

**REGIONALE
WONINGMARKTVERKENNING
SCHOUWEN-DUIVELAND**

**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 SCHOUWEN-DUIVELAND	12
4.	WONINGMARKTOPGAVEN SCHOUWEN-DUIVELAND	15
	4.1 Kwantitatieve opgave: plancapaciteit veel groter dan vraag	15
	4.2 Kwalitatieve opgave: meer levensloopbestendig, drie kamers en meer huur vanaf € 562	18
5.	CONCLUSIES	26
	BIJLAGE MARKTINFORMATIE	32
	Bevolkingsontwikkeling	33
	Huishoudensontwikkeling	36
	(Regionale) economie	44
	BRONNENLIJST	47

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 Schouwen-Duiveland 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 Schouwen-Duiveland. 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 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

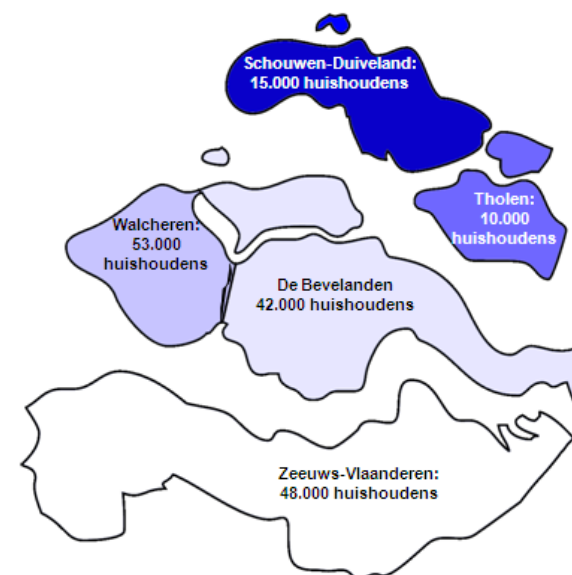
Het nieuwe Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vraagt om regionale afspraken

De provincie Zeeland zet in op een goed woonklimaat en goed werkende woningmarkt. Financieel-economische en demografische veranderingen op lange termijn vragen om 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 woningmarktafspraken 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 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 Schouwen-Duiveland 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: Zeeuws regio's en hun omvang

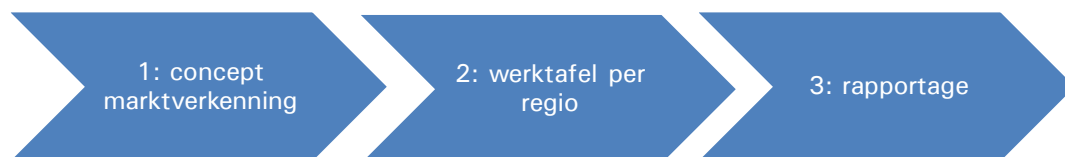


¹ Vastgesteld in PS op 28 september 2012.

1.3 Aanpak

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

Figuur 2: stappenplan woningmarktverkenning Schouwen-Duiveland



Stap 1. Concept woningmarktverkenningen en opgaven

In de eerste stap is alle woningmarktinformatie 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 Schouwen-Duiveland was deze op 26 oktober 2012.

Stap 3. Definitieve rapportage en advies

In deze stap zijn de uitkomsten van de werktafel van 26 oktober 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 Schouwen-Duiveland. Het vierde hoofdstuk gaat in op de kwantitatieve en kwalitatieve marktopgaven in Schouwen-Duiveland. Hoofdstuk vijf geeft de belangrijkste woningmarktopgaven weer in Schouwen-Duiveland. In de bijlage staat achterliggende marktinformatie van de regio.

2. WONINGMARKTTRENDS

Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste trends die impact hebben op het functioneren van de woningmarkt in Nederland en Schouwen-Duiveland. 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.

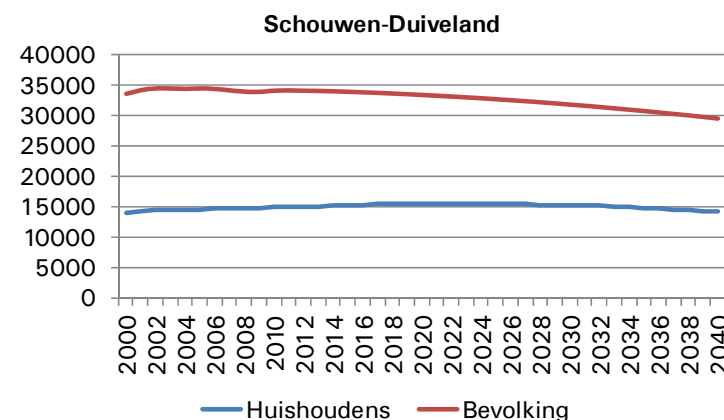
2.1 Demografische trends

De bevolking krimpt maar huishoudens groeien nog tot 2024

Zowel de bevolking als het aantal huishoudens blijft in Schouwen-Duiveland eerst groeien; de bevolking echter zeer beperkt. Momenteel zijn er ruim 34.000 inwoners. In 2040 zijn dat er bijna 5.000 minder, te weten circa 29.500. De belangrijkste oorzaken zijn het sterfteoverschot, 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 belangrijk. Volgens de huishoudenprognoses groeit het aantal huishoudens tot rond 2024 door. Nu zijn er circa 15.000 huishoudens en in 2024 circa 15.400. Daarna zet ook hier de krimp in wat leidt tot circa 14.100 huishoudens in 2040. De toename betreft bijna geheel 1-persoonshuishoudens, vooral van ouderen.

Figuur 3: bevolkings- en huishoudensprognose Schouwen-Duiveland 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 Schouwen-Duiveland 33% van de bevolking 65-plus, nu is dat nog 22%. Het aandeel huishoudens tussen 20 en 64 jaar daalt in die periode van 63% naar 50%. Het aantal huishoudens vanaf 65 jaar groeit in die periode met bijna 1.800 huishoudens. 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 de 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 vraagramingen wordt meegenomen. Echter, de nieuwe generatie ouderen is wel wat verhuiscapaciteitder dan eerdere generaties ouderen.

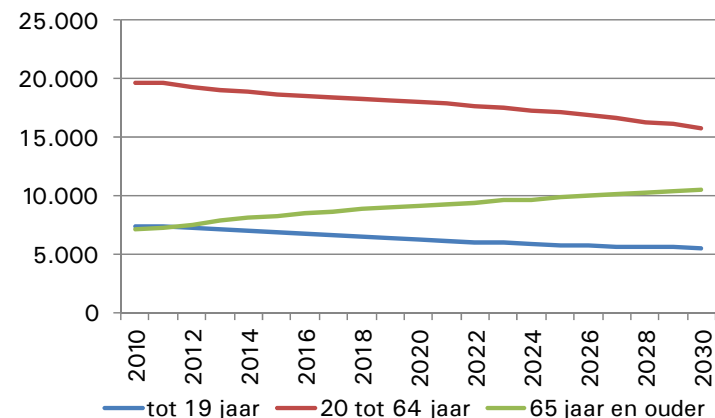
De vergrijzing en ontgroening vertaalt zich ook in huishoudens: De samenstelling verandert sterk. Er verdwijnen circa 250 jongere huishoudens, bijna 500 gezinnen en 400 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijd 35 tot en met 54 jaar. De groei is te vinden in de huishoudens vanaf 75 jaar. Daarvan komen er ruim 1.100 bij.

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 Schouwen-Duiveland 2010-2030



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

Hoogste transactieprijs maar sterkste prijscorrectie in Schouwen-Duiveland

De transactiepreisen in Schouwen-Duiveland houden gelijke tred met de prijsontwikkeling in Nederland en zijn daarmee het hoogste van de vijf regio's. Daarbij heeft Schouwen-Duiveland wel de sterkste daling laten zien in de absolute transactieprijs, een tendens die nog niet gestopt lijkt (zie figuur 5). De provincie, maar vooral Nederland heeft vanaf 2008 te maken met een duidelijke prijsdaling.

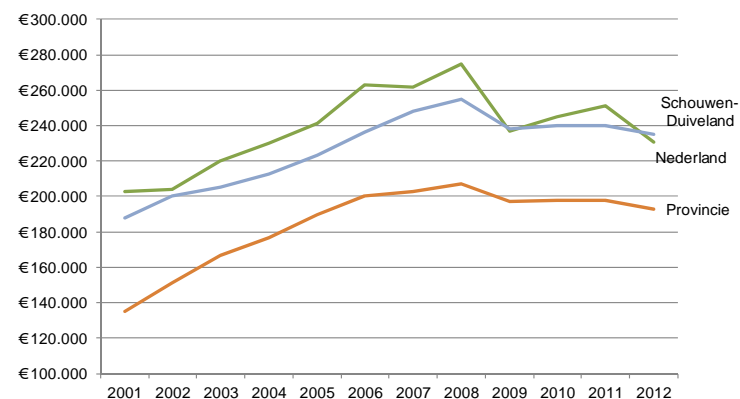
Huren wordt populairder

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 woningen 'onder water'. Bij een verdere prijsdaling vanaf nu met ruim 10% gaat het naar schatting om bijna

Figuur 5: ontwikkeling transactiepreisen bestaande woningen Nederland, provincie Zeeland en Schouwen-Duiveland



bron: www.woningmarkt cijfers.nl.

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 kwaliteitverschuiving 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 individualisering willen mensen keuzevrijheid en stellen specifieke eisen aan woning en woonomgeving. Ze

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.

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.

Nieuwe regeerakkoord oktober 2012

Voorgenomen beleid koopwoningmarkt:

- annuïtair aflossen als voorwaarde voor belastingaftrek bij nieuwe hypotheke;
- 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 krimpt maar het aantal huishoudens blijft licht groeien tot 2024 en daalt daarna;
- forse vergrijzing en ontgroening;
- het verbeteren, verduurzamen en – soms ingrijpend – veranderen van de bestaande woningvoorraad (en woongebieden) wordt steeds belangrijker;
- hoogste transactiepreizen maar ook sterke prijscorrectie in Schouwen-Duiveland;
- huren wordt populairder;
- impasse op de woningmarkt;
- welvaartsgroei en behoefte aan kwaliteit en gemak;
- we worden steeds individueler;
- technologische vernieuwing en duurzaamheid;
- een wispelturige rijksoverheid;
- omslag commerciële activiteiten woningcorporaties: scherper focus op kerntaak en minder investeringskracht.

3. PROFIEL SCHOUWEN-DUIVELAND

Dit hoofdstuk schetst een kort profiel van de regio Schouwen-Duiveland en belangrijkste kenmerken van de bevolking, woningmarkt en prijsontwikkeling.

Schouwen-Duiveland: dun bevolkt met veel toerisme

Het eiland Schouwen-Duiveland ligt aan de noordzijde van de provincie Zeeland en heeft een tweetal vaste verbindingen naar Goeree-Overflakkee: de Brouwersdam en de Grevelingendam. Naar het zuiden lopen de Pijlerdam en Zeelandbrug. Met Zierikzee en Brouwershaven bezit de gemeente twee oude steden. In totaal wonen er meer dan 34.000 inwoners, waarvan ruim tienduizend in Zierikzee. De twee andere grote kernen zijn Burgh-Haamstede en Bruinisse met ieder meer dan 4.000 inwoners. Met de grote kuststrook heeft Schouwen-Duiveland een grote aantrekkingskracht op toeristen, zowel uit binnenland als buitenland.

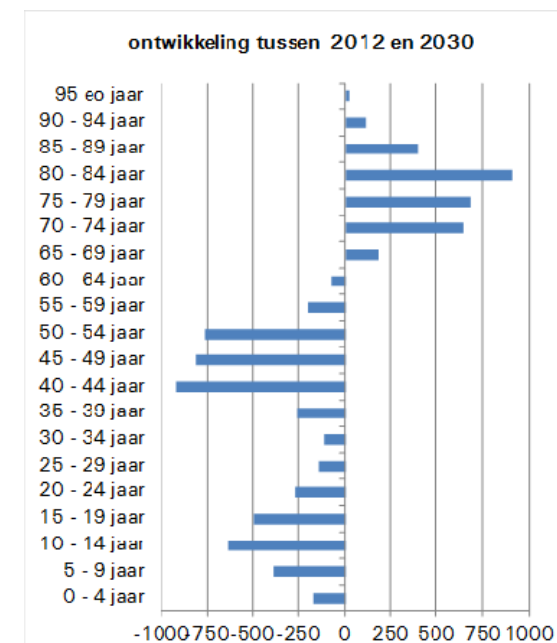
Sterkste ontgroening en vergrijzing in Schouwen-Duiveland

Schouwen-Duiveland heeft binnen Zeeland de meest vergrijsde bevolking: 22% van de inwoners is nu 65 jaar of ouder. In 2030 is dat 33% van de bevolking. Naast de vergrijzing vindt een sterke afname in het aantal jongeren en het aantal personen in de leeftijd 40 tot 55 jaar plaats (zie ook figuur 6). De vergrijsde bevolking vertaalt zich ook in huishoudens. Nu is al 15% van de huishoudens 75 jaar of ouder en in 2030 is dat 22%. In 2030 is Schouwen-Duiveland daarmee nog steeds het meest vergrijsde deel van Zeeland.

De woningvoorraad in Schouwen-Duiveland duurste en grootste in Zeeland

Het landelijke karakter van Schouwen-Duiveland komt ook tot uitdrukking in de opbouw van de woningvoorraad. Van de vijf regio's heeft Schouwen-Duiveland de meeste landelijke woonmilieus. Dat vertaalt zich ook in het aantal grondgebonden woningen. Maar liefst

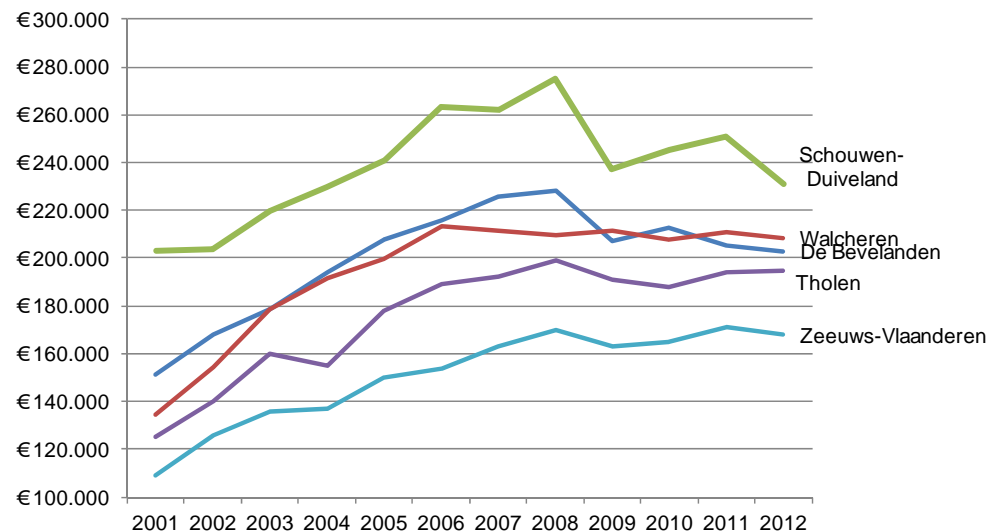
Figuur 6: bevolkingsprognose Schouwen-Duiveland 2012-2030



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

95% is een eengezinswoning. Bovendien is het aandeel woningen groter dan 90m² (67%) hier het hoogst. Dit leidt tevens tot het hoogste aandeel koopwoningen tussen €300.000 en €500.000 en de hoogste transactiepreizen (zie figuur 7).

Figuur 7: ontwikkeling transactiepreizen bestaande woningen provincie Zeeland naar regio



Bron: www.woningmarktcijfers.nl, bewerking Stec Groep.

Tabel 1: SWOT-analyse regio Schouwen-Duiveland

sterkten	zwakten
<ul style="list-style-type: none"> • relatief veel grote woningen waarnaar ook vraag is; • relatief hoog gemiddeld inkomen waardoor er ruimte is om aantrekkelijke woningen toe te voegen; • veel banen bereikbaar door goede ligging ten opzichte van de Zuidvleugel van de Randstad; • aantrekkelijke toeristische regio die voor economische impuls zorgt. 	<ul style="list-style-type: none"> • nauwelijks groei van het aantal huishoudens waardoor risico ontstaat op leegstand bij nieuwbouw; • te weinig levensloopbestendige woningen 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"> • doorstroming stimuleren, door goed in te spelen op de woonwensen van oudere huishoudens waarmee die woningen weer vrijkomen voor andere doelgroepen. 	<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 door keuzes in bouwprogramma en het betrekken van particuliere eigenaren van woningen; • afnemende vraag naar koopwoningen, terwijl juist de koopwoningvoorraad groot is; • leegstandsopgave: 6% van de bestaande woningvoorraad staat leeg, meer dan het gemiddelde van 5,4% in Zeeland; • de nieuwe plannen in het regeerakkoord die de investeringskracht van corporaties beperkt.

Bron: Stec Groep (2012).

4. WONINGMARKTOPGAVEN SCHOUWEN-DUIVELAND

Dit hoofdstuk presenteert de belangrijkste woningmarktopgaven van de regio Schouwen-Duiveland. 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.

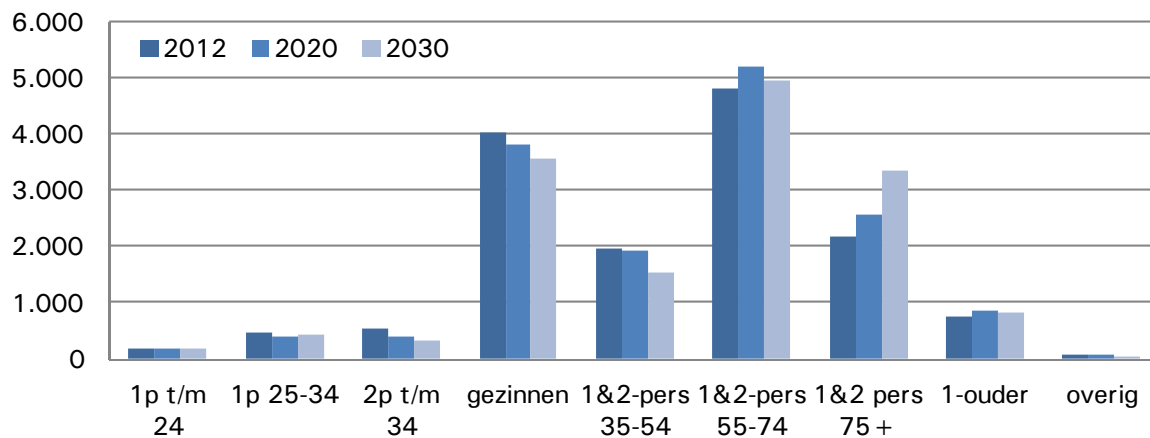
4.1 Kwantitatieve opgave: plancapaciteit veel groter dan vraag

Het noodzakelijk aantal woningen is afhankelijk van de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens. Dit aantal verandert niet, maar wel de samenstelling. Er zijn echter veel meer plannen dan voor het aantal huishoudens noodzakelijk is. Hieronder is dit verder uitgewerkt.

Aantal huishoudens groeit nog beperkt en krimpt dan fors, de samenstelling verandert sterk

Het aantal huishoudens groeit tot 2024 nog met zo'n 500 huishoudens tot 15.400 en krimpt daarna met 1.300 tot 14.100 huishoudens in 2040. Dat maakt een slimme inzet van de nieuwbouw noodzakelijk om toekomstige leegstand te voorkomen. Naast de veranderingen in het aantal huishoudens, verandert vooral ook de samenstelling sterk, zo blijkt ook uit figuur 8. Het aantal gezinnen, alleenstaanden en stellen in de leeftijd 35-54 jaar 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 8: huishoudensprognose Schouwen-Duiveland 2012-2030



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland; zie tabel 15 in bijlage voor toelichting doelgroepen.

Veel meer plannen dan voor anticiperen op groei huishoudens noodzakelijk is

Schouwen-Duiveland heeft momenteel plannen voor het bouwen van ongeveer 1.150 nieuwe woningen en het slopen van ruim 300 woningen. In totaal worden 1.270 woningen toegevoegd tot 2020 (zie tabel 2).

Tabel 2: nieuwbouw en sloopplannen Schouwen-Duiveland

type	regio Schouwen-Duiveland
nieuwbouw	1.151
vervangende nieuwbouw	442
sloop	-323
totaal	1.270

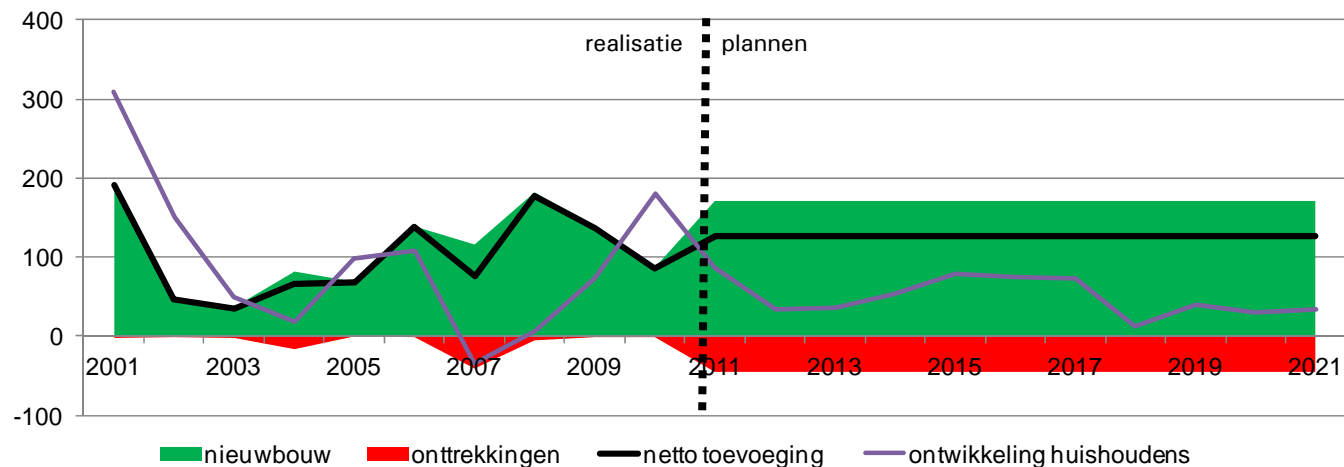
Bron: gemeente Schouwen-Duiveland (2012), Nieuwbouwplannen – stand 2012 (niet vastgesteld).

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 9 staan de plannen afgezet tegen de jaarlijkse groei van de huishoudens. Hieruit blijkt dat de geplande nieuwbouw (zwarte lijn) de vraag vanuit de groei van het aantal huishoudens (blauwe lijn) duidelijk overstijgt.

Figuur 9: plancapaciteit versus huishoudensprognose in Schouwen-Duiveland



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en gemeente Schouwen-Duiveland (2012), Nieuwbouwplannen – stand 2012 (niet vastgesteld).

4.2 Kwalitatieve opgave: meer levensloopbestendig, drie kamers en meer huur vanaf €562

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:

- verklein het aandeel reguliere grondgebonden woningen voor meer levensloopbestendige woningen;
- meer driekamerwoningen en minder woningen met vijf of meer kamers;
- vergroot aandeel koopwoningen tussen € 200.000 en € 300.000;
- meer huurwoningen waarvan minder goedkope huur en meer duurdere huur;
- vang tekort aan buiten-centrum woonmilieus op in andere milieus.

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 deze 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 betreffende 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) tot 70 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. In het laatste geval is het dan wel zaak om deze woningen aan te pakken.

Woningtype: meer levensloopbestendige woningen

Bijna de gehele woningvoorraad (95%) bestaat uit grondgebonden woningen in Schouwen-Duiveland. De rest is een appartement, al dan niet met lift. De vraag naar appartementen met lift is duidelijk groter dan het aanbod. 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 of bungalows bijvoorbeeld).

De opgave ligt ook in het renoveren en upgraden van bestaande appartementencomplexen (ook zonder lift), 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. Nieuwbouw van kwalitatief hoogwaardige, ruime appartementen op aantrekkelijke locaties zijn kansrijk. Bij grondgebonden woningen gaat het zowel om het inperken van nieuwbouw als transformatie en soms sloop.

Tabel 3: opgave Schouwen-Duiveland naar woningtype

woningtype	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
grondgebonden woning	14.673	95%	60-80%	overschot	↓	verkleinen aandeel
appartement met lift	407	3%	15-25%	tekort	↑	vergroten aandeel
appartement zonder lift	320	2%	5-15%	tekort	→	handhaven
totaal	15.400	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 of meer kamers

De vraag naar en het aanbod van woningen naar grootteklasse is in balans, ook als rekening wordt gehouden met de toekomstige vraag vanuit veranderende doelgroepen. Inzoomend op het aantal kamers, blijkt dat bijna de helft van de woningen vijf of meer kamers heeft. De behoefte is duidelijk lager, waardoor een van de opgaven is het verkleinen van dit aandeel. Het tegenovergestelde is te zien bij het aandeel driekamerwoningen. Hiernaar is veel vraag terwijl het aanbod beperkt is. Het toevoegen van driekamerwoningen is dan ook aantrekkelijk.

Tabel 4: opgave Schouwen-Duiveland naar woningoppervlak

woninggrootte	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
tot 70 m ²	2.972	19%	10-20%	voldoende	→	handhaven aandeel
70 tot 90 m ²	2.061	13%	10-20%	voldoende	→	handhaven aandeel
vanaf 90 m ²	10.367	67%	70-80%	voldoende	↑	handhaven aandeel
totaal	15.400	100%				

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

De opgave ligt dus vooral in de transitie van bestaande woningen: door het samenvoegen van kamers. Bij nieuwbouw kan dit direct doorgevoerd worden. De vraag naar driekamerwoningen zien we de komende jaren overigens stijgen, vooral door vergrijzing.

Tabel 5: opgave Schouwen-Duiveland naar aantal kamers

aantal kamers	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
1 of 2 kamers	704	5%	5-15%	voldoende	➔	handhaven aandeel
3 kamers	1.958	13%	30-40%	groot tekort	➔	vergroten aandeel
4 kamers	5.575	36%	25-35%	overschot	➔	verkleinen aandeel
5 of meer kamers	7.163	47%	25-35%	overschot	➔	verkleinen aandeel
totaal	15.400	100%				

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

Eigendomsvorm: vergroot het aandeel huurwoningen

Ruim tweederde van de woningen in Schouwen-Duiveland 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. Bovendien groeien de woningprijzen niet sterk meer waardoor het minder aantrekkelijk wordt om in een eigen woning te beleggen. Bovendien is er een trend van flexibilisering gaande wat ertoe bijdraagt dat men minder honkvast wordt en met een huurwoning blijft men flexibel.

Bij nieuwbouw kan een groter aandeel gerealiseerd worden voor de verhuur. Hier ligt een opgave voor de gemeente, 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 Schouwen-Duiveland naar eigendomsituatie

eigendom	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
huur	5.583	36%	40-50%	tekort	↑	vergroten aandeel
koop	9.817	64%	50-60%	overschot	↓	verkleinen aandeel
totaal	15.400	100%				

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

Kooprijksklasse: vergroot aandeel koopwoningen tussen € 200.000 en € 300.000

Een derde van de koopwoningvoorraad in Schouwen-Duiveland heeft een waarde tussen de € 200.000 en € 300.000, terwijl de vraag naar woningen in dit prijssegment groter is. Bovendien groeit de vraag in de toekomst gegeven de veranderende samenstelling van de huishoudens. Hier ligt een opgave om dit aandeel te vergroten. Dat kan ten koste van het aandeel woningen tussen € 300.000 en € 500.000. Dit aandeel is aan de hoge kant, gegeven de vraag.

Tabel 7: opgave Schouwen-Duiveland naar kooprijksklassen

kooprijksklassen	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
tot € 150.000	847	9%	5-15%	voldoende	→	handhaven aandeel
€ 150.000 t/m € 200.000	2388	24%	15-25%	voldoende	→	handhaven aandeel
€ 200.001 t/m € 300.000	3141	32%	35-45%	tekort	↗	vergroten aandeel
€ 300.001 t/m € 500.000	2818	29%	20-30%	voldoende	→	verkleinen aandeel
vanaf € 500.000	623	6%	0-10%	voldoende	→	handhaven aandeel
totaal	9.817	100%				

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

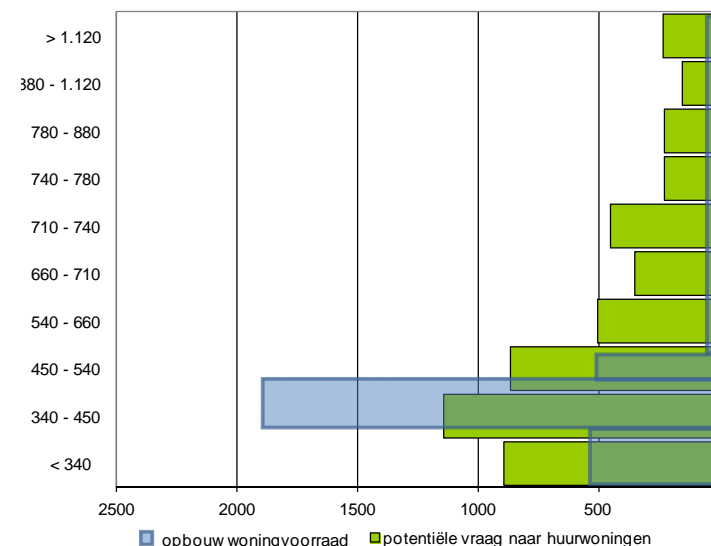
Huurprijs: minder goedkope huur en meer duurdere huurwoningen

In Schouwen-Duiveland heeft 85% van alle huurwoningen een huurprijs tot € 562, terwijl de vraag duidelijk lager ligt. Dat geldt vooral voor de woningen met een huurprijs tussen € 362 en € 562 (2^e aftoppingsgrens). In de duurdere huurprijssegmenten zijn er relatief weinig woningen (15%) terwijl de vraag duidelijk groter is.

In de vrijesectorhuur (boven de huurtoeslaggrens) verwachten we bovendien een toenemende vraag. 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 Europa-regeling waardoor 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 10), blijkt dat er (in theorie) voldoende huishoudens zijn met voldoende inkomen en voorkeur voor duurdere huur (zie bijlage voor meer informatie).

De opgave ligt vooral in het maken van aantrekkelijke locaties en sterke woningproducten enerzijds en het renoveren en upgraden van de bestaande voorraad anderzijds. Vooral: ruime, moderne appartementen van hoge kwaliteit op aantrekkelijke plekken (centrum-dorps). 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.

Figuur 10: marktruimtemodel Schouwen-Duiveland
huurmarkt



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

Tabel 8: opgave Schouwen-Duiveland naar huurprijsklassen

huurprijsklassen	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	Opgave
	aantal	%				
tot € 362	740	13%	5-15%	voldoende	↘	verkleinen aandeel
€ 362 tot € 562	4.010	72%	55-65%	overschot	→	verkleinen aandeel
€ 562 tot € 665	489	9%	15-20%	tekort	→	vergroten aandeel
vanaf € 665	345	6%	15-20%	tekort	↗	vergroten aandeel
totaal	5.583	100%				

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

Woonmilieus: vang tekort in buiten-centrum in andere milieus op

Schouwen-Duiveland is een typisch plattelandsgebied zonder sterk stedelijke elementen. In totaal woont 61% in Schouwen-Duiveland in een centrum-dorpsmilieu. Dit woonmilieu bevindt zich alleen in de kern Zierikzee. Vooral ouderen vinden het wonen in een centrum-dorps milieu aantrekkelijk. In theorie zien we een groot tekort aan buiten-centrum woonmilieus. Een aantrekkelijk milieu omdat woningen dicht bij de voorzieningen liggen, zonder de onrust van het centrum. Dit is echter een milieu dat in Schouwen-Duiveland niet eenvoudig toe te voegen is. De oplossing zit dan ook in het opvangen van dit tekort binnen het centrum-dorpse woonmilieu. Ondanks dat er momenteel een overaanbod lijkt te zijn, blijft dit een aantrekkelijk woonmilieu.

Tabel 9: opgave Schouwen-Duiveland naar woonmilieus

huurprijsklassen	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
centrum-stedelijk	0	0%	5-10%			
buiten-centrum	0	0%	25-35%			
groen-stedelijk	0	0%	15-20%			
centrum-dorps	9.394	61%	30-35%	overschot	➔	vergroten aandeel
landelijk wonen	6.006	39%	10-20%	overschot	➔	verkleinen aandeel
totaal	15.400	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 woningmarkttopgaven verder uitgewerkt.

5. CONCLUSIES

Dit hoofdstuk vat de belangrijkste woningmarktopgaven waar Schouwen-Duiveland 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 Schouwen-Duiveland voor staat

1. Tot 2021 zijn nog circa 450 woningen nodig, terwijl er 1.270 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 met drie kamers.
 - c. Creëer aantrekkelijke woonmilieus voor ouderen op de goede locaties zoals het centrum-dorpse woonmilieus.
3. Vergroot het aandeel huurwoningen waarbij het aandeel woningen 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.

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, 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 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.

Schouwen-Duiveland: belangrijkste trends en opgaven

Specifiek voor Schouwen-Duiveland zien we vooral de volgende trends en marktopgaven:

1. De bevolkingsomvang is al aan het dalen in Schouwen-Duiveland. De huishoudens blijven echter tot 2024 in aantal groeien, waarna de krimp inzet.

Er blijft kortom 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 Schouwen-Duiveland aan nieuwbouw toevoegt, moet top zijn en passen bij de bestaande voorraad.

2. Er zijn plannen voor het (netto) toevoegen van ruim 1.250 nieuwe woningen. Dat is te veel. Het aantal huishoudens groeit tot 2021 nog met zo'n 450 en stabiliseert vervolgens tot 2026 op zo'n 15.450 waarna het aantal huishoudens afneemt. Als alle plannen onverkort doorgaan, ontstaat er een fors overschot.

De opgave voor Schouwen-Duiveland 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) en 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 Schouwen-Duiveland 33% van de bevolking 65-plus, nu is dat nog 22%. Het gaat om een groei van 1.800 65-plus huishoudens.

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. Schouwen-Duiveland heeft een overschot aan het landelijke woonmilieu. Dit heeft vooral te maken met de voorkeur naar meer stedelijke woongebieden die er niet zijn in Schouwen-Duiveland. Dit tekort kan worden opgevangen in het centrum-dorpse woonmilieu.

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

5. Bijna alle woningen (95%) in Schouwen-Duiveland zijn grondgebonden en het aantal appartementen met lift is zeer klein. 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. Daarnaast gaat het om het levensloopbestendig maken van bestaande grondgebonden woningen. 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 Schouwen-Duiveland is nu nog een koopwoning. De vraag naar huur neemt toe, vooral vrijesectorhuur.

Schouwen-Duiveland 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. Schouwen-Duiveland heeft een zeer omvangrijke en constante groep 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijd tussen 55 en 74 jaar van zo'n 5.000 huishoudens. Schouwen-Duiveland kampt ook met ontgroening. Er verdwijnen zo'n 250 jonge huishoudens en 400 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 Schouwen-Duiveland. 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.

8. 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.

Uitdaging voor Schouwen-Duiveland zit in het anticiperen op de demografische kanteling met sterke vergrijzing. Schouwen-Duiveland heeft binnen Zeeland de meest vergrijsde bevolking: 22% van de inwoners is nu 65 jaar of ouder. In 2030 is dat 33% van de bevolking. In 2030 is 22% van alle huishoudens 75 jaar of ouder en 55% ouder dan 55 jaar. In 2030 is Schouwen-Duiveland daarmee nu en in de toekomst het meest vergrijsde gebied van Zeeland.

Daarnaast heeft Schouwen-Duiveland zo'n drie keer zoveel plannen als nodig lijkt, op basis van de te verwachten vraag. In totaal worden 1.270 woningen toegevoegd tot 2020. Schouwen-Duiveland moet kiezen voor de beste plannen, woonproducten en woongebieden die passen bij de vraag nu en op lange termijn, op basis van markt en financiën. Dit vereist goede afstemming en samenwerking tussen afdeling grondbedrijf en wonen. Basis is een wensportefeuille en transformatieopgave voor Schouwen-Duiveland over tien of vijftien 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, revitaliseren. Samen met corporaties. Een portefeuillestrategie of wel strategisch voorraadbeleid dus. Inclusief financiële consequenties, kosten en baten per partij.

Onderwerpen voor regionale woningmarkt afspraken (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: marktvraag, 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

De bijlage omvat achterliggende feiten en 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.

Bevolkingsontwikkeling

Ontwikkeling bevolking

- in 2030 zijn er 7% minder inwoners;
- het gaat vooral om minder kinderen en inwoners tussen 40 en 54 jaar;
- daarnaast meer inwoners tussen 70 en 84 jaar.

Tabel 10: ontwikkeling bevolking Schouwen-Duiveland naar leeftijd

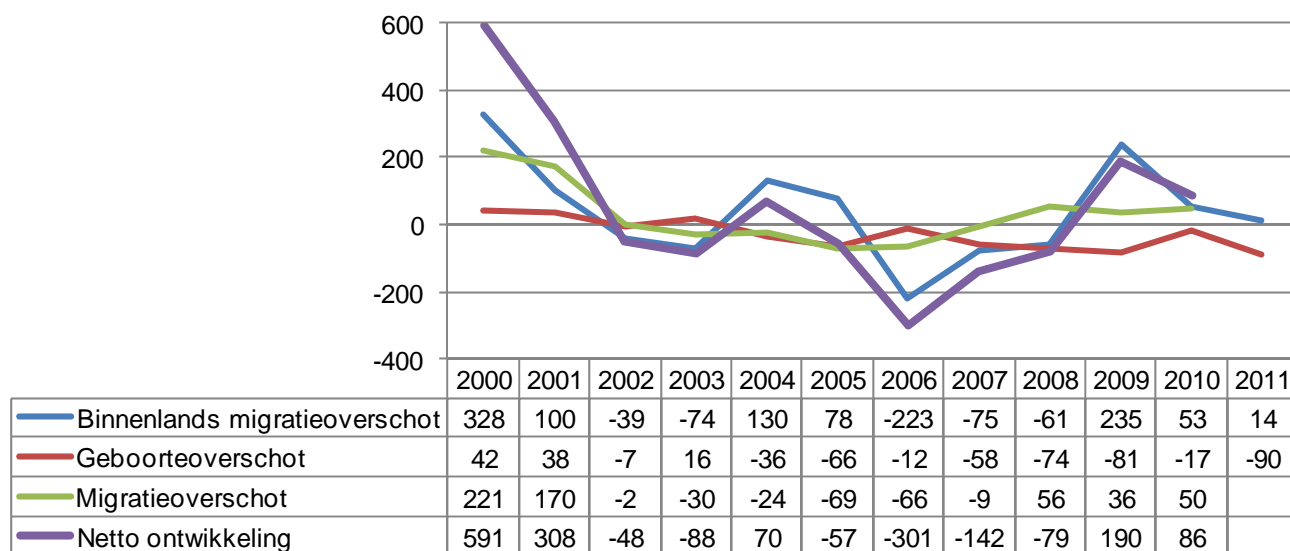
Cohort	2000	2012	2012	2020	2030	verschil 2012-2030	ontwikkeling bevolking
Bevolking 0 - 4 jaar	5,7%	1508	4,4%	4,1%	4,2%	-167	<p style="text-align: center;">ontwikkeling tussen 2012 en 2030</p>
Bevolking 5 - 9 jaar	6,1%	1784	5,2%	4,5%	4,4%	-392	
Bevolking 10 - 14 jaar	5,7%	2070	6,1%	4,9%	4,5%	-639	
Bevolking 15 - 19 jaar	5,8%	1876	5,5%	5,3%	4,3%	-496	
Bevolking 20 - 24 jaar	4,7%	1487	4,4%	4,5%	3,8%	-272	
Bevolking 25 - 29 jaar	5,9%	1490	4,4%	4,1%	4,2%	-140	
Bevolking 30 - 34 jaar	7,0%	1607	4,7%	4,5%	4,7%	-109	
Bevolking 35 - 39 jaar	7,3%	1833	5,4%	5,2%	5,0%	-252	
Bevolking 40 - 44 jaar	7,0%	2538	7,4%	5,2%	5,1%	-919	
Bevolking 45 - 49 jaar	7,0%	2562	7,5%	6,5%	5,5%	-814	
Bevolking 50 - 54 jaar	7,9%	2548	7,5%	8,0%	5,6%	-760	
Bevolking 55 - 59 jaar	6,5%	2508	7,4%	8,2%	7,3%	-196	
Bevolking 60 - 64 jaar	5,6%	2766	8,1%	7,7%	8,5%	-70	
Bevolking 65 - 69 jaar	5,2%	2455	7,2%	7,3%	8,3%	184	
Bevolking 70 - 74 jaar	4,2%	1758	5,2%	7,7%	7,5%	646	
Bevolking 75 - 79 jaar	3,7%	1424	4,2%	5,5%	6,6%	685	
Bevolking 80 - 84 jaar	2,5%	987	2,9%	3,6%	6,0%	917	
Bevolking 85 - 89 jaar	1,5%	583	1,7%	2,1%	3,1%	391	
Bevolking 90 - 94 jaar	0,6%	253	0,7%	0,8%	1,2%	114	
Bevolking vanaf 95 jaar	0,2%	85	0,2%	0,3%	0,3%	19	
Totaal (100%)	33.601	34.122	33.419	31.852	-2.270		

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

Migratie

- het binnenlandse migratiesaldo schommelt de afgelopen jaren rond de 0. Het afgelopen jaar zijn iets meer mensen gevestigd dan vertrokken in Schouwen-Duiveland;
- het afgelopen jaar zijn er iets meer mensen gestorven dan geboren;
- de meeste verhuizingen vonden plaats naar Rotterdam, Goes en Middelburg en de meeste vestigers kwamen eveneens uit Rotterdam, Goes en Middelburg;
- er hebben zich meer mensen gevestigd vanuit het buitenland dan gevestigd naar het buitenland.

Figuur 11: ontwikkeling migratiesaldo en geboorteoverschot in Schouwen-Duiveland



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

Tabel 11: gemiddelde jaarlijkse emi- en immigratie in Schouwen-Duiveland (2005-2010)

Onderwerp	Schouwen-Duiveland
Emigratie inclusief correcties.	126
Immigratie	125
Migratiesaldo inclusief correcties	0

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

Tabel 12: ontwikkeling binnenlands migratiesaldo per gemeente in Schouwen-Duiveland

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Schouwen-Duiveland	328	100	-39	-74	130	78	-223	-75	-61	235	53	14

Bron: CBS Statline, bewerking Stec Groep (2012)

Tabel 13: Vijf grootste vertrek en herkomstgemeenten

Naar Schouwen-Duiveland vanuit...	gemiddelde 2006-2010	Van Schouwen-Duiveland naar...	gemiddelde 2006-2010
Rotterdam	127	Rotterdam	107
Goes	32	Goes	68
Middelburg	28	Middelburg	43
Dordrecht	26	Noord-Beveland	35
's-Gravenhage	24	Vlissingen	28

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 200 huishoudens;
- de samenstelling verandert sterk. Het aantal een en twee persoonshuishoudens vanaf 75 jaar stijgt met circa 1.200 huishoudens;
- het aantal gezinnen en een en tweepersoonshuishoudens van 35 tot en met 54 jaar dalen daarentegen met respectievelijk 470 en 420.

Tabel 14: ontwikkeling huishoudens Schouwen-Duiveland naar leeftijd en samenstelling

doelgroep	2012	2020	2030	2012-2030	ontwikkeling doelgroepen
1-pers t/m 24 jaar	1%	1%	1%	7	
1-pers 25 t/m 34 jaar	3%	3%	3%	-32	
2-pers t/m 34 jaar	4%	3%	2%	-221	
gezinnen	27%	25%	24%	-472	
1 en 2 pers 35 t/m 54 jaar	13%	13%	10%	-418	
1 en 2 pers 55 t/m 74 jaar	32%	34%	33%	128	
1 en 2 pers 75 +	15%	17%	22%	1.156	
1-oudergezinnen	5%	6%	5%	62	
overig	0%	0%	0%	-23	
totaal	15.004	15.404	15.191	187	

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

Tabel 15: 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

Voorkeuren huishoudens

Tabel 16: woonvoorkeuren van doelgroepen naar segmenten op de woningmarkt⁶

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%

⁶ 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 16: 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
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%	25-35%
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%

Bron: WoON 2009, bewerking Stec Groep (2012)

Tabel 17: 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	25-35% boven € 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)

⁷ Woonvoorkeuren o.b.v. verhuiscandidateen wonend 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.

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 18: verdeling woningvoorraad

segment	kenmerk	Schouwen-Duiveland (abs)	Schouwen-Duiveland (%)	provincie
totale woningvoorraad		15.400	100%	176.488
woningtype	grondgebonden	14.673	95%	88%
	Appartementen met lift	407	3%	7%
	Appartement zonder lift	320	2%	5%
woninggrootte	Tot 70 m2 (gbo)	2.972	19%	22%
	70 tot 90m ² (gbo)	2.061	13%	15%
	Vanaf 90 m ² (gbo)	10.367	67%	62%
aantal kamers	1 en 2 kamers	704	5%	6%
	3 kamers	1.958	13%	13%
	4 kamers	5.575	36%	35%
	5 of meer kamers	7.163	47%	46%
bouwperiode	Voor 1945	3.795	25%	22%
	1945-1970	4.190	27%	29%
	1971-1990	4.493	29%	30%
	Vanaf 1991	2.922	19%	19%
prijsklasse koop	Tot €150.000	847	9%	18%
	€150.000 tot €200.000	2388	24%	27%
	€200.000 tot €300.000	3141	32%	31%
	€300.000 tot €500.000	2818	29%	20%
	Vanaf €500.000	623	6%	4%
prijsklasse huur	Tot €366	740	13%	23%
	€366 tot €562	4.010	72%	62%
	€562 tot €665	489	9%	8%
	Vanaf €665	345	6%	7%

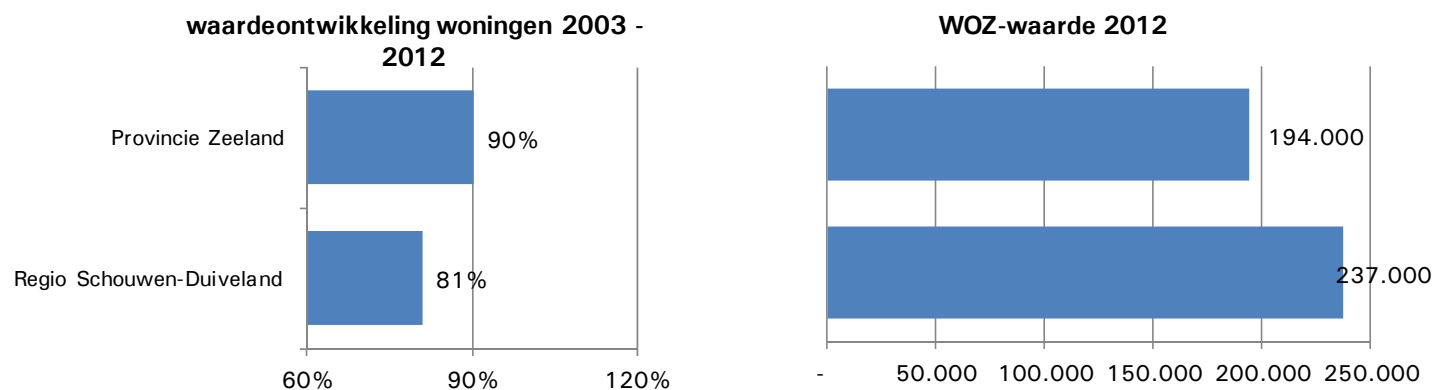
Vervolg tabel 18: verdeling woningvoorraad

segment	kenmerk	Schouwen-Duiveland (abs)	Schouwen-Duiveland (%)	provincie
eigendom	huur	5.583	36%	30%
	koop	9.817	64%	70%
woonmilieu	centrum-stedelijk	0	0%	4%
	buiten-centrum	0	0%	18%
	groen-stedelijk	0	0%	12%
	centrum-dorps	9.709	61%	38%
	landelijk wonen	6.108	39%	28%
levensloopbestendig		5.157	35%	26%
recreatiewoningen		4.100		
tweede woningen		n.b.		

Woningprijzen

- de WOZ-waarde ontwikkeling in Schouwen-Duiveland loopt iets achter op provincieniveau;
- de gemiddelde WOZ-waarde ligt hoger met € 237.000.

Figuur 12: WOZ-waarde en ontwikkeling daarvan in Schouwen-Duiveland



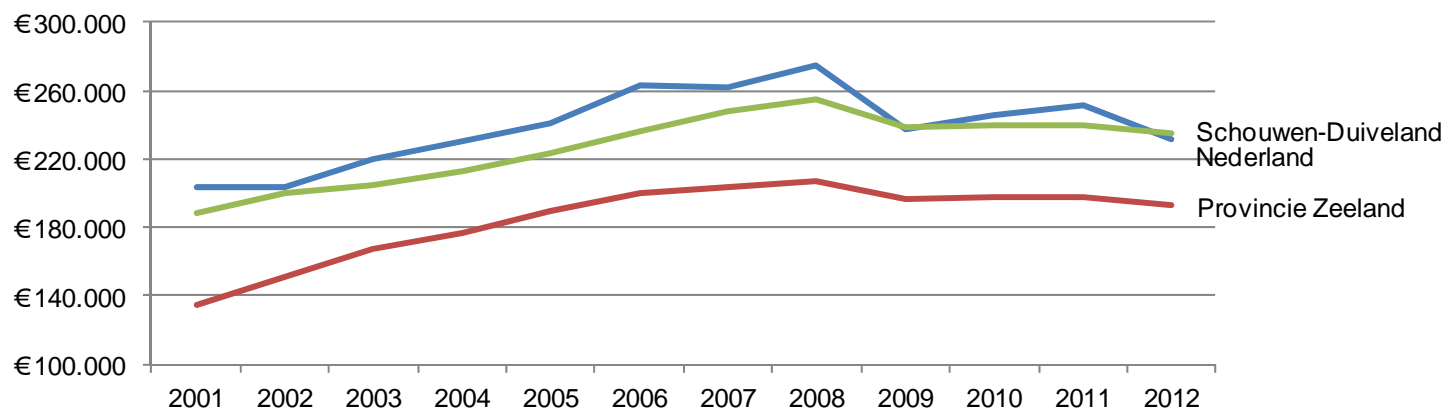
Bron: CBS Statline, bewerking Stec Groep (2012).

Tabel 19: ontwikkeling koopsom per kwartaal vanaf 2001

gebied	Ontwikkeling koopsom (x1000) per kwartaal											
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Schouwen-Duiveland	€ 203	€ 204	€ 220	€ 230	€ 241	€ 263	€ 262	€ 275	€ 237	€ 245	€ 251	€ 231

Bron: www.woningmarktcijfers.nl.

Figuur 13: gemiddelde prijzen verkochte woningen

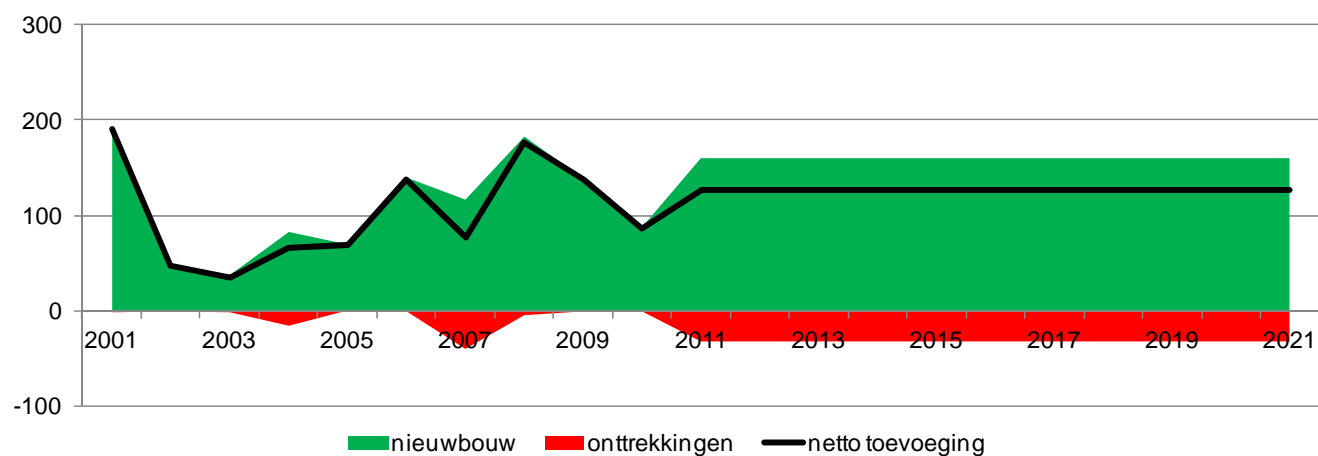


bron: www.woningmarktcijfers.nl.

Nieuwbouw/sloopplannen

- plannen leiden tot uitbreiding met 1.270 woningen in Schouwen-Duiveland.

Figuur 14: gerealiseerde en verwachte nieuwbouw en sloopplannen in Schouwen-Duiveland



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en woningbouwplannen gemeente Schouwen-Duiveland (2012), niet vastgesteld.

Tabel 20: nieuwbouw en sloopplannen

type	regio Schouwen-Duiveland
nieuwbouw	1.151
vervangende nieuwbouw	442
sloop	-323
totaal	1.270

Bron: woningbouwplannen gemeente Schouwen-Duiveland (2012), niet vastgesteld.

Leegstand

- in 2011 staat 6% van de woningen leeg.

Tabel 21: leegstand 2010-2011 in Schouwen-Duiveland

gebied	2010	2011
Schouwen-Duiveland	5,9%	6,0%

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

(Regionale) economie

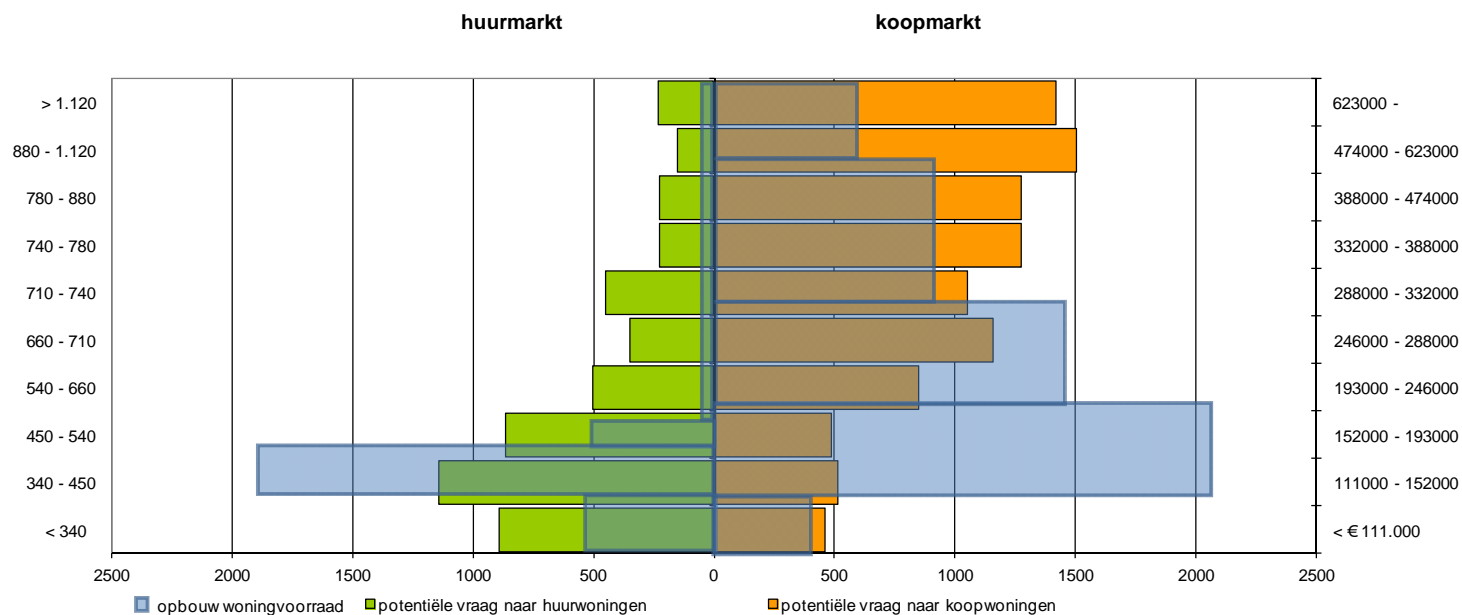
In deze paragraaf zoomen we in op de economische positie van huishoudens en personen en de economische situatie.

Tabel 22: economische kerncijfers Schouwen-Duiveland

kenmerk	Schouwen-Duiveland	Zeeland
gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen 2009	€ 34.900	€ 33.300
potentiële beroepsbevolking (15-65 jarigen) 2012	62,2%	65,2%
potentiële beroepsbevolking (15-65 jarigen) 2030	54,0%	56,1%
% inwoners met uitkering	1,1%	1,3%
% inwoners met W-uitkering	6,0%	7,1%
banen in 60 minuten per OV	230	
banen in 60 minuten per auto	753	

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

Figuur 15: marktruimte model Schouwen-Duiveland



Bron: Stec Groep 2012 op basis van cijfers CBS (2012), gemeente Schouwen-Duiveland, WoON (2012).

- de vraag aan de onderkant van de huurmarkt wordt met de huurtoeslag opgevangen in het segment erboven;
- zowel in de koop als in de huurmarkt is er theoretisch gezien ruimte in de duurdere segmenten;
- de marktruimte is minder groot dan deze lijkt. Huishoudens met een hoog inkomen wonen vaak in een goedkopere woning dan zij kunnen financieren omdat er voldoende woningen zijn in de lagere prijsklassen die passen bij hun behoefte. Ook zijn de huishoudens gewend aan 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 Schouwen-Duiveland (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.
- CFV⁸ (2012), Regiorapportage Noord- en Midden-Zeeland.
- CFV (2012), Regiorapportage Zuid-Zeeland.
- Gemeente Schouwen-Duiveland (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).
- PBL⁹ (2011), Nederland in 2040, een land van regio's. Ruimtelijke verkenning 2011.
- Provincie Zeeland (2012), 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

⁸ CFV: Centraal Fonds Volkshuisvesting.

⁹ PBL: Planbureau voor de Leefomgeving.