

Regionale factsheets KWOZ

Stec Groep aan provincie Zeeland

12 maart 2025

Inhoudsopgave

Bevelanden	3
1.1 Woningmarkt	3
1.2 Demografie en verhuizingen	5
1.3 Woningbehoefte	7
Schouwen-Duiveland	9
1.1 Woningmarkt	9
1.2 Demografie en verhuizingen	11
1.3 Woningbehoefte	13
Tholen	15
1.1 Woningmarkt	15
1.2 Demografie en verhuizingen	17
1.3 Woningbehoefte	19
Walcheren	21
1.1 Woningmarkt	21
1.2 Demografie en verhuizingen	23
1.3 Woningbehoefte	25
Zeeuws-Vlaanderen	27
1.1 Woningmarkt	27
1.2 Demografie en verhuizingen	29
1.3 Woningbehoefte	31

Bevelanden

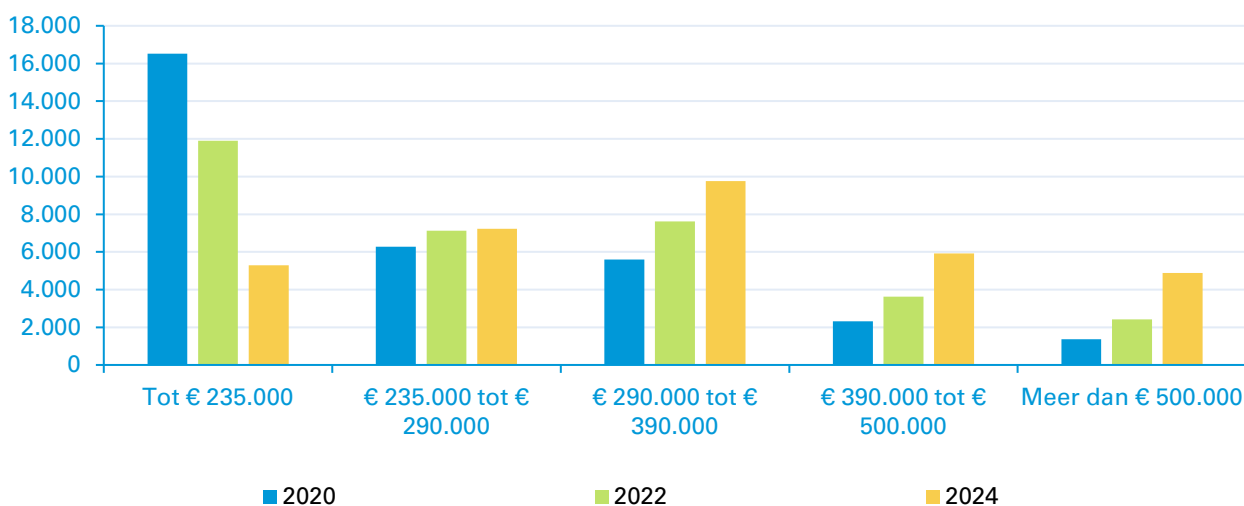
In deze regionale factsheet voor de regio Bevelanden vatten we de belangrijkste regionale uitkomsten samen die niet zijn beschreven in de hoofdrapportage van het KWOZ. Dit betreft informatie over de huidige woningmarkt, demografische ontwikkelingen, verhuisbewegingen en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Per onderwerp benoemen we de belangrijkste conclusies voor deze regio.

1.1 Woningmarkt

Belangrijkste conclusies woningmarkt Bevelanden

- De goedkope koopwoningvoorraad tot € 235.000 is in vier jaar tijd sterk afgenomen. In 2020 had nog 52% van de koopwoningen een WOZ-waarde lager dan € 235.000, in 2024 is dit 16%.
- In het huidig aanbod op de koopwoningmarkt is een verdere afname van het goedkope koopwoningsegment te zien. In november 2024 had slechts 18% een vraagprijs tot € 290.000.
- De passende woningvoorraad voor huishoudens met een laag inkomen is hierdoor krap geworden. De koopwoningvoorraad die bereikbaar voor hen is, is beperkter geworden en er zijn onvoldoende huurwoningen om dit op te vangen.

Figuur 1: Ontwikkeling koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen op de Bevelanden, 2020-2024



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 1: Huidig aanbod te koop (november 2024) en verkochte woningen (2023-2024) op de Bevelanden

Prijsklassen	Te koop nov. '24	%	Verkocht nov. '23- '24	%	Totaal	%	
						Bevelanden	Zeeland
Tot € 235K	34	6%	141	11%	175	10%	19%
€ 235K tot € 290K	75	12%	300	24%	375	20%	18%
€ 290K tot € 390K	133	22%	302	24%	435	24%	24%
€ 390K tot € 500K	153	25%	274	22%	427	23%	19%
Meer dan € 500K	209	35%	219	18%	428	23%	21%
Totaal	604	100%	1236	100%	1840	100%	100%

Bron: Funda (november 2024). Bewerking: Stec Groep (2024). Verkoop afgelopen jaar. Afgerond op vijftallen.

Tabel 2: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse op de Bevelanden

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop	Aantal huis- houdens	Passende huur- woningen*	Passende koop- woningen	Aandeel passend
Primaire doelgroep sociale huur (tot € 27.725 / € 37.625)	Koop: tot € 170.000 Huur: tot € 650,53 / € 697,07	11.355	9.430	980	92%
Secundaire doelgroep sociale huur (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 170.000 - € 235.000 Huur: € 650,53 - € 879,66	9.800	2.000	4.290	64%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	Koop: € 235.000 – € 290.000 Huur: € 879,66 - € 1.157,95	7.710	795	7150	103%
Hoge inkomens (> € 66.000)	Koop: > € 290.000 Huur: > € 1.157,59	16.820	345	20.375	123%

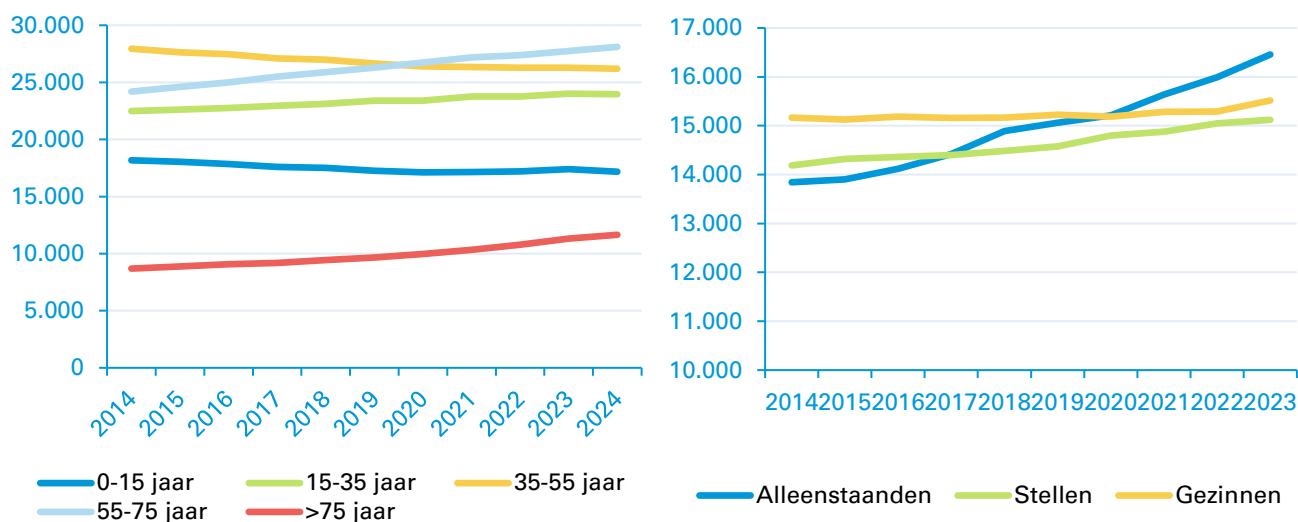
Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

1.2 Demografie en verhuizingen

Belangrijkste conclusies demografie en verhuizingen Bevelanden

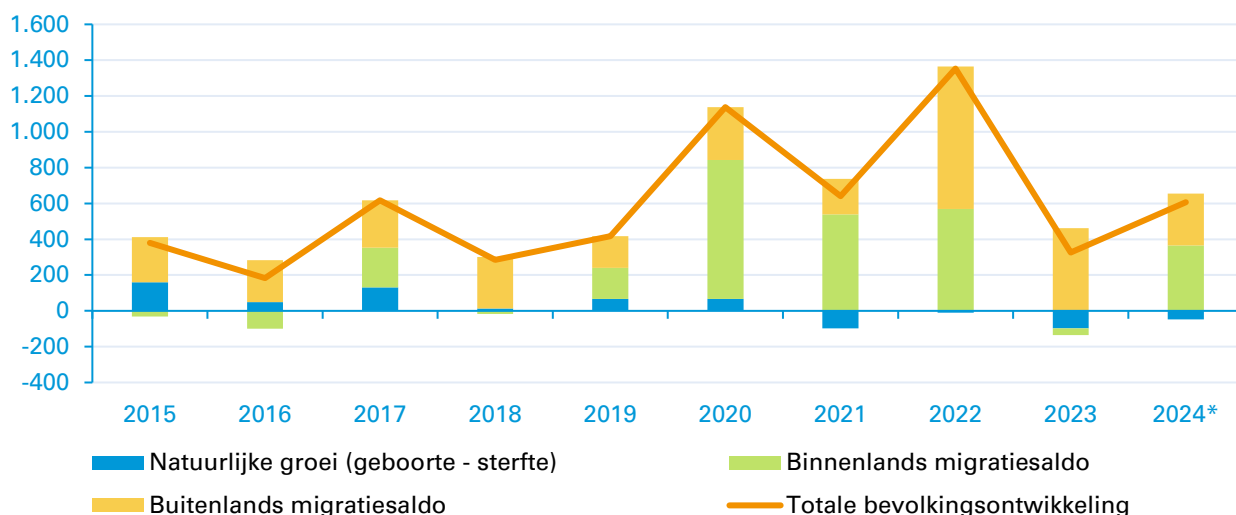
- Het aantal 55-plussers (+21%) en het aantal alleenstaanden (+19%) is sterk toegenomen.
- Sinds 2020 is er sprake van een positiever binnenlands migratiesaldo dan daarvoor. Wel overlijden er sinds 2021 meer personen dan dat er geboren worden in de regio.
- Met name gezinnen en 75-plussers verhuizen relatief vaak binnen de eigen gemeente.
- Gezinnen verhuizen het vaakst naar een grondgebonden koopwoningen en 75-plussers naar een sociale huurwoning in het nultredensegment.

Figuur 2: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) op de Bevelanden, periode 2014-2024



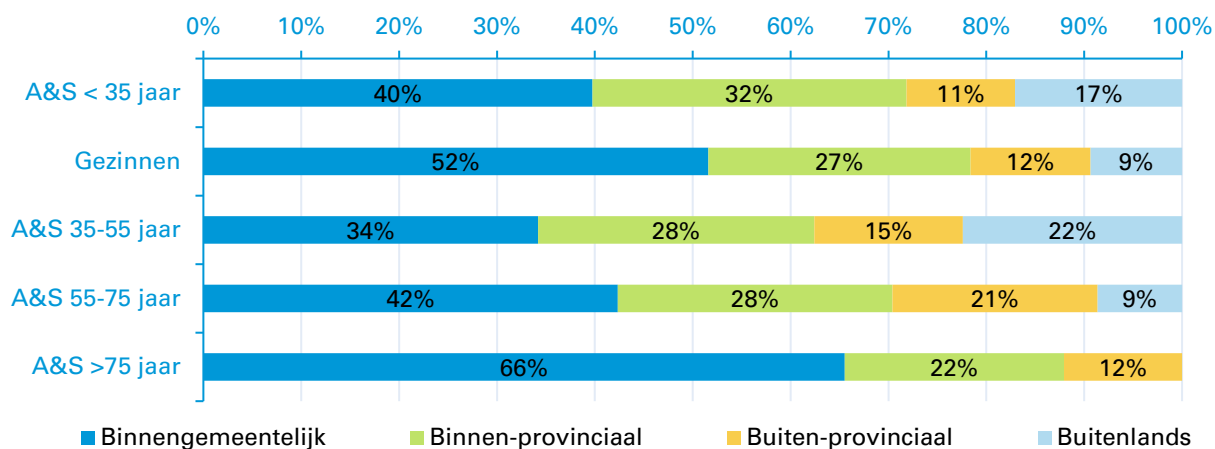
Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 3: Bevolkingsontwikkeling per jaar op de Bevelanden, periode 2015-2024*



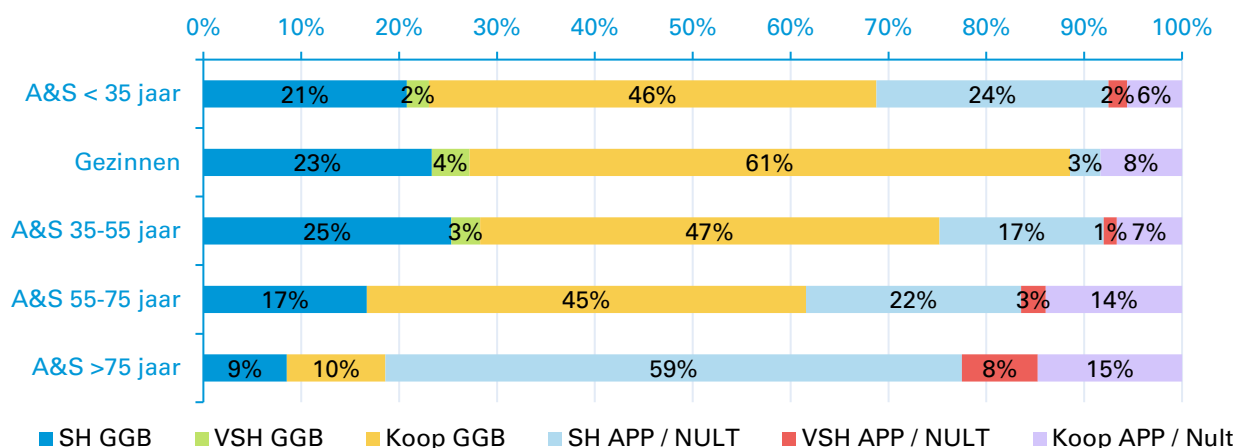
Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2024). *Tot en met november 2024.

Figuur 4: Inkomende verhuizingen naar herkomst per doelgroep op de Bevelanden, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen.

Figuur 5: Bewoonde woning per verhuizende doelgroep op de Bevelanden, 2019-2021



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). GGB = Grondgebonden, APP / NULT = Appartement / Nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur. Huurprijzen zijn enkel bekend voor de periode tot en met 2021.

1.3 Woningbehoefte

Belangrijkste conclusies woningbehoefte Bevelanden

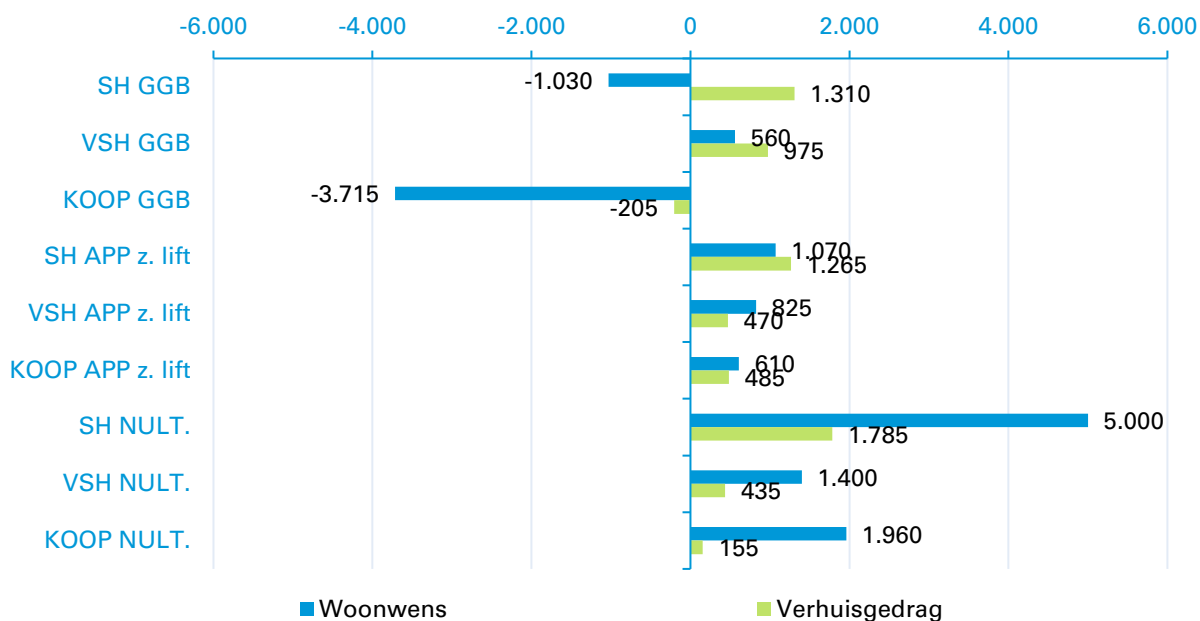
- Naar verwachting neemt met name het aantal 75-plussers sterk toe tot 2050 (+72%). Ook aan gezinnen en alleenstaanden tussen de 35 en 55 jaar wordt echter een toename verwacht.
- Er ontstaat op basis van de huidige woningvoorraad en verwachte demografische ontwikkelingen met name behoefte aan nultredenwoningen. Aan grondgebonden koopwoningen ontstaat theoretisch gezien een overschot. Op basis van de Zeeuwse prognose zijn er in de toekomst onvoldoende andere huishoudentypen om deze woningen te bewonen. Het is afhankelijk van (extra) migratie uit binnen- of buitenland of dit overschot ook daadwerkelijk zal ontstaan.

Tabel 3: Verwachte huishoudensontwikkeling Bevelanden naar doelgroepen, 2024-2050

Doelgroepen	2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S <35 jaar	4.480	-170 (-4%)	-650 (-14%)	-500 (-11%)
Gezinnen	15.420	+630 (+4%)	+1.940 (+13%)	+2.990 (+19%)
A&S 35-55 jaar	5.895	+675 (+11%)	+1.370 (+23%)	+1.280 (+22%)
A&S 55-75 jaar	13.605	+550 (+4%)	-105 (-1%)	-465 (-3%)
A&S >75 jaar	7.930	+1.765 (+22%)	+4.155 (+52%)	+5.670 (+72%)
Overig*	150	+20 (+15%)	+25 (+17%)	+65 (+42%)
Totaal	47.480	+3.475 (+7%)	+6.740 (+14%)	+9.045 (+19%)

Bron: Zeeuwse huishoudensprognose 2022. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. *Huishoudentypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Figuur 6: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 op de Bevelanden



Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Tabel 4: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 op de Bevelanden

Woningtype	Woonvoorkeur	Verhuisgedrag	Gemiddelde
SH GGB	-1.030	+1.310	+140
VSH GGB	+560	+975	+770
Koop GGB	-3.715	-205	-1.965
SH APP z. lift	+1.070	+1.265	+1.165
VSH APP z. lift	+825	+470	+645
Koop APP z. lift	+610	+485	+550
SH NULT	+5.000	+1.785	+3.395
VSH NULT	+1.400	+435	+920
Koop NULT	+1.960	+155	+1.055
Totaal*	+6.675	+6.675	+6.675

Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden.
*Exclusief overige doelgroepen. Afgerond op vijftallen.

Schouwen-Duiveland

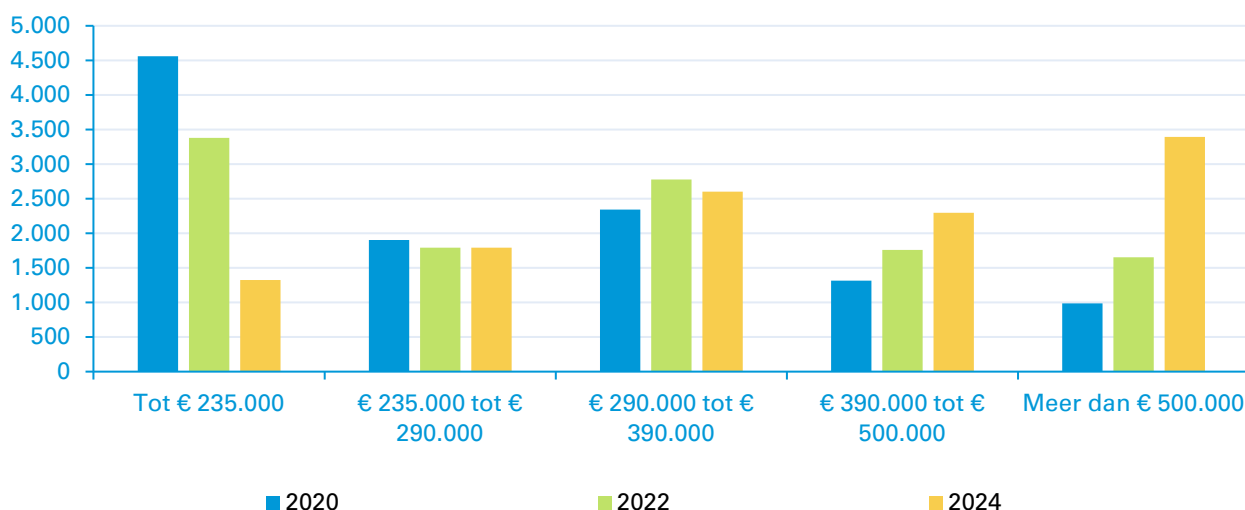
In deze regionale factsheet voor de regio Schouwen-Duiveland vatten we de belangrijkste regionale uitkomsten samen die niet zijn beschreven in de hoofdrapportage van het KWOZ. Dit betreft informatie over de huidige woningmarkt, demografische ontwikkelingen, verhuisbewegingen en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Per onderwerp benoemen we de belangrijkste conclusies voor deze regio.

1.1 Woningmarkt

Belangrijkste conclusies woningmarkt Schouwen-Duiveland

- De goedkope koopwoningvoorraad tot € 235.000 is in vier jaar tijd sterk afgenomen. In 2020 had nog 41% van de koopwoningen een WOZ-waarde lager dan € 235.000, in 2024 is dit 12%.
- In het huidig aanbod op de koopwoningmarkt is een verdere afname van het goedkope koopwoningsegment te zien. In november 2024 had slechts 12% een vraagprijs tot € 290.000.
- De passende woningvoorraad voor huishoudens met een laag- en middeninkomen is hierdoor krap geworden. De koopwoningvoorraad die bereikbaar voor hen is, is beperkter geworden en er zijn onvoldoende huurwoningen om dit op te vangen.

Figuur 7: Ontwikkeling koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen op Schouwen-Duiveland, 2020-2024



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 5: Huidig aanbod te koop (november 2024) en verkochte woningen (2023-2024) op Schouwen-Duiveland

Prijsklassen	Te koop nov. '24	%	Verkocht nov. '23- '24	%	Totaal	%	
						Schouwen-Duiveland	Zeeland
Tot € 235K	5	2%	21	6%	26	4%	19%
€ 235K tot € 290K	25	10%	86	24%	111	18%	18%
€ 290K tot € 390K	20	8%	64	18%	84	14%	24%
€ 390K tot € 500K	53	22%	61	17%	114	19%	19%
Meer dan € 500K	143	58%	123	35%	266	44%	21%
Totaal	246	100%	355	100%	601	100%	100%

Bron: Funda (november 2024). Bewerking: Stec Groep (2024). Verkoop afgelopen jaar. Afgerond op vijftallen.

Tabel 6: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse op Schouwen-Duiveland

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop	Aantal huis- houdens	Passende huur- woningen*	Passende koop- woningen	Aandeel passend
Primaire doelgroep sociale huur (tot € 27.725 / € 37.625)	Koop: tot € 170.000 Huur: tot € 650,53 / € 697,07	4.090	3.000	145	77%
Secundaire doelgroep sociale huur (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 170.000 - € 235.000 Huur: € 650,53 - € 879,66	3.295	1.055	1.175	68%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	Koop: € 235.000 – € 290.000 Huur: € 879,66 - € 1.157,95	2.610	320	1.790	81%
Hoge inkomens (> € 66.000)	Koop: > € 290.000 Huur: > € 1.157,59	5.705	150	8.260	147%

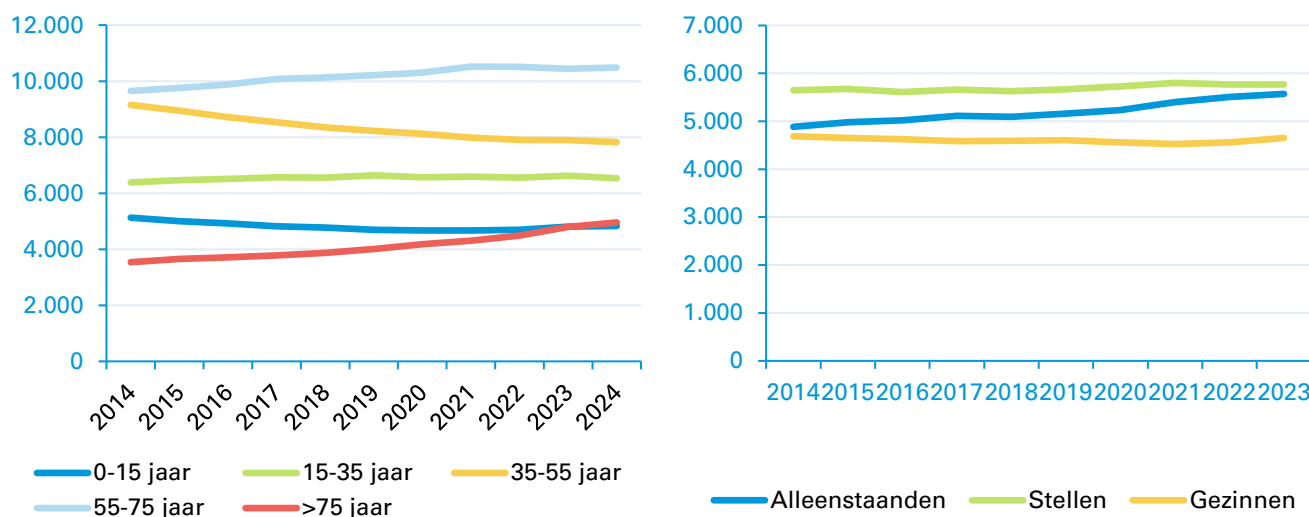
Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

1.2 Demografie en verhuizingen

Belangrijkste conclusies demografie en verhuizingen Schouwen-Duiveland

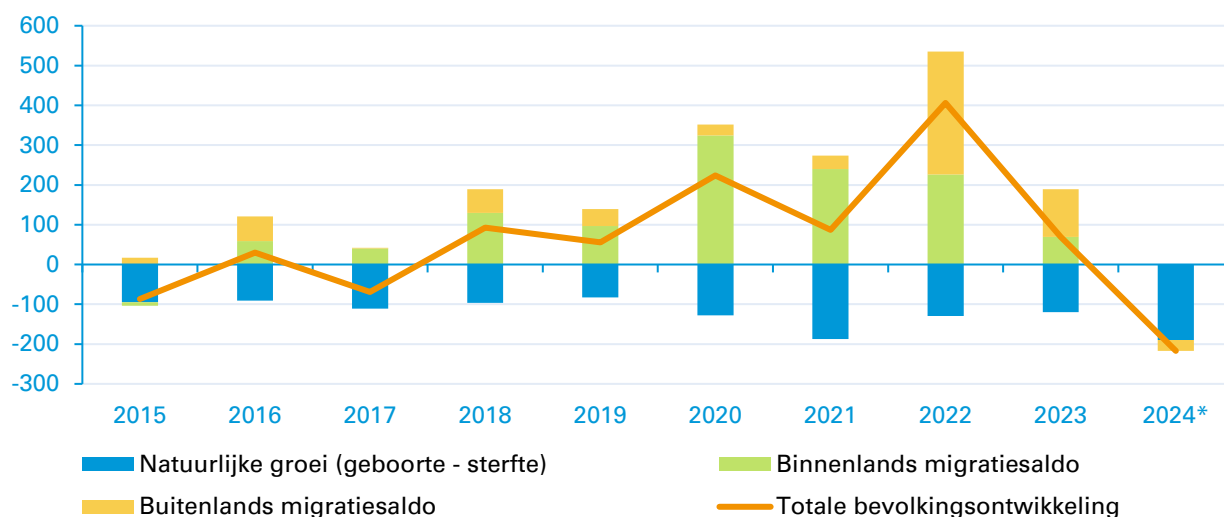
- Het aantal 55-plussers (+17%) en het aantal alleenstaanden (+14%) is sterk toegenomen.
- Sinds 2020 is er sprake van een positiever binnenlands migratiesaldo dan daarvoor. Wel overlijden er al sinds 2015 meer personen in de regio dan dat er geboren worden.
- Met name jongeren, gezinnen en 75-plussers verhuizen relatief vaak binnen de eigen gemeente.
- Gezinnen verhuizen het vaakst naar een grondgebonden koopwoningen en 75-plussers naar een sociale huurwoning in het nultredensegment.

Figuur 8: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) op Schouwen-Duiveland, periode 2014-2024



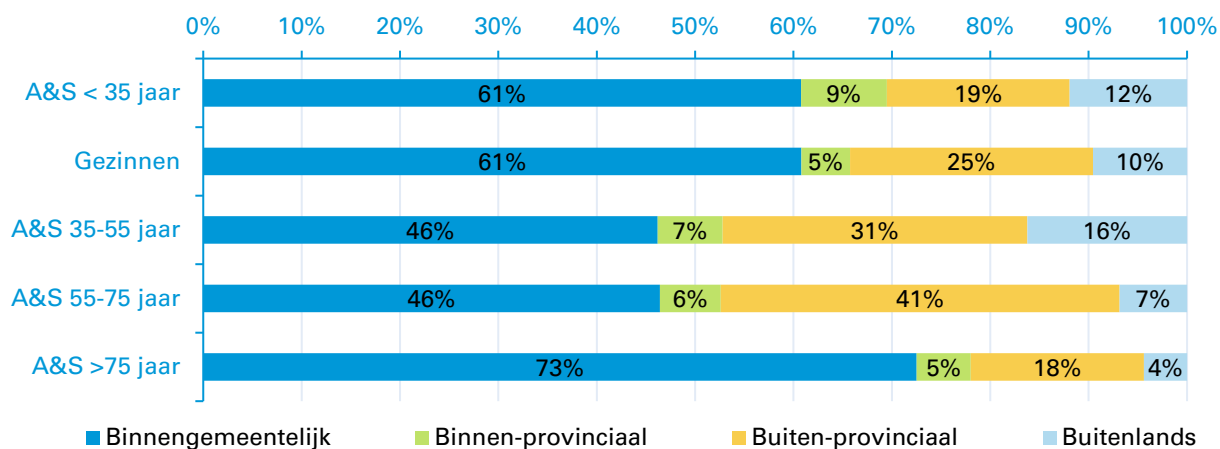
Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 9: Bevolkingsontwikkeling per jaar op Schouwen-Duiveland, periode 2015-2024*



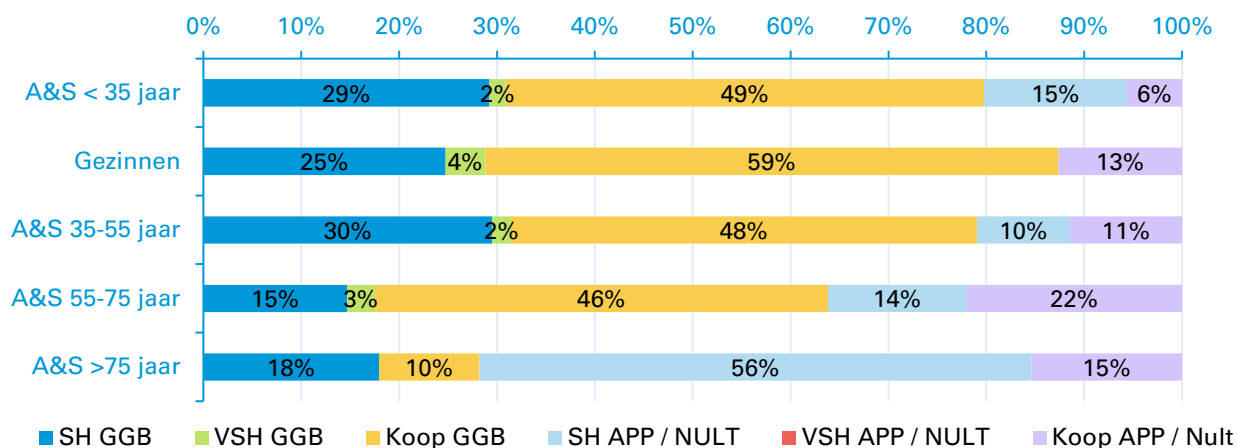
Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2024). *Tot en met november 2024.

Figuur 10: Inkomende verhuizingen naar herkomst per doelgroep op Schouwen-Duiveland, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen.

Figuur 11: Bewoonde woning per verhuizende doelgroep op Schouwen-Duiveland, 2019-2021



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). GGB = Grondgebonden, APP / NULT = Appartement / Nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur. Huurprijzen zijn enkel bekend voor de periode tot en met 2021.

1.3 Woningbehoefte

Belangrijkste conclusies woningbehoefte Schouwen-Duiveland

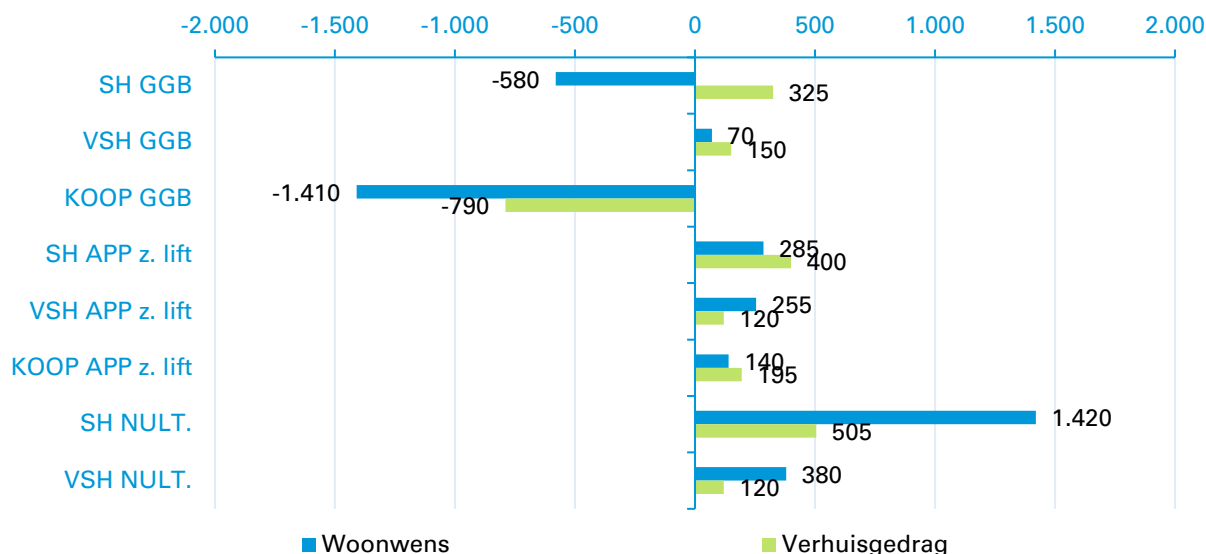
- Naar verwachting neemt met name het aantal 75-plussers sterk toe tot 2050 (+44%). Ook aan gezinnen en alleenstaanden tussen de 35 en 55 jaar wordt echter een toename verwacht.
- Er ontstaat op basis van de huidige woningvoorraad en verwachte demografische ontwikkelingen met name behoefte aan nultredenwoningen. Aan grondgebonden koopwoningen ontstaat theoretisch gezien een overschot. Op basis van de Zeeuwse prognose zijn er in de toekomst onvoldoende andere huishoudentypen om deze woningen te bewonen. Het is afhankelijk van (extra) migratie uit binnen- of buitenland of dit overschot ook daadwerkelijk zal ontstaan.

Tabel 7: Verwachte huishoudensontwikkeling Schouwen-Duiveland naar doelgroepen, 2024-2050

Doelgroepen	2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S <35 jaar	1.190	-75 (-6%)	-230 (-19%)	-255 (-21%)
Gezinnen	4.600	+125 (+3%)	+370 (+8%)	+695 (+15%)
A&S 35-55 jaar	1.655	0 (+0%)	+205 (+12%)	+170 (+10%)
A&S 55-75 jaar	5.050	+100 (+2%)	-335 (-7%)	-745 (-15%)
A&S >75 jaar	3.410	+515 (+15%)	+1.085 (+32%)	+1.485 (+44%)
Overig*	50	+10 (+20%)	+10 (+20%)	+15 (+33%)
Totaal	15.950	+670 (+4%)	+1.105 (+7%)	+1.365 (+9%)

Bron: Zeeuwse huishoudensprognose 2022. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. *Huishoudentypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Figuur 12: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 op Schouwen-Duiveland



Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Tabel 8: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 op Schouwen-Duiveland

Woningtype	Woonvoorkeur	Verhuisgedrag	Gemiddelde
SH GGB	-580	+325	-130
VSH GGB	+70	+150	+110
Koop GGB	-1.410	-790	-1100
SH APP z. lift	+285	+400	+340
VSH APP z. lift	+255	+120	+185
Koop APP z. lift	+140	+195	+165
SH NULT	+1.420	+505	+960
VSH NULT	+380	+120	+250
Koop NULT	+545	+65	+305
Totaal*	+1.090	+1.090	+1.090

Bron:

Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoON2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden.

*Exclusief overige doelgroepen. Afgerond op vijftallen.

Tholen

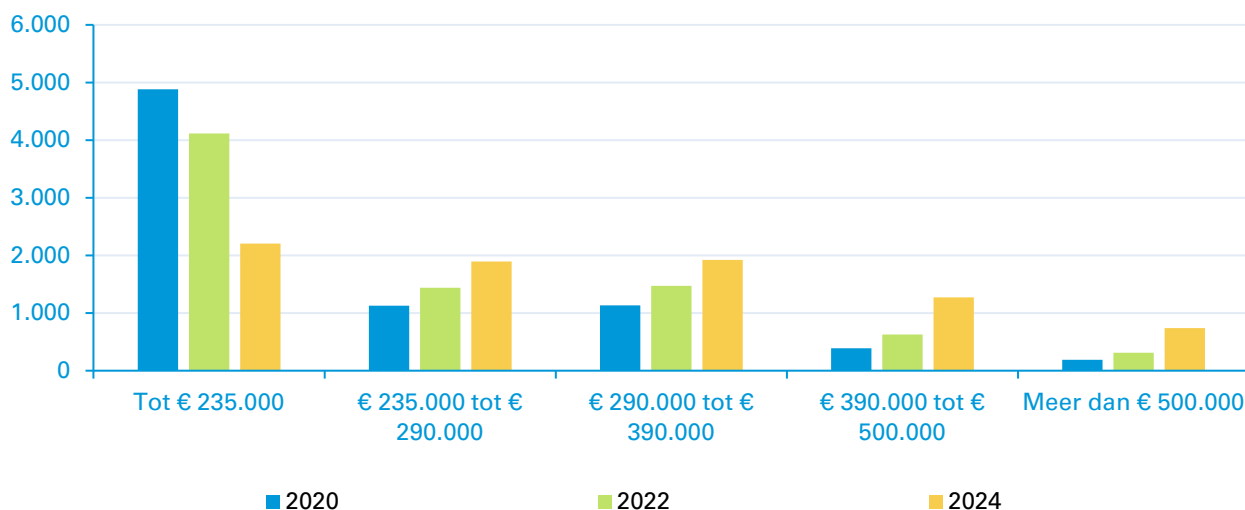
In deze regionale factsheet voor de regio Tholen vatten we de belangrijkste regionale uitkomsten samen die niet zijn beschreven in de hoofdrapportage van het KWOZ. Dit betreft informatie over de huidige woningmarkt, demografische ontwikkelingen, verhuisbewegingen en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Per onderwerp benoemen we de belangrijkste conclusies voor deze regio.

1.1 Woningmarkt

Belangrijkste conclusies woningmarkt Tholen

- De goedkope koopwoningvoorraad tot € 235.000 is in vier jaar tijd sterk afgenomen. In 2020 had nog 63% van de koopwoningen een WOZ-waarde lager dan € 235.000, in 2024 is dit 27%.
- In het huidig aanbod op de koopwoningmarkt is een verdere afname van het goedkope koopwoningsegment te zien. In november 2024 had slechts 32% een vraagprijs tot € 290.000.
- De passende woningvoorraad voor huishoudens met een laag inkomen is hierdoor krap geworden. De koopwoningvoorraad die bereikbaar voor hen is, is beperkter geworden en er zijn onvoldoende huurwoningen om dit op te vangen.

Figuur 13: Ontwikkeling koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in de regio Tholen, 2020-2024



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 9: Huidig aanbod te koop (november 2024) en verkochte woningen (2023-2024) in de regio Tholen

Prijsklassen	Te koop nov. '24	%	Verkocht nov. '23- '24	%	Totaal	%	
						Tholen	Zeeland
Tot € 235K	17	12%	67	19%	84	17%	19%
€ 235K tot € 290K	29	20%	104	30%	133	27%	18%
€ 290K tot € 390K	30	21%	62	18%	92	19%	24%
€ 390K tot € 500K	24	17%	71	20%	95	19%	19%
Meer dan € 500K	44	31%	46	13%	90	18%	21%
Totaal	144	100%	350	100%	494	100%	100%

Bron: Funda (november 2024). Bewerking: Stec Groep (2024). Verkoop afgelopen jaar. Afgerond op vijftallen.

Tabel 10: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in de regio Tholen

Inkomensgroep	Betalbare klasse huur en koop	Aantal huis- houdens	Passende huur- woningen*	Passende koop- woningen	Aandeel passend
Primaire doelgroep sociale huur (tot € 27.725 / € 37.625)	Koop: tot € 170.000 Huur: tot € 650,53 / € 697,07	2.885	2.015	420	84%
Secundaire doelgroep sociale huur (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 170.000 - € 235.000 Huur: € 650,53 - € 879,66	2.210	505	1.770	103%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	Koop: € 235.000 – € 290.000 Huur: € 879,66 - € 1.157,95	1.825	135	1.885	111%
Hoge inkomens (> € 66.000)	Koop: > € 290.000 Huur: > € 1.157,59	3.815	60	3.865	103%

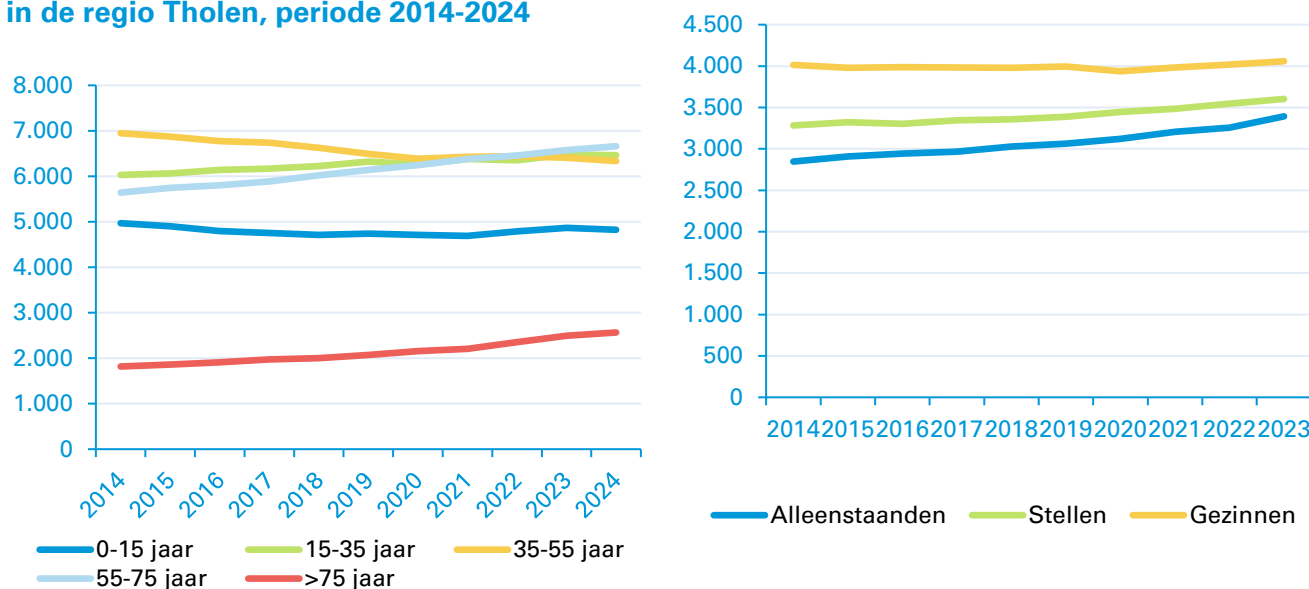
Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

1.2 Demografie en verhuizingen

Belangrijkste conclusies demografie en verhuizingen Tholen

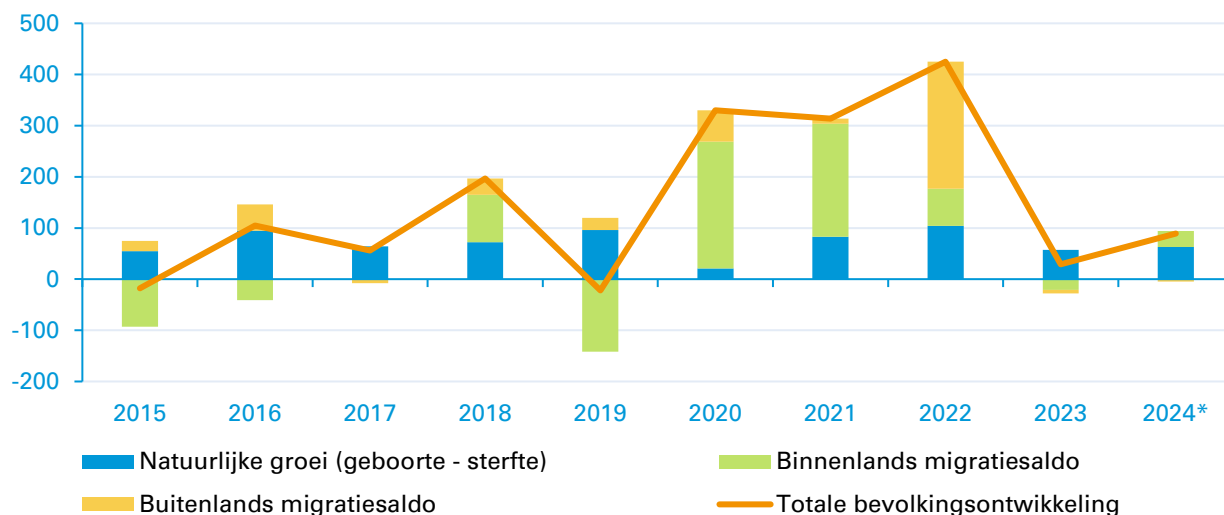
- Het aantal 55-plussers (+24%) en het aantal alleenstaanden (+19%) is sterk toegenomen.
- Sinds 2020 is er sprake van een positiever binnenlands migratiesaldo dan daarvoor. Ook natuurlijk gezien worden er in de regio meer personen geboren dan dat er overlijden.
- Met name jongeren, gezinnen en 75-plussers verhuizen relatief vaak binnen de eigen gemeente.
- Gezinnen verhuizen het vaakst naar een grondgebonden koopwoningen en 75-plussers naar een sociale huurwoning in het nultredensegment.

Figuur 14: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) in de regio Tholen, periode 2014-2024



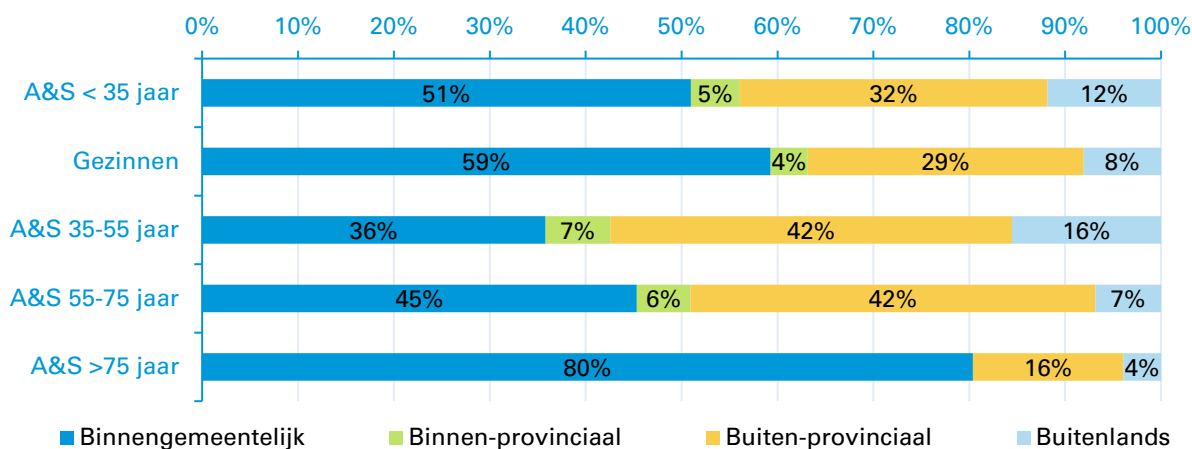
Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 15: Bevolkingsontwikkeling per jaar in de regio Tholen, periode 2015-2024*



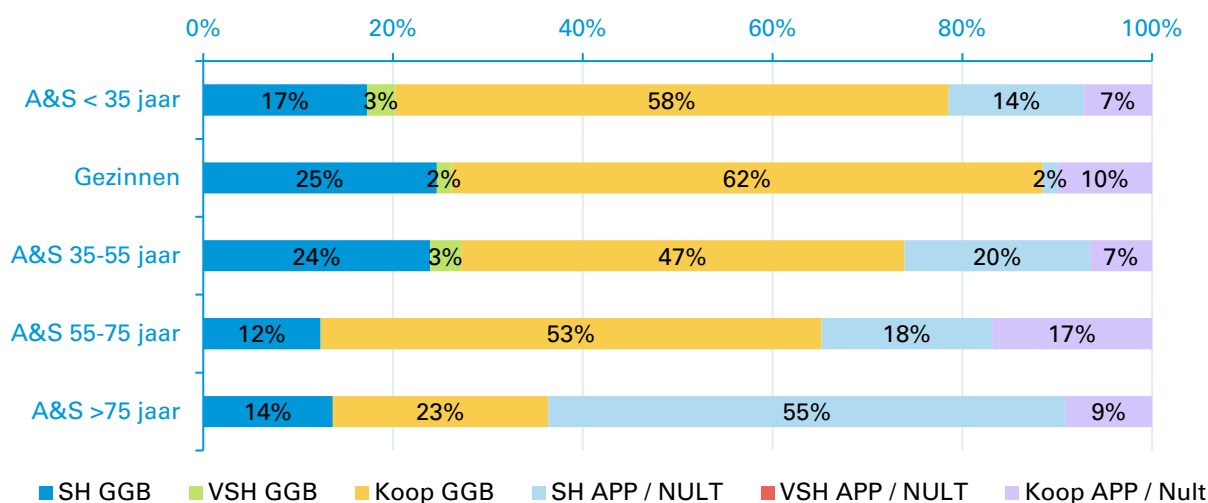
Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2024). *Tot en met november 2024.

Figuur 16: Inkomende verhuizingen naar herkomst per doelgroep in de regio Tholen, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen.

Figuur 17: Bewoonde woning per verhuizende doelgroep in de regio Tholen, 2019-2021



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). GGB = Grondgebonden, APP / NULT = Appartement / Nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur. Huurprijzen zijn enkel bekend voor de periode tot en met 2021.

1.3 Woningbehoefte

Belangrijkste conclusies woningbehoefte Tholen

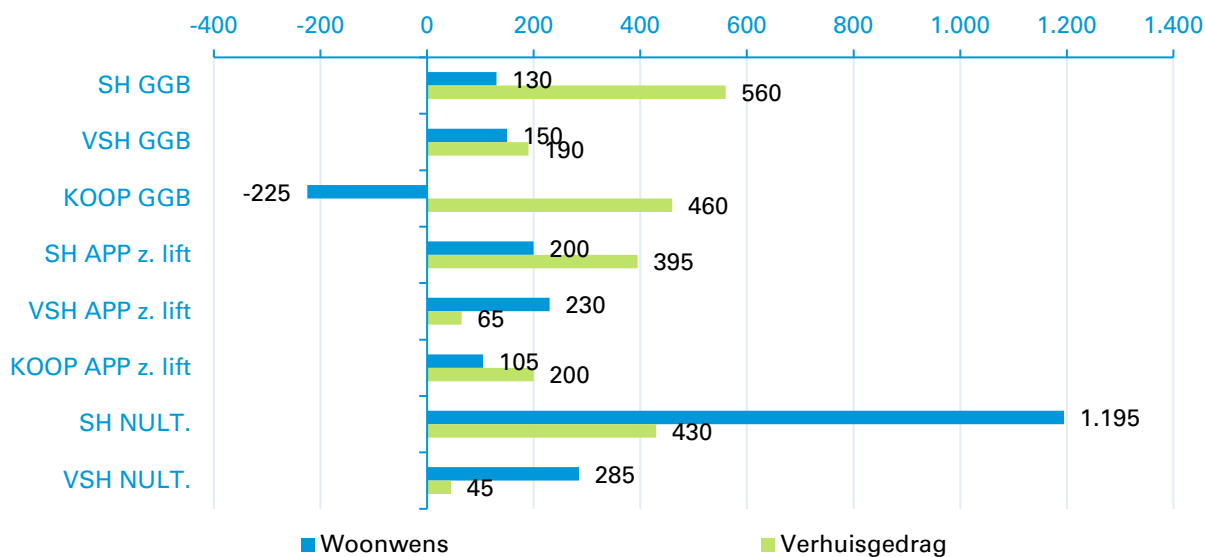
- Naar verwachting neemt met name het aantal 75-plussers sterk toe tot 2050 (+99%). Ook aan gezinnen en alleenstaanden tussen de 35 en 75 jaar wordt echter een toename verwacht.
- Er ontstaat op basis van de huidige woningvoorraad en verwachte demografische ontwikkelingen met name behoefte aan nultredenwoningen. Ook aan andere woningtypen zien we op basis van de gemiddelde woningbehoefte een behoefte ontstaan. Dit is wel afhankelijk van de mate waarin migratie ook in de toekomst naar Tholen zal blijven plaatsvinden.

Tabel 11: Verwachte huishoudensontwikkeling in de regio Tholen naar doelgroepen, 2024-2050

Doelgroepen	2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S <35 jaar	1.080	-60 (-5%)	-180 (-16%)	-90 (-8%)
Gezinnen	4.002	+280 (+7%)	+815 (+20%)	+1.260 (+32%)
A&S 35-55 jaar	1.315	+225 (+17%)	+510 (+39%)	+535 (+41%)
A&S 55-75 jaar	3.095	+295 (+10%)	+370 (+12%)	+495 (+16%)
A&S >75 jaar	1.650	+360 (+22%)	+995 (+60%)	+1640 (+99%)
Overig*	35	0 (+6%)	+10 (+26%)	+20 (+57%)
Totaal	11.180	+1.105 (+10%)	+2.525 (+23%)	+3.865 (+35%)

Bron: Zeeuwse huishoudensprognose 2022. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. *Huishoudentypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Figuur 18: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de regio Tholen



Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Tabel 12: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de regio Tholen

Woningtype	Woonvoorkeur	Verhuisgedrag	Gemiddelde
SH GGB	+130	+560	+345
VSH GGB	+150	+190	+170
Koop GGB	-225	+460	+115
SH APP z. lift	+200	+395	+300
VSH APP z. lift	+230	+65	+145
Koop APP z. lift	+105	+200	+150
SH NULT	+1.195	+430	+815
VSH NULT	+285	+45	+165
Koop NULT	+460	+170	+315
Totaal*	+2.515	+2.515	+2.515

Bron:

Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden.

*Exclusief overige doelgroepen. Afgerond op vijftallen.

Walcheren

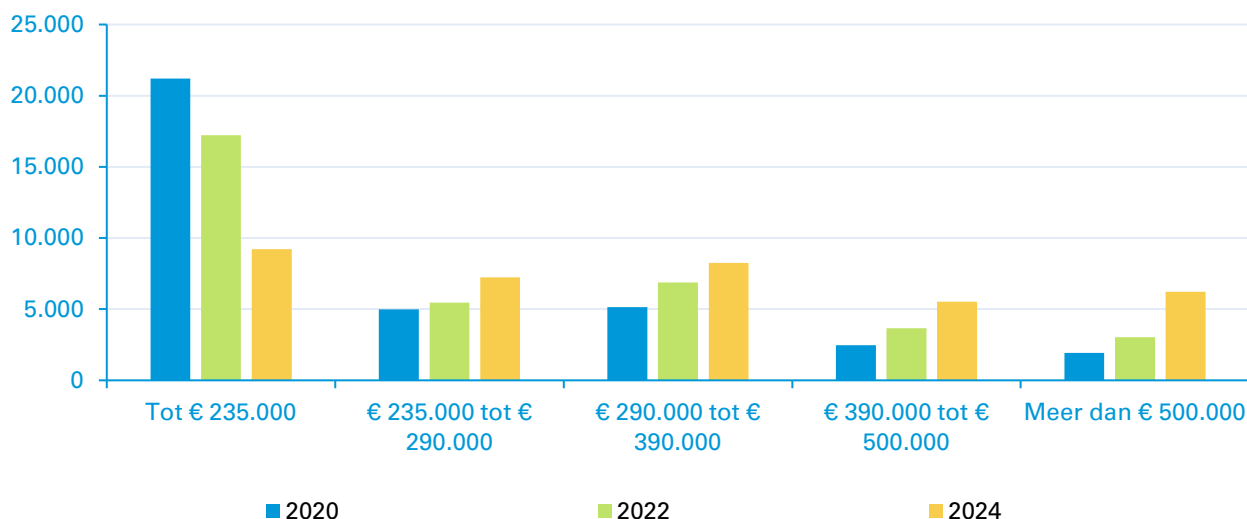
In deze regionale factsheet voor de regio Walcheren vatten we de belangrijkste regionale uitkomsten samen die niet zijn beschreven in de hoofdrapportage van het KWOZ. Dit betreft informatie over de huidige woningmarkt, demografische ontwikkelingen, verhuisbewegingen en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Per onderwerp benoemen we de belangrijkste conclusies voor deze regio.

1.1 Woningmarkt

Belangrijkste conclusies woningmarkt Walcheren

- De goedkope koopwoningvoorraad tot € 235.000 is in vier jaar tijd sterk afgenomen. In 2020 had nog 59% van de koopwoningen een WOZ-waarde lager dan € 235.000, in 2024 is dit 25%.
- In het huidig aanbod op de koopwoningmarkt is een verdere afname van het goedkope koopwoningsegment te zien. In november 2024 had slechts 30% een vraagprijs tot € 290.000.
- De passende woningvoorraad voor huishoudens met een laag- of middeninkomen is hierdoor krap geworden. De koopwoningvoorraad die bereikbaar voor hen is, is beperkter geworden en er zijn onvoldoende huurwoningen om dit op te vangen.

Figuur 19: Ontwikkeling koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen op Walcheren, 2020-2024



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 13: Huidig aanbod te koop (november 2024) en verkochte woningen (2023-2024) op Walcheren

Prijsklassen	Te koop nov. '24	%	Verkocht nov. '23- '24	%	Totaal	%	
						Walcheren	Zeeland
Tot € 235K	124	14%	378	25%	502	21%	19%
€ 235K tot € 290K	133	16%	400	26%	533	22%	18%
€ 290K tot € 390K	144	17%	276	18%	420	18%	24%
€ 390K tot € 500K	172	20%	223	15%	395	17%	19%
Meer dan € 500K	283	33%	255	17%	538	23%	21%
Totaal	856	100%	1.532	100%	2.388	100%	100%

Bron: Funda (november 2024). Bewerking: Stec Groep (2024). Verkoop afgelopen jaar. Afgerond op vijftallen.

Tabel 14: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse op Walcheren

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop	Aantal huis- houdens	Passende huur- woningen*	Passende koop- woningen	Aandeel passend
Primaire doelgroep sociale huur (tot € 27.725 / € 37.625)	Koop: tot € 170.000 Huur: tot € 650,53 / € 697,07	16.070	11.635	1.400	81%
Secundaire doelgroep sociale huur (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 170.000 - € 235.000 Huur: € 650,53 - € 879,66	11.955	4.525	7.800	103%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	Koop: € 235.000 – € 290.000 Huur: € 879,66 - € 1.157,95	8.920	1.300	7.235	96%
Hoge inkomens (> € 66.000)	Koop: > € 290.000 Huur: > € 1.157,59	17.310	510	19.850	118%

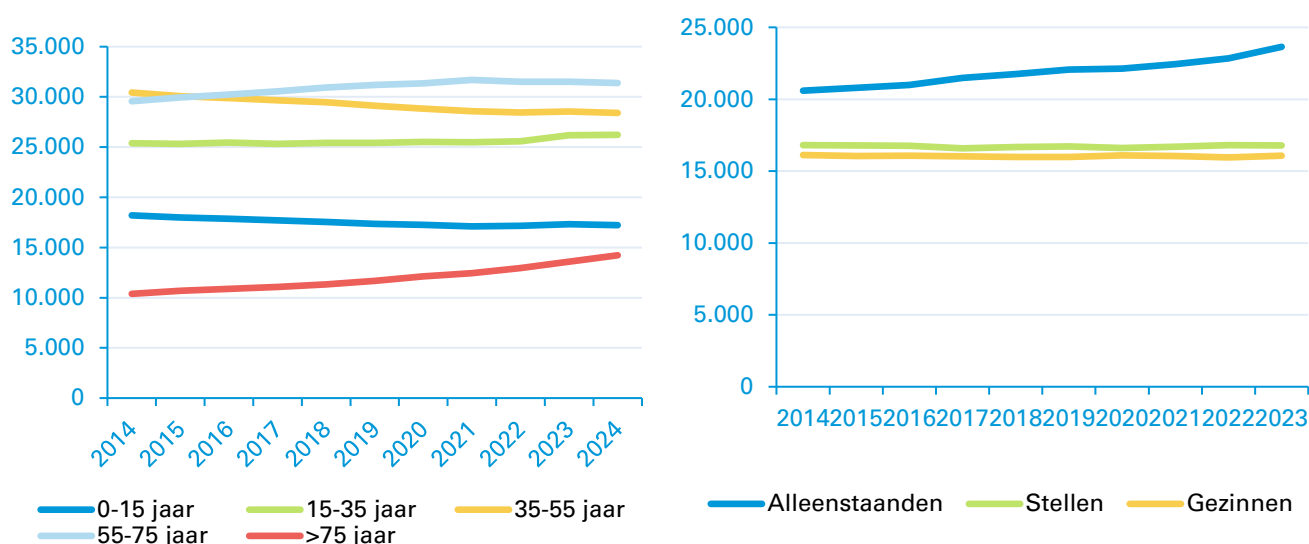
Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

1.2 Demografie en verhuizingen

Belangrijkste conclusies demografie en verhuizingen Walcheren

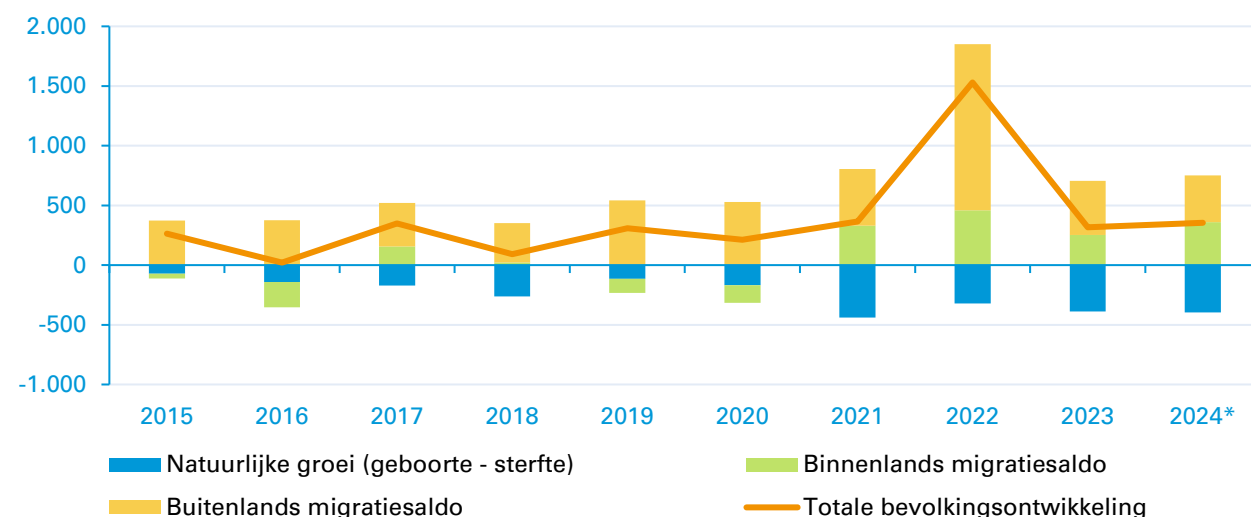
- Het aantal 55-plussers (+14%) en het aantal alleenstaanden (+15%) is sterk toegenomen.
- Sinds 2021 is er sprake van een positiever binnenlands migratiesaldo dan daarvoor. Wel overlijden er al sinds 2015 meer personen in de regio dan dat er geboren worden.
- Met name gezinnen en 75-plussers verhuizen relatief vaak binnen de eigen gemeente.
- Gezinnen verhuizen het vaakst naar een grondgebonden koopwoningen en 75-plussers naar een sociale huurwoning in het nultredensegment.

Figuur 20: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) op Walcheren, periode 2014-2024



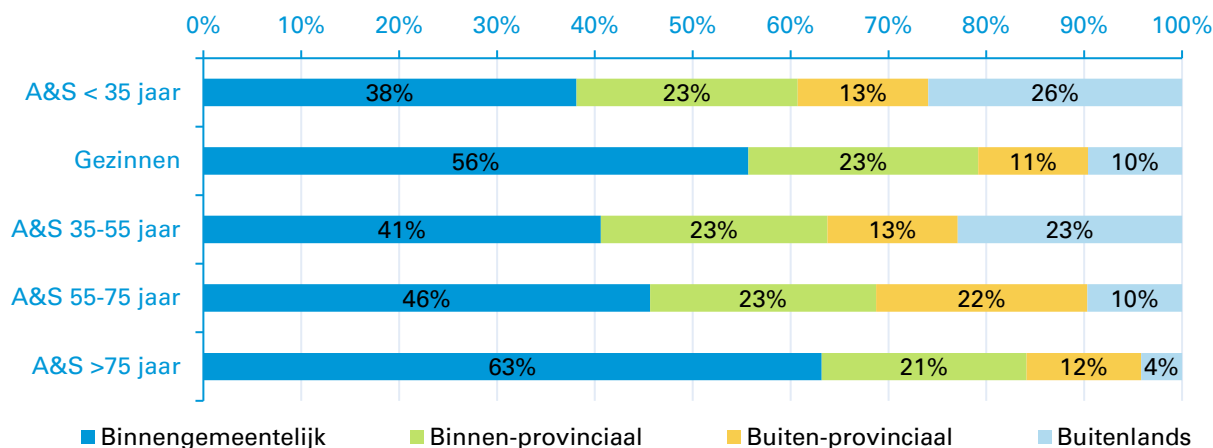
Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 21: Bevolkingsontwikkeling per jaar op Walcheren, periode 2015-2024*



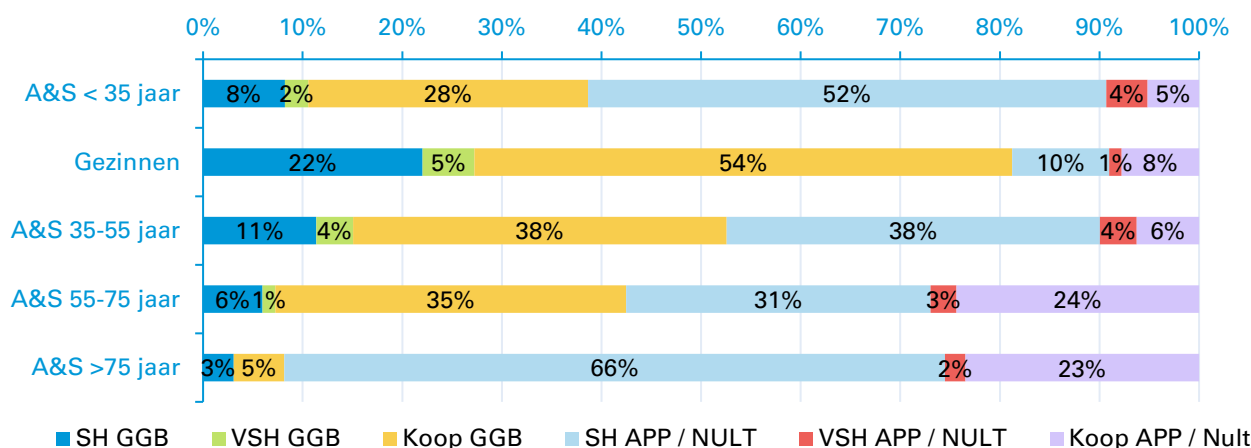
Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2024). *Tot en met november 2024.

Figuur 22: Inkomende verhuizingen naar herkomst per doelgroep op Walcheren, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen.

Figuur 23: Bewoonde woning per verhuizende doelgroep op Walcheren, 2019-2021



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). GGB = Grondgebonden, APP / NULT = Appartement / Nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur. Huurprijzen zijn enkel bekend voor de periode tot en met 2021.

1.3 Woningbehoefte

Belangrijkste conclusies woningbehoefte Walcheren

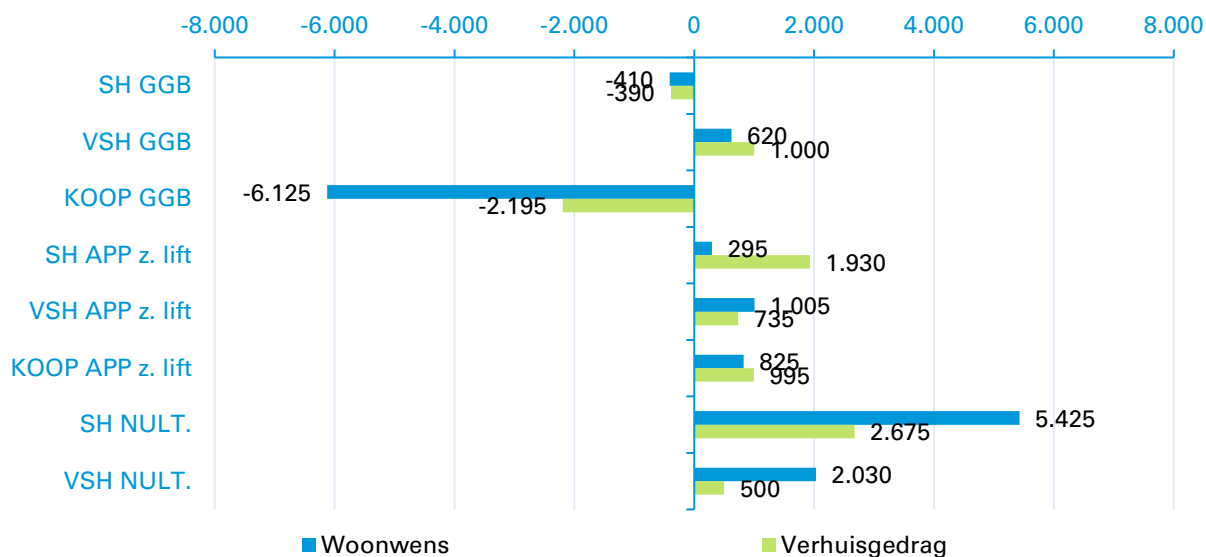
- Naar verwachting neemt met name het aantal 75-plussers sterk toe tot 2050 (+61%). Ook aan gezinnen en alleenstaanden tussen de 35 en 55 jaar wordt echter een toename verwacht.
- Er ontstaat op basis van de huidige woningvoorraad en verwachte demografische ontwikkelingen met name behoefte aan nultredenwoningen. Aan grondgebonden koopwoningen ontstaat theoretisch gezien een overschot. Op basis van de Zeeuwse prognose zijn er in de toekomst onvoldoende andere huishoudentypen om deze woningen te bewonen. Het is afhankelijk van (extra) migratie uit binnen- of buitenland of dit overschot ook daadwerkelijk zal ontstaan.

Tabel 15: Verwachte huishoudensontwikkeling Walcheren naar doelgroepen, 2024-2050

Doelgroepen	2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S <35 jaar	6.860	-195 (-3%)	-655 (-10%)	-545 (-8%)
Gezinnen	16.070	+410 (+3%)	+1.270 (+8%)	+2.140 (+13%)
A&S 35-55 jaar	7.110	+605 (+8%)	+1.360 (+19%)	+1.005 (+14%)
A&S 55-75 jaar	16.360	+190 (+1%)	-270 (-2%)	-895 (-5%)
A&S >75 jaar	10.070	+2.190 (+22%)	+4.515 (+45%)	+6.175 (+61%)
Overig	225	+40 (+18%)	+105 (+47%)	+110 (+49%)
Totaal	56.695	+3.240 (+6%)	+6.325 (+11%)	+7.985 (+14%)

Bron: Zeeuwse huishoudensprognose 2022. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. *Huishoudentypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Figuur 24: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 op Walcheren



Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Tabel 16: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 op Walcheren

Woningtype	Woonvoorkeur	Verhuisgedrag	Gemiddelde
SH GGB	-410	-390	-395
VSH GGB	+620	+1.000	+810
Koop GGB	-6.125	-2.195	-4.160
SH APP z. lift	+295	+1.930	+1.115
VSH APP z. lift	+1.005	+735	+870
Koop APP z. lift	+825	+995	+915
SH NULT	+5.425	+2.675	+4.050
VSH NULT	+2.030	+500	+1.265
Koop NULT	+2.555	+965	+1.760
Totaal*	+6.220	+6.220	+6.220

Bron:

Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden.

*Exclusief overige doelgroepen. Afgerond op vijftallen.

Zeeuws-Vlaanderen

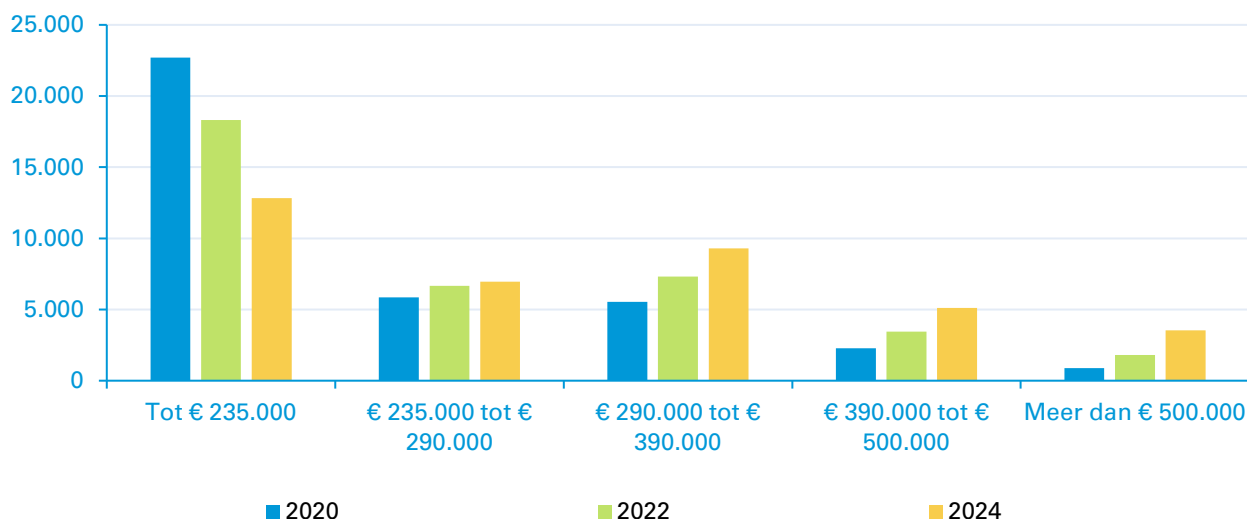
In deze regionale factsheet voor de regio Zeeuws-Vlaanderen vatten we de belangrijkste regionale uitkomsten samen die niet zijn beschreven in de hoofdrapportage van het KWOZ. Dit betreft informatie over de huidige woningmarkt, demografische ontwikkelingen, verhuisbewegingen en de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Per onderwerp benoemen we de belangrijkste conclusies voor deze regio.

1.1 Woningmarkt

Belangrijkste conclusies woningmarkt Zeeuws-Vlaanderen

- De goedkope koopwoningvoorraad tot € 235.000 is in vier jaar tijd sterk afgenomen. In 2020 had nog 61% van de koopwoningen een WOZ-waarde lager dan € 235.000, in 2024 is dit 34%.
- In het huidig aanbod op de koopwoningmarkt is een verdere afname van het goedkope koopwoningsegment te zien. In november 2024 had 35% een vraagprijs tot € 290.000.
- De woningvoorraad is op dit moment nog relatief passend voor alle inkomensgroepen. Wanneer de koopwoningprijzen hard blijven stijgen, zal de passende woningvoorraad voor huishoudens met een laag inkomen wel knapper worden.

Figuur 25: Ontwikkeling koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in Zeeuws-Vlaanderen, 2020-2024



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Tabel 17: Huidig aanbod te koop (november 2024) en verkochte woningen (2023-2024) in Zeeuws-Vlaanderen

Prijsklassen	Te koop nov. '24	%	Verkocht nov. '23- '24	%	Totaal	%	
						Zeeuws- Vlaanderen	Zeeland
Tot € 235K	250	17%	494	32%	744	25%	19%
€ 235K tot € 290K	262	18%	402	26%	664	22%	18%
€ 290K tot € 390K	305	21%	282	18%	587	20%	24%
€ 390K tot € 500K	317	22%	235	15%	552	18%	19%
Meer dan € 500K	314	22%	140	9%	454	15%	21%
Totaal	1.448	100%	1.553	100%	3.001	100%	100%

Bron: Funda (november 2024). Bewerking: Stec Groep (2024). Verkoop afgelopen jaar. Afgerond op vijftallen.

Tabel 18: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in Zeeuws-Vlaanderen

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop	Aantal huis- houdens	Passende huur- woningen*	Passende koop- woningen	Aandeel passend
Primaire doelgroep sociale huur (tot € 27.725 / € 37.625)	Koop: tot € 170.000 Huur: tot € 650,53 / € 697,07	13.865	8.920	3.970	93%
Secundaire doelgroep sociale huur (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 170.000 - € 235.000 Huur: € 650,53 - € 879,66	10.560	1.940	8.865	102%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	Koop: € 235.000 – € 290.000 Huur: € 879,66 - € 1.157,95	7.530	890	6.920	104%
Hoge inkomens (> € 66.000)	Koop: > € 290.000 Huur: > € 1.157,59	16.965	315	17.810	107%

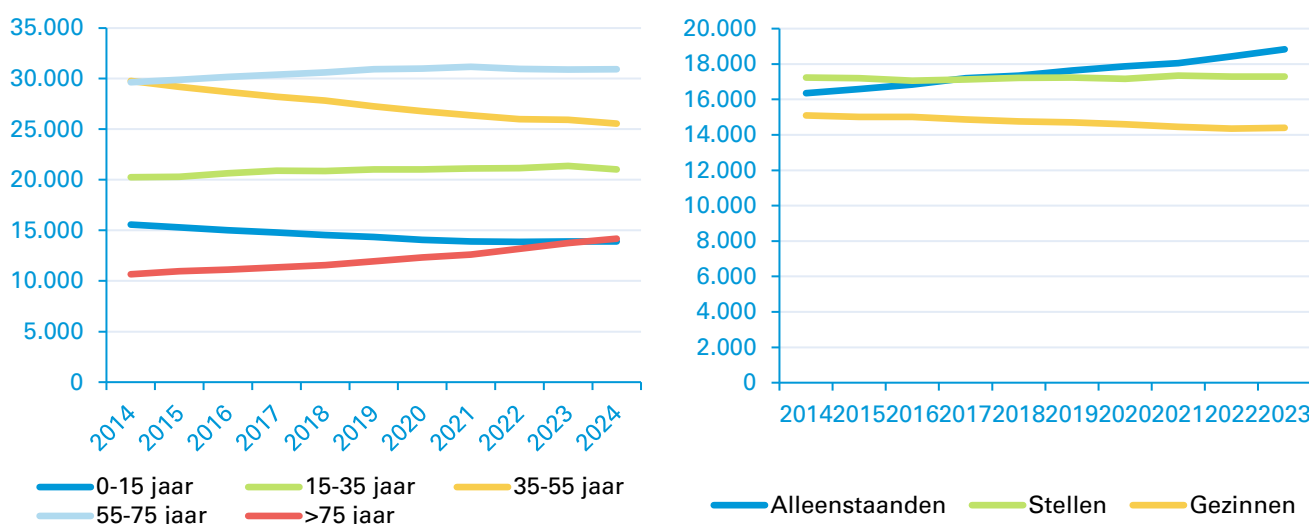
Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

1.2 Demografie en verhuizingen

Belangrijkste conclusies demografie en verhuizingen Zeeuws-Vlaanderen

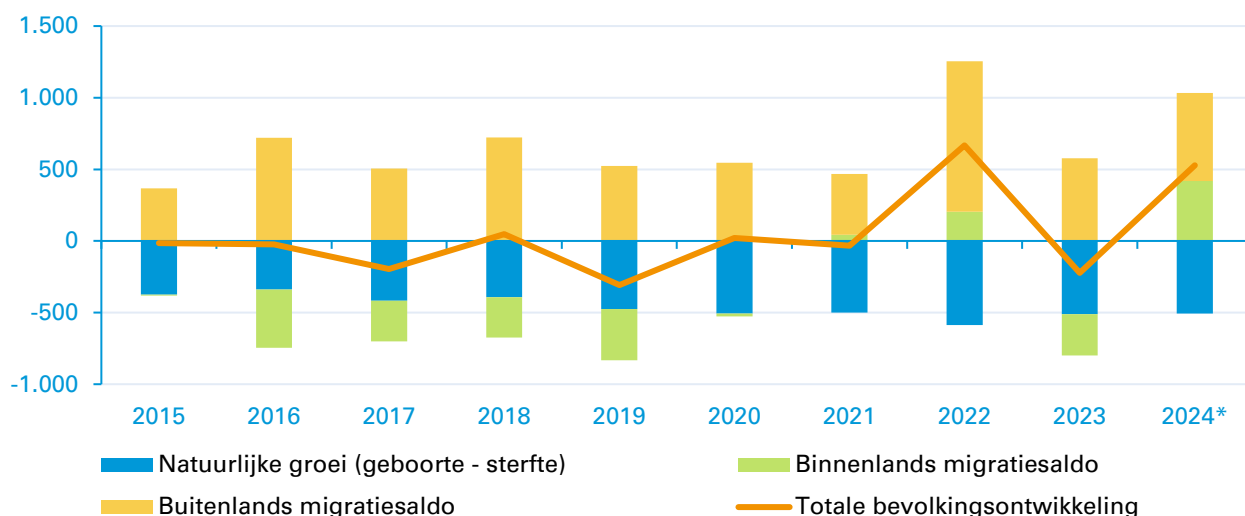
- Het aantal 55-plussers (+12%) en het aantal alleenstaanden (+15%) is sterk toegenomen.
- In 2022 en 2024 is er sprake van een positiever binnenlands migratiesaldo dan daarvoor. Wel overlijden er al sinds 2015 meer personen in de regio dan dat er geboren worden.
- Met name gezinnen en 75-plussers verhuizen relatief vaak binnen de eigen gemeente.
- Gezinnen verhuizen het vaakst naar een grondgebonden koopwoningen en 75-plussers naar een sociale huurwoning in het nultredensegment.

Figuur 26: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) in Zeeuws-Vlaanderen, periode 2014-2024



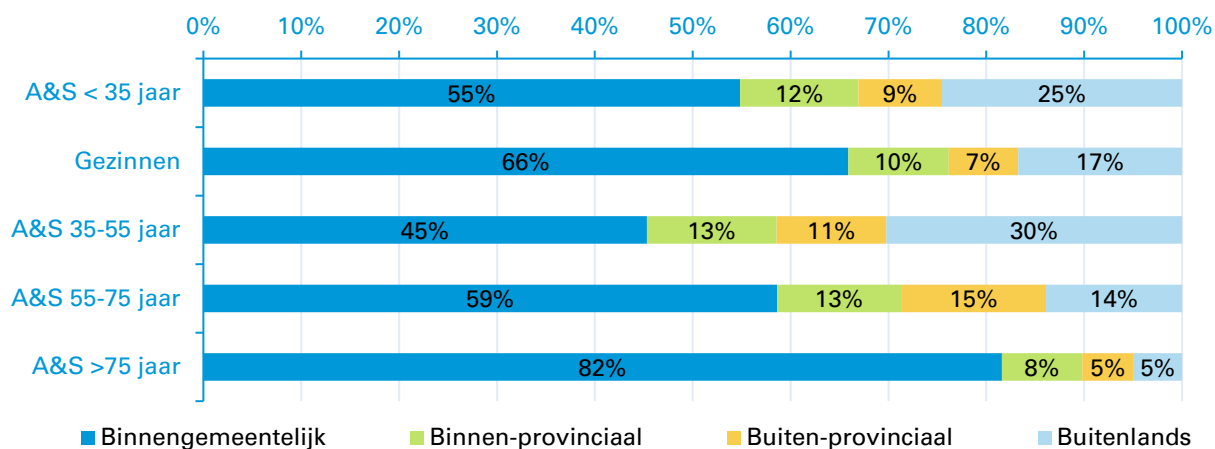
Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 27: Bevolkingsontwikkeling per jaar in Zeeuws-Vlaanderen, periode 2015-2024*



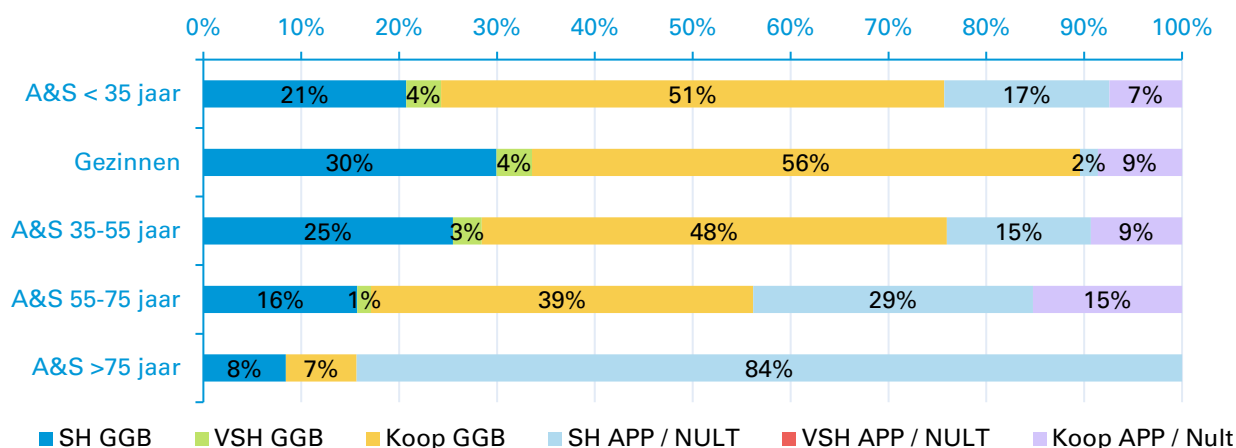
Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2024). *Tot en met november 2024.

Figuur 28: Inkomende verhuizingen naar herkomst per doelgroep in Zeeuws-Vlaanderen, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen.

Figuur 29: Bewoonde woning per verhuizende doelgroep in Zeeuws-Vlaanderen 2019-2021



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). GGB = Grondgebonden, APP / NULT = Appartement / Nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur. Huurprijzen zijn enkel bekend voor de periode tot en met 2021.

1.3 Woningbehoefte

Belangrijkste conclusies woningbehoefte Zeeuws-Vlaanderen

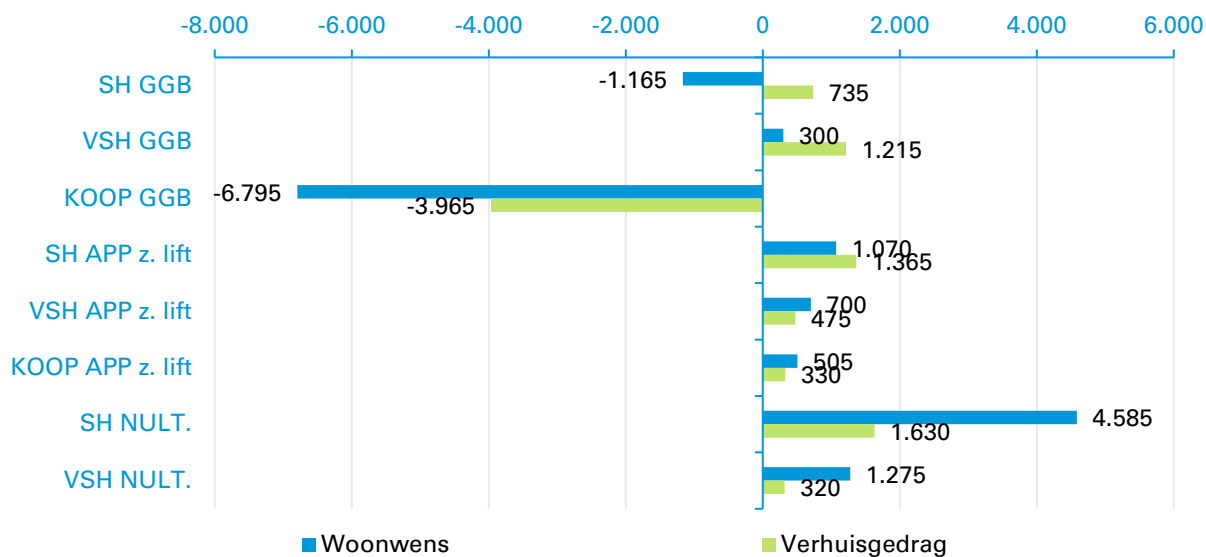
- Naar verwachting neemt met name het aantal 75-plussers sterk toe tot 2050 (+38%). Ook aan gezinnen en alleenstaanden tussen de 35 en 55 jaar wordt echter een toename verwacht.
- Er ontstaat op basis van de huidige woningvoorraad en verwachte demografische ontwikkelingen met name behoefte aan nultredenwoningen. Aan grondgebonden koopwoningen ontstaat theoretisch gezien een overschot. Op basis van de Zeeuwse prognose zijn er in de toekomst onvoldoende andere huishoudentypen om deze woningen te bewonen. Het is afhankelijk van (extra) migratie uit binnen- of buitenland of dit overschot ook daadwerkelijk zal ontstaan.

Tabel 19: Verwachte huishoudensontwikkeling Zeeuws-Vlaanderen naar doelgroepen, 2024-2050

Doelgroepen	2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S <35 jaar	4.305	-395 (-9%)	-875 (-20%)	-885 (-21%)
Gezinnen	14.495	+70 (+0%)	+610 (+4%)	+1.070 (+7%)
A&S 35-55 jaar	6.465	+565 (+9%)	+1.115 (+17%)	+675 (+10%)
A&S 55-75 jaar	15.480	-315 (-2%)	-2.050 (-13%)	-2.955 (-19%)
A&S >75 jaar	9.825	+1.510 (+15%)	+3.045 (+31%)	+3.735 (+38%)
Overig	170	+15 (+10%)	+35 (+20%)	+45 (+28%)
Totaal	50.735	+1.445 (+3%)	+1.875 (+4%)	+1.685 (+3%)

Bron: Zeeuwse huishoudensprognose 2022. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. *Huishoudentypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Figuur 30: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in Zeeuws-Vlaanderen



Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Tabel 20: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in Zeeuws-Vlaanderen

Woningtype	Woonvoorkeur	Verhuisgedrag	Gemiddelde
SH GGB	-1.165	+735	-220
VSH GGB	+300	+1.215	+755
Koop GGB	-6.795	-3.965	-5.375
SH APP z. lift	+1.070	+1.365	+1.215
VSH APP z. lift	+700	+475	+585
Koop APP z. lift	+505	+330	+415
SH NULT	+4.585	+1.630	+3.115
VSH NULT	+1.275	+320	+800
Koop NULT	+1.335	-275	+525
Totaal*	+1.830	+1.830	+1.830

Bron:

Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden.

*Exclusief overige doelgroepen. Afgerond op vijftallen.

Colofon

Datum: 12 maart 2025

Projectnummer: 24.072

Opdrachtgever: Provincie Zeeland

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: [redacted], [redacted] & [redacted]

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl