

Provinciale Staten van Zeeland
t.a.v. de voorzitter

Onderwerp	Zaaknummer	Behandeld door	Verzonden
onderzoek Invloed corona op verhuismotieven Zeeland	38681		

Middelburg, 9 november 2021

Geachte voorzitter,

In 2020 groeide de bevolking van Zeeland meer dan verwacht. Het beeld ontstond dat door de coronapandemie er een verschuiving ontstond in de woonbehoefte. Door de toename van het thuiswerken zouden mensen bereid zijn op grotere afstand van hun werk te wonen. Tegelijkertijd zou hierdoor meer belangstelling zijn voor grotere woningen met meer buitenruimte. Dit riep de vraag op of dit zou resulteren in een extra instroom naar Zeeland vanuit andere regio's van Nederland. Dit was voor de Provinciale Commissie Wonen reden om daar een onderzoek naar in te stellen en de resultaten daarvan als advies aan te bieden aan Gedeputeerde Staten. Onderdeel van het advies was om het onderzoeksrapport ook ter informatie aan te bieden aan Provinciale Staten.

Bij het onderzoek was de centrale onderzoeksvraag: "Wat is de impact van het thuiswerken en de demografische en sociaaleconomische gevolgen door de corona-epidemie op de woningbehoefte van Zeeland voor de komende vijf tot tien jaar?"

Voor het onderzoek zijn de volgende instrumenten gebruikt:

- Diepte-interviews met makelaars, corporatiebestuurders en toerisme ondernemers
- Data-analyse van bevolkings- en migratiegegevens vanuit de gemeentelijke basisregistratie personen en CBS, marktdata van het Kadaster en de NVM, Marktscan door KAW
- Documentstudie van eerdere onderzoeken
- Peiling van het I&O panel onder inwoners van Zeeland en de regio's rondom Zeeland.

De belangrijkste conclusies en aanbevelingen luiden als volgt.

De impact van corona en thuiswerken is geen trendbreuk maar voortzetting en versterking van een trend die al speelt. De bevolkingsgroei van Zeeland (0,5 procent in 2020) lag iets hoger dan de jaren daarvoor, maar de instroom betreft waarschijnlijk geen nieuwe groep. Samenstelling van de groep en hun beweegredenen lijken vergelijkbaar met de trend die al sinds 2017 gaande was.

Een deel van de verhuizingen was administratief van aard, door inschrijving in de tweede woning. Daarnaast was er zeker sprake van toename van mensen die zich definitief in Zeeland vestigden. Deze toename zijn vooral 20-40-jarigen, die al de grootste groep vestigers waren. Deze vestigers komen vooral uit enkele grote steden, gemeenten direct rond Zeeland, gemeenten in Zuid-Holland of zijn statushouders.

De instroom landt vooral in de grotere kernen met een breed voorzieningenaanbod zoals Middelburg, Vlissingen, Goes en Zierikzee, en in de dorpen met basisvoorzieningen als een basisschool en een supermarkt. En dan met name op Schouwen-Duiveland en Tholen, vanwege de gunstige ligging en bereikbaarheid ten opzichte van de Randstad.

Corona heeft niet gezorgd voor een grotere verhuisgeneigdheid, deze is beperkt gericht op Zeeland.

Van de werkenden die wonen in de ring rond Zeeland denkt ongeveer de helft dat zij na de coronapandemie minimaal de helft van de werkweek thuis zal werken. De verhuisgeneigdheid blijkt zowel positief als negatief beïnvloed door corona. Per saldo is de verhuisgeneigdheid niet hoger dan vóór de coronapandemie. Het merendeel van de mensen met verhuisplannen zoekt een nieuwe woning in of nabij de huidige woonomgeving. De mensen vanuit de regio's rondom Zeeland die wel verder kijken doen dat vaker in Utrecht, Gelderland of Noord-Holland dan in Zeeland. Vijf procent van de verhuisgeneigden in de regio's rondom Zeeland zoekt naar een woning in Zeeland.

Het rapport beveelt aan om de provinciale bevolkingsprognose in 2022 te herzien. De aanbeveling is om een extra marge in te bouwen om rekening te houden met de potentiële effecten van corona alsook de marktdruk van de laatste jaren.

Een tweede aanbeveling gaat in op de noodzaak voor regionale samenwerking. De cijfers van 2020 tonen aan hoe dynamisch en beweeglijk de woningmarkt is. Dit onderstreept het belang van de samenwerking met de gemeenten in de Zeeuwse woonagenda. Het is van groot belang dat er een vorm van samenwerking gevonden wordt waarin flexibel gereageerd kan worden. Betrek daarbij ook corporaties en marktpartijen in dat proces om zo kennis van de markt te benutten.

De derde aanbeveling gaat in op de ontwikkeling op langere termijn. De prognose van de provincie houdt rekening met huishoudensdaling op termijn. Ook in het licht van dit onderzoek hoeft Zeeland geen explosieve groei te verwachten. Het is zaak om genuanceerd met krimp om te gaan. Dat kan door:

- a. Ruimte te bieden voor de vraag van nu door nieuwbouw, maar met aandacht voor het benutten en verbeteren van de huidige woningvoorraad;
- b. Flexibiliteit in de planning zodat kwalitatieve plannen voorrang vinden;
- c. Meer afstemming tussen corporaties, gemeenten, provincie om samen strategisch naar de woningvoorraad te kijken.

Het rapport is gebaseerd op de cijfers tot en met 2020. Voor de stand van zaken in 2021 zijn de CBS bevolkingscijfers tot en met september 2021 Samengevat kan de conclusie getrokken worden dat de hogere instroom vanuit de rest van Nederland die de laatste jaren in gang is gezet, in 2021 door lijkt te zetten. De groei komt vooral door een hoger binnenlands migratiesaldo, met name door een lager vertrek naar elders in Nederland. Het buitenlands migratiesaldo is lager dan vorig jaar, terwijl het sterfteoverschot hoger is.

De drie komende maanden staan normaliter in het teken van uitstroom van studerenden. Pas na deze maanden kan de balans echt worden opgemaakt.

Bovenstaande gegevens worden ook betrokken bij het opstellen van de Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2022 en de bijbehorende scenario's.

Met vriendelijke groet,

Gedeputeerde Staten,

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter

A.W. Smit, secretaris

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