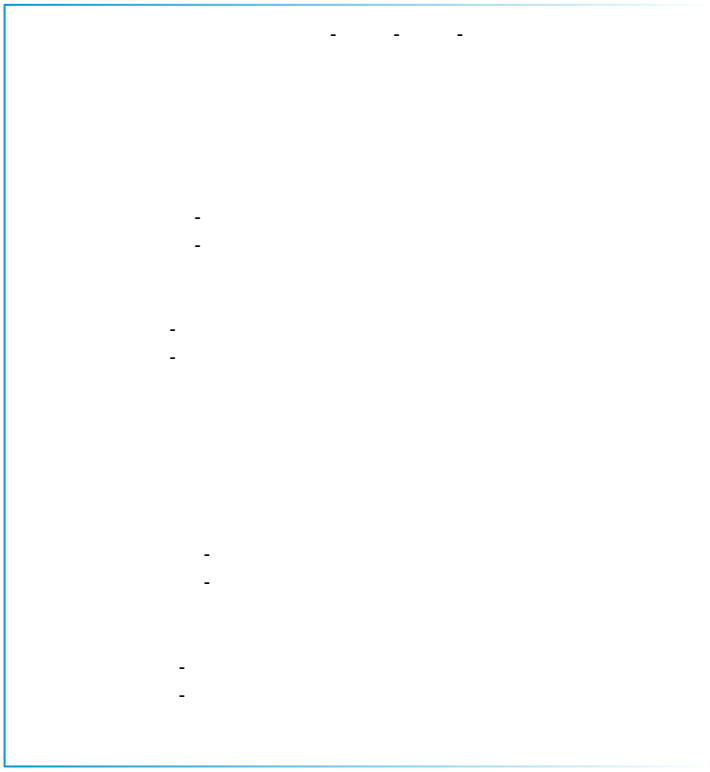
Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huis-houdens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	960	-165	-191	604
Gezinnen	3.091	-104	+14	3.001
Alleenst. & stel. 35-65 jr	3.011	-153	-406	2.452
Alleenst. & stel. 65-80 jr	2.939	-64	-182	2.693
Alleenst. & stel. 80+	1.244	+413	+270	1.927
Totaal	**11.245**	**-73**	**-495**	**10.677**

- De komende tien jaar daalt het aantal huishoudens licht (-73). In de periode daarna tot 2040 zet de krimp verder door. Het aantal huishoudens neemt in totaal tot 2040 af met circa 570 huishoudens.
- De groep 80-plushuishoudens groeit als enige groep nog wel. De andere doelgroepen nemen in aantal af.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel)

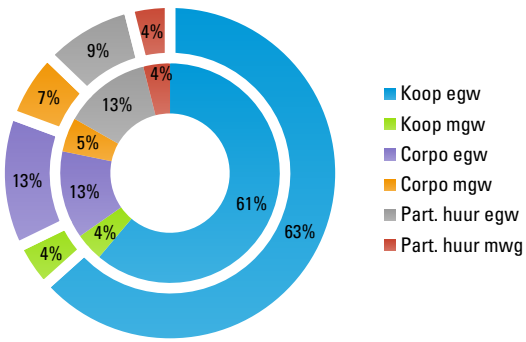
- De behoefte zit volledig in het nultredensegment, als gevolg van de sterke vergrijzing (bovenstaande figuur).
- Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huur en in mindere mate om vrijesectorhuur- en ruimere koopwoningen (figuur rechts).
- De theoretische overschotten ontstaan naar verwachting vooral in het kleine grondgebonden sociale huur- en goedkope koopsegment en in het ruime, dure reguliere grondgebonden koopsegment.

Opgave 2019-2029 indicatief uitgesplitst naar PMC's



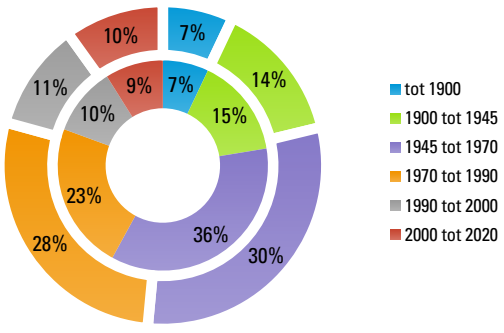
Bestaande voorraad (Sluis binnenste ring, regio Zeeuws-Vlaanderen buitenste ring)

Woningvoorraad naar soort en type



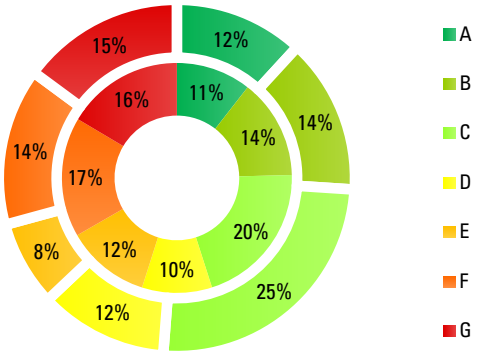
- De verdeling van de voorraad naar eigendomsvorm en type woningen lijkt sterk op de regionale verdeling.

Woningvoorraad naar bouwperiode



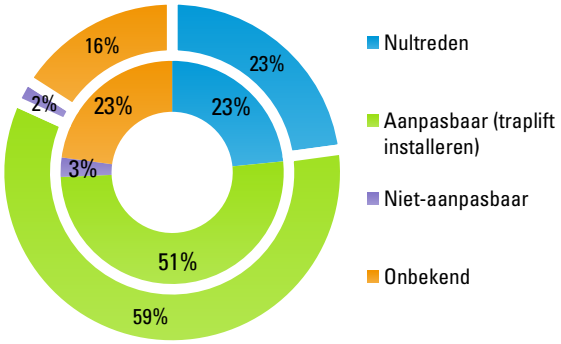
- De verdeling naar bouwperiode lijkt sterk op die van de Zeeuws-Vlaanderen, met een iets groter aandeel woningen uit 1945-1970.
- Het aandeel 1945-1990 betreft ruim de helft van de voorraad.

Energielabels



- In Sluis heeft relatief een groot aandeel van de woningen een niet-groen energielabel (D of lager) ten opzichte van het regiobeeld.

Aanpasbaarheid



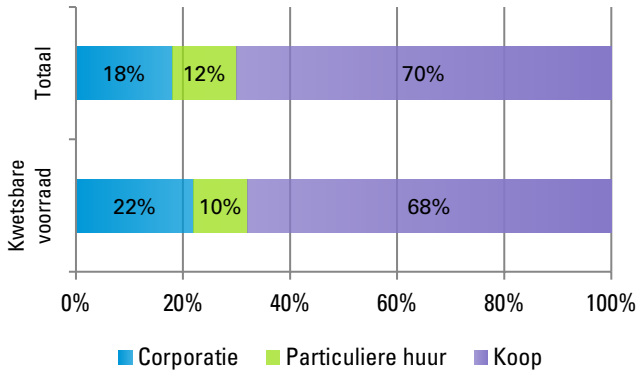
- Het aandeel nultredenwoningen ligt op 23%, gelijk aan het aandeel binnen de regio.
- Het aandeel aanpasbare woningen ligt relatief laag ten opzichte van het aandeel binnen Zeeuws-Vlaanderen.

Huidig gebruik woningvoorraad

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	14.105	11.335	1.860	710	195
Aandeel	100%	80,4%	13,2%	5,0%	1,4%

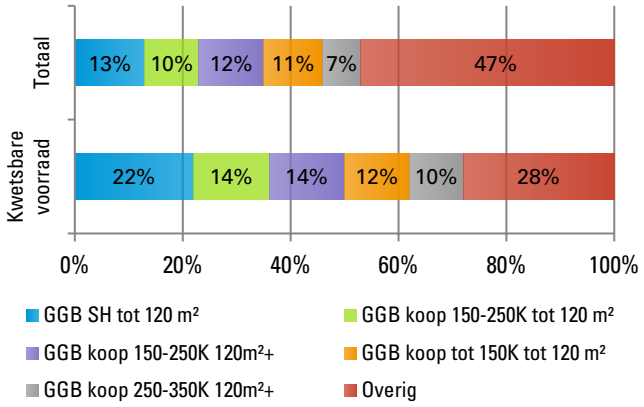
Toekomstwaarde bestaande voorraad

Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



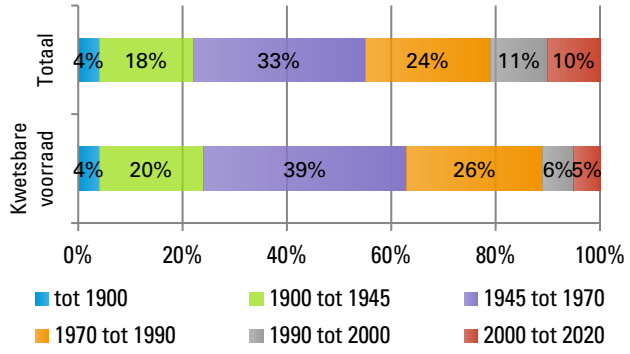
- De verdeling van de relatief kwetsbare voorraad lijkt sterk op de verdeling van de totale voorraad naar eigendomsvorm.
- De kwetsbare voorraad bestaat voor ruim 75% uit particulier bezit.

Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



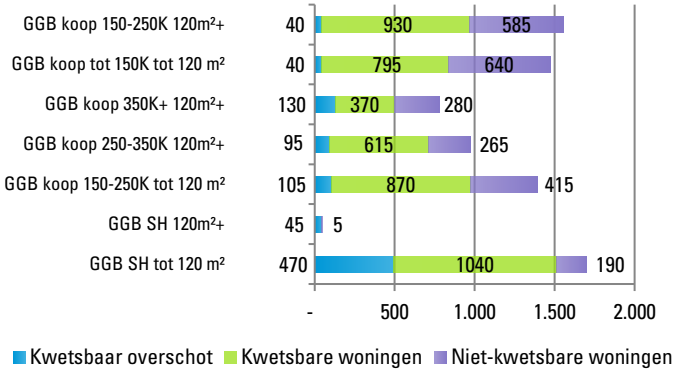
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden sociale huur tot 120 m² en goedkope tot middeldure grondgebonden koopwoningen.

Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een groot deel uit woningen uit de periode 1945-1970.

Kwetsbare overschotten (top 7)



- Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol.
- In totaal zijn dit er 1.025 in Sluis. De belangrijkste PMC's zijn weergegeven. Het gaat vooral om kleine grondgebonden sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koopwoningen.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in de KWOZ-hoofdrapportage.

Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie de hoofdrapportage van het KWOZ voor een uitgebreide toelichting hierover.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Zie onderstaand tekstkader.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Energielabels

De woningvoorraad verdeeld naar energielabels. Hiervoor is primair gekeken naar geregistreerde energielabels (circa 42% van alle Zeeuwse woningen), voor woningen zonder geregistreerd label is een voorlopig label gehanteerd op basis van bouwjaar en woningtype. *Bron: RVO*

Aanpasbaarheid

De mate waarin de woningvoorraad geschikt is of te maken is voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad zijn geclassificeerd op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. *Bron: TNO*

Huidig gebruik woningvoorraad

Huidig gebruik van de woningvoorraad in beeld gebracht door een koppeling tussen de *BRP-, WOZ- en BAG-registers.* Voor een klein deel is het gebruik onbekend: hier kon geen koppeling worden gemaakt.

Relatief kwetsbare voorraad

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. Iedere individuele woning is gescoord op 4 woningkenmerken en 4 omgevingskenmerken. Hieruit volgt een totaalscore die aangeeft hoe kwetsbaar de woning relatief is. Alle scores zijn relatief: er zijn dus altijd relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen, (sterk) bovengemiddeld scorende woningen en woningen die daar tussenin zitten. We hanteren een vijfpuntsschaal, waarbij we ons in deze factsheet richten op de relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen.

Kwetsbare overschotten

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.

Factsheet Terneuzen

Factsheet als lokale verdieping op KWOZ-rapportage

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) op gemeenteniveau. De resultaten van het KWOZ dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Zeeland. In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op provinciaal en regionaal niveau zijn uitgewerkt in de KWOZ-hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen, uitgewerkt in een separaat positionpaper.

Hierna: conclusies, analyses en duiding

In voorliggende factsheet leest u hierna allereerst de belangrijkste conclusies uit het KWOZ op gemeenteniveau. Op de twee volgende pagina's vindt u de analyses zelf en op de laatste pagina geven we een korte duiding van die onderdelen die toelichting behoeven.

Belangrijkste conclusies op het niveau van Terneuzen

Tot 2040 circa +375 huishoudens, komende tien jaar nog groei, daarna krimp

Op basis van de Provinciale prognose groeit het aantal huishoudens van bijna 25.430 huishoudens in 2019 naar circa 25.800 huishoudens in 2040. De eerste tien jaar komen er nog zo'n 515 huishoudens bij, in de periode daarna tot 2040 daalt het aantal weer met 140. De verwachte huishoudensgroei zit volledig in de groep 65- en 80-plushuishoudens. De overige doelgroepen krimpen per saldo tot 2040.

Sterke verschuiving gesignaleerd in behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing

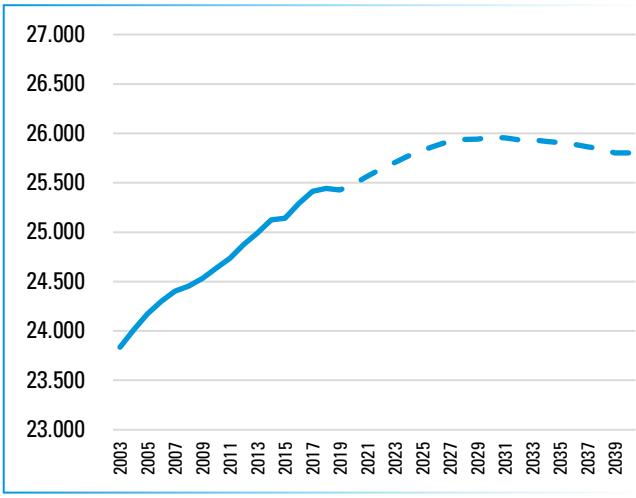
Mede als gevolg van de krimp van de doelgroepen jonger dan 65 jaar in Terneuzen verwachten we overschotten in het reguliere grondgebonden koop- en sociale huursegment. Oudere huishoudens stromen door naar een nultredenwoning en de doelgroep voor de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt kleiner. Het gaat overwegend om overschotten van kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koopwoningen. Een navenant deel van de dure grondgebonden koopwoningen zal na prijsdaling mogelijk alsnog door de markt worden opgenomen, voor de overige woningen zien we potentiële risico's op leegstand en verloedering op termijn, telkens in het relatief meest kwetsbare deel van de voorraad. Toevoeging door nieuwbouw in deze segmenten vergroot de risico's op de bestaande voorraad. De behoefte aan nultredenwoningen is door de vergrijzing zoals verwacht juist relatief groot. Het gaat daarbij primair om koop nultredenwoningen, maar ook om nultredenwoningen in de sociale- en vrijesectorhuur.

Circa 1.460 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: vooral kleine sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koopwoningen

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. In Terneuzen gaat het indicatief om zo'n 1.460 woningen. Het gaat vooral om kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koopwoningen. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent. De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen.

Demografie & Behoefte

Huishoudensontwikkeling

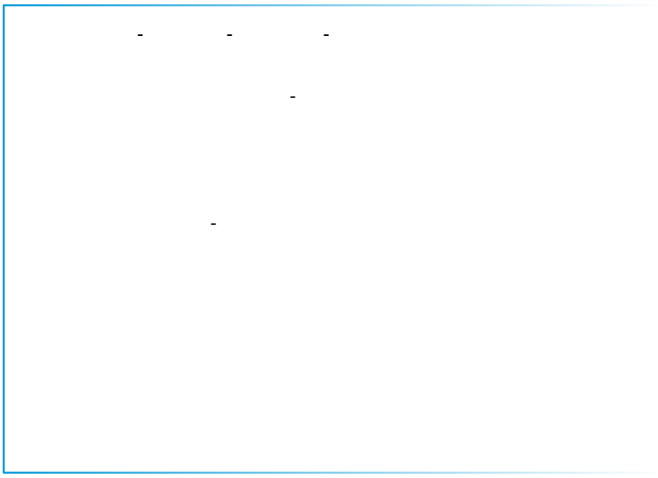


Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huis-houdens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	2.128	-414	-248	1.466
Gezinnen	7.683	-250	93	7.526
Alleenst. & stel. 35-65 jr	7.063	-163	-879	6.021
Alleenst. & stel. 65-80 jr	6.186	+178	+140	6.504
Alleenst. & stel. 80+	2.367	+1.162	+755	4.284
Totaal	**25.427**	**+513**	**-139**	**25.801**

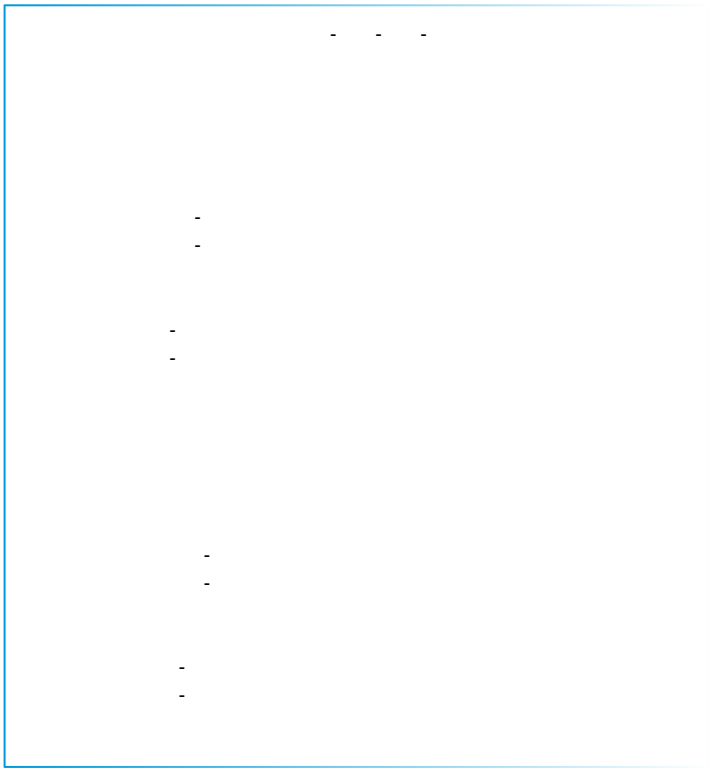
- De komende 10 jaar zien we nog een groei van het aantal huishoudens (circa +515). In de periode daarna tot 2040 daalt het aantal met 140. De totale toename tot 2040 komt daarmee uit op circa +375 huishoudens.
- De groei zit per saldo volledig in de groep 65- en 80-plushuishoudens. De overige doelgroepen nemen per saldo in aantal af over de hele periode tot 2040.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel)



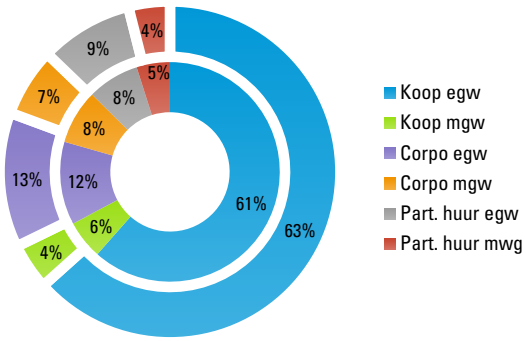
- De behoefte zit primair in nultredenwoningen, mede als gevolg van de sterke vergrijzing (bovenstaande figuur). De behoefte aan grondgebonden vrijesectorhuur ligt in lijn met de huis-vestingsbehoefte voor long-stay internationale werknemers.
- Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huur, vrijesectorhuur- en ruimere koopwoningen (figuur rechts).
- De theoretische overschotten ontstaan naar verwachting in het kleine grondgebonden sociale huur- en goedkope koopsegment en in het ruime reguliere grondgebonden koopsegment.

Opgave 2019-2029 indicatief uitgesplitst naar PMC's



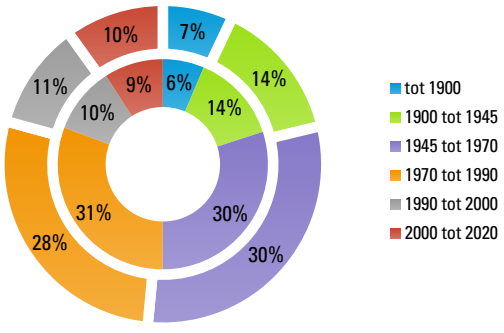
Bestaande voorraad (Terneuzen binnenste ring, regio Zeeuws-Vlaanderen buitenste ring)

Woningvoorraad naar soort en type



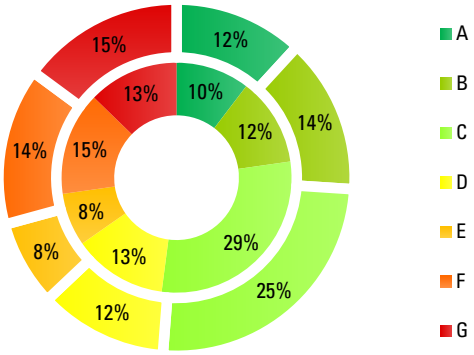
- De woningvoorraad van Terneuzen lijkt qua eigendomsvorm en woningtype sterk op die van de regio.

Woningvoorraad naar bouwperiode



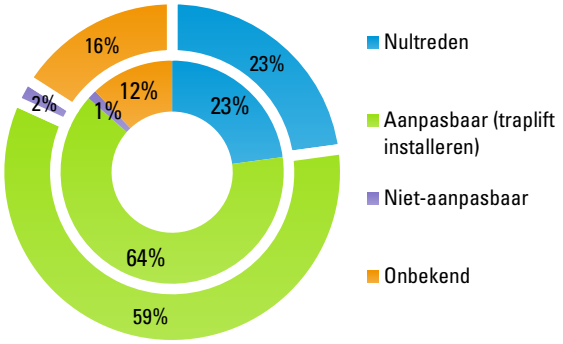
- De verdeling naar bouwperiode lijkt sterk op die van de Zeeuws-Vlaanderen, met een iets groter aandeel uit de periode 1970-1990.

Energielabels



- Het aandeel woningen met een label C is in Terneuzen relatief groot ten opzichte van dit aandeel binnen de hele regio Zeeuws-Vlaanderen.
- Het aandeel A- en G-labels ligt in Terneuzen juist relatief iets lager.

Aanpasbaarheid



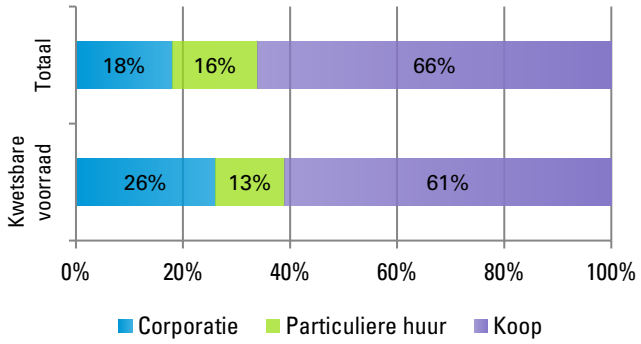
- Het aandeel nultredenwoningen binnen Terneuzen is gelijk aan het aandeel binnen de regio.
- Het aandeel aanpasbare woningen ligt relatief iets hoger.

Huidig gebruik woningvoorraad

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	27.075	25.145	235	1.015	675
Aandeel	100%	92,9%	0,9%	3,7%	2,5%

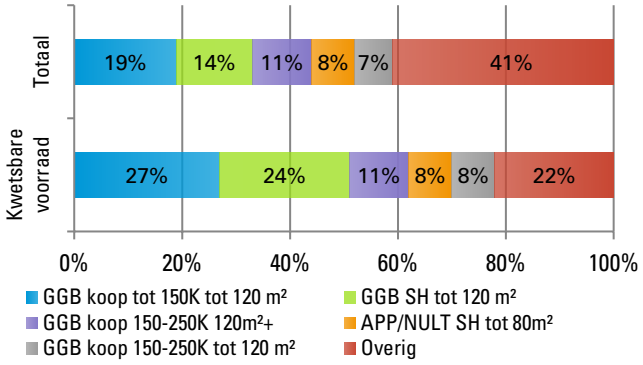
Toekomstwaarde bestaande voorraad

Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



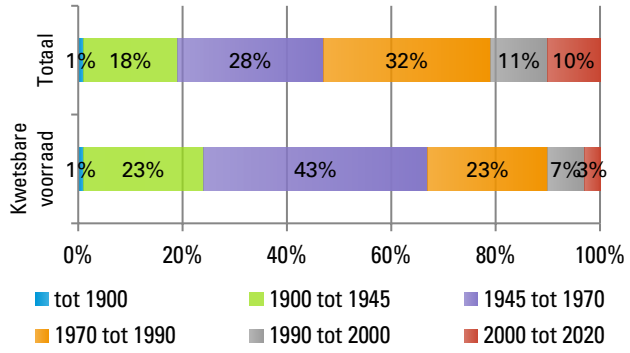
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor circa driekwart uit particulier bezit (huur en koop).
- Het aandeel corporatiebezit is in de kwetsbare voorraad wel iets sterker vertegenwoordigd dan binnen de totale voorraad.

Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



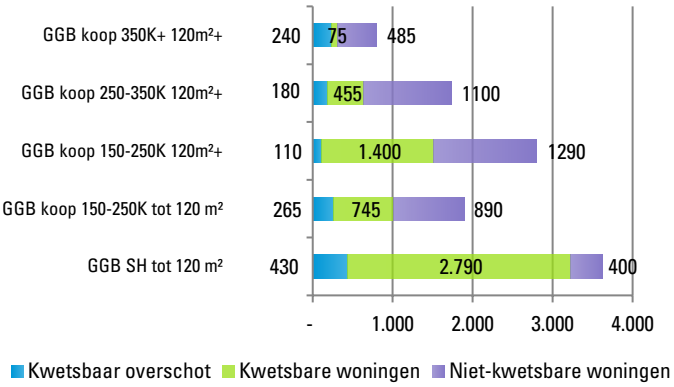
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit kleine reguliere grondgebonden sociale huur en goedkope tot middeldure reguliere grondgebonden koopwoningen.

Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- Vooral woningen uit de periode 1945-1970 zijn relatief oververtegenwoordigd in de relatief kwetsbare voorraad.

Kwetsbare overschotten (top 5)



- Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol.
- In totaal zijn dit er 1.460 in Terneuzen. Bovenstaande figuur toont de top 5 (1.230 woningen). Het gaat vooral om kleine reguliere grondgebonden sociale huur- en koopwoningen.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in de KWOZ-hoofdrapportage.

Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie de hoofdrapportage van het KWOZ voor een uitgebreide toelichting hierover.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Zie onderstaand tekstkader.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Energielabels

De woningvoorraad verdeeld naar energielabels. Hiervoor is primair gekeken naar geregistreerde energielabels (circa 42% van alle Zeeuwse woningen), voor woningen zonder geregistreerd label is een voorlopig label gehanteerd op basis van bouwjaar en woningtype. *Bron: RVO*

Aanpasbaarheid

De mate waarin de woningvoorraad geschikt is of te maken is voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad zijn geclassificeerd op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. *Bron: TNO*

Huidig gebruik woningvoorraad

Huidig gebruik van de woningvoorraad in beeld gebracht door een koppeling tussen de *BRP-, WOZ- en BAG-registers.* Voor een klein deel is het gebruik onbekend: hier kon geen koppeling worden gemaakt.

Relatief kwetsbare voorraad

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. Iedere individuele woning is gescoord op 4 woningkenmerken en 4 omgevingskenmerken. Hieruit volgt een totaalscore die aangeeft hoe kwetsbaar de woning relatief is. Alle scores zijn relatief: er zijn dus altijd relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen, (sterk) bovengemiddeld scorende woningen en woningen die daar tussenin zitten. We hanteren een vijfpuntsschaal, waarbij we ons in deze factsheet richten op de relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen.

Kwetsbare overschotten

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.

Factsheet Tholen

Factsheet als lokale verdieping op KWOZ-rapportage

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) op gemeenteniveau. De resultaten van het KWOZ dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Zeeland. In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op provinciaal en regionaal niveau zijn uitgewerkt in de KWOZ-hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen, uitgewerkt in een separaat positionpaper.

Hierna: conclusies, analyses en duiding

In voorliggende factsheet leest u hierna allereerst de belangrijkste conclusies uit het KWOZ op gemeenteniveau. Op de twee volgende pagina's vindt u de analyses zelf en op de laatste pagina geven we een korte duiding van die onderdelen die toelichting behoeven.

Belangrijkste conclusies op het niveau van Tholen

Tot 2040 nog circa +1.690 huishoudens, groei zit overwegend in 65-plusdoelgroep en gezinnen

Op basis van de Provinciale prognose groeit het aantal huishoudens van circa 10.500 huishoudens in 2019 naar circa 12.190 huishoudens in 2040. De verwachte huishoudensgroei zit primair in de groep 65- en 80-plushuishoudens en in de groep gezinnen. De groep jonge alleenstaanden en stellen neemt licht in omvang af.

Sterke behoefte nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing, naast aanhoudende behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen

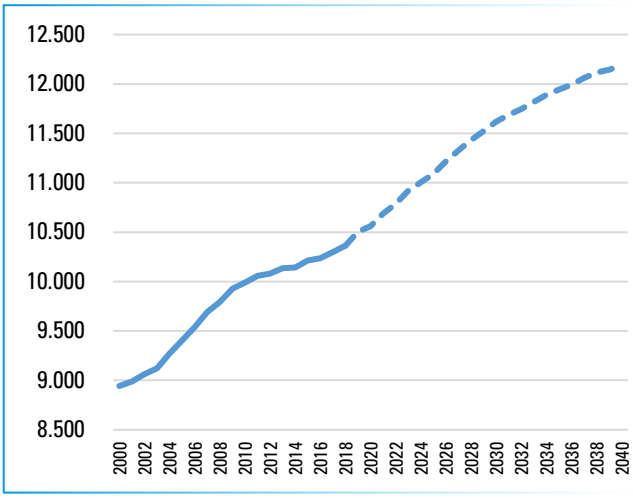
Door de relatief grote en brede aanhoudende huishoudensgroei op Tholen zien we zowel behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen (voor gezinnen) als ook een sterke behoefte aan nultredenwoningen voor de groeiende groep 65-plushuishoudens. Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huurwoningen, vrijesectorhuur en ruimere nultreden koopwoningen. In het reguliere grondgebonden segment gaat het om betaalbare en middeldure koopwoningen. Naast deze behoefte zien we beperkte theoretische overschotten ontstaan aan kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen. Dit is het gevolg van een doorstroomwens van jonge huishoudens. Deze groep wil vanuit een sociale huurwoning de stap maken naar een (betaalbare) koopwoning.

Circa 385 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: primair kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Op Tholen gaat het indicatief om zo'n 385 woningen. Het gaat vooral om kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent. De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen.

Demografie & Behoefte

Huishoudensontwikkeling

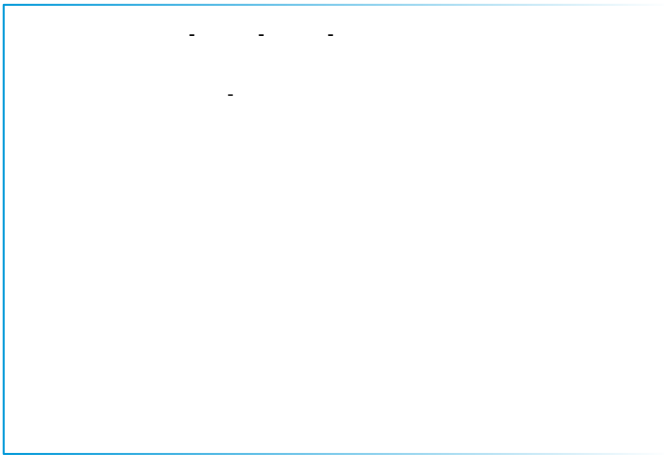


Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huishoudens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	966	-68	-151	747
Gezinnen	4.009	+164	+348	4.521
Alleenst. & stel. 35-65 jr	2.526	+114	-309	2.331
Alleenst. & stel. 65-80 jr	2.174	+380	+327	2.881
Alleenst. & stel. 80+	829	+427	+455	1.711
Totaal	**10.504**	**+1.017**	**+670**	**12.191**

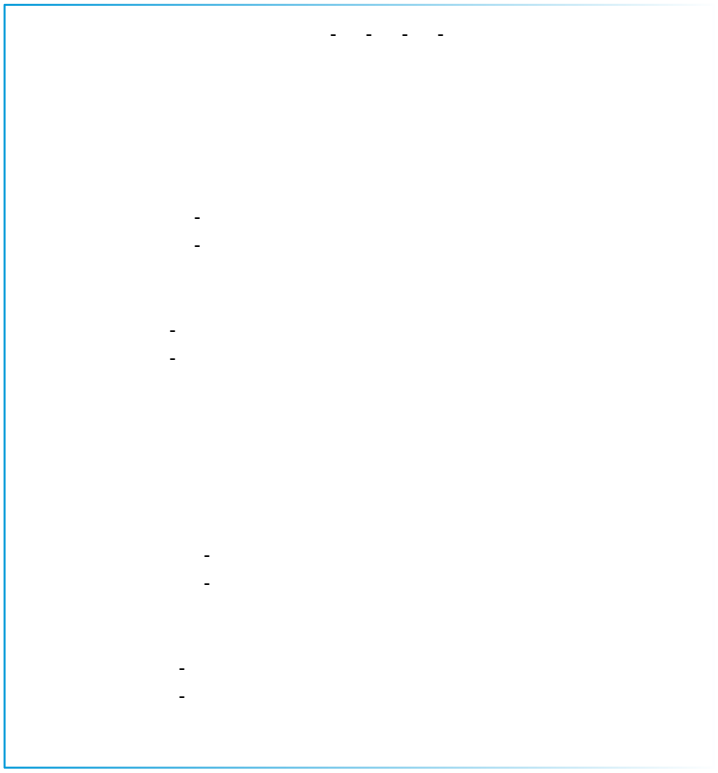
- Zowel de komende tien jaar als in de periode daarna blijft het aantal huishoudens groeien (+1.687 in totaal tot 2040).
- Vooral het aantal 65- en 80-plushuishoudens en in mindere mate het aantal gezinnen groeit. De groep jonge alleenstaanden en stellen neemt in aantal af.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel)



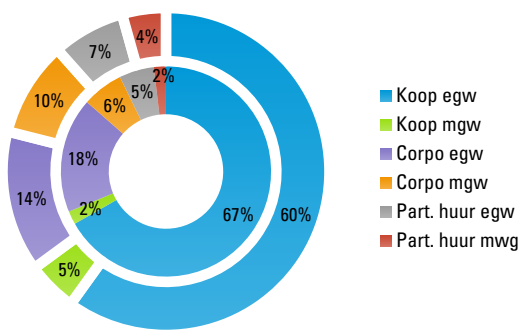
- De behoefte zit primair in nultredenwoningen, mede als gevolg van de sterke vergrijzing (bovenstaande figuur). Door aanhoudende groei van de groep gezinnen verwachten we ook behoefte aan grondgebonden koop- en vrijesectorhuurwoningen.
- Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huurwoningen, vrijesectorhuur en ruimere koopwoningen (figuur rechts). In het reguliere grondgebonden segment gaat het om betaalbare en middeldure koopwoningen.
- De (beperkte) theoretische overschotten ontstaan naar verwachting in het kleine grondgebonden sociale huursegment.

Opgave 2019-2029 indicatief uitgesplitst naar PMC's



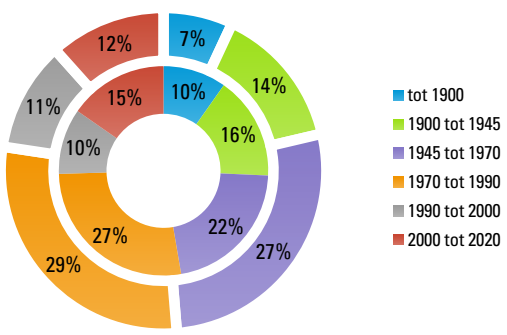
Bestaande voorraad (Tholen binnenste ring, provincie Zeeland buitenste ring)

Woningvoorraad naar soort en type



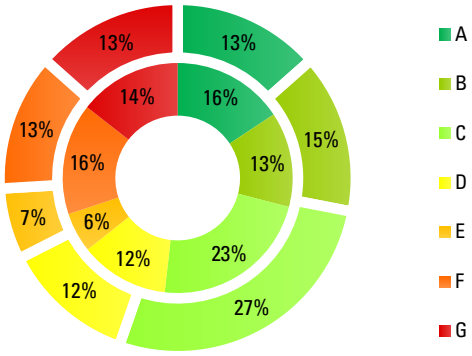
- Het aandeel eengezinswoningen (90%) is relatief groot (Zeeland: 81%).
- Het aandeel particuliere huur is relatief laag (7%) ten opzichte van het aandeel binnen de hele provincie (11%).

Woningvoorraad naar bouwperiode



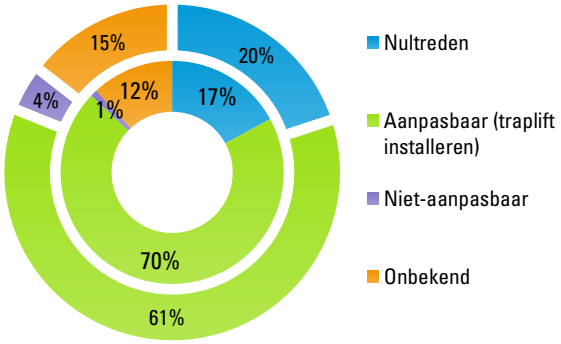
- De verdeling van de woningvoorraad naar bouwperiode lijkt sterk op die van de provincie Zeeland, met een iets kleiner aandeel uit de periode 1945-1970 en een groter aandeel van na 2000.

Energielabels



- De verdeling naar energielabels op Tholen lijkt op die van de provincie, bij het aandeel in segment C ligt het grootste verschil (23% vs 27%).
- Het aandeel A, F en G-labels ligt hoger dan in de provincie Zeeland als totaal, het aandeel B, C en E lager.

Aanpasbaarheid



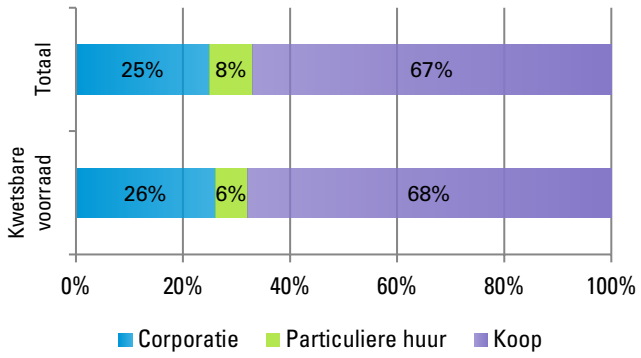
- Het aandeel nultredenwoningen (17%) ligt iets onder het Zeeuwse aandeel (20%).
- Het aandeel theoretisch aanpasbare woningen is met 70% wel groter dan in de totale provincie Zeeland (65%).

Huidig gebruik woningvoorraad

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	10.905	10.375	90	360	80
Aandeel	100%	95,1%	0,8%	3,3%	0,7%

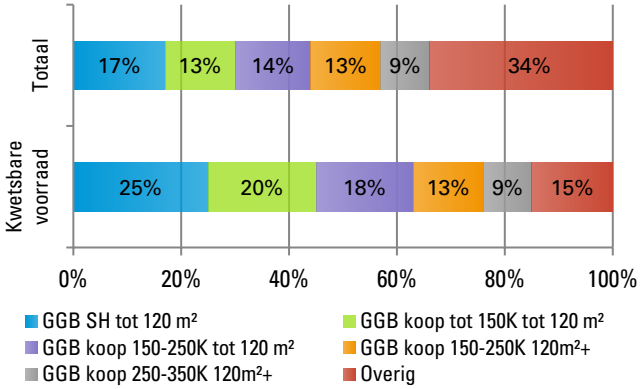
Toekomstwaarde bestaande voorraad

Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



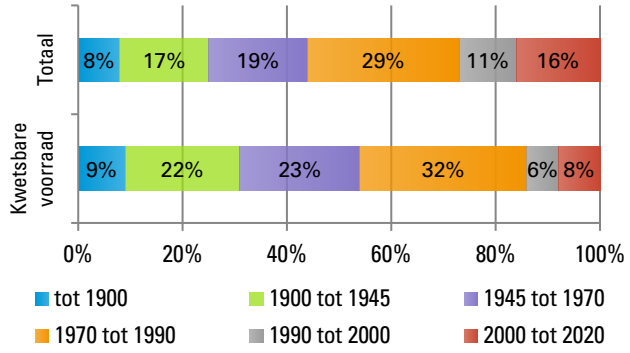
- Circa 25% bestaat uit corporatiewoningen.
- De relatief kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm lijkt sterk op de verdeling van de totale voorraad naar eigendomsvorm.

Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



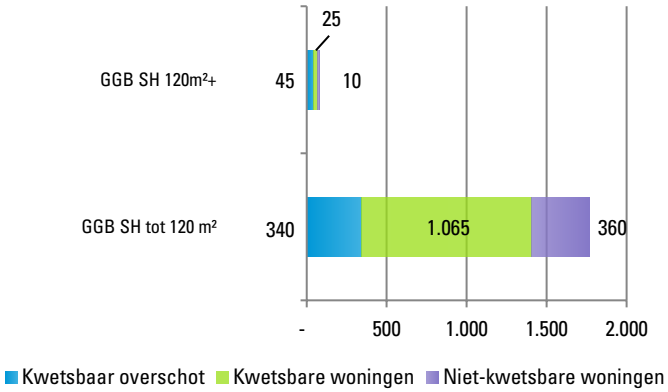
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit kleine reguliere grondgebonden sociale huur- en betaalbare koopwoningen.

Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit woningen uit de periode 1945-1990.

Kwetsbare overschotten



- Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol.
- In totaal zijn dit er 385 op Tholen. Het gaat vooral om kleine grondgebonden sociale huurwoningen.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in de KWOZ-hoofdrapportage.

Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie de hoofdrapportage van het KWOZ voor een uitgebreide toelichting hierover.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Zie onderstaand tekstkader.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Energielabels

De woningvoorraad verdeeld naar energielabels. Hiervoor is primair gekeken naar geregistreerde energielabels (circa 42% van alle Zeeuwse woningen), voor woningen zonder geregistreerd label is een voorlopig label gehanteerd op basis van bouwjaar en woningtype. *Bron: RVO*

Aanpasbaarheid

De mate waarin de woningvoorraad geschikt is of te maken is voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad zijn geclassificeerd op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. *Bron: TNO*

Huidig gebruik woningvoorraad

Huidig gebruik van de woningvoorraad in beeld gebracht door een koppeling tussen de *BRP-, WOZ- en BAG-registers.* Voor een klein deel is het gebruik onbekend: hier kon geen koppeling worden gemaakt.

Relatief kwetsbare voorraad

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. Iedere individuele woning is gescoord op 4 woningkenmerken en 4 omgevingskenmerken. Hieruit volgt een totaalscore die aangeeft hoe kwetsbaar de woning relatief is. Alle scores zijn relatief: er zijn dus altijd relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen, (sterk) bovengemiddeld scorende woningen en woningen die daar tussenin zitten. We hanteren een vijfpuntsschaal, waarbij we ons in deze factsheet richten op de relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen.

Kwetsbare overschotten

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.

Factsheet Veere

Factsheet als lokale verdieping op KWOZ-rapportage

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) op gemeenteniveau. De resultaten van het KWOZ dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Zeeland. In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op provinciaal en regionaal niveau zijn uitgewerkt in de KWOZ-hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen, uitgewerkt in een separaat positionpaper.

Hierna: conclusies, analyses en duiding

In voorliggende factsheet leest u hierna allereerst de belangrijkste conclusies uit het KWOZ op gemeenteniveau. Op de twee volgende pagina's vindt u de analyses zelf en op de laatste pagina geven we een korte duiding van die onderdelen die toelichting behoeven.

Belangrijkste conclusies op het niveau van Veere

Tot 2040 circa +10 huishoudens, groei eerste tien jaar, daarna krimp

Op basis van de Provinciale prognose groeit het aantal huishoudens de komende tien jaar nog met circa 250 huishoudens, maar slaat de groei daarna om in krimp. Het aantal huishoudens in 2040 is daarmee naar verwachting ongeveer gelijk aan het aantal huishoudens in 2019. De groep 80-plushuishoudens blijft wel sterk groeien, alle overige doelgroepen nemen in omvang af.

Sterke verschuiving gesignaleerd in behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing

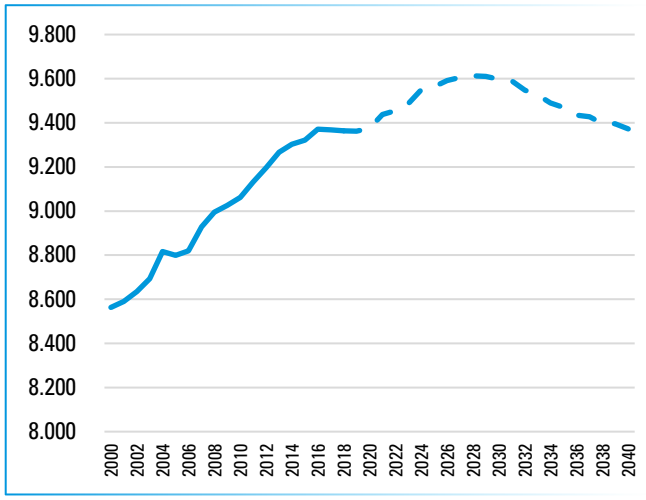
Mede als gevolg van de krimp van de doelgroepen jonger dan 65 jaar in Veere verwachten we overschotten in het reguliere grondgebonden koop- en sociale huursegment. Oudere huishoudens stromen door naar een nultredenwoning en de doelgroep voor de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt kleiner. Het gaat overwegend om overschotten van kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koopwoningen in een brede prijsrange. Een navenant deel van de duurdere grondgebonden koopwoningen zal na prijsdaling mogelijk alsnog door de markt worden opgenomen, voor de overige woningen zien we potentiële risico's op leegstand en verloedering op termijn, telkens in het relatief meest kwetsbare deel van de voorraad. Toevoeging door nieuwbouw in deze segmenten vergroot de risico's op de bestaande voorraad. De behoefte aan nultredenwoningen is door de vergrijzing zoals verwacht juist relatief groot. Het gaat daarbij primair om koop nultredenwoningen, maar ook om nultredenwoningen in de sociale- en vrijesectorhuur.

Circa 650 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: vooral kleine sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koop

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. In Veere gaat het indicatief om zo'n 650 woningen. Het gaat vooral om kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koopwoningen. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent. De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen.

Demografie & Behoefte

Huishoudensontwikkeling

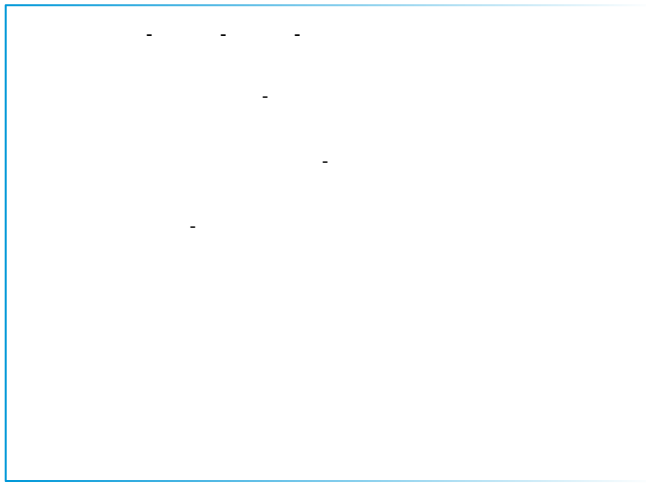


Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huishoudens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	587	-124	-97	366
Gezinnen	3.009	-109	-19	2.881
Alleenst. & stel. 35-65 jr	2.227	-280	-360	1.587
Alleenst. & stel. 65-80 jr	2.664	+95	-138	2.621
Alleenst. & stel. 80+	875	+666	+376	1.917
Totaal	**9.362**	**+248**	**-238**	**9.372**

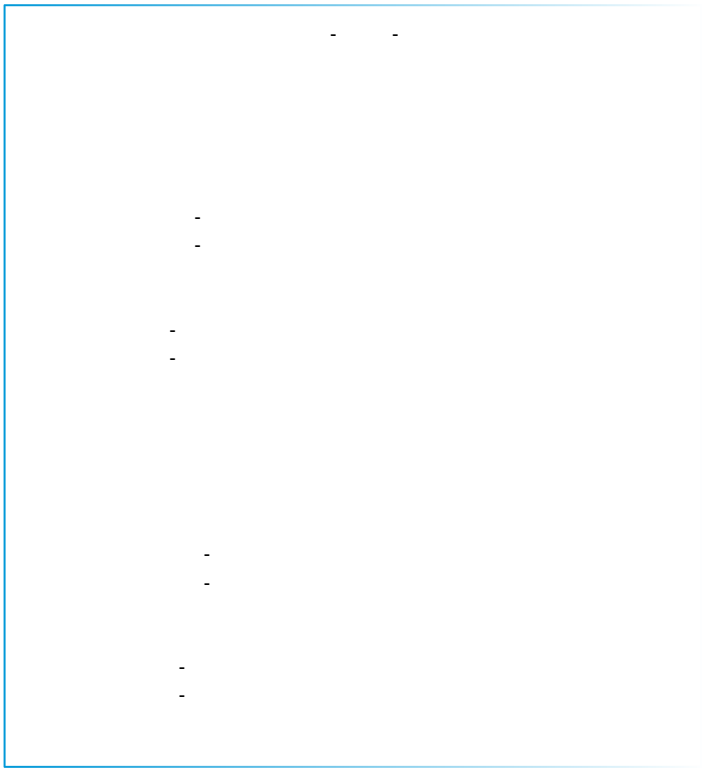
- De komende 10 jaar komen er nog circa 250 huishoudens bij.
- In de periode daarna zien we echter krimp optreden. Per saldo is het aantal huishoudens in 2040 ongeveer gelijk aan het huidige aantal.
- De groep 80-plushuishoudens blijft als enige groep groeien. De andere doelgroepen nemen af in aantal over de periode 2019-2040.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel)



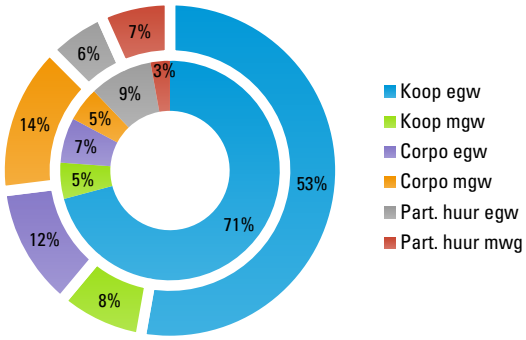
- De behoefte zit volledig in nultredenwoningen, mede als gevolg van de sterke vergrijzing (bovenstaande figuur).
- Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om sociale huur, vrijesectorhuur en ruimere koop- woningen (figuur rechts).
- De theoretische overschotten ontstaan naar verwachting vooral in het kleine grondgebonden sociale huur- en de grondgebonden koopsegmenten.

Opgave 2019-2029 indicatief uitgesplitst naar PMC's



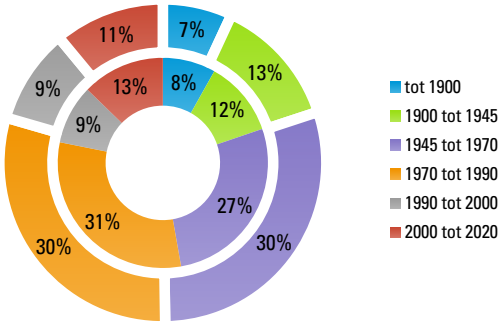
Bestaande voorraad (Veere binnenste ring, regio Walcheren buitenste ring)

Woningvoorraad naar soort en type



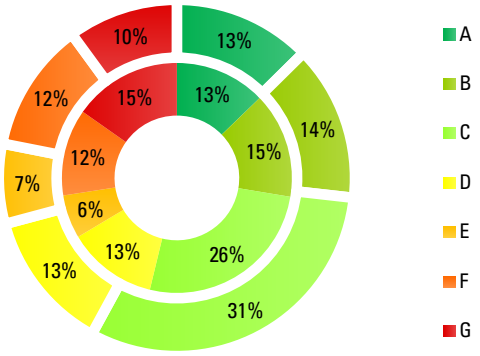
- Het aandeel eengezinswoningen (87%) ligt hoog (Walcheren: 71%).
- Ook het aandeel koop (76%) is relatief groot (Walcheren: 61%).

Woningvoorraad naar bouwperiode



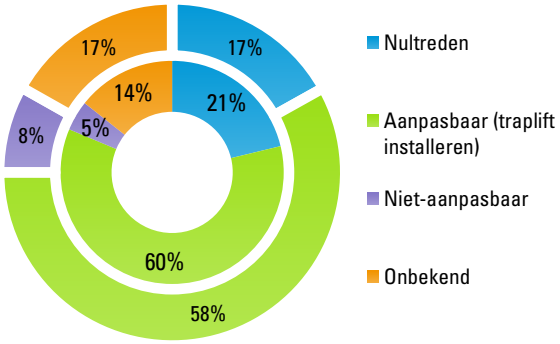
- De verdeling naar bouwperiode lijkt sterk op die van de Walcheren, met een iets kleiner aandeel 1945-1970.

Energielabels



- Het aandeel energielabels G binnen de voorraad is in Veere relatief groot, het aandeel C-labels is juist relatief klein.

Aanpasbaarheid



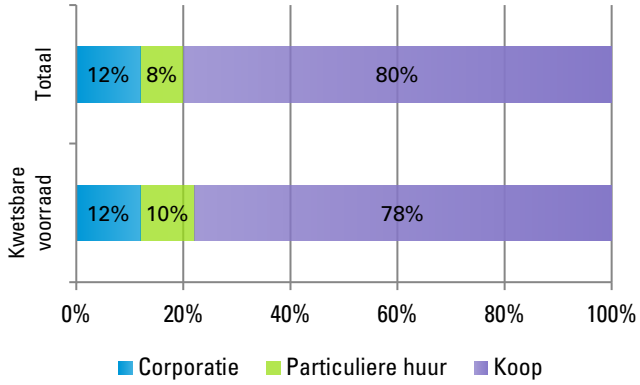
- Het aandeel nultreden- en aanpasbare woningen is relatief groter dan gemiddeld in de regio Walcheren.

Huidig gebruik woningvoorraad

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	11.045	9.355	990	305	395
Aandeel	100%	84,7%	9,0%	2,8%	3,6%

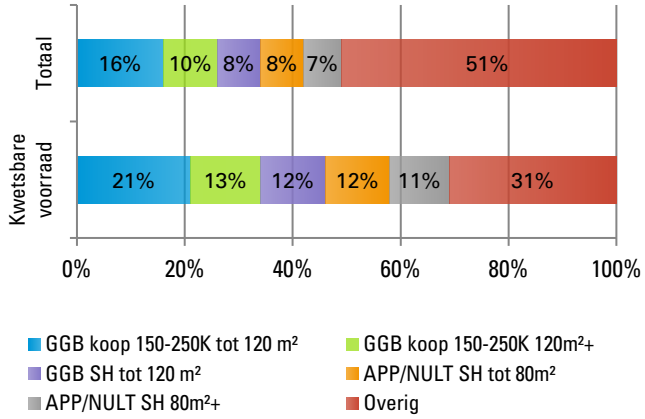
Toekomstwaarde bestaande voorraad

Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



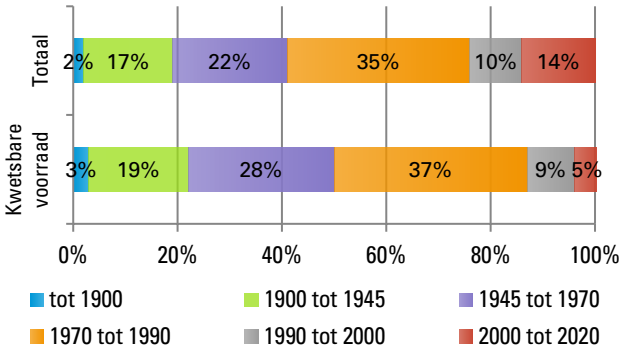
- De verdeling van de relatief kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm komt sterk overeen met die van de totale voorraad.
- Het aandeel particuliere huur is net iets groter en het aandeel koop is net iets kleiner dan binnen de totale voorraad.

Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



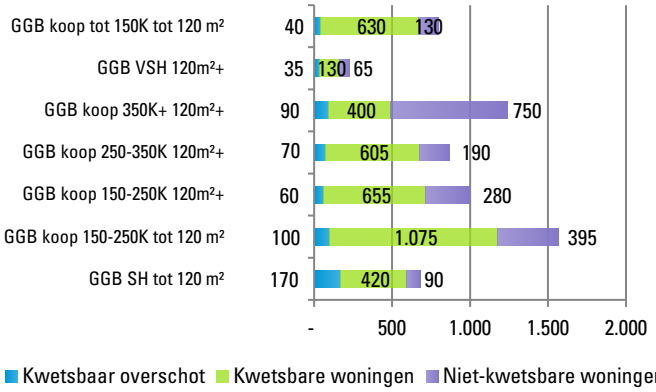
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden koop in het middensegment met een maximale oppervlakte van 120 m² en kleine niet-nultreden sociale huurwoningen.

Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit woningen uit de periode 1945-1990.
- Vooral woningen uit de periode 1945-1970 zijn relatief oververtegenwoordigd in de relatief kwetsbare voorraad.

Kwetsbare overschotten (top 7)



- Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol.
- In totaal zijn dit er 650 in Veere. Bovenstaande figuur geeft de belangrijkste PMC's weer. Het gaat vooral om kleine grondgebonden sociale huur- en koopwoningen.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in de KWOZ-hoofdrapportage.

Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie de hoofdrapportage van het KWOZ voor een uitgebreide toelichting hierover.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Zie onderstaand tekstkader.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Energielabels

De woningvoorraad verdeeld naar energielabels. Hiervoor is primair gekeken naar geregistreerde energielabels (circa 42% van alle Zeeuwse woningen), voor woningen zonder geregistreerd label is een voorlopig label gehanteerd op basis van bouwjaar en woningtype. *Bron: RVO*

Aanpasbaarheid

De mate waarin de woningvoorraad geschikt is of te maken is voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad zijn geclassificeerd op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. *Bron: TNO*

Huidig gebruik woningvoorraad

Huidig gebruik van de woningvoorraad in beeld gebracht door een koppeling tussen de *BRP-, WOZ- en BAG-registers.* Voor een klein deel is het gebruik onbekend: hier kon geen koppeling worden gemaakt.

Relatief kwetsbare voorraad

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. Iedere individuele woning is gescoord op 4 woningkenmerken en 4 omgevingskenmerken. Hieruit volgt een totaalscore die aangeeft hoe kwetsbaar de woning relatief is. Alle scores zijn relatief: er zijn dus altijd relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen, (sterk) bovengemiddeld scorende woningen en woningen die daar tussenin zitten. We hanteren een vijfpuntsschaal, waarbij we ons in deze factsheet richten op de relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen.

Kwetsbare overschotten

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.

Factsheet Vlissingen

Factsheet als lokale verdieping op KWOZ-rapportage

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) op gemeenteniveau. De resultaten van het KWOZ dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Zeeland. In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op provinciaal en regionaal niveau zijn uitgewerkt in de KWOZ-hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen, uitgewerkt in een separaat positionpaper.

Hierna: conclusies, analyses en duiding

In voorliggende factsheet leest u hierna allereerst de belangrijkste conclusies uit het KWOZ op gemeenteniveau. Op de twee volgende pagina's vindt u de analyses zelf en op de laatste pagina geven we een korte duiding van die onderdelen die toelichting behoeven.

Belangrijkste conclusies op het niveau van Vlissingen

Tot 2040 nog circa +710 huishoudens, groei zit volledig in 65- en 80-plusdoelgroep

Op basis van de Provinciale prognose groeit het aantal huishoudens van circa 22.440 huishoudens in 2019 naar circa 23.150 huishoudens in 2040. De groei zit overwegend in de komende tien jaar (+690), daarna vlakt de groei af. De verwachte huishoudensgroei zit volledig in de groep 65- en 80-plushuishoudens. De andere doelgroepen nemen in omvang af.

Sterke behoefte aan nultredenwoningen door vegrijzing, behoefte aan reguliere grondgebonden woningen als gevolg van doorstroomwens jongere huishoudens

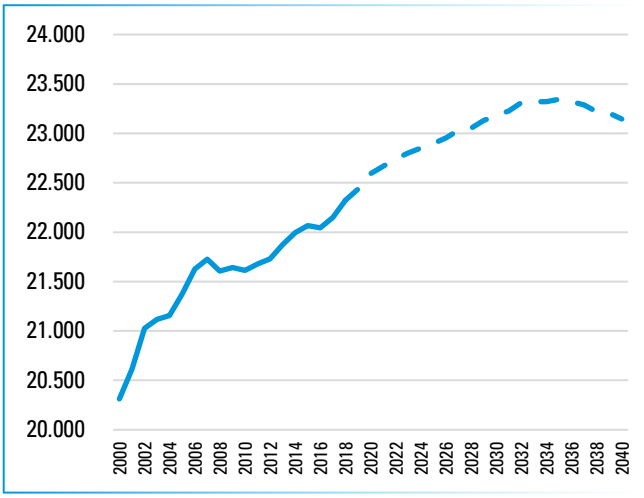
De behoefte aan nultredenwoningen is door de vergrijzing zoals verwacht relatief groot. Het gaat daarbij primair om ruimere koop nultredenwoningen, maar ook om ruimere nultredenwoningen in de sociale- en vrijesectorhuur. Tegelijkertijd zien we een doorstroomwens onder jonge huishoudens die nu (sociaal) huren. Zij zoeken een betaalbare tot middeldure grondgebonden koopwoning. Doordat de groep jonge huishoudens daarnaast ook in omvang afneemt zien we relatief forse overschotten ontstaan in de kleine sociale huurappartementen. Het gaat bijvoorbeeld om naoorlogse portiekflats en maisonnettewoningen die niet levensloopgeschikt zijn en daardoor niet kunnen voorzien in de behoefte van de groeiende groep oudere huishoudens.

Circa 1.050 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: vooral kleine, niet levensloopgeschikte sociale huurwoningen

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. In Vlissingen gaat het indicatief om zo'n 1.050 woningen. Het gaat vooral om kleine, niet-levensloopgeschikte sociale huurwoningen en in minder mate om kleine goedkope niet-levensloopgeschikte koopwoningen. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent. De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen.

Demografie & Behoefte

Huishoudensontwikkeling

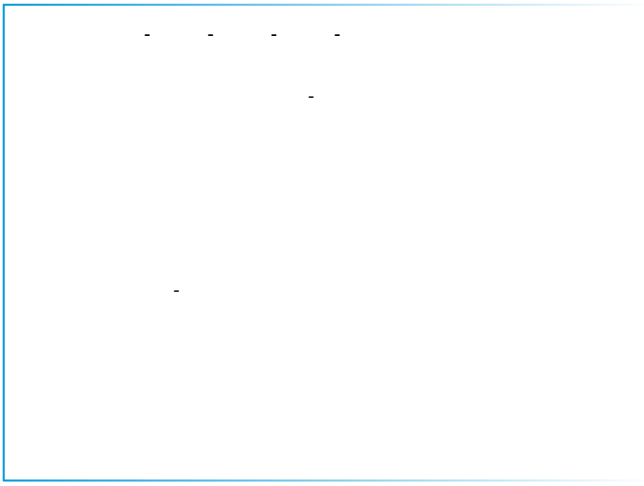


Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huishoudens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	3.255	-119	-377	2.759
Gezinnen	6.089	-228	-140	5.721
Alleenst. & stel. 35-65 jr	6.315	-205	-458	5.652
Alleenst. & stel. 65-80 jr	4.917	+421	+194	5.532
Alleenst. & stel. 80+	1.860	+823	+798	3.481
Totaal	22.436	+692	+17	23.145

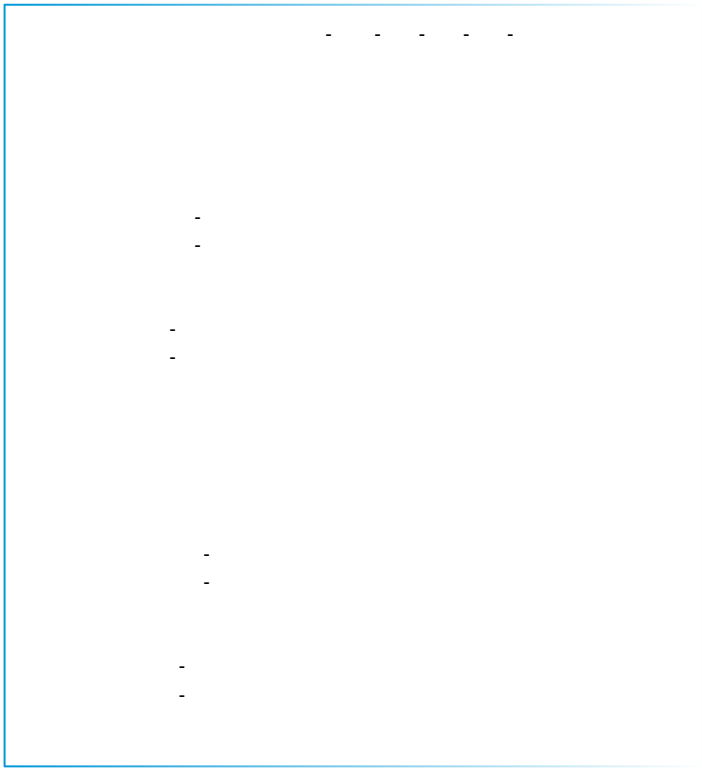
- De komende tien jaar groeit het aantal huishoudens naar verwachting nog met circa 690 huishoudens. Daarna vlakt de groei af.
- De groei zit volledig in het aantal 65- en 80-plushuishoudens. De overige doelgroepen nemen in omvang af.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel)



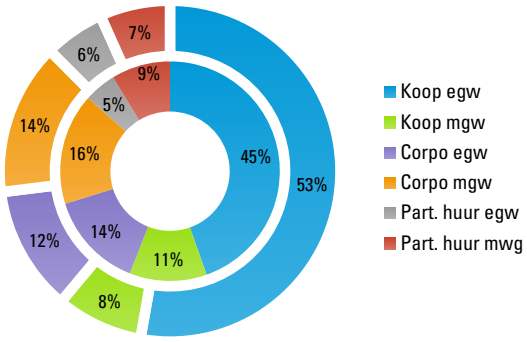
- De behoefte zit voornamelijk in het vrijesectorsegment en het koopsegment. Het gaat om zowel nultreden- als grondgebondenwoning.
- De theoretische overschotten ontstaan naar verwachting vooral in het kleine sociale huursegment. Het gaat om bijvoorbeeld portiek-flats en maisonettewoningen (niet-nultreden), waarvoor de doelgroep (jonge huishoudens) krimpt. Bovendien wil een deel van deze jonge doelgroep doorstromen naar een grondgebonden koopwoning.

Opgave 2019-2029 indicatief uitgesplitst naar PMC's



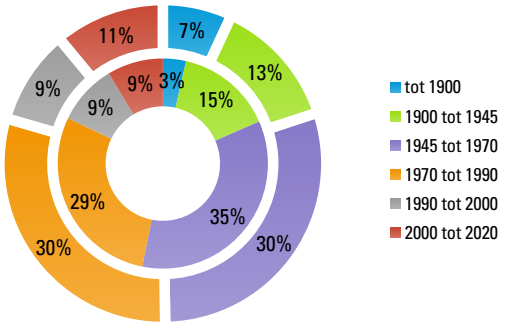
Bestaande voorraad (Vlissingen binnenste ring, regio Walcheren buitenste ring)

Woningvoorraad naar soort en type



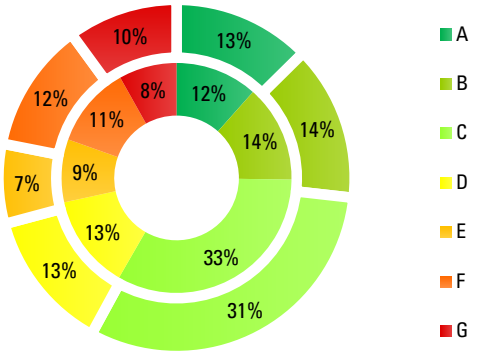
- Het aandeel eengezinswoningen (64%) ligt relatief laag (Walcheren: 71%).
- Ook het aandeel koop (56%) is relatief laag (Walcheren: 61%).

Woningvoorraad naar bouwperiode



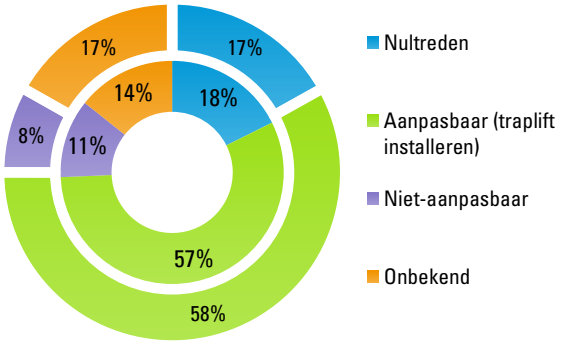
- De verdeling naar bouwperiode lijkt sterk op die van de Walcheren, met een iets groter aandeel 1945-1970.

Energielabels



- De verdeling van de woningvoorraad naar energielabels in Vlissingen lijkt sterk op het totaal van Walcheren.

Aanpasbaarheid



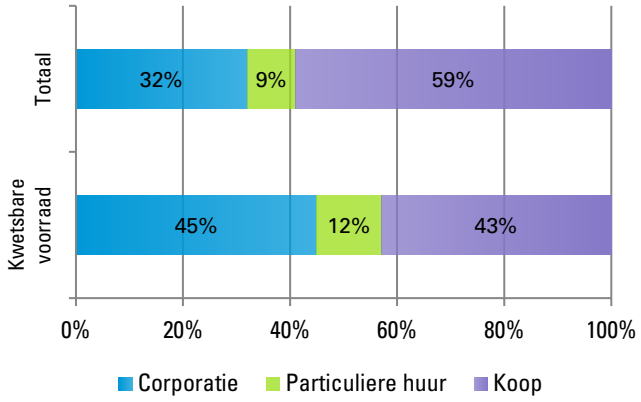
- Het aandeel nultredenwoningen ligt rond de 18%, in lijn met het regio-aandeel.

Huidig gebruik woningvoorraad

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	22.935	21.380	440	710	400
Aandeel	100%	93,2%	1,9%	3,1%	1,7%

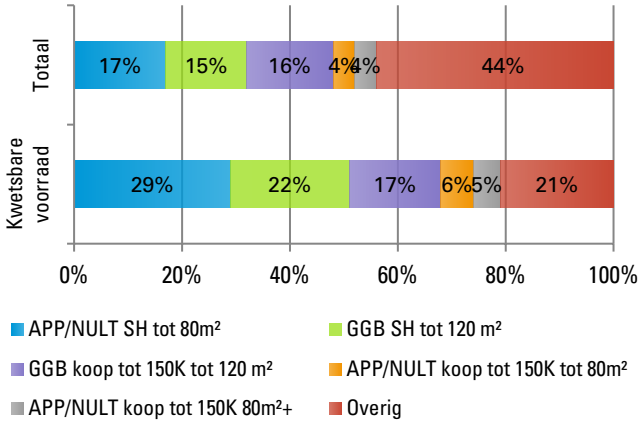
Toekomstwaarde bestaande voorraad

Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



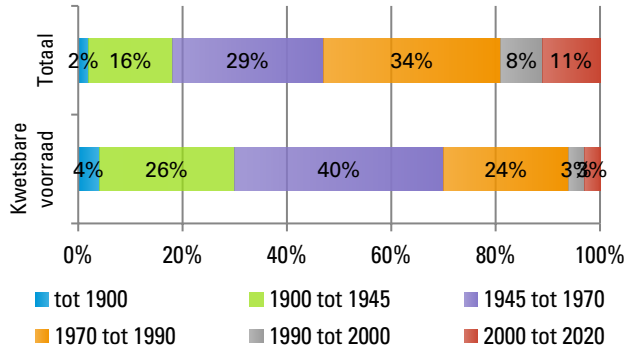
- Het aandeel corporatiewoningen en koopwoningen is ongeveer even groot binnen de relatief kwetsbare voorraad.
- Het aandeel corporatiebezit is in de relatief kwetsbare voorraad aanzienlijk groter dan in de totale voorraad.

Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



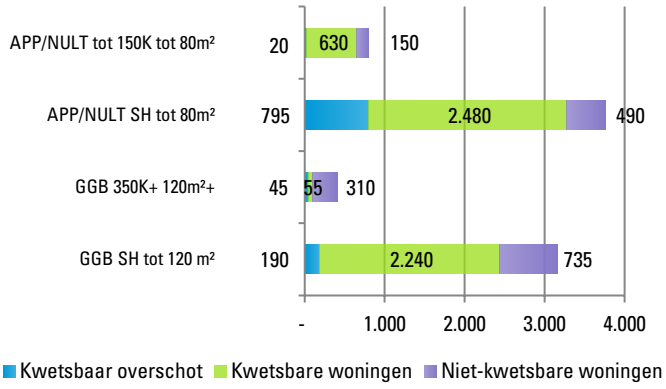
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit kleine grondgebonden sociale huurwoningen en appartementen.
- Ook kleine, goedkope koopwoningen zijn bovengemiddeld vaak kwetsbaar.

Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- Vooral woning uit de periode 1945-1970 zijn relatief oververtegenwoordigd in de relatief kwetsbare voorraad.

Kwetsbare overschotten



- Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol.
- In totaal zijn dit er 1.050 in Vlissingen. Het gaat vooral om kleine, niet-nultreden sociale huurwoningen.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in de KWOZ-hoofdrapportage.

Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie de hoofdrapportage van het KWOZ voor een uitgebreide toelichting hierover.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Zie onderstaand tekstkader.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Energielabels

De woningvoorraad verdeeld naar energielabels. Hiervoor is primair gekeken naar geregistreerde energielabels (circa 42% van alle Zeeuwse woningen), voor woningen zonder geregistreerd label is een voorlopig label gehanteerd op basis van bouwjaar en woningtype. *Bron: RVO*

Aanpasbaarheid

De mate waarin de woningvoorraad geschikt is of te maken is voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad zijn geclassificeerd op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. *Bron: TNO*

Huidig gebruik woningvoorraad

Huidig gebruik van de woningvoorraad in beeld gebracht door een koppeling tussen de *BRP-, WOZ- en BAG-registers.* Voor een klein deel is het gebruik onbekend: hier kon geen koppeling worden gemaakt.

Relatief kwetsbare voorraad

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. Iedere individuele woning is gescoord op 4 woningkenmerken en 4 omgevingskenmerken. Hieruit volgt een totaalscore die aangeeft hoe kwetsbaar de woning relatief is. Alle scores zijn relatief: er zijn dus altijd relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen, (sterk) bovengemiddeld scorende woningen en woningen die daar tussenin zitten. We hanteren een vijfpuntsschaal, waarbij we ons in deze factsheet richten op de relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen.

Kwetsbare overschotten

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 10:29
Aan: [redacted]
Onderwerp: KWOZ

Beste [redacted]

Ik wil nog even wat zaken op een rijtje zetten voor de planning. We hebben afgelopen vrijdag een redelijk succesvolle bijeenkomst bij de VZG gehad. Het was helaas niet zo dat [redacted] en ik op de schouders werden gehesen en in triomf door het stadskantoor werden gedragen, maar de stemming was redelijk positief, informerende vragen van enkele wethouders, steun voor de houding van de gedeputeerde die aangaf dat nu dit er is, we in regionaal verband moeten gaan kijken hoe we hiermee verder gaan. En hoe we kunnen komen tot een woonagenda. Dus dat was prima.

Voor de planning:

1. KWOZ hoofdrapport
   Hierover zijn in de werkgroep van enkele weken nog opmerkingen gemaakt en enkel zaken ter correctie doorgegeven. [redacted] heeft daar aantekeningen bij gemaakt om te verwerken. Ik hoor graag wanneer dit klaar zou kunnen zijn.
2. Position paper
   Hiervoor geldt ongeveer het zelfde, er waren vanuit de werkgroep met name aanbevelingen voor de indeling. [redacted]had aanvullend nog twee opmerkingen: Hij vond het onderscheid tussen “strategisch verwerven in particulier bezit” (p18) en “inponden particuliere koopwoningen”(p22) niet heel duidelijk. Daarnaast vond hij de kasstroom bij die laatste optie (p22-23) nog niet zo duidelijk.
3. Factsheets
   Deze heb ik uitgezet bij de gemeenten voor correctie bij de gemeenten, maar daar heb ik nog slechts 3 reacties op gehad, met slecht beperkte correcties. Ik had een deadline voor 15 november gegeven, ik zal een reminder sturen en stuur dan de correcties gebundeld naar [redacted]
4. Localfocus
   Hoe staat het met de kaarten, met name de provinciale kaart?
5. Locatieonderzoek Walcheren
   De afspraak voor bestuurlijk overleg is gemaakt en staat voor 13 januari 2020, 15:30 – 16:30 uur. Dat heeft consequenties voor de planning. Ik denk dat het goed is als we voor die tijd, en dan bij voorkeur in 2019 een nieuw concept hebben om met de werkgroep Walcheren te bespreken. Ik wil dit graag gaan plannen, maar dan hoor ik graag van jullie wanneer dat concept klaar is.

Verder:

- Op 25 november hebben we de 1e ambtelijke bijeenkomst voor de nieuwe woonagenda. Het zou handig zijn als de onderdelen 1 t/m 4 dan afgerond zijn. Zou dat kunnen lukken?
- Tot hoe lang loopt het contract vanuit jullie met Localfocus, vanaf wanneer moeten wij dat overnemen?
- Ik ontvang, zoals telefonisch afgesproken, de eindafrekening graag nog dit jaar, voor ca 10 december, daarna wordt onze afdeling financiën langzaam minder aanspreekbaar.
- Ik zou het niet onredelijk vinden als het bijwonen van de VZG bijeenkomst afgelopen vrijdag en het flexwonen congres van 3 december als meerwerk wordt gezien.
- Ik heb de offerte voor de strippenkaart ontvangen, [redacted] en ik zien hier zeker een meerwaarde in, maar ik wil het ook nog met de gemeenten bespreken. Dus daar kom ik nog op terug.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland

Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland |
instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 22 november 2019 11:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: opmerkingen over de factsheets

Beste [redacted], ik zet hieronder even de opmerkingen over de factsheets op een rij. Ik heb niet van iedereen commentaar ontvangen.

Tholen
geen opmerkingen

Hulst
Duidelijke factsheets. Een tweetal opmerkingen:

Pag 1 Er wordt gesteld: Oudere huishoudens stromen door naar een nultredenwoning en de doelgroep voor de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt kleiner. Anderszijds wordt beweerd dat er, gezien de groei van de 65+ en 80+ huishoudens, een groeiende behoefte is aan nultredenwoningen. Moet er dan niet gesteld worden dat oudere huishoudens doorstromen naar een nultredenwoning indien in de behoefte wordt voorzien? Indien niet in de behoefte m.b.t. nultredenwoningen zal er immers niet doorgestroomd kunnen worden.
Pag 1: Een navenant deel van de dure grondgebonden koopwoningen zal na prijsdaling. Aanpassen naar mogelijke prijsdaling. Ondanks dat, o.b.v. de gekozen methodiek prijsdaling het meest waarschijnlijke scenario is voor deze woningcategorie, kan dit niet als keihard feit gebracht worden. Bovendien kan die verkeerd geïnterpreteerd worden.
Pag 1: Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen. “In één zin” kort toelichten.

Mijn [redacted]) opmerkingen hierbij: het zijn alle drie generieke opmerkingen, deze teksten komen in meer van de factsheets voor. Dat maakt aanpassing lastig. Bovendien is er weinig ruimte voor verdere toelichting. Naar mijn idee is opmerking 2 mogelijk een relevante aanpassing (maar dan ook even de andere factsheets checken) opmerking 1 en 3 zou ik ondervangen door in het stukje “Hierna: conclusies, analyses en duiding” nogmaals te verwijzen naar het hoofdrapport.

Schouwen-Duiveland
- Blz. 1 / 1e conclusie: het woordje ‘ruim’ laten vervallen. Het gaat over 502 woningen dit is mijn ogen niet ‘ruim’ 500. Kan wellicht verkeerd worden geïnterpreteerd.
- Blz. 2 / figuur ‘doorstroommodel’: in de figuur wordt alleen gesproken over appartementen en in de tekst over nultreden. Graag, net als in de figuur PMC, in de figuur doorstroommodel de tekst op nemen ‘appartementen / nutreden’
- Blz. 3 figuur kwetsbare voorraad naar eigendom: de tekstuele conclusie eronder zegt mij niet veel, kan dit anders? Misschien gewoon de zin van de totale voorraad laten vervallen. Wat voegt deze zin toe?

Mijn ([redacted]) mening: Blz 1, akkoord, lijkt mij. Blz 2, tja, dit geldt denk ik voor alle figuren, ik ben het wel met [redacted] eens, lijkt me beter, zeker omdat dit ook bedoeld is voor raadsleden, de gaan daarover zeuren. Is wel een klusje, vrees ik. Blz 3, daar snap ik [redacted], ik vind die laatste zin ook wat cryptisch. Ik zou hem ook raag iets toegelicht zien. Ook hier: check ook even de andere factsheets.

Reimerswaal
Een kleine opmerking: op de tweede pagina bij het linker cirkeldiagram staat onderaan in de legenda ‘part. huur mwg’, volgens mij moet dit ‘part. huur mgw’ zijn. Volgens mij zit het in alle factsheets

[redacted] klopt, zit in meer factsheets.

Middelburg
Het aantal leegstaande woning vind ik qua aantallen nogal hoog voor Middelburg. Dit lijkt meer dan enkel frictie. Heeft Stec een overzicht van welke woningen (adressen) dit betreft? Puur voor het eigen beeld.
Verder geen opmerkingen over de factsheet. Kort en bondig, makkelijk leesbaar.

[redacted] de eerste opmerking is deels ondervangen met de leegstandsanalyse, zoals jullie die aan [redacted] hebben gestuurd. Verder moeten we eens kijken naar het overzicht wat [redacted] hier vraagt. Heeft een betrekking op de factsheets.

Kapelle
In de (kleine) koptekst en in de vierde regel van de onderste alinea staat Borsele in plaats van Kapelle.
Verder geen opmerkingen.

[redacted] dit kan natuurlijk ook in andere factsheets zitten, even checken.

Verder heb ik geen opmerkingen ontvangen.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl