

**REGIONALE
WONINGMARKTVERKENNING
DE BEVELANDEN**

**deelrapport van woningmarktverkenning in vijf
Zeeuwse regio's ten behoeve van het Provinciaal
Omgevingsplan**

Stec Groep B.V.

Jaap Darwinkel, Laura Engelbertink
en Peter van Geffen

November 2012

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
	1.1 Achtergrond	1
	1.2 Aanleiding en doel	2
	1.3 Aanpak	3
	1.4 Leeswijzer	4
2.	WONINGMARKTTRENDS	5
	2.1 Demografische trends	5
	2.2 Trends op de woningmarkt	6
	2.3 Sociaaleconomische trends	8
	2.4 Trends in rijksbeleid en regelgeving	9
3.	PROFIEL DE BEVELANDEN	12
4.	WONINGMARKTOPGAVEN DE BEVELANDEN	15
	4.1 Kwantitatieve opgave: plancapaciteit op termijn duidelijk groter dan de vraag	15
	4.2 Kwalitatieve opgave: meer levensloopbestendig, drie kamers, (duurdere) huur en koop tot 3 ton	18
5.	CONCLUSIES	27
	BIJLAGE MARKTINFORMATIE	33
	Bevolkingsontwikkeling	34
	Huishoudensontwikkeling	37
	Ontwikkelingen woningvoorraad	41
	(Regionale) economie	47
	BRONNENLIJST	50

1. INLEIDING

Dit hoofdstuk is de inleiding bij de regionale woningmarktverkenning. Dit hoofdstuk gaat eerst kort in op de achtergrond, aanleiding en doel van de verkenning. Tot slot is er een leeswijzer.

1.1 Achtergrond

De woningmarkt in De Bevelanden staat voor fikse veranderingen

Het perspectief voor de woningmarkt in Zeeland is sterk gewijzigd ten opzichte van de groeisituatie van de laatste decennia. De huidige marktsituatie, hoeveelheid aan harde en zachte plannen en sociaaleconomische en demografische trends op lange termijn resulteren in een nieuwe opgave voor De Bevelanden. Er moet een nieuwe balans komen op de woningmarkt: minder nieuwbouw, betere nieuwbouw en veel meer aandacht voor de vitaliteit van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast zijn er opgaven zoals het maximaal aantrekkelijk blijven voor jongeren, de grote groep ouderen die ontstaat en het behoud van leefbare kernen.

Deze veranderingen resulteren in nieuwe opgaven

Dit sterk veranderde perspectief levert vragen en knelpunten op. Volgens behoefteramingen heeft de provincie Zeeland circa 5.700 woningen extra nodig tot 2020. Echter, de plancapaciteit is een veelvoud daarvan. Vragen en knelpunten die opspelen:

- Welke plannen moeten doorgaan en welke juist niet?
- Welke woningen en woonmilieus zijn er te weinig? Waarvan zijn er juist te veel?
- Hoe vinden specifieke doelgroepen, waaronder starters, ouderen en middeninkomens een passende woning?
- Hoe en waar moet de bestaande voorraad worden verbeterd?

1.2 Aanleiding en doel

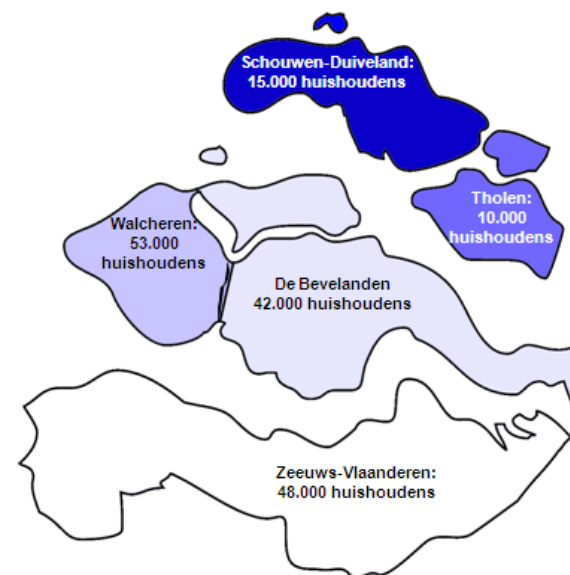
Het nieuwe Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vraagt om regionale afspraken

De provincie Zeeland zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt. Financieel-economische en demografische veranderingen op lange termijn vragen om een nieuwe en vooral gemeentegrensoverschrijdende aanpak. Het is van provinciaal belang dat regionale markten goed functioneren en dynamisch zijn. Het nieuwe Omgevingsplan Zeeland 2012-2018¹ roept gemeenten in de vijf Zeeuwse regio's daarom op om gezamenlijk woningmarkt afspraken te maken. Het gaat om een integraal, realistisch kwantitatief en kwalitatief afsprakenkader rondom wonen. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop. Als handreiking daarvoor stelt de provincie regionale woningmarktverkenningen op.

De woningmarktverkenning vormt een bouwsteen voor de te maken afspraken

De provincie wil gemeenten en regio's hierbij ondersteunen door het opstellen van regionale woningmarktverkenningen. Het gaat om een objectief, praktisch en feitelijk inzicht in de regionale woningmarkt in De Bevelanden waarbij gekeken wordt naar het heden, verleden en de toekomst. De onderwerpen leefbaarheid en voorzieningen blijven buiten beschouwing. Hiervoor lopen separate trajecten. De uitvoering van de afspraken wordt verder ondersteund middels een nieuw herstructurerings- en transformatiefonds.

Figuur 1: Zeeuwse regio's en hun omvang

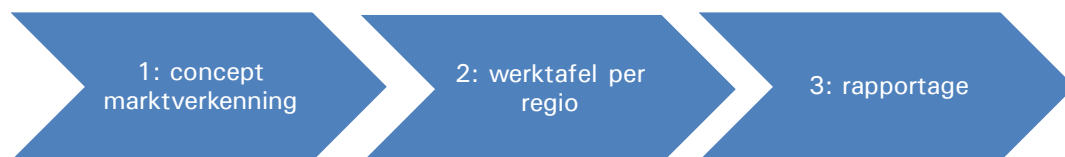


¹ Vastgesteld in PS op 28 september 2012.

1.3 Aanpak

Bij het opstellen van de regionale woningmarktverkenning zijn drie stappen doorlopen. Zie figuur 2.

Figuur 2: stappenplan woningmarktverkenning De Bevelanden



Stap 1. Concept woningmarktverkenningen en opgaven

In de eerste stap is alle woningmarkt informatie in de vijf Zeeuwse regio's verzameld. Dit is vervolgens vertaald in een concept woningmarktverkenning met per regio een overzicht van kansen, knelpunten en mogelijkheden. Naast openbaar beschikbare informatie zijn gemeenten en corporaties benaderd voor aanvullende informatie, bijvoorbeeld over nieuwbouw- en sloopplannen. Verder vond er een consultatie van de markt (vastgoedpartijen, corporaties, intermediairs) plaats. Tot slot is alle gemeenten gevraagd de feiten en cijfers te controleren op eventuele onvolkomenheden.

Stap 2. Werktafel per regio

In deze stap is per regio een werktafel belegd om de verkenning te bespreken en te kijken of de opgave wordt gedeeld. Voor De Bevelanden was deze op 2 november 2012.

Stap 3. Definitieve rapportage en advies

In deze stap zijn de uitkomsten van de werktafel van 2 november 2012 verwerkt en is de verkenning definitief gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk twee start met een overzicht van de belangrijkste trends op de woningmarkt. In hoofdstuk drie volgt een korte profielschets van De Bevelanden. Het vierde hoofdstuk gaat in op de kwantitatieve en kwalitatieve marktopgaven in De Bevelanden. Hoofdstuk vijf geeft de belangrijkste woningmarktopgaven weer in De Bevelanden. In de bijlage staat achterliggende markt informatie van de regio en gemeenten.

2. WONINGMARKTTRENDS

Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste trends die impact hebben op het functioneren van de woningmarkt in Nederland en De Bevelanden. Eerst komen de demografische trends aan bod, gevolgd door trends op de woningmarkt en sociaaleconomische trends. Trends over rijksbeleid en regelgeving sluiten het hoofdstuk af.

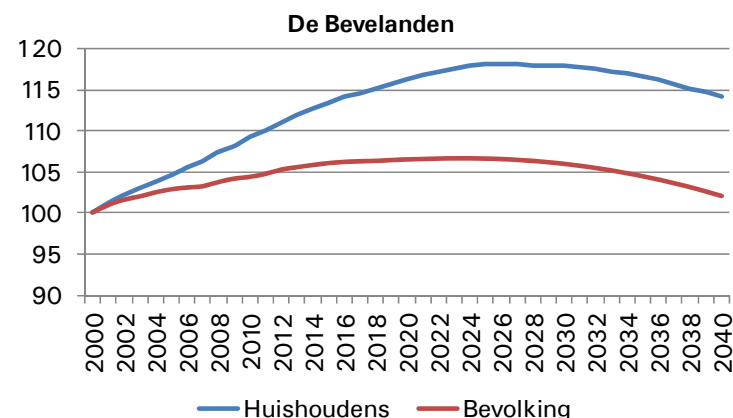
2.1 Demografische trends

De bevolking en huishoudens blijven licht groeien tot rond 2025

Zowel de bevolking als het aantal huishoudens blijft in De Bevelanden voorlopig groeien. In 2012 zijn er circa 101.300 inwoners. Rond 2023 wordt het maximum bereikt van circa 103.000 inwoners, een groei met circa 1.700 inwoners. Hierna zet de krimp in. In 2040 zijn er naar verwachting nog circa 98.000 inwoners over. De belangrijkste oorzaken zijn het vertrek naar andere gemeenten, de stijging van de gemiddelde leeftijd waarop vrouwen kinderen krijgen en de afname van het aantal kinderen per gezin.

Voor de woningmarkt is vooral het aantal huishoudens van belang. In De Bevelanden zijn er nu circa 42.700 huishoudens. Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens tot rond 2026 door met uiteindelijk bijna 2.800. Daarna zet ook hier de krimp beperkt in. De toename betreft bijna geheel 1-persoonshuishoudens, vooral van ouderen. In 2040 zijn er naar verwachting circa 44.000 huishoudens in De Bevelanden, 1.300 meer dan nu.

Figuur 3: index bevolkings- en huishoudensprognose De Bevelanden 2000-2040



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland.

Vergrijzing en ontgroening

De bevolking is in 2030 meer vergrijsd dan nu. In 2030 is in De Bevelanden 27% van de bevolking 65-plus, nu is dat nog 18%. Dat is een toename van circa 8.700. Het aantal inwoners tot 20 jaar daalt in die periode met ruim 2.400. Deze vergrijzing en ontgroening vertaalt zich ook in huishoudens: de samenstelling verandert sterk. Er verdwijnen circa 1.300 jongere huishoudens en circa 1.000 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijd 35 tot en met 54 jaar. Opvallend is dat het aantal gezinnen constant blijft rond 13.000. De groei is te vinden in de 1- en 2-persoonshuishoudens vanaf 55 jaar: in de leeftijdscategorie 55-75 jaar komen er circa 900 bij, boven de 75 jaar zelfs circa 3.500.

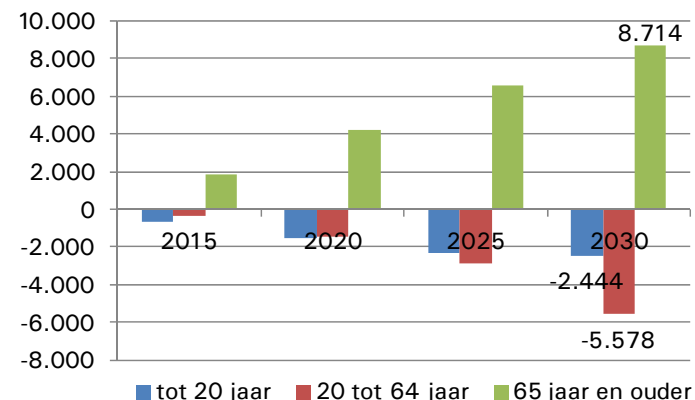
Dit is een forse ontwikkelopgave omdat de woonwensen van ouderen anders zijn dan die van jongeren. Voor een belangrijk deel gaat het hier om vitale, zelfstandige ouderen. Een heel ander beeld dan ouderen uit het verleden. De vraag naar ouderenwoningen, deels in de huur, neemt toe. Overigens wordt deze vraag wel door veel partijen overschat doordat de beperkte verhuiscapaciteit van ouderen onvoldoende in vraagstukken wordt meegenomen. Echter, de nieuwe generatie ouderen is wel wat verhuiscapaciteit dan eerdere generaties ouderen.

2.2 Trends op de woningmarkt

Veel meer aandacht voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad

Door de afname van de bevolkingsgroei krijgen overheden en marktpartijen veel meer aandacht voor de kansen en opgaven in de bestaande woningvoorraad. De aandacht voor nieuwbouw verschuift naar aandacht voor de bestaande voorraad. Steeds vaker zien we dat inbreiding voorrang krijgt boven uitbreiding. Het gaat meer en meer om kwaliteit dan om de kwantitatieve opgave. Renovatie en herstructurering worden even belangrijk als nieuwbouw op uitbreidingslocaties.

**Figuur 4: bevolkingsprognose naar leeftijd
De Bevelanden 2012-2030**



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland.

Sterke prijscorrectie in De Bevelanden

De transactiepreizen zijn sinds 2001 net zo hard gestegen als in de rest van de provincie. De transactiepreizen liggen in het eerste half jaar 2012 met € 203.000 in De Bevelanden duidelijk boven dat van de provincie (€ 193.000). Wel hebben de prijzen in de regio een lager prijsniveau dan in Nederland. Opvallend is de sterke prijscorrectie in De Bevelanden. De gemiddelde transactieprijs is van de vijf Zeeuwse regio's samen met Schouwen-Duiveland de laatste vier jaar het sterkst sterk gedaald.

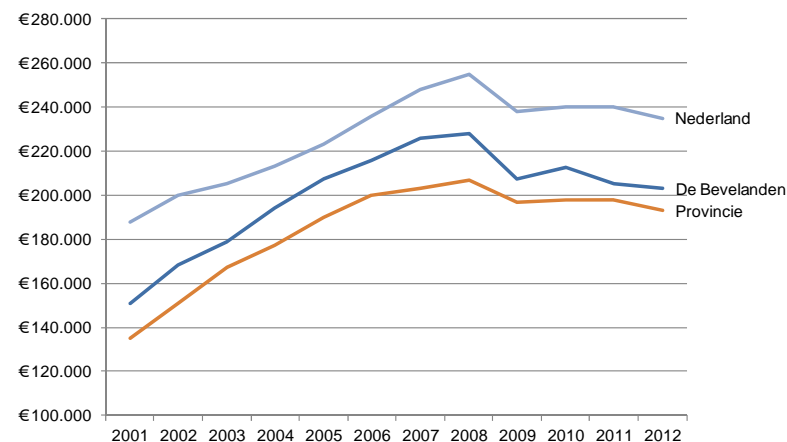
Huren wordt populairder

Huren wordt populairder. Duidelijk merkbaar is de kentering in de voorkeur voor huren. Door de economische recessie, de waardedaling op de koopmarkt en de toenemende flexibiliteit op de arbeidsmarkt is huren steeds populairder aan het worden. Ook de vergrijzing speelt mee omdat oudere huishoudens vaker huren dan kopen. Ook nieuwe regelgeving vanuit Europa speelt daarbij een rol. Vanuit Europa is namelijk opgelegd dat corporaties 90% van hun woningen tot de huurtoeslaggrens moeten verhuren aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085. Huishoudens met een hoger inkomen moeten op zoek naar alternatieven. Aangezien een koopwoning lang niet altijd financieerbaar is, neemt de vraag naar huurwoningen boven de huurtoeslaggrens (€ 665) toe.

Impasse op de woningmarkt

Er is een duidelijke impasse op de woningmarkt. Aanstichter hiervan is de kredietcrisis die geleid heeft tot verscherpt toezicht op banken en de huidige economische crisis. Het verscherpt banktoezicht veroorzaakt vervolgens weer strengere eisen aan de financiering van vastgoed, met als gevolg een vraagvermindering uit de markt. De huidige economische crisis leidt niet alleen tot meer werkloosheid, maar ook tot een gekelderde consumentenvertrouwen. De doorstroming stopt. Huishoudens willen eerst hun woning verkopen voordat een nieuwe woning gekocht wordt. Dat geldt ook voor de nieuwe koper. Er ontstaan situaties waarbij de verkoopwaarde lager ligt dan de hypotheekschuld van de verkoper. Bovendien staat een deel van de

Figuur 5: ontwikkeling transactiepreizen bestaande woningen Nederland, provincie Zeeland en De Bevelanden



Bron: www.woningmarktcijfers.nl.

woningen 'onder water'. Bij een verdere prijsdaling vanaf nu met ruim 10% gaat het naar schatting om bijna een kwart van de woningbezitters in Nederland die in 2013 een hogere hypotheek dan de waarde van de woning heeft, met – in het geval van verkoop – een restschuld als gevolg².

Toenemende vraag naar deeltijd wonen

Het gebruik van tweede woningen is aan het veranderen. Vroeger ging het vaak om een recreatieve functie en kwam de vraag veel van Duitsers en Belgen. Tegenwoordig gaat het vaker om privé gebruik voor enkele dagen per week en is er ook vraag vanuit de Randstad. Het gaat om personen en huishoudens die voor werk en inkomen niet gebonden zijn aan een vaste woonplek en het zich kunnen veroorloven een tweede woning te hebben. Deze trend kan een bijdrage leveren aan de (toekomstige) problemen op de Zeeuwse woningmarkt vanwege de aantrekkingskracht van zee en strand. Echter, er is sprake van een kwaliteitsverschuiving in de vraag naar deeltijdwoningen. Nam men vroeger eerder genoegen met een kleine oude woning, tegenwoordig is er vraag naar meer kwaliteit³. Aangezien veel van de toekomstige leegstand zich aan de onderkant van de markt bevindt, is de verwachting dat deeltijdwonen hiervoor maar een beperkte uitkomst biedt.

2.3 Sociaaleconomische trends

Welvaartsgroei en behoefte aan kwaliteit en gemak

Woningen zijn de afgelopen decennia gemiddeld met circa een vierkante meter per jaar groter geworden. Dat heeft alles te maken met welvaart (toegenomen levensstandaard) en de individualisering. Mensen hebben behoefte aan meer ruimte, ook als ze alleen wonen. Het gaat niet alleen om ruimte, maar ook om de afwerking van de woning en de locatie, ligging, nabijheid van voorzieningen en gebiedskwaliteit.

We worden steeds individueler, kritischer en willen meer keuzemogelijkheid

Er is een toenemende behoefte aan flexibiliteit. Ruimere openingstijden van winkels en flexibele werktijden maken dit ook mogelijk. Ook het levenspatroon verandert. Er is meer behoefte aan kortdurende activiteiten en snelle contacten. Deze individualiseringstendens is terug te zien op de woningmarkt. Door de toenemende

² Volgens het ING Economisch Bureau. Bron: ING (2012), Kwartaalmonitor Woningmarkt, derde kwartaal 2012.

³ Ronald van Leeuwen (2012), Second homes as an opportunity in demographically declining regions.

individualisering willen mensen keuzevrijheid en stellen specifieke eisen aan woning en woonomgeving. Ze vragen om producten op maat. Dit leidt tot een vraag naar een meer flexibele woning met de mogelijkheid tot een pakket van aanvullende diensten. Denk bijvoorbeeld aan een boodschappenservice of de mogelijkheid om de woning zelf in te delen.

Technologische vernieuwing en duurzaamheid

De komst van de auto en trein heeft in het verleden een grote invloed gehad op de woningmarkt: suburbaan wonen werd hiermee mogelijk gemaakt. Ook in de toekomst wordt verwacht dat verdere technologische vernieuwing een invloed zal uitoefenen. Duurzaam bouwen wordt steeds meer gemeengoed. De nieuwe generatie ouderen raakt steeds meer vertrouwd en bekwaam met informatietechnologie en zal een grotere mate van zelfredzaamheid en hogere actieradius kennen. Ondersteuning, zorg en diensten worden meer dan nu 'just-in-case' en 'just-in-time' aangevraagd en geleverd. Internet en domotica biedt jong en oud de mogelijkheid om persoonlijke dienstverlening in en om het huis te organiseren zoals de 'homedeliverybox' voor boodschappen. Maar ook verlichting, verwarming, verkoeling en beveiliging⁴.

Door de komst van internet verandert ook onze verhouding met werk. Thuiswerken is een trend die al is ingezet. Deze zet verder door, onder meer als reactie op verkeerscongestie. Het wordt mogelijk om op grotere afstand van het werk te leven (wat kansen biedt voor meer perifere regio's). Ook zal de vraag naar extra ruimte in de woning toenemen; een of twee extra werkkamers. Op het vlak van energie nemen de eisen aan het beperken van energiegebruik in de woning toe. Ook is er de trend naar het kleinschalig opwekken van de eigen energiebehoefte; door zonne-energie, warmte-koudeopslag, aardwarmte of andere bronnen.

2.4 Trends in rijksbeleid en regelgeving

Een wispelturige rijksoverheid

Het rijksbeleid is de komende twintig jaar veranderlijk, is de verwachting. Door opeenvolgende kabinetten en verkiezingen zullen prioriteiten wisselen van een terugtrekkende overheid naar een juist actieve overheid die

⁴ Bron: diversen waaronder Rabobank (2011), vier toekomstscenario's voor bedrijven, PBL (2011), Nederland in 2040 en Omala (2011), Megatrends (auteurs: Adjiedj Bakas en Eric Rijnders).

sterk ingrijpt⁵. Sterk wisselend zijn de posities richting de koopmarkt met als inzet de hypotheekrenteaf trek en de posities richting de huurmarkt met als inzet de huurliberalisatie dan wel huurbeleid. De roep om een integrale aanpak van de woningmarkt waarbij hypotheekrenteaf trek en huurliberalisatie integraal worden aangepakt klinkt met name in de vakwereld, maar loopt vast bij politieke besluitvorming.

Nieuw regeerakkoord oktober 2012

Voorgenomen beleid koopwoningmarkt:

- annuïtair aflossen als voorwaarde voor belastingaftrek bij nieuwe hypotheek;
- structureel verlagen van de overdrachtsbelasting;
- in stappen terugbrengen van hypotheekrente naar het tarief van de derde schijf vanaf 2014;
- de rente betaald op restschulden kan tijdelijk (maximaal 5 jaar) en onder voorwaarden blijven worden afgetrokken;
- leningsfaciliteit voor starters van de Stichting Volkshuisvesting Nederland zal worden uitgebreid.

Voorgenomen beleid huurwoningmarkt:

- gedifferentieerde huurverhoging: tot €33.000: 1,5% + inflatie; tussen €33.000 en €43.000: 2,5% + inflatie; boven €43.000: 6,5% + inflatie;
- de extra huuropbrengsten van corporaties die het gevolg zijn van de extra huurverhoging worden afgeroomd via een heffing;
- vereenvoudiging van het woningwaarderingssysteem: grondslag 4,5% van WOZ-waarde;
- taken woningbouwcorporaties beperkt tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijke vastgoed;
- corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten.

Commerciële activiteiten woningcorporaties

Door Europese richtlijnen moeten corporaties sinds 1 januari 2011 90% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan inkomens met een inkomensgrens tot €34.085. Slechts 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen naar andere doelgroepen (hogere inkomens, maar ook urgenten na herstructurering of andere bijzondere doelgroepen). Corporaties worden verplicht hun sociale en commerciële activiteiten te splitsen.

⁵ Niet alleen op de woningmarkt, maar ook op beleidsterreinen als de zorg, onderwijs, immigratie en veiligheid.

De trends samengevat:

- de bevolking en het aantal huishoudens blijft licht groeien tot midden 2025 en daalt daarna;
- forse vergrijzing en ontgroening;
- het verbeteren, verduurzamen en – soms ingrijpend – veranderen van de bestaande woningvoorraad (en woongebieden) wordt steeds belangrijker;
- beperkte prijscorrectie in de provincie Zeeland en De Bevelanden, die nu echter gevolgd lijkt te worden door grotere correctie;
- huren wordt populairder;
- impasse op de woningmarkt;
- welvaartsgroei en behoefte aan kwaliteit en gemak;
- we worden steeds individueller;
- technologische vernieuwing en duurzaamheid;
- een wispelturige rijksoverheid;
- omslag commerciële activiteiten woningcorporaties: scherper focus op kerntaak en minder investeringskracht.

3. PROFIEL DE BEVELANDEN

Dit hoofdstuk schetst een kort profiel van de regio De Bevelanden en belangrijkste kenmerken van de bevolking, woningmarkt en prijsontwikkeling.

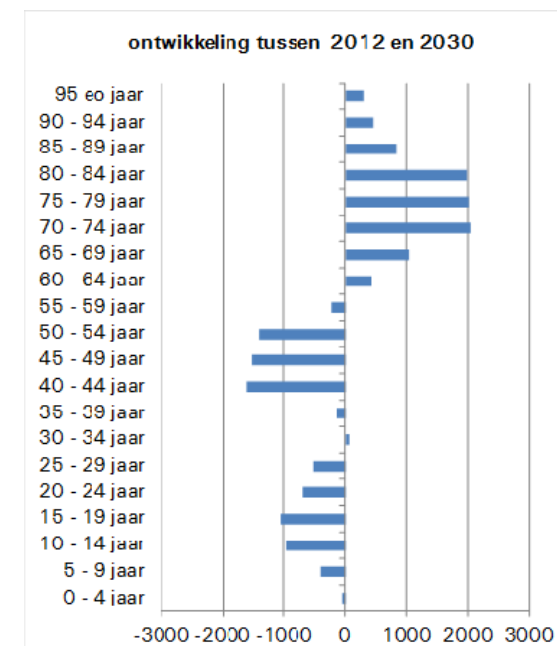
De Bevelanden: dun bevolkt met veel agrarische activiteit

De Bevelanden is het oostelijk deel van Midden-Zeeland en beslaat zo'n 465 vierkante kilometer land verdeeld over vijf gemeenten. De regio loopt van Noord-Beveland in het noorden tot Reimerswaal in het oosten. De Bevelanden telt nu ruim 100.000 inwoners die opgaan in circa 43.000 huishoudens. Het is een overwegend landelijke regio met als grootste plaats Goes met circa 26.000 inwoners. Daarna volgen Kapelle (6.900), Yerseke (6.700) en Heinkenszand (5.500) op grote afstand. Het grootste deel van De Bevelanden bestaat uit agrarisch grondgebruik (landbouw en fruitteelt).

Sterke ontgroening en vergrijzing in De Bevelanden

Na Tholen is De Bevelanden het gebied waar de krimp het minst hard optreedt. Wel neemt hier net als in de andere gebieden het aantal jongeren en middelbaren sterk af, terwijl het aantal ouderen sterk toeneemt (zie figuur 6). Dezelfde trend is te zien bij de huishoudens. In 2030 heeft de vergrijzing een forse stap gezet: van alle huishoudens is dan 20% ouder dan 75 jaar. Nu is dat nog 13%. Het aantal huishoudens vanaf 55 jaar komt daarmee op 47% in 2030. Verder wonen alleen in Tholen relatief meer gezinnen dan in De Bevelanden, zowel nu als in 2030.

Figuur 6: bevolkingsprognose De Bevelanden 2012-2030



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland.

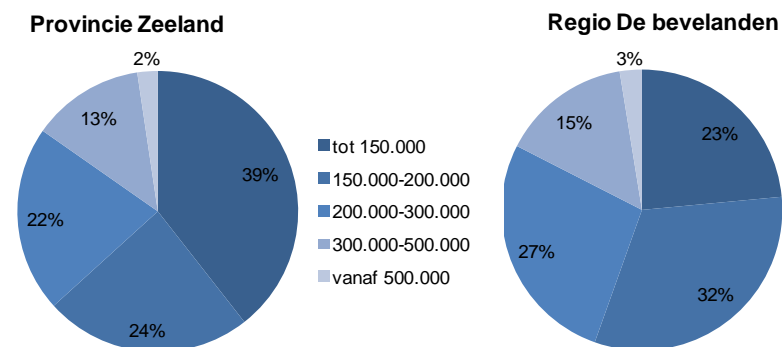
Woningvoorraad groot, grondgebonden en relatief duur

Het landelijke karakter van De Bevelanden blijkt uit het grote aandeel grondgebonden woningen: 89%. Ten opzichte van de provincie Zeeland heeft De Bevelanden verder een relatief dure woningvoorraad. In Zeeland heeft 39% van de woningen een waarde tot € 150.000. In De Bevelanden is dat 23%. Ook staan er meer middeldure en dure woningen (figuur 7). Ten slotte is het aandeel landelijke woonmilieus in De Bevelanden groot ten opzichte van de provincie.

Sterke prijsstijging tot 2006 en duidelijke prijscorrectie

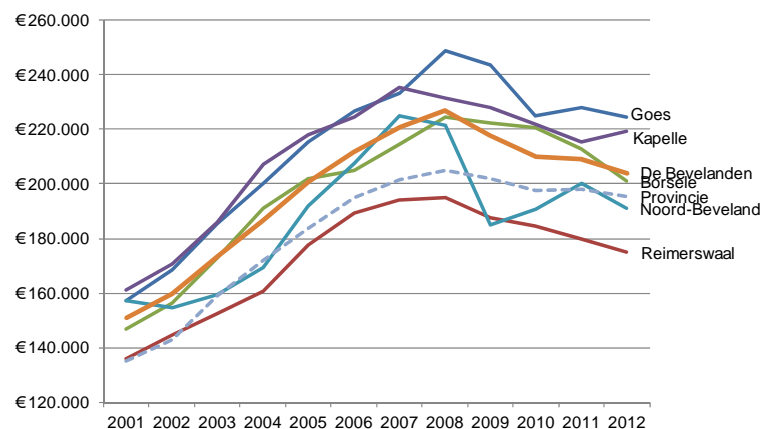
De transactiepreizen in 2012 lagen met gemiddeld € 203.000 boven het provinciaal gemiddelde van € 193.000. De prijsontwikkeling van 2001 volgt de ontwikkeling in de provincie: een duidelijke stijging tot 2007 gevolgd door een sterke prijscorrectie. Alleen in Schouwen-Duiveland was de prijscorrectie nog groter dan in De Bevelanden. Binnen de regio heeft Reimerswaal duidelijk de laagste prijzen en Goes en Kapelle laten de hoogste transactiepreizen zien. Noord-Beveland springt er in negatieve zin uit door de grote prijsdaling bij de verkochte woningen (zie figuur 8).

Figuur 7: opbouw woningvoorraad naar WOZ-waarde



Bron: CBS Statline (2012), bewerking Stec Groep.

Figuur 8: ontwikkeling transactiepreizen bestaande woningen provincie Zeeland en De Bevelanden



Bron: www.woningmarkt cijfers.nl, bewerking Stec Groep.

Tabel 1: SWOT-analyse regio De Bevelanden

sterkten	zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • relatief veel gezinnen (en een geboorteoverschot), wat zorgt voor vraag naar voorzieningen en dynamiek; • relatief veel grote woningen waarnaar ook vraag is; • relatief hoog gemiddeld inkomen en weinig uitkeringsgerechtigden waardoor er ruimte is om aantrekkelijke woningen toe te voegen; • veel banen bereikbaar door goede ligging ten opzichte van de Zuidvleugel van de Randstad, en dan vooral het oostelijk deel van de regio. 	<ul style="list-style-type: none"> • beperkte groei van het aantal huishoudens waardoor risico ontstaat op leegstand bij nieuwbouw; • te weinig levensloopbestendige en driekamerwoningen voor het opvangen van vergrijzing; • behoorlijke prijsdaling als gevolg van de crisis waardoor huishoudens vaker met een restschuld blijven zitten; • groot aandeel landelijk woonmilieu dat door vergrijzing minder aantrekkelijk wordt.
kansen	bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> • beperkte krimp ten opzichte van de andere vijf Zeeuwse regio's wat meer ruimte geeft om de woningvoorraad (op tijd) voor te bereiden op de toekomst; • doorstroming door goed inspelen op woonwensen van oudere huishoudens waarmee die woningen vrijkomen voor andere doelgroepen; • groei bevolking door immigratie en geboorteoverschot die binnenlands vertrek compenseert. 	<ul style="list-style-type: none"> • veel meer woningbouwplannen dan te verwachten vraag op basis van huishoudensgroei; • krimp van huishoudens vindt plaats na 2025 waarop nu al geanticipeerd moet worden; • afnemende vraag naar koopwoningen, terwijl juist de koopwoningvoorraad groot is; • leegstandsopgave: 4,3% van de bestaande woningvoorraad staat leeg; • de nieuwe plannen in het regeerakkoord die de investeringskracht van corporaties beperkt.

Bron: Stec Groep (2012).

4. WONINGMARKTOPGAVEN DE BEVELANDEN

Dit hoofdstuk presenteert de belangrijkste woningmarktopgaven van de regio De Bevelanden. De uitkomsten van de analyse zijn gebaseerd op achtergrondinformatie die in de bijlage te vinden is. We beginnen met de kwantitatieve opgave. Daarna ligt de focus op kwaliteit. Daarbij kijken we naar trends, wensen en eisen van doelgroepen, sociaaldemografische ontwikkelingen en zetten dat af tegen de huidige woningvoorraad.

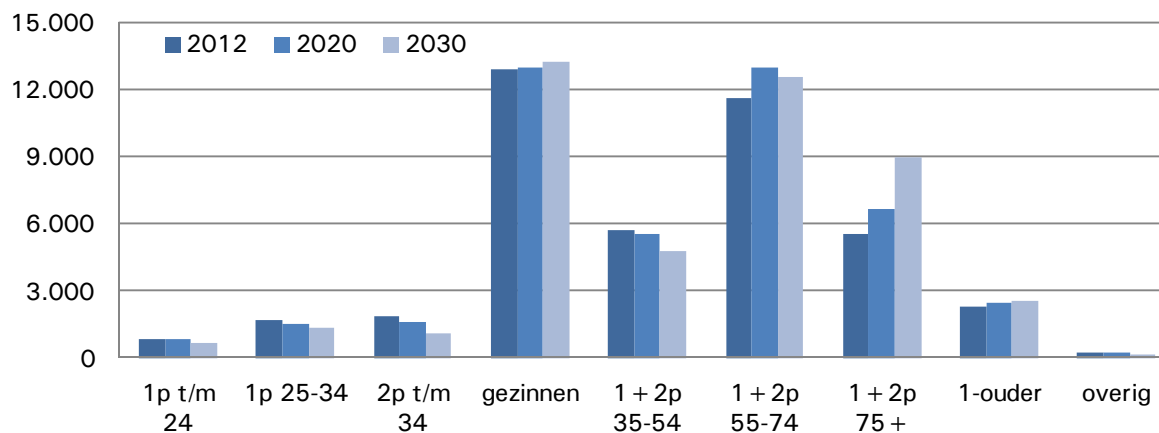
4.1 Kwantitatieve opgave: plancapaciteit op termijn duidelijk groter dan de vraag

Het noodzakelijk aantal woningen is afhankelijk van de prognose van het aantal huishoudens. Dit aantal verandert beperkt, maar vooral de samenstelling verandert. Er zijn echter meer plannen dan voor het aantal huishoudens noodzakelijk is, vooral op termijn. Hieronder is dit verder uitgewerkt.

Aantal huishoudens verandert beperkt, de samenstelling wel

Het aantal huishoudens groeit van 2012 tot en met 2019 nog met zo'n 2.000 huishoudens (250 per jaar) en daarna tot 2026 met nog zo'n 800 en stabiliseert vervolgens tot 2030 op zo'n 45.400 huishoudens, waarna het aantal huishoudens afneemt. Dat maakt een slimme inzet van de nieuwbouw noodzakelijk om toekomstige leegstand te voorkomen. Het aantal huishoudens verandert dus beperkt, de samenstelling daarentegen verandert sterk, zo blijkt ook uit figuur 9. Het aantal jongere huishoudens neemt af en er is een sterke groei van het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder. Daarmee verandert ook de vraag naar het soort woningen (zie ook paragraaf 4.2).

Figuur 9: huishoudensprognose De Bevelanden 2012-2030



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland; zie tabel 16 in bijlage voor toelichting doelgroepen.

Meer plannen dan voor anticiperen op groei huishoudens noodzakelijk is

De gemeenten in De Bevelanden hebben allerlei plannen om hun woningvoorraad te veranderen. In totaal gaat het tot en met 2019 om ruim 3.100 woningen (zie tabel 2Tabel 2). Dat zijn bijna 400 woningen per jaar tot en met 2019. Het aantal huishoudens groeit in deze periode met ruim 2.000 huishoudens en daarmee jaarlijks gemiddeld met 250. Er is dus sprake van een duidelijk overschot.

Tabel 2: nieuwbouw en sloopplannen De Bevelanden

type	gemeente					regio De Bevelanden
	Borsele	Goes	Kapelle	Noord-Beveland	Reimerswaal	
nieuwbouw uitbreiding	255	737	176	217	343	1.728
nieuwbouw inbreiding	253	884	137	165	188	1.627
vervangende nieuwbouw	134	304	0	0	92	530
sloop	-167	-459	0	-23	-117	-766
totaal	475	1.466	313	359	506	3.119

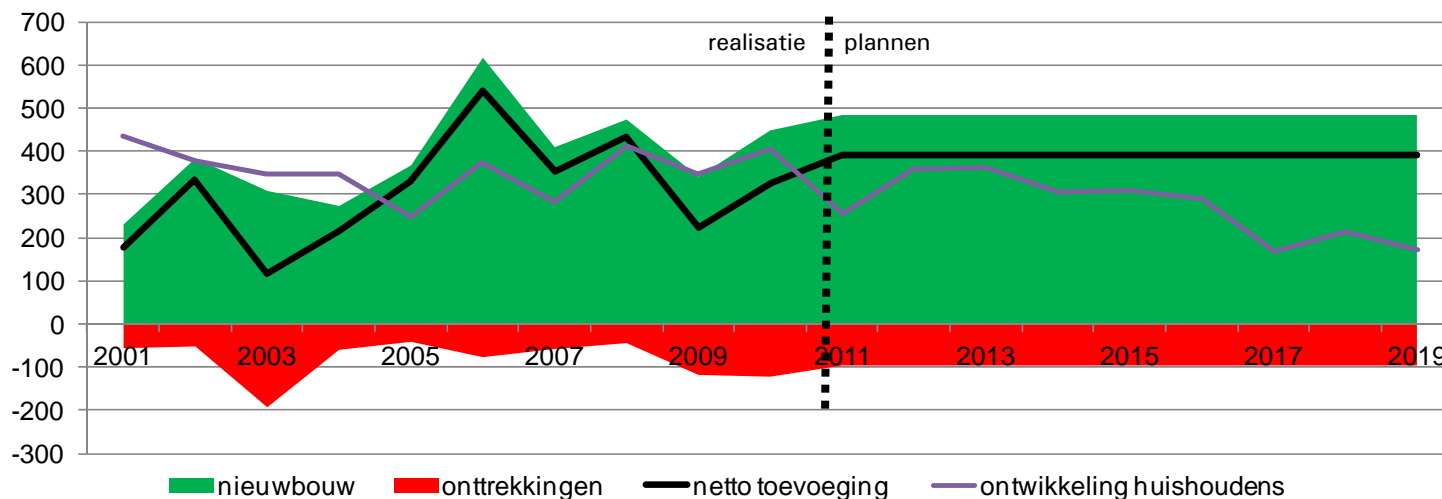
Bron: gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland, Reimerswaal (2012), Nieuwbouwplannen – stand 2012.

Plannen van corporaties voorlopig in de ijskast

Een rondgang langs de Zeeuwse corporaties maakt duidelijk dat de plannen uit het regeerakkoord een pas op de plaats noodzakelijk maken. Het koppelen van de WOZ-waarde van de woning aan de maximale huurprijs zorgt er effectief voor dat de Zeeuwse corporaties de huren niet meer kunnen verhogen of zelfs moeten verlagen. Ook de heffing van twee miljard euro die de gezamenlijk corporaties in 2017 moeten afdragen aan de staat, verkleint de investeringsmogelijkheden. Deze ontwikkelingen betekenen dat de investeringskracht van corporaties sterk afneemt en plannen in de ijskast worden gezet. Elke Zeeuwse corporatie rekent momenteel een aantal scenario's financieel door om de toekomstige bestedingsruimte te bepalen. Zelfs als niet alle plannen uit het regeerakkoord overeind blijven, zullen de corporaties moeten gaan schrappen in hun plannen, zo geven ze aan.

In figuur 10 staan de plannen afgezet tegen over de jaarlijkse groei van de huishoudens. Hieruit blijkt dat de geplande netto toevoeging aan de woningvoorraad (zwarte lijn) de vraag vanuit de groei van het aantal huishoudens (blauwe lijn) duidelijk overstijgt en vooral na 2013.

Figuur 10: plancapaciteit versus huishoudensprognose in De Bevelanden



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland, Reimerswaal (2012), nieuwbouwplannen in de periode 2012-2019, stand oktober 2012.

4.2 Kwalitatieve opgave: meer levensloopbestendig, drie kamers, (duurdere) huur en koop tot 3 ton

De in deze paragraaf gestelde opgaven komen tot stand op basis van de opbouw van de huidige voorraad, de woonvoorkeuren van huishoudens en de huishoudensprognoses. De belangrijkste opgaven zijn:

- vergroot aandeel levensloopbestendige woningen, verklein aandeel reguliere grondgebonden woningen;
- meer driekamerwoningen en minder woningen met vijf of meer kamers;
- vergroot het aandeel (duurdere) huurwoningen;
- minder woningen tot € 200.000 en meer tussen € 200.000 en € 300.000;
- vergroot aandeel centrum-dorps en buiten-centrum woonmilieus en beperk landelijk wonen milieu.

In hoofdstuk 5 worden de opgaven gecombineerd tot een aantal belangrijke woningmarktopgaven.

Bepalen opgave door combineren woningvoorraad, woonvoorkeuren en prognoses

De veranderende samenstelling van de huishoudens zorgt voor een andere woningvraag dan die er nu is. In deze paragraaf verkennen we de kwalitatieve opgaven. We zoomen daarbij in op segmenten die belangrijk zijn in de vraag naar woningen, te weten: woningtype, woninggrootte, eigendomsvorm, prijsklassen en woonmilieu. Bij het doen van uitspraken over de opgaven gebruiken we de volgende bouwstenen:

1. de opbouw naar het desbetreffende woningsegment (bijlage, onderdeel opbouw woningvoorraad);
2. de vraag naar de woningsegmenten (bijlage, onderdeel woningvraag) in 2012;
3. de impact van de toekomstige ontwikkeling van de doelgroepen en van trends op de woningvraag (bijlage huishoudensontwikkeling en hoofdstuk 2).

Gebruik Woononderzoek Nederland (WoON 2009)

Bij het vaststellen van de opbouw van de woningvoorraad naar woninggrootte (in vierkante meter) is gebruik gemaakt van het WoON met daarin de oversampling van de provincie. Hiervoor is gekozen omdat:

1. op deze wijze voor elke Zeeuwse regio op uniforme wijze een beeld kan worden gegeven van de opbouw van de woningvoorraad naar woninggrootte.
2. bij de woonvoorkeuren ook gebruik gemaakt is van het WoON zodat de informatie goed vergelijkbaar is;
3. informatie uit een bron zoals de basisadministratie adressen en gebouwen nog niet altijd beschikbaar is.

Gebruik van deze bron betekent wel dat het een inschatting is op basis van de perceptie van de respondent en niet een feitelijke telling. Het verdient dan ook aanbeveling om op gemeenteniveau de verdeling naar woninggrootte inzichtelijk te maken.

Handhaven aandeel betekent niet niks doen

Deze bouwstenen vertalen zich in een advies over het vergroten, handhaven of verkleinen van het aandeel in een bepaald segment. Handhaven betekent niet per definitie niets doen. Dit betekent dat het aandeel huishoudens dat zo'n woning zoekt en het bestaande woningaanbod op elkaar aansluiten. Zo zijn er momenteel voldoende woningen met een gebruiksoppervlak (gbo) van 70 tot 90 m². Dit kunnen woningen zijn die voldoen aan de huidige standaarden. Maar het kunnen ook verouderde woningen zijn die niet meer passen bij de wensen van deze tijd. Het is dan wel zaak om deze woningen aan te pakken.

Woningtype: meer levensloopbestendige woningen

Ruim 90% van de woningen in De Bevelanden is grondgebonden en zo'n 5% is een appartement met lift. De vraag naar appartementen met lift is duidelijk groter. Bovendien neemt de vraag toe door de toename van het aandeel oudere huishoudens. Die zijn op zoek naar een levensloopbestendige woning en zien de oplossing vaak in een appartement met lift. De opgave zit dus in het vergroten van het aandeel geschikte woningen voor ouderen. Dit zijn in meer landelijke gebieden niet per definitie appartementen met lift, maar juist ook levensloopbestendige grondgebonden woningen (denk aan patio's en bungalows bijvoorbeeld).

De opgave ligt ook in het renoveren en upgraden van bestaande appartementencomplexen, waar dat bouwtechnisch en financieel mogelijk is. Denk aan het toevoegen van (ruime) balkons, lift, eventueel 'onthokken', samenvoegen, gevelrenovatie et cetera. Complexen die niet meer voldoen of aan te passen zijn aan de wensen en eisen van deze tijd, op 'second best' locaties, moeten soms worden gesloopt. Dat is een flinke transitieopgave. Daarentegen blijft nieuwbouw op aantrekkelijke locaties, kwalitatief hoogwaardig, ruim en toekomstbestendig kansrijk. Bij grondgebonden woningen gaat het zowel om het inperken van nieuwbouw als transformatie en soms sloop.

Tabel 3: opgave De Bevelanden naar woningtype

woningtype	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
grondgebonden woning	39.891	91%	60-80%	overschot	↘	verkleinen aandeel
appartement met lift	2.068	5%	15-25%	tekort	↑	vergroten aandeel
appartement zonder lift	1.655	4%	5-15%	voldoende	→	handhaven
totaal	43.714	100%				

Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en Ministerie BZK en CBS (2009), WoON 2009, bewerking Stec Groep (2012).

Woninggrootte: meer driekamerwoningen en minder woningen met vijf kamers of meer

Het aandeel woningen met een woningoppervlak tot 70 m² gbo is momenteel nog groter dan de vraag. In de toekomst neemt de vraag naar woningen van deze omvang niet toe, waardoor het verstandig is het aandeel kleine woningen te verkleinen. Het omgekeerde geldt voor de grootste woningen. Daarvan zijn er nu te weinig, terwijl het aantal gezinnen constant blijft en de ruimtebehoefte van huishoudens niet kleiner wordt.

De opgave ligt zowel in het inperken van nieuwbouw van kleine woningen, als het verminderen hiervan in de bestaande voorraad bijvoorbeeld door het samenvoegen of uitbouwen van woningen. Er zijn slimme, vernieuwende oplossingen nodig voor deze grote transitieopgave komende jaren. Vooral kleine appartementen in complexen die niet meer voldoen of aan te passen zijn aan de wensen en eisen van deze tijd, op 'second best' locaties, moeten soms worden gesloopt.

Tabel 4: opgave De Bevelanden naar woningoppervlak

woninggrootte	verdeling regio ⁶		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
tot 70 m ²	9.180	21%	10-20%	overschot	➔	verkleinen aandeel
70 tot 90 m ²	6.994	16%	10-20%	voldoende	➔	handhaven aandeel
vanaf 90 m ²	27.540	63%	70-80%	tekort	➔	vergroten aandeel
totaal	43.714	100%				

Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en Ministerie BZK en CBS (2009), WoON 2009, bewerking Stec Groep (2012).

Zoomen we verder in op het aantal kamers, dan blijkt dat meer dan 80% van de woningen in De Bevelanden vier kamers of meer heeft en er weinig woningen zijn met drie kamers. De vraag naar driekamerwoningen zien we de komende jaren bovendien stijgen, vooral door de vergrijzing. Een van de opgaven is daarmee het verkleinen van het aandeel woningen met vier of meer kamers en juist vergroten van het aandeel woningen met drie kamers.

Tabel 5: opgave De Bevelanden naar aantal kamers

aantal kamers	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
1 of 2 kamers	2.746	6%	5-15%	voldoende	➔	handhaven aandeel
3 kamers	5.114	12%	30-40%	groot tekort	⬆	vergroten aandeel
4 kamers	15.036	34%	25-35%	voldoende	⬇	handhaven aandeel
5 of meer kamers	20.818	48%	25-35%	overschot	⬇	verkleinen aandeel
totaal	43.714	100%				

Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en Ministerie BZK en CBS (2009), WoON 2009, bewerking Stec Groep (2012).

⁶ Uit de BAG-administratie van de gemeente Kapelle blijkt dat er meer grote woningen (85% groter dan 90 m²) zijn dan volgens de informatie uit het WoON. Het is dan ook raadzaam om de werkelijke situatie voor de nadere uitwerking van woonafspraken in de regio scherp in beeld te krijgen (zie ook de box op pagina 18).

Eigendomsvorm: vergroot het aandeel huurwoningen

Tweederde van de woningen in De Bevelanden is een koopwoning. De demografische ontwikkelingen zorgen voor een toenemende vraag naar huurwoningen, waarvan er gegeven de woonvoorkeuren al te weinig staan. Bovendien is er een aantal trends gaande die zorgen voor een opwaartse druk op de huurwoningmarkt. Het is moeilijker geworden om een koopwoning te financieren doordat de banken steeds strengere eisen stellen. De woningprijzen groeien niet sterk meer waardoor het minder aantrekkelijk wordt om in een eigen woning te beleggen. En is er een trend van flexibilisering gaande wat ertoe bijdraagt dat men minder honkvast wordt en met een huurwoning blijft men flexibel. Overigens is in de stedelijke delen van De Bevelanden de vraag naar huurwoningen groter dan in de landelijke gebieden.

Bij nieuwbouw kan een groter aandeel gerealiseerd worden voor de verhuur. Hier ligt een opgave voor gemeenten, vastgoedpartijen en corporaties. De mogelijkheden voor het omzetten van koop naar huurwoningen in de bestaande voorraad liggen vooral in de particuliere sfeer.

Tabel 6: opgave De Bevelanden naar eigendomssituatie

eigendom	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
huur	12.685	35%	40-50%	tekort	↑	vergroten aandeel
koop	31.029	65%	50-60%	overschot	↓	verkleinen aandeel
totaal	43.714	100%				

Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en Ministerie BZK en CBS (2009), WoON 2009, bewerking Stec Groep (2012).

Koopprijsklasse: minder woningen tot € 200.000 en meer tussen € 200.000 en € 300.000

Er staan in De Bevelanden veel koopwoningen met een waarde tot € 200.000. Dat is minder dan de vraag naar woningen in deze prijsklasse. Hoewel de huishoudens die de voorkeur hebben voor een goedkope woning afneemt, verwachten we toch dat de toekomstige vraag toeneemt. Dat komt door de trend van verdere individualisering (meer 1-persoonshuishoudens) maar ook door de verminderde leencapaciteit door de stringentere eisen van banken. De groei in de vraag is echter onvoldoende om het grote aanbod in dit segment te absorberen. De opgave is in dit segment het aandeel te verkleinen. Zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door minder woningen in dit segment uit te ponden (corporaties) en bestaande woningen te upgraden. Waar het gaat om de particuliere voorraad moet worden gezocht naar nieuwe manieren om dit te stimuleren.

Het omgekeerde geldt voor de woningen tussen € 200.000 en € 300.000. Een derde van de koopwoningen valt in dit segment, terwijl de vraag duidelijk groter is. Door de veranderende samenstelling van de huishoudens groeit de vraag nog verder waardoor hier een opgave ligt om dit aandeel uit te breiden. Nieuwbouw en ruimtelijke toevoeging blijft hier dus nodig, maar moet top zijn en grote toekomstwaarde hebben.

Tabel 7: opgave De Bevelanden naar koopprijsklassen

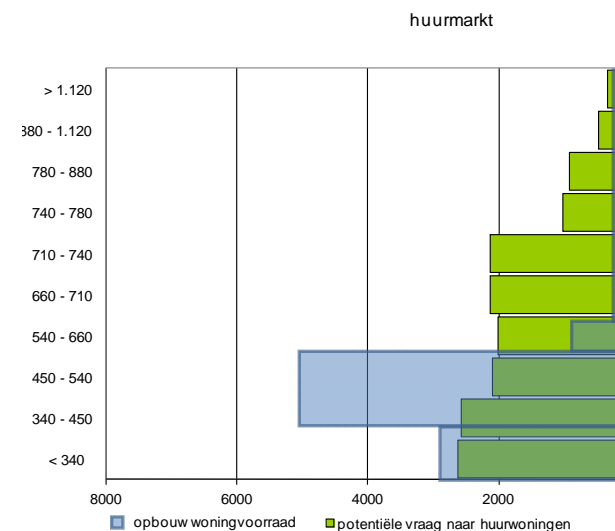
koopprijsklassen	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
tot € 150.000	3.863	12%	5-15%	voldoende	→	handhaven aandeel
€ 150.000 t/m € 200.000	8.347	27%	15-25%	overschot	→	verkleinen aandeel
€ 200.001 t/m € 300.000	10.612	34%	35-45%	tekort	→	vergroten aandeel
€ 300.001 t/m € 500.000	5.894	19%	20-30%	voldoende	→	handhaven aandeel
vanaf € 500.000	2.313	7%	0-10%	voldoende	→	handhaven aandeel
totaal	31.029	100%				

Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en Ministerie BZK en CBS (2009), WoON 2009, bewerking Stec Groep (2012).

Huurprijs: minder goedkope huur en meer duurdere huurwoningen

In De Bevelanden heeft 89% van alle huurwoningen een huurprijs tot € 562, terwijl de vraag duidelijk lager ligt. Er is vooral een overaanbod van woningen onder € 362 (kwaliteitskortingsgrens). In de duurdere huurprijssegmenten staan slechts weinig woningen (11%) terwijl de vraag duidelijk groter is, zowel tot de huurtoeslaggrens, als daarboven. Dat heeft niet alleen te maken met de opbouw van de bevolking maar ook met de groter wordende voorkeur voor huur. Huishoudens die een woning kunnen kopen, kiezen eerder een goede huurwoning. Daarbij komt ook de uitspraak vanuit Europa die ervoor zorgt dat de Nederlandse corporaties 90% van hun woningen moeten verhuren aan huurders met een inkomen tot € 34.085. Huishouden met een hoger inkomen die willen huren komen daardoor automatisch terecht in huurwoningen boven de huurtoeslag. Ook uit het marktruimtemodel (figuur 11) blijkt dat er (in theorie) voldoende huishoudens zijn met voldoende inkomen en voorkeur voor duurdere huur (zie bijlage voor meer informatie).

Figuur 11: marktruimtemodel De Bevelanden



Bron: Stec Groep 2012: CBS, WoON 2009 (2012).

De opgave ligt vooral in het maken van aantrekkelijke locaties en sterke woningproducten enerzijds en het renoveren en upgraden van de bestaande voorraad anderzijds. Ingrepen op portefeuilleniveau kunnen bijvoorbeeld zijn het hanteren van marktconforme huurniveaus, omlabelen van woningen (naar vrije sectorhuur), anders oormerken (DAEB/niet DAEB) in combinatie met een kwaliteitsslag.

Tabel 8: opgave De Bevelanden naar huurprijsklassen

huurprijsklassen	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
tot € 366	2.920	23%	5-15%	overschot	➔	verkleinen aandeel
€ 366 tot € 562	8.372	66%	55-65%	voldoende	➔	handhaven aandeel
€ 562 tot € 665	632	5%	15-20%	groot tekort	➔	vergroten aandeel
vanaf € 665	761	6%	15-20%	tekort	↗	vergroten aandeel
totaal	21.685	100%				

Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland, Ministerie BZK en CBS (2009), WoON 2009 en (CFV (2012), Regiorapportage, bewerking Stec Groep (2012).

Woonmilieus: vergroot aandeel centrum-dorps en buiten-centrum woonmilieus en beperk landelijk wonen

In De Bevelanden heeft alleen de gemeente Goes stedelijke woonmilieus. In de andere vier gemeenten zijn alleen centrum-dorps en landelijk wonen milieus aanwezig. De beperkte aanwezigheid van stedelijke woonmilieus maakt dat er een tekort is, en dan vooral aan buiten-centrum woonmilieus. Dit is een aantrekkelijk milieu voor veel huishoudens omdat woningen dicht bij de voorzieningen liggen, zonder de onrust van het centrum. Dit biedt Goes de kans om in te spelen op de grote behoefte, bijvoorbeeld bij de herstructureringsopgave.

In andere delen van De Bevelanden is dit woonmilieu niet eenvoudig toe te voegen. Een oplossing is het opvangen van dit tekort binnen de andere milieus, zoals bijvoorbeeld centrum-dorpse woonmilieus in de grotere kernen zoals bijvoorbeeld in Kapelle en Yerseke. De vraag naar en het aanbod van centrum-dorpse woonmilieus is nu in balans. Naar dit laatste milieu is in de toekomst meer vraag te verwachten omdat ouderen dit een aantrekkelijk milieu vinden en er meer ouderen komen. Hier liggen ook kansen voor transformatie in de bestaande woningvoorraad.

Tabel 9: opgave De Bevelanden naar woonmilieus

woonmilieu	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
centrum-stedelijk	954	2%	5-10%	voldoende	➔	handhaven aandeel
buiten-centrum	6.363	15%	25-35%	tekort	➔	vergroten aandeel
groen-stedelijk	5.938	14%	15-20%	voldoende	➔	handhaven aandeel
centrum-dorps	15.092	35%	30-35%	voldoende	↗	vergroten aandeel
landelijk wonen	15.367	35%	10-20%	overschot	➔	verkleinen aandeel
totaal	43.714	100%				

Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en Ministerie BZK en CBS (2009), WoON 2009, bewerking Stec Groep (2012).

In het volgende hoofdstuk worden de belangrijkste woningmarkt-opgaven verder uitgewerkt.

5. CONCLUSIES

Dit hoofdstuk vat de belangrijkste woningmarktopgaven waar De Bevelanden voor staat samen en geeft richting aan onderwerpen voor regionale afspraken. Gestart wordt met een kort overzicht van de woningmarktopgaven, waarna deze verder worden uitgewerkt.

De woningmarktopgaven waar De Bevelanden voor staat

1. Tot 2020 zijn nog circa 2.000 woningen nodig, terwijl er 3.100 netto in de planning staan: prioriteer en kies tussen plannen om overaanbod te voorkomen.
2. Ontwikkel alleen nog nieuwbouw die complementair is aan de bestaande woningvoorraad, die inspeelt op de vergrijzing en die woningen voor andere doelgroepen vrijmaakt:
 - a. Zorg voor ruime drie- (en vier-)kamerwoningen in alle prijssegmenten, ook boven de huurtoeslaggrens van € 665, zowel in de bestaande bouw als nieuwbouw.
 - b. Zorg voor meer levensloopbestendige grondgebonden woningen en aantrekkelijke appartementen.
 - c. Creëer aantrekkelijke woonmilieus voor ouderen op de goede locaties zoals buiten-centrumlocaties en centrum-dorpse woonmilieus.
3. Vergroot het aandeel huurwoningen waarbij het aandeel woningen met een huurprijs boven de € 562 en ook boven de huurtoeslaggrens (€ 665) toeneemt.
4. Zorg voor meer ruime koopwoningen met vier (of vijf) kamers in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 300.000 buiten het landelijk gebied.
5. Het vergroten van de bewustwording bij particuliere eigenaren over het belang van het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de woning.
6. Verminder het aandeel kleine woningen tot 70 m² en ook het aandeel dure en te grote koopwoningen in het landelijk gebied.

Hieronder zijn de woningmarktopgaven verder uitgewerkt.

Grote uitdagingen in Zeeland...

Alle vijf Zeeuwse regio's staan voor een enorme uitdaging: krimp en vergrijzing op lange termijn en op korte termijn de financiële problematiek bij grondbedrijven, plannen voor nieuwbouw die niet lopen en doorstroming die niet op gang komt. Zeeland staat ook voor de opgave om maximaal aantrekkelijk te zijn en blijven voor jongeren en de grote groep ouderen die ontstaat en de druk om leefbare kernen te houden.

...gericht op kwaliteit en minder op aantallen

Het is zaak nu voor te sorteren op de toekomst – de periode na de crisis – en de juiste dingen te doen. Tegelijkertijd zijn slimme oplossingen nodig voor de impasse op korte termijn. Consultatie van de markt bevestigt dit beeld. Het gaat om minder en kwalitatief betere nieuwbouw en om veel meer aandacht voor de vitaliteit van de bestaande woningvoorraad. Het gaat om lange termijn kwaliteit en niet om die kwaliteit die vandaag verkoopt in de nieuwbouw. Dus: kiezen tussen plannen en alleen de beste mogen door. Bovenal gaat het om het vinden van een nieuwe balans op de woningmarkt. Dit vraagt om een gemeentegrensoverschrijdende aanpak.

De Bevelanden: belangrijkste trends en opgaven

Specifiek voor De Bevelanden zien we vooral de volgende trends en marktopgaven:

1. Zowel de bevolking als het aantal huishoudens blijft in De Bevelanden groeien. Rond 2023 wordt het maximum bereikt van zo'n 103.000 inwoners, waarna de krimp inzet. Het aantal huishoudens groeit tot 2026 door.

Er blijft dus ruimte voor nieuwe woningbouw, vooral op middellange termijn. Mits van hoge kwaliteit en zorgvuldig afgestemd op de huidige vraag en die op lange termijn (zie punt 3 tot en met 7). Alles wat De Bevelanden aan nieuwbouw toevoegt, moet dus top zijn en passen bij de bestaande voorraad.

2. Er zijn plannen voor ruim 3.100 nieuwe woningen tot 2020, bijna 400 per jaar. Dat is te veel, vooral op de langere termijn. Tot 2020 groeit het aantal huishoudens met zo'n 2.000 huishoudens en daarmee jaarlijks gemiddeld met 250. De groei vlakt daarna sterk af tot 2026, stabiliseert vervolgens tot 2030 waarna het aantal huishoudens afneemt. Als alle plannen onverkort doorgaan, ontstaat er een fors overschot.

De opgave voor De Bevelanden is prioriteren en kiezen. Welke van de huidige plannen zijn nog een aantrekkelijke toevoeging aan de voorraad, welke zijn meer van hetzelfde of zwak? Alleen de beste plannen mogen door. En de tijd van grote projecten is voorbij. Dit betekent ook minder sturen op kwantiteit (in aantal is beperkt marktruimte) maar veel meer dan nu op kwaliteit: productmarktcombinaties met grote toekomstwaarde (zie punten hierna).

3. De huishoudensgroei betreft vrijwel geheel 1-persoonshuishoudens, vooral ouderen. In 2030 is in De Bevelanden 27% van de bevolking 65-plus, nu is dat nog 18%. Het gaat om een groei van 4.400 55-plus 1- en 2-persoonshuishoudens.

Dit betekent een forse opgave, zowel voor nieuwbouw als het aanpassen van bestaande woningen aan de wensen en eisen van ouderen. Denk aan ingrepen van (bouw)technische aard – handgrepen, drempelvrij maken, ontschotten, kamers samenvoegen en toevoegen van liften aan complexen – maar ook koppeling van wonen en zorg, investeren in voorzieningen, zorgen voor doorstroming in de huur et cetera. Aantrekkelijk voor ouderen zijn vooral ruime driekamerwoningen in alle prijssegmenten, waaronder ook zeker boven de huurtoeslaggrens van € 665. Door extramuralisering blijven ouderen langer in de huidige woning wonen. Hiervoor zijn ook ondersteuning, zorg en diensten aan huis nodig.

4. Het verschil tussen goede en slechte woongebieden en producten wordt de komende twintig jaar steeds groter. De Bevelanden heeft een overschot aan landelijke woonmilieus. Dit heeft vooral te maken met het landelijk karakter van de regio. Er is verder een tekort aan buiten-centrum en centrum-dorpse woonmilieus.

De opgave zit in het creëren van woonmilieus die nu en op lange termijn aantrekkelijk zijn. Voor ouderen – de doelgroep die in De Bevelanden sterk in omvang toeneemt – gaat het over het algemeen om goede, levendige buitencentrum locaties, met voorzieningen om de hoek en centrum-dorpse woonmilieus. Hier liggen ook kansen voor transformatie en upgradering van bestaande woningen (zie ook punt 3).

5. Ruim negen van elke tien woningen in De Bevelanden is grondgebonden en zo'n 5% is een appartement met lift. De vraag naar appartementen met lift of andere levensloopbestendige woningen is duidelijk groter. Bovendien neemt die vraag toe door de toename van het aantal oudere huishoudens.

De opgave ligt in het renoveren en upgraden van bestaande appartementencomplexen, waar dat bouwtechnisch en financieel mogelijk is. Complexen die niet meer voldoen of aan te passen zijn aan de wensen en eisen van deze tijd, op 'second best' locaties, moeten soms worden gesloopt. Dat is een flinke transitieopgave. Daarentegen blijft nieuwbouw op aantrekkelijke locaties, kwalitatief hoogwaardig, ruim en toekomstbestendig kansrijk. Bij grondgebonden woningen gaat het zowel om het inperken van nieuwbouw als transformatie naar levensloopbestendige woningen en soms sloop.

6. Tweederde van de woningen in De Bevelanden is nu nog een koopwoning. De vraag naar huur neemt toe, vooral vrijesectorhuur.

De Bevelanden kan bij nieuwbouw een groter aandeel realiseren voor de verhuur. Hier ligt een opgave voor zowel gemeenten, als vastgoedpartijen en corporaties. De mogelijkheden voor het omzetten van koop naar huur in de bestaande voorraad liggen vooral in de particuliere sfeer. De opgave ligt ook in het realiseren van minder goedkope en meer duurdere huur. Enerzijds door het maken van sterke woonproducten op aantrekkelijke locaties. Anderzijds gaat het om een kwaliteitsslag in de bestaande (huurwoning)voorraad. Tot slot kunnen corporaties op portefeuilleniveau sturen door marktconforme huurniveaus, het omlabelen (naar vrijesectorhuur) en anders oormerken (DAEB/niet DAEB) van woningen.

7. Het grote aandeel koopwoningen in De Bevelanden zorgt op termijn voor een grote opgave in de particuliere woningvoorraad.

Aan de onderkant van de koopwoningmarkt zal op termijn leegstand ontstaan doordat de woningen niet meer passen bij de woonvoorkeuren en daarmee moeilijk verkoopbaar zijn. In sommige gevallen zal het mogelijk zijn om een eigenaar uit te kopen en een gebied te herstructureren. Maar hier ligt vooral een opgave in het bewust maken van de eigenaren van het belang van het op peil houden van de woning en daarmee de waardevermindering te beperken.

8. De Bevelanden heeft een zeer omvangrijke en constante groep gezinnen van zo'n 13.000 huishoudens. De Bevelanden kampt ook met ontgroening. Er verdwijnen zo'n 1.300 jonge huishoudens en 1.000 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijd 35 tot en met 54 jaar.

Opgave hier ligt vooral in het vitaal en aantrekkelijk houden van de bestaande voorraad: renoveren, verversen en verduurzamen. Dit gaat verder dan wonen alleen: het gaat om verbindingen leggen met voorzieningen, werken, zorg, onderwijs en bijvoorbeeld recreatie. Denken vanuit de gedachte van een totaalportefeuille voor De Bevelanden. En er blijft vraag naar ruime koopwoningen in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 300.000. Risicovol, als gevolg van ontgroening en vergrijzing ('nieuwe ouderen') zijn kleine woningen tot 70 m², appartementen zonder lift en buitenruimte en dure koopwoningen in het landelijk gebied. Er is nu al overaanbod en de vraag hiernaar neemt niet toe.

Uitdaging voor De Bevelanden zit in het anticiperen op de demografische kanteling en te kiezen voor de beste plannen, woonproducten en woongebieden die passen bij de vraag van nu en op lange termijn. Nieuwbouw moet worden beoordeeld op basis van wat nodig is vanuit de huidige, bestaande voorraad. Kiezen gebeurt op basis van markt en financiën. Dit vereist goede afstemming en samenwerking tussen afdelingen grondbedrijven en wonen. De opgave vraagt bovendien om een gemeentegrensoverstijgende aanpak. Basis is een wensportefeuille voor De Bevelanden over 10 of 15 jaar. Stappen om te zetten zijn het bepalen van de opgave, wensportefeuille en daaruit volgend woningbouwprogramma, sloop en transitieopgave: waarvan meer/minder, verkoop mogelijkheden, transformeren en revitaliseren, samen met corporaties. Een portefeuillestrategie of wel strategisch voorraadbeleid dus voor De Bevelanden. Inclusief financiële consequenties, kosten en baten per partij.

Onderwerpen voor regionale woningmarktafspraken (op basis van Omgevingsplan Zeeland 2012-2018):

1. Kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma voor de komende tien jaar:
 - aantallen nieuwe woningen, in elk geval per gemeente en voor de regio als totaal;
 - terugbrengen van de overcapaciteit middels schrappen, prioritering dan wel fasering van (harde en zachte) woningbouwplannen;
 - kwaliteiten (woningtypen, prijs, doelgroep);
 - specifieke segmenten (starters, ouderen, middeninkomens, tweede woningen, indien van toepassing);
 - woon- en leefmilieus;
 - monitoring van afspraken, inclusief doorkijk naar lange termijn (2030);
2. De invulling van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik:
 - kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma voor de komende tien jaar opgedeeld in Z4 versus platteland en inbreiding versus uitbreiding, inclusief argumentatie op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking;
 - toetsingskader voor nieuwe woningbouwplannen waarbij in elk geval worden meegenomen: marktvrage, planologisch-juridische status, financiën en ruimtelijke kwaliteit;
3. De aanpak en afspraken over de herstructureringsopgaven in de bestaande woningvoorraad;
 - doelstelling en plan van aanpak kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad, op korte (vijf jaar) en middellange termijn (tien jaar);
 - sloop versus nieuwbouw doelstelling voor de komende tien jaar, in overleg met woningcorporaties waar het gaat om hun investeringskracht, woonvisie en doelen;
 - hoe om te gaan met verdeling van opbrengsten uit nieuwbouw, in relatie tot kwaliteitsverbetering van de bestaande woningvoorraad.
4. Aanpak en doelstellingen particuliere voorraad;
 - doelstelling en plan van aanpak voor stimuleren particuliere woningverbetering;
 - koppeling met punt 1, 2 en 3.
5. Visie op en afspraken over deeltijd wonen.

Uiteraard zijn meer of diepgaander afspraken mogelijk, zoals over woningmarktstimulering (woonmarketing, bouwregels, fiscaal, financieel), energieprestaties, et cetera al naar gelang de opgaven, wensen en ambities van de Zeeuwse gemeenten en regio's. Bovendien verdient het sterke voorkeur en aanbeveling hierbij waar relevant ook andere partijen te betrekken zoals woningcorporaties en vastgoedmarktpartijen (ontwikkelaas, beleggers, bouwers).

BIJLAGE MARKTINFORMATIE

In deze bijlage vindt u de achterliggende cijfers bij de marktverkenning. We beginnen met een overzicht van de opbouw van de bevolking en prognoses daarvan. Vervolgens zoomen we in de op de huishoudens en de prognose, de woningvoorraad. We eindigen met economische aspecten die belangrijk zijn voor de vraag naar woningen. We presenteren de cijfers op regioniveau en vergelijken die met de provincie. Wanneer we binnen een regio duidelijke verschillen tussen de gemeenten zien, presenteren we dat.

Bevolkingsontwikkeling

Ontwikkeling bevolking

- in 2030 zijn er 1% meer inwoners;
- er zijn vooral minder kinderen en inwoners tussen 40 en 54 jaar;
- het aantal inwoners tussen 65 en 84 jaar is juist toegenomen.

Tabel 10: ontwikkeling bevolking De Bevelanden naar leeftijd

cohort	2000	2012	2012	2020	2030	verschil 2012-2030	ontwikkeling bevolking
bevolking 0 - 4 jaar	6,6%	5659	5,6%	5,5%	5,5%	-40	<p style="text-align: center;">ontwikkeling tussen 2012 en 2030</p>
bevolking 5 - 9 jaar	6,8%	6143	6,1%	5,4%	5,6%	-391	
bevolking 10 - 14 jaar	6,5%	6684	6,6%	5,7%	5,6%	-958	
bevolking 15 - 19 jaar	6,2%	6229	6,1%	5,9%	5,1%	-1055	
bevolking 20 - 24 jaar	5,1%	5306	5,2%	5,1%	4,5%	-679	
bevolking 25 - 29 jaar	6,6%	5362	5,3%	5,2%	4,8%	-512	
bevolking 30 - 34 jaar	7,6%	5513	5,4%	5,7%	5,5%	66	
bevolking 35 - 39 jaar	7,5%	6199	6,1%	5,9%	6,0%	-126	
bevolking 40 - 44 jaar	7,3%	7634	7,5%	5,7%	5,9%	-1610	
bevolking 45 - 49 jaar	7,0%	7568	7,5%	6,7%	5,9%	-1528	
bevolking 50 - 54 jaar	7,1%	7178	7,1%	7,3%	5,7%	-1399	
bevolking 55 - 59 jaar	5,4%	6850	6,8%	7,1%	6,5%	-219	
bevolking 60 - 64 jaar	4,6%	6639	6,6%	6,6%	6,9%	429	
bevolking 65 - 69 jaar	4,2%	5734	5,7%	6,1%	6,6%	1046	
bevolking 70 - 74 jaar	3,8%	4108	4,1%	5,9%	6,0%	2063	
bevolking 75 - 79 jaar	3,5%	3255	3,2%	4,0%	5,2%	2011	
bevolking 80 - 84 jaar	2,1%	2597	2,6%	2,8%	4,5%	1991	
bevolking 85 - 89 jaar	1,4%	1746	1,7%	1,9%	2,5%	850	
bevolking 90 - 94 jaar	0,5%	747	0,7%	1,0%	1,2%	455	
bevolking vanaf 95 jaar	0,1%	202	0,2%	0,4%	0,5%	298	
totaal (100%)	96.234	101.353	102.586	102.045	692		

Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland, bewerking Stec Groep (2012).

Tabel 11: prognose bevolking gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen

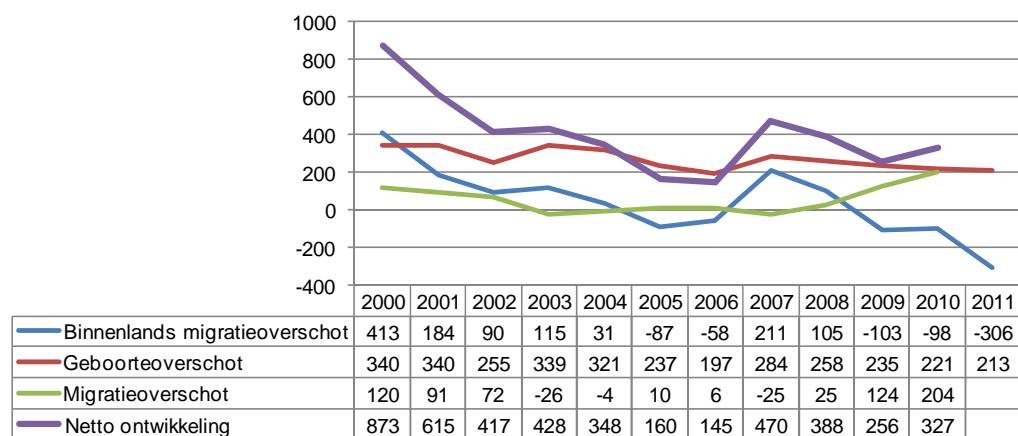
gebied	2012	2020	2030	verschil 2012-2030	percentage
Borsele	22.757	23003	22947	190	0,8%
Goes	36.825	36.097	34.405	-2420	-6,6%
Kapelle	12.489	13.172	13.668	1179	9,4%
Noord-Beveland	7.511	7.615	7.294	-217	-2,9%
Reimerswaal;	21.771	22.699	23.731	1960	9,0%
De Bevelanden	101.353	102.586	102.045	692	0,7%

Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland, bewerking Stec Groep (2012).

Migratie

- de afgelopen jaren zijn er meer mensen vertrokken dan gevestigd binnen Nederland;
- wel vestigden zich er meer mensen vanuit het buitenland dan er vertrokken naar het buitenland;
- er zijn meer mensen geboren dan dat er gestorven zijn;
- de vertrekkers vertrokken vooral naar Middelburg, Vlissingen en Schouwen-Duiveland. De vestigers kwamen vanuit Middelburg, Vlissingen en Rotterdam.

Figuur 11: ontwikkeling migratiesaldi en geboortesaldo in De Bevelanden



Bron: CBS Statline, bewerking Stec Groep (2012).

Tabel 12: gemiddelde jaarlijkse emi- en immigratie in De Bevelanden (2005-2010)

onderwerp	Borsele	Goes	Kapelle	Noord-Beveland	Reimerswaal	De Bevelanden
emigratie inclusief correcties.	77	146	34	24	78	359
immigratie	97	135	32	32	121	416
migratiesaldo inclusief correcties	20	-12	-2	8	42	57

Bron: CBS Statline, bewerking Stec Groep (2012).

Tabel 13: ontwikkeling binnenlands migratiesaldo per gemeente in De Bevelanden

gemeente	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Borsele	-8	68	-68	-179	-95	-102	-154	17	-106	-52	-81	-121
Goes	145	77	228	378	181	0	-17	217	117	-29	75	-84
Kapelle	230	60	-82	21	-81	80	213	-8	167	38	-61	2
Noord-Beveland	37	68	73	-24	68	-7	58	23	43	82	43	60
Reimerswaal	9	-89	-61	-81	-42	-58	-158	-38	-116	-142	-74	-163

Bron: CBS Statline, bewerking Stec Groep (2012).

Tabel 14: vijf grootste vertrek en herkomstgemeenten

naar De Bevelanden vanuit...	gemiddelde 2006-2010	van De Bevelanden naar....	gemiddelde 2006-2010
Middelburg	261	Middelburg	237
Vlissingen	205	Vlissingen	183
Schouwen-Duiveland	144	Rotterdam	155
Rotterdam	104	Terneuzen	84
Terneuzen	79	Breda	82

Bron: CBS Statline, bewerking Stec Groep (2012).

Huishoudensontwikkeling

In deze paragraaf presenteren we feiten over de huishoudens: de omvang en prognoses van een aantal doelgroepen, de woonvoorkeuren van huishoudens.

Ontwikkeling huishoudens

- het aantal huishoudens groeit met circa 2.700 huishoudens;
- de samenstelling verandert sterk. Het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens vanaf 55 jaar stijgt met circa 4.300 huishoudens;
- het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens tot en met 54 jaar daalt daarentegen in totaal met ruim 2.200.

Tabel 15: ontwikkeling huishoudens De Bevelanden naar leeftijd en samenstelling

doelgroep	2012	2020	2030	2012-2030	ontwikkeling doelgroepen
1-pers t/m 24 jaar	2,0%	1,8%	1,4%	-206	
1-pers 25 t/m 34 jaar	4,0%	3,4%	2,9%	-388	
2-pers t/m 34 jaar	4,3%	3,6%	2,5%	-694	
gezinnen	30,2%	29,1%	29,2%	329	
1 en 2 pers 35 t/m 54 jaar	13,4%	12,3%	10,5%	-957	
1 en 2 pers 55 t/m 74 jaar	27,3%	29,1%	27,7%	935	
1 en 2 pers 75 +	13,0%	14,8%	19,7%	3.402	
1-oudergezinnen	5,3%	5,4%	5,6%	270	
overig	0,5%	0,5%	0,4%	-9	
De Bevelanden	42.705	44.751	45.387	2.682	
Borsele	9.325	9.874	10.163	838	
Goes	16.589	17.078	16.662	73	
Kapelle	4.873	5.193	5.461	588	
Noord-Beveland	3.523	3.788	3.884	361	
Reimerswaal;	8.395	8.818	9.217	822	

Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland, bewerking Stec Groep (2012).

Tabel 16: omschrijving doelgroepen

doelgroep	omschrijving
1-pers t/m 24 jaar	alleenstaanden t/m 24 jaar
1-pers 25 t/m 34 jaar	alleenstaanden vanaf 25 t/m 34 jaar
2-pers t/m 34 jaar	stellen zonder kinderen t/m 34 jaar
Gezinnen	stellen in alle leeftijden met 1 of meer kinderen
1 en 2 pers 35 t/m 54 jaar	alleenstaanden en stellen zonder kinderen in de leeftijd 35 t/m 54 jaar
1 en 2 pers 55 t/m 74 jaar	alleenstaanden en stellen zonder kinderen in de leeftijd 55 t/m 74 jaar
1 en 2 pers 75 +	alleenstaanden en stellen zonder kinderen in de leeftijd vanaf 75 jaar
1-oudergezinnen	alleenstaanden in alle leeftijden met 1 of meer kinderen
Overig	overige huishoudens

Bron: Stec Groep (2012).

Voorkeuren huishoudens

Tabel 17: woonvoorkeuren van doelgroepen naar segmenten op de woningmarkt⁷

segment	1p t/m 24	1p 25-34	2p t/m 34	1+2p 35-54	1+2p 55-74	1+2p 75+	gezinnen	1-ouder	overig	totaal
grondgebonden woning	40-60%	60-70%	85-95%	65-75%	35-45%	10-20%	90-100%	70-80%	40-65%	60-80%
appartement met lift	5-15%	5-15%	0-10%	10-20%	45-55%	70-80%	0-10%	15-15%	15-20%	15-25%
appartement zonder lift	30-50%	20-30%	5-15%	10-20%	5-15%	0-10%	0-5%	5-15%	15-40%	5-15%
tot 70 m ²	20-40%	10-20%	0-10%	10-20%	15-25%	20-30%	0-10%	10-15%	15-35%	10-20%
70 tot 90 m ²	10-20%	15-25%	5-15%	10-20%	10-20%	10-20%	0-10%	10-20%	0-15%	10-20%
vanaf 90 m ²	45-65%	60-70%	80-90%	65-75%	60-70%	55-65%	85-95%	65-75%	50-75%	70-80%
1 of 2 kamers	15-45%	5-10%	0-5%	5-10%	10-15%	30-30%	0-0%	0-5%	15-20%	5-15%
3 kamers	35-45%	40-50%	15-20%	35-45%	50-60%	55-60%	10-10%	25-30%	25-45%	30-40%
4 kamers	20-30%	30-35%	40-45%	25-35%	20-25%	0-10%	30-35%	40-45%	30-45%	25-35%
5 of meer kamers	5-10%	10-15%	30-45%	20-20%	10-10%	5-10%	55-60%	25-30%	10-15%	25-35%
tot € 150.000	40-50%	10-20%	0-10%	10-20%	0-10%	5-15%	0-10%	15-20%	10-20%	5-15%
€ 150.000 t/m € 200.000	25-35%	35-45%	15-25%	15-25%	5-15%	15-25%	10-20%	25-30%	10-35%	15-25%
€ 200.001 t/m € 300.000	20-30%	30-40%	50-60%	25-35%	35-45%	45-55%	30-40%	35-40%	35-40%	35-45%
€ 300.001 t/m € 500.000	0-10%	5-15%	10-20%	20-30%	25-35%	20-30%	30-40%	15-15%	10-25%	20-30%
vanaf € 500.000	0-5%	0-5%	0-10%	0-10%	5-15%	0-10%	5-15%	0-5%	5-20%	0-10%
tot € 366	20-30%	0-10%	0-5%	5-15%	0-10%	5-15%	0-10%	5-10%	10-15%	5-15%
€ 366 - € 562	50-70%	65-75%	25-55%	55-65%	50-60%	40-50%	50-60%	65-75%	50-65%	55-65%
€ 562 - € 665	5-15%	5-15%	20-30%	10-20%	15-25%	10-20%	15-25%	10-20%	10-30%	15-20%
vanaf € 665	5-15%	5-15%	25-45%	10-20%	15-25%	25-35%	15-25%	5-10%	5-20%	15-20%
huur	55-70%	35-40%	15-20%	35-40%	55-65%	80-90%	20-25%	60-70%	55-65%	40-50%
koop	30-45%	60-65%	80-85%	60-65%	35-45%	10-20%	75-80%	30-40%	35-45%	50-60%

⁷ Woonvoorkeuren o.b.v. verhuiscandidate wijkers in Nederland, in landsdeel zuid, in matig, weinig en niet-stedelijk gebied en in gemeenten met minder dan 100.000 inwoners. Deze selectie vormt daarmee een goede afspiegeling van de woningmarkt in Zeeland.

Vervolg tabel 17: woonvoorkeuren van doelgroepen naar segmenten op de woningmarkt

segment	1p t/m 24	1p 25-34	2p t/m 34	1 + 2p 35-54	1 + 2p 55-74	1 + 2p 75+	gezinnen	1-ouder	overig	totaal
centrum-stedelijk	15-25%	10-20%	5-15%	5-15%	5-15%	5-15%	0-10%	5-10%	10-25%	5-10%
buiten-centrum	30-50%	25-55%	20-50%	20-50%	20-50%	15-45%	15-45%	15-50%	30-55%	15-45%
groen-stedelijk	10-20%	10-20%	15-25%	10-20%	10-20%	10-20%	10-20%	15-20%	10-20%	15-20%
centrum-dorps	5-25%	15-35%	15-45%	15-35%	20-40%	20-50%	20-40%	20-50%	5-30%	30-35%
landelijk wonen	5-15%	5-15%	10-20%	10-20%	5-15%	5-15%	10-20%	5-15%	5-15%	10-20%

Tabel 18: woonvoorkeuren van doelgroepen naar segmenten

doelgroep	woningtype	woninggrootte	eigendom	prijsklasse	woonmilieu
1-pers t/m 24 jaar	50% appartement	2 of 3 kamers	55-70% huur	tot € 562 en tot € 150.000	buiten-centrum
1-pers 25 t/m 34 jaar	60-70% grondgebonden	3, 4 kamers 90 m ²	60-65% koop	tot € 562 tot € 200.000	buiten-centrum
2-pers t/m 34 jaar	90% grondgebonden	4 of 5 kamers	80-85% koop	€ 562 tot € 800 tot € 300.000	centrum-dorps
gezinnen	95% grondgebonden	5 of meer kamers	75-80% koop	€ 562 tot € 800 tot € 300.000	centrum-dorps
1 en 2 pers 35 t/m 54 jaar	65-75% grondgebonden	vanaf 90 m ² 3 of 4 kamers	60-65% koop	tot € 562 tot € 300.000	buiten-centrum
1 en 2 pers 55 t/m 74 jaar	45-55% appartement met lift	60-70% vanaf 90 m ² 3 kamers	55-65% huur	tot € 562 tot € 300.000	buiten-centrum centrum-dorps
1 en 2 pers 75 +	70-80% appartement met lift	55-65% 90 m ²	80-90% huur	ook vanaf € 665 tot € 300.000	centrum-dorps
1-oudergezinnen	70-80% grondgebonden	vanaf 90 m ² 4 kamers	60-70% huur	tot € 562 tot € 200.000	centrum-dorps

Bron: WoON 2009, bewerking Stec Groep (2012).

Ontwikkelingen woningvoorraad

In deze paragraaf presenteren we feiten over de woningvoorraad: hoe is die verdeeld naar verschillende kenmerken, wat zijn de woningwaarden en transactieprizen, de (realisatie van) nieuwbouw/sloop en tekorten en overschotten.

Tabel 19: verdeling woningvoorraad

segment	kenmerk	regio	regio	provincie	Borsele	Goes	Kapelle	Noord-Beveland	Reimerswaal
totale woningvoorraad		43.714	100%	176.488	9.745	16.725	4.949	4.038	8.542
woningtype	grondgebonden	39.891	91%	88%	97%	83%	95%	97%	96%
	appartementen met lift	2.141	5%	7%	2%	9%	3%	1%	2%
	appartement zonder lift	1.682	4%	5%	1%	7%	2%	1%	2%
woninggrootte	tot 70 m ² (gbo) ⁸	9.180	21%	22%	24%	20%	26%	22%	16%
	70 tot 90m ² (gbo)	6.994	16%	15%	9%	16%	19%	14%	22%
	vanaf 90 m ² (gbo)	27.540	63%	62%	67%	64%	55%	64%	62%
aantal kamers	1 en 2 kamers	2.746	6%	6%	6%	8%	5%	6%	5%
	3 kamers	5.114	12%	13%	11%	14%	8%	13%	10%
	4 kamers	15.036	34%	35%	33%	35%	38%	34%	34%
	5 of meer kamers	20.818	48%	46%	50%	44%	49%	47%	52%
bouwperiode	voor 1945	9.436	22%	22%	23%	18%	22%	31%	23%
	1945-1970	12.018	27%	29%	26%	30%	22%	21%	30%
	1971-1990	13.098	30%	30%	32%	30%	31%	32%	27%
	vanaf 1991	9.162	21%	19%	19%	23%	26%	16%	20%
prijsklasse koop	tot €150.000	3.863	12%	18%	12%	11%	7%	11%	23%
	€ 150.000 tot € 200.000	8.347	27%	27%	22%	30%	26%	24%	30%
	€ 200.000 tot € 300.000	10.612	34%	31%	33%	36%	36%	30%	30%
	€ 300.000 tot € 500.000	5.894	19%	20%	20%	18%	25%	17%	15%
	vanaf € 500.000	2.313	7%	4%	12%	6%	7%	6%	2%
prijsklasse huur	tot € 366	2.920	23%	23%	17%	25%	9%	29%	26%
	€ 366 tot € 562	8.372	66%	62%	73%	62%	76%	61%	63%
	€ 562 tot € 665	632	5%	8%	4%	6%	7%	3%	6%
	vanaf € 665	761	6%	7%	6%	7%	9%	6%	5%

⁸ gbo = gebruiksoppervlak (woonoppervlak).

Vervolg tabel 19: verdeling woningvoorraad

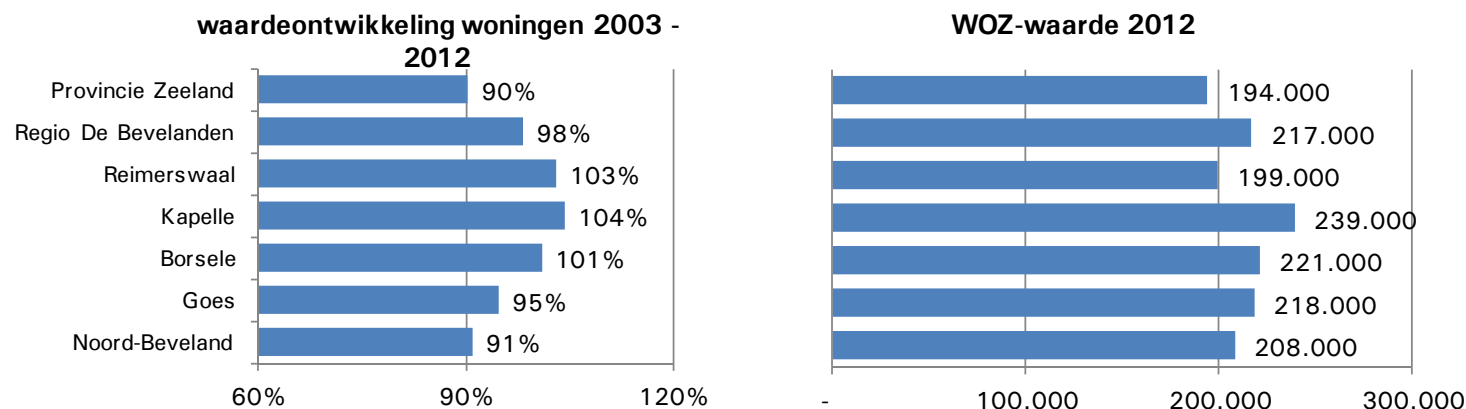
segment	kenmerk	regio	regio	provincie	Borsele	Goes	Kapelle	Noord-Beveland	Reimerswaal
eigendom	huur	12.685	35%	30%	25%	43%	21%	18%	75%
	koop	31.029	65%	70%	75%	57%	79%	82%	25%
woonmilieu	centrum-stedelijk	954	2%	4%	0%	6%	0%	0%	0%
	buiten-centrum	6.363	15%	18%	0%	38%	0%	0%	0%
	groen-stedelijk	5.938	14%	12%	0%	36%	0%	0%	0%
	centrum-dorps	15.092	35%	38%	35%	3%	90%	0%	80%
	landelijk wonen	15.367	35%	28%	65%	17%	10%	100%	20%
levensloopbestendig		10.535	26%	26%	29%	24%	24%	35%	24%
recreatiewoningen		2259			475	159	157	1418	50
tweede woningen		838			45	68	15	682	28

Bron: Syswov (1-1-2011), WoON 2009, informatie gemeenten, bewerking Stec Groep (2012).

Woningprijzen

- de WOZ-waardeontwikkeling in De Bevelanden ligt boven het provincieniveau;
- ook de gemiddelde WOZ-waarde is met € 217.000 hoger dan het gemiddelde in de provincie;
- Reimerswaal heeft gemiddeld de goedkoopste woningvoorraad en Kapelle de duurste.

Figuur 12: WOZ-waarde en ontwikkeling daarvan in De Bevelanden



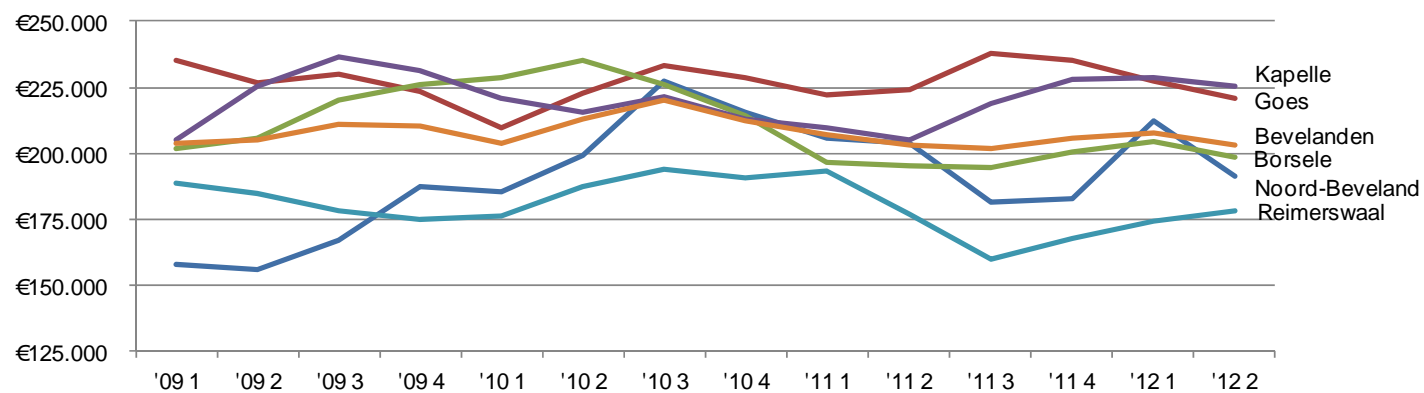
Bron: CBS Statline, bewerking Stec Groep (2012).

Tabel 20: ontwikkeling koopsom per kwartaal vanaf 2009

gebied	ontwikkeling koopsom (x1000) per kwartaal													
	'09 1	'09 2	'09 3	'09 4	'10 1	'10 2	'10 3	'10 4	'11 1	'11 2	'11 3	'11 4	'12 1	'12 2
Noord-Beveland	€ 158	€ 154	€ 180	€ 195	€ 176	€ 223	€ 232	€ 199	€ 213	€ 194	€ 169	€ 197	€ 228	€ 154
Goes	€ 235	€ 219	€ 241	€ 206	€ 213	€ 233	€ 234	€ 223	€ 221	€ 227	€ 248	€ 223	€ 232	€ 209
Borsele	€ 202	€ 210	€ 230	€ 222	€ 235	€ 235	€ 217	€ 212	€ 181	€ 209	€ 180	€ 221	€ 188	€ 209
Kapelle	€ 205	€ 246	€ 227	€ 235	€ 207	€ 224	€ 219	€ 207	€ 212	€ 198	€ 240	€ 216	€ 241	€ 210
Reimerswaal	€ 189	€ 180	€ 177	€ 173	€ 179	€ 196	€ 192	€ 189	€ 197	€ 157	€ 163	€ 173	€ 176	€ 181
De Bevelanden	€ 204	€ 205	€ 216	€ 205	€ 203	€ 223	€ 217	€ 208	€ 207	€ 199	€ 205	€ 208	€ 208	€ 199

Bron: www.woningmarktcijfers.nl.

Figuur 13: gemiddelde prijzen verkochte woningen

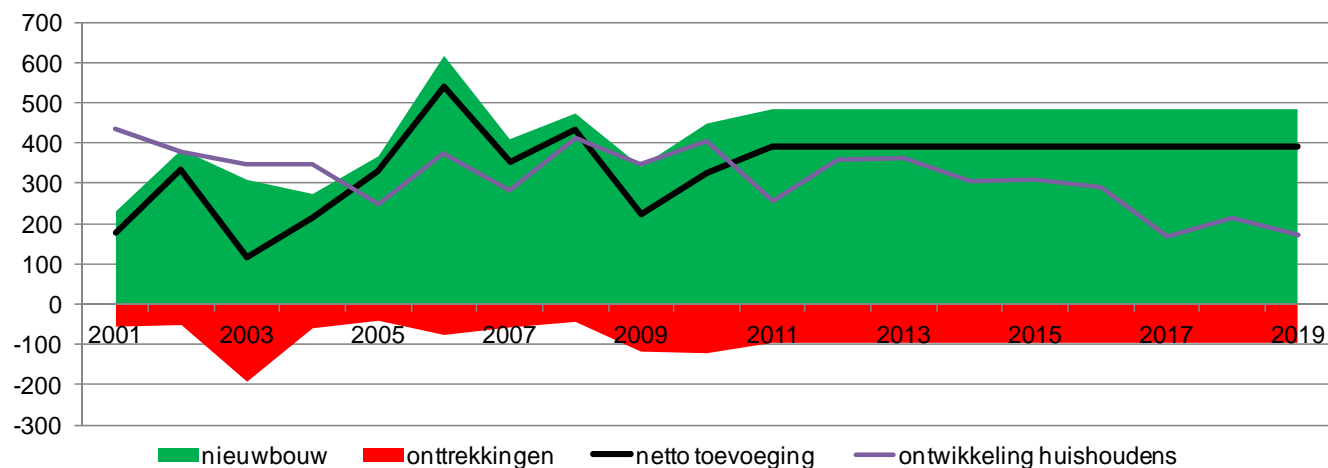


bron: www.woningmarktcijfers.nl.

Nieuwbouw/sloopplannen

- plannen leiden tot uitbreiding van 3.155 woningen in De Bevelanden.

Figuur 14: gerealiseerde en verwachte nieuwbouw en sloopplannen in De Bevelanden



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en woningbouwplannen gemeente Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland, Reimerswaal 2012-2019.

Tabel 21: nieuwbouw en sloopplannen in de periode 2012-2019

type	gemeente					regio De Bevelanden
	Borsele	Goes	Kapelle	Noord-Beveland	Reimerswaal	
nieuwbouw uitbreiding	255	737	176	217	343	1.728
nieuwbouw inbreiding	253	884	137	165	188	1.627
vervangende nieuwbouw	134	304	0	0	92	530
sloop	-167	-459	0	-23	-117	-766
totaal	475	1.466	313	359	506	3.119

Bron: woningbouwplannen gemeente Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland, Reimerswaal 2012-2019,

Leegstand

- in 2011 staat zo'n 4% van de woningen leeg.

Tabel 22: ontwikkeling leegstand 2010-2011 in De Bevelanden

gebied	2010	2011
Noord-Beveland	4,7%	4,7%
Goes	4,3%	4,2%
Borsele	4,2%	4,1%
Kapelle	2,9%	3,2%
Reimerswaal	4,4%	5,0%
De Bevelanden	4,1%	4,3%

Bron: CBS Statline, bewerking Stec Groep (2012).

(Regionale) economie

In deze paragraaf zoomen we in op de economische positie van huishoudens en personen en de economische situatie in de regio.

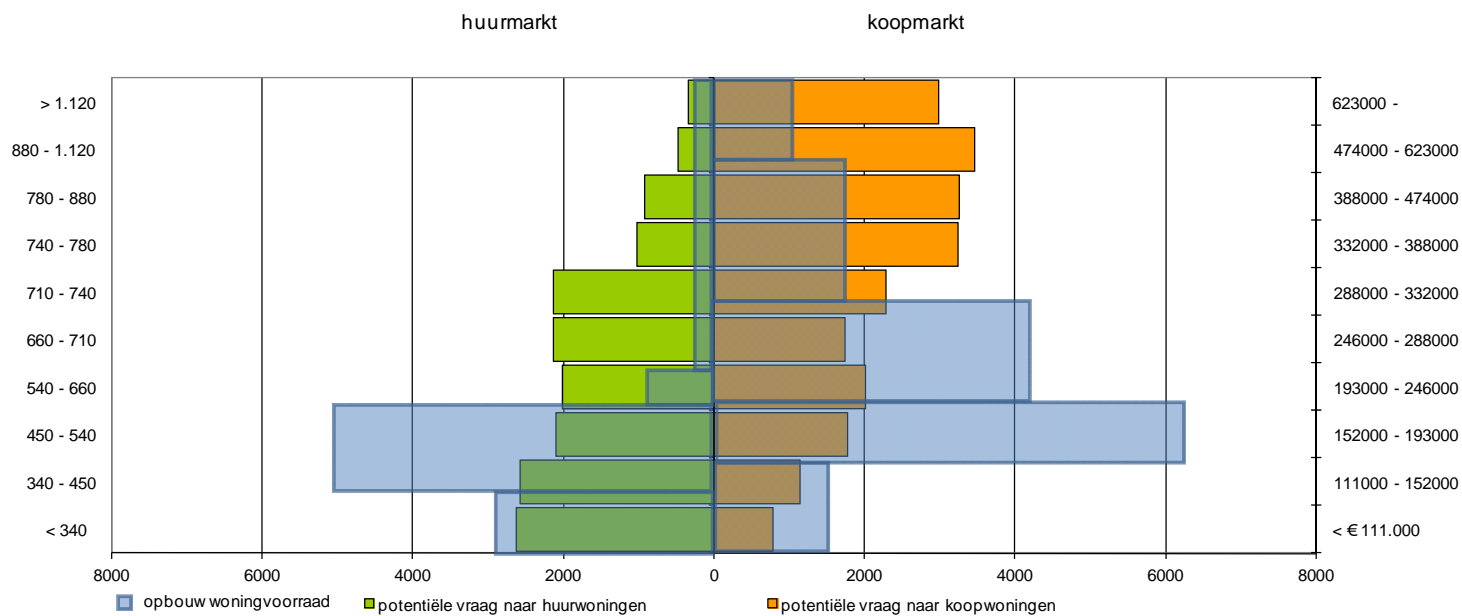
Tabel 23: economische kengetallen voor De Bevelanden en Zeeland

kenmerk	De Bevelanden	Zeeland	Noord-Beveland	Goes	Borsele	Kapelle	Reimers-waal
gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen 2009	€ 34.000	€ 33.300	€ 31.700	€ 33.200	€ 35.300	€ 37.400	€ 34.400
potentiële beroepsbevolking (15-65 jarigen) 2012	63,6%	65,2%	62,7%	64,1%	64,3%	63,4%	62,6%
potentiële beroepsbevolking (15-65 jarigen) 2030	56,7%	56,1%	56,2%	55,8%	55,7%	56,9%	58,9%
% inwoners met uitkering ⁹	1,1%	1,3%	1,3%	1,3%	1,0%	0,8%	1,0%
% inwoners met WW-uitkering	6,3%	7,1%	6,8%	8,4%	5,5%	4,3%	4,6%
banen in 60 minuten per OV			178	267	199	277	282
banen in 60 minuten per auto			224	363	283	458	588

Bron: CBS Statline, www.bereikbaarheidskaart.nl, bewerking Stec Groep (2012).

⁹ Het totale aantal personen dat een uitkering ontvangt op grond van de Werkloosheidswet (WW), een bijstands- of bijstandsgelateerde wet (WWB, IOAW, IOAZ, WWIK, Bbz) of een arbeidsongeschiktheidswet (WAO, WIA, WAZ, Wajong, wet Wajong).

Figuur 15: marktruimte model De Bevelanden



Bron: Stec Groep 2012 op basis van cijfers CBS (2012), WoON 2009 (2012).

- zowel in de koop als in de huurmarkt is er theoretisch gezien ruimte in de duurdere segmenten;
- in werkelijkheid lijken huishoudens met een hoog inkomen wat vaker te wonen in een goedkopere woning dan zij kunnen financieren omdat er voldoende woningen zijn in de lagere prijsklassen die passen bij de behoefte. Mogelijk zijn huishoudens ook gewend aan relatief lagere prijzen, waardoor de bereidheid meer te betalen niet altijd aanwezig is.

Uitleg marktruimtemodel

In het marktruimtemodel is het woningaanbod ingedeeld naar prijssegmenten (de blauwe blokken), afgezet tegen de potentiële vraag (groene en oranje staven). De potentiële vraag is gebaseerd op de omvang van de inkomensgroepen in De Bevelanden (bron: CBS). De groene staven geven het aantal huishoudens per inkomensgroep weer dat de voorkeur heeft voor een huurwoning. De oranje staven geven het aantal huishoudens per inkomensgroep weer dat de voorkeur heeft voor een koopwoning. De verdeling huur of koop is gebaseerd op de voorkeuren uit het WoOn2009-onderzoek (WoOn 2009). De verdeling over de inkomensgroepen vormt het uitgangspunt voor de maximale leencapaciteit of maximale uitgave voor de kale huur voor huishoudens. De maximale leencapaciteit in de koopmarkt gaat uit van de leencapaciteit op basis van het besteedbaar jaarinkomen * factor (bron: NVB) en de gemiddelde overwaarde (bron: CBS). De maximale uitgave voor de kale huur is per inkomensgroep bepaald door het toepassen van de huurquote (bron: VROM). Het marktruimtemodel houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het fenomeen scheefwonen.

BRONNENLIJST

- CBS (2012), Statline, diverse cijfers.
- CFV¹⁰ (2012), Regiorapportage Noord- en Midden-Zeeland.
- CFV (2012), Regiorapportage Zuid-Zeeland.
- Gemeente Borsele (2012), Woningbouwplannen – overzicht stand 2012.
- Gemeente Goes (2012), Woningbouwplannen – overzicht stand 2012.
- Gemeente Kapelle (2012), Woningbouwplannen – overzicht stand 2012.
- Gemeente Noord-Beveland (2012), Woningbouwplannen – overzicht stand 2012.
- Gemeente Reimerswaal (2012), Woningbouwplannen – overzicht stand 2012.
- Leeuwen, R. van (2012), Second homes as an opportunity in demographically declining regions.
- Ministerie BZK en CBS (2009), WoonOnderzoek Nederland (WoON) 2009.
- Omala (2011), Megatrends (auteurs: Adjiedj Bakas en Eric Rijnders).
- PBL¹¹ (2011), Nederland in 2040, een land van regio's. Ruimtelijke verkenning 2011.
- Provincie Zeeland (2012), concept bevolking- en huishoudensprognose provincie Zeeland.
- Rabobank (2011), Vier toekomstscenario's voor bedrijven.

Websites:

www.bereikbaarheidskaart.nl

www.cbs.nl

www.cfv.nl

www.monitornieuwewoningen.nl

www.nl2040.nl

www.syswov.datawonen.nl

www.woningmarktcijfers.nl

¹⁰ CFV: Centraal Fonds Volkshuisvesting.

¹¹ PBL: Planbureau voor de Leefomgeving.