

**REGIONALE  
WONINGMARKTVERKENNING  
THOLEN**

**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**

<b>1.</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>1</b>
	1.1 Achtergrond	1
	1.2 Aanleiding en doel	2
	1.3 Aanpak	3
	1.4 Leeswijzer	4
<b>2.</b>	<b>WONINGMARKTTRENDS</b>	<b>5</b>
	2.1 Demografische trends	5
	2.2 Trends op de woningmarkt	6
	2.3 Sociaaleconomische trends	8
	2.4 Trends in beleid en regelgeving	9
<b>3.</b>	<b>PROFIEL THOLEN</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>WONINGMARKTOPGAVEN THOLEN</b>	<b>16</b>
	4.1 Kwantitatieve opgave: plancapaciteit veel groter dan vraag	16
	4.2 Kwalitatieve opgave: vaker drie kamers, meer huur vanaf € 562 en koop tot € 300.000	19
<b>5.</b>	<b>CONCLUSIES</b>	<b>29</b>
	<b>BIJLAGE MARKTINFORMATIE</b>	<b>35</b>
	Bevolkingsontwikkeling	36
	Huishoudensontwikkeling	39
	Ontwikkelingen woningvoorraad	43
	(Regionale) economie	47
	<b>BRONNENLIJST</b>	<b>51</b>

## 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 Tholen 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 Tholen. 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

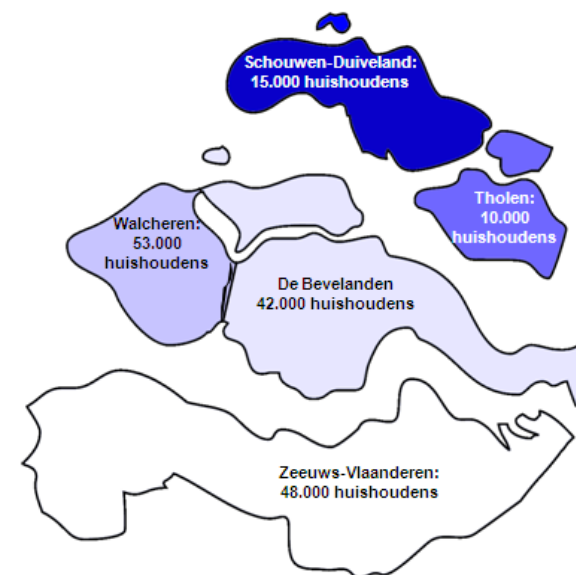
*Het nieuwe Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vraagt om regionale afspraken*

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 2012-2018<sup>1</sup> 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 Tholen 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**

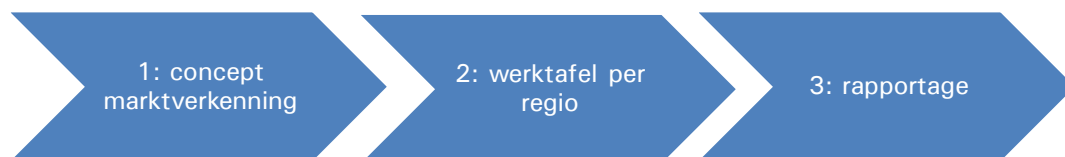


<sup>1</sup> Vastgesteld in PS op 28 september 2012.

### 1.3 Aanpak

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

**Figuur 2: stappenplan woningmarktverkenning Tholen**



#### **Stap 1: Concept woningmarktverkenning 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 Tholen was deze op 19 november 2012.

#### **Stap 3. Definitieve rapportage en advies**

In deze stap zijn de uitkomsten van de werktafel van 19 november 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 Tholen. Het vierde hoofdstuk gaat in op de kwantitatieve en kwalitatieve marktopgaven in Tholen. Hoofdstuk vijf geeft de belangrijkste woningmarktopgaven weer in Tholen. 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 Tholen. 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.*

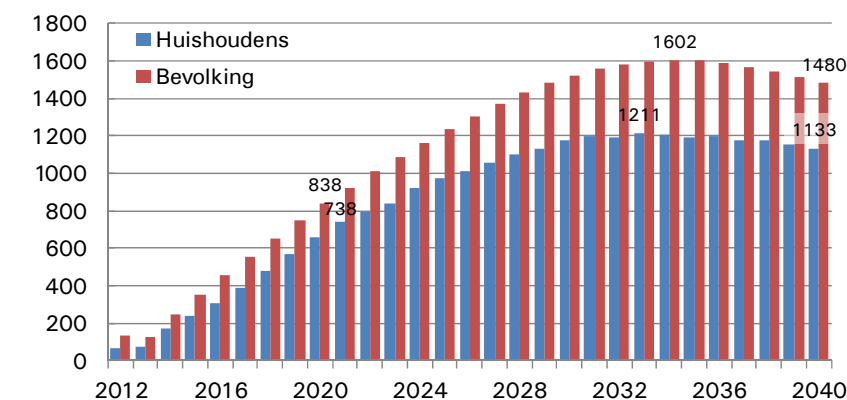
### 2.1 Demografische trends

*De bevolking en huishoudens blijven groeien tot na 2030*

De bevolking groeit nog in Tholen. In 2012 zijn er 25.600 inwoners. Het is de verwachting dat dit er in 2034 27.200 zijn, een groei van zo'n 1.600. Dit heeft vooral te maken met het geboorteoverschot. Daarna zet de krimp langzaam in. De belangrijkste oorzaken hiervoor 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. In Tholen zijn er nu 10.100 huishoudens. Volgens de huishoudenprognoses groeit dit aantal tot 2033 door met zo'n 1.200 huishoudens. Tholen heeft dan 11.300 huishoudens. Daarna zet ook hier de krimp in. De toename betreft bijna geheel 1- en 2-persoonshuishoudens vanaf 55 jaar.

**Figuur 3: bevolkings- en huishoudensprognose Tholen 2012-2040**



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

### *Vergrijzing en ontgroening*

De bevolking is straks veel meer vergrijsd dan nu. In 2030 is in Tholen 24% van de bevolking 65-plus, nu is dat nog 16%. Dat is een toename van bijna 2.300 65-plussers. Ook de ontgroening zet in: nu is nog 27% jonger dan 20. In 2030 is dat 24%.

De vergrijzing en ontgroening vertaalt zich ook in huishoudens: de samenstelling verandert sterk. Er verdwijnen circa 225 jongere huishoudens. Het aantal gezinnen groeit nog met circa 250, maar de sterkste groei is te vinden in de 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijd 55 tot en met 74 jaar (circa +500) en huishoudens vanaf 75 jaar. Daarvan komen er bijna 800 bij.

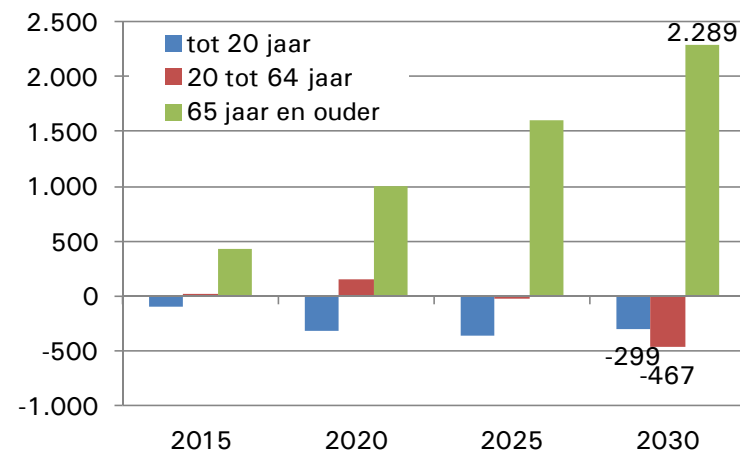
Dit is een forse ontwikkelopgave omdat de woonwensen van ouderen anders zijn dan die van jongeren. Voor een belangrijk deel gaat het hier om vitale, zelfstandige ouderen. Een heel ander beeld dan ouderen in het verleden. De vraag naar ouderenwoningen, deels in de huur, neemt toe. Overigens wordt deze vraag wel door veel partijen overschat doordat de beperkte verhuisgeneidheid van ouderen onvoldoende in vraagramingen wordt meegenomen. Echter, de nieuwe generatie ouderen is wel wat verhuisgeneigder 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 Tholen 2012-2030**



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



### *Sterke prijsstijging en beperkte prijscorrectie in Tholen*

De transactiepreizen zijn sinds 2001 nog wat harder gestegen dan in de provincie en duidelijk harder dan in Nederland. De transactiepreizen liggen in het eerste half jaar van 2012 met € 195.000 in Tholen op het niveau van de provincie (€ 193.000). Opvallend is verder dat er in Tholen tussen 2008 en 2009 een beperkte prijscorrectie is geweest waarna de prijzen weer zijn gaan stijgen. Dit in tegenstelling tot Nederland en de provincie Zeeland (zie figuur 5).

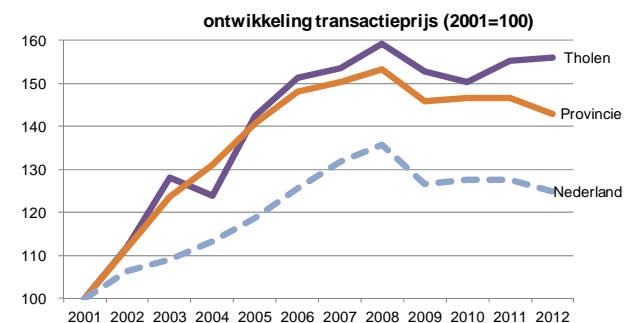
### *Huren wordt populairder*

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 zijn 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 gekelderd consumentenvertrouwen. De doorstroming stokt. Huishoudens willen eerst hun woning verkopen voordat een nieuwe woning gekocht wordt. Dat geldt ook voor de potentiële koper: die koopt pas nadat zijn eigen woning verkocht is. 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 een kwart van de woningbezitters in Nederland die in 2013

**Figuur 5: ontwikkeling transactiepreizen bestaande woningen Nederland, provincie Zeeland en Tholen**



Bron: [www.woningmarkt cijfers.nl](http://www.woningmarkt cijfers.nl).

een hogere hypotheek dan de waarde van de woning heeft, met – in het geval van verkoop – een restschuld als gevolg<sup>2</sup>.

#### *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 kwaliteit<sup>3</sup>. Aangezien veel van de toekomstige leegstand zich aan de onderkant van de markt bevindt, is de verwachting dat deeltijdwonen hier maar een beperkte uitkomst voor 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

---

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

<sup>3</sup> 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 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 beveiliging<sup>4</sup>.

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 beleid 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

---

<sup>4</sup> 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 ingrijpt<sup>5</sup>. Sterk wisselend zijn de posities richting de koopmarkt met als inzet de hypotheekrenteaftrek en de posities richting de huurmarkt met als inzet de huurliberalisatie dan wel het huurbeleid. De roep om een integrale aanpak van de woningmarkt waarbij hypotheekrenteaftrek 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.

---

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

**De trends samengevat:**

- de bevolking en huishoudens blijven groeien tot 2030 en daarna is er sprake van beperkte krimp;
- forse vergrijzing en beperkte ontgroening;
- het verbeteren, verduurzamen en – soms ingrijpend – veranderen van de bestaande woningvoorraad (en woongebieden) wordt steeds belangrijker;
- grote prijsstijging en beperkte prijscorrectie in Tholen;
- huren wordt populairder;
- impasse op de woningmarkt;
- welvaartsgroei en behoefte aan kwaliteit en gemak;
- we worden steeds individueler, kritischer en willen meer keuzemogelijkheid
- technologische vernieuwing en duurzaamheid;
- een wispelturige rijksoverheid;
- omslag commerciële activiteiten woningcorporaties: scherper focus op kerntaak en minder investeringskracht.

### 3. PROFIEL THOLEN

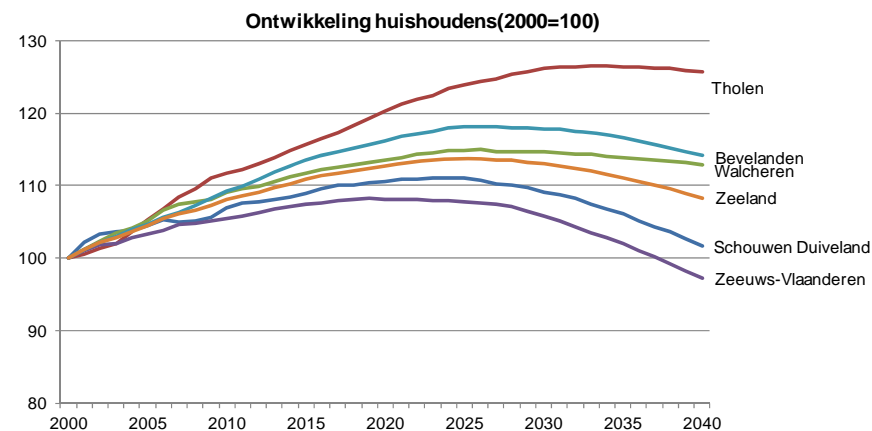
*Dit hoofdstuk schetst een kort profiel van de regio Tholen en belangrijkste kenmerken van de bevolking, woningmarkt en prijsontwikkeling.*

*Tholen: dun bevolkt met kleine kernen, maar sterkst groeiende regio*

De gemeente Tholen bestaat uit de voormalige eilanden Tholen en Sint Philipsland en heeft een oppervlakte van 254 km<sup>2</sup> waarvan 106 km<sup>2</sup> water. Tholen is een van de meest oostelijk gelegen regio's van Zeeland en grenst aan de Brabantse gemeenten Steenbergen en Bergen op Zoom. In de regio liggen negen kernen en drie buurtschappen met in totaal ruim 25.000 inwoners. De grootste kern is Tholen met ruim 7.500 inwoners, gevolgd door Sint-Annaland en Sint-Maartensdijk met zo'n 3.600 inwoners.

Ten opzichte van de andere Zeeuwse regio's blijft Tholen lang en sterk groeien. Pas ruim na 2030 begint de krimp in Tholen (figuur 6).

**Figuur 6: index bevolkingsprognose Zeeuwse regio's 2000-2040**



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

### *Beperkte ontgroening en sterke vergrijzing in Tholen*

De komende twintig jaar verandert de samenstelling van de bevolking in Tholen ingrijpend. Het aantal jongeren en middelbaren neemt af, terwijl het aantal ouderen sterk toeneemt. Dezelfde trend is te zien bij de huishoudens. In 2030 heeft de vergrijzing een forse stap gezet: van alle huishoudens is dan 17% (circa 1.960) ouder dan 75 en 45% (circa 5.160) ouder dan 55 jaar. Ondanks deze vergrijzing is Tholen van de Zeeuwse regio's nu en in de toekomst de minst vergrijzde regio.

### *Sterke relatie met Bergen op Zoom*

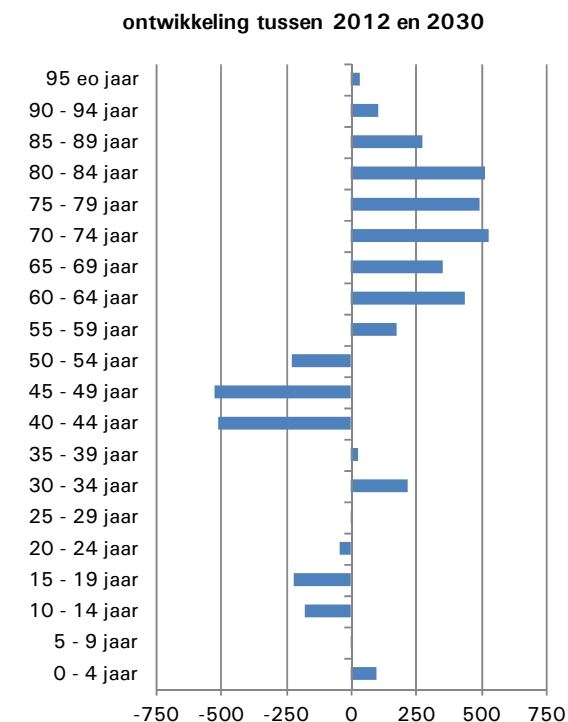
Van alle Zeeuwse regio's heeft Tholen de meeste binding met een ander gebied buiten de provincie, in dit geval West-Brabant. Van alle verhuizingen naar Tholen vanuit een andere gemeente komen er jaarlijks 112 uit Bergen op Zoom. Daarheen vertrekken er jaarlijks 105 (zie ook bijlage).

De binding blijkt ook uit het forensenverkeer. Tien procent van de banen in Tholen wordt door inwoners uit Bergen op Zoom vervuld. Andersom werkt 35% van de werknemers uit Tholen in Bergen op Zoom (zie ook bijlage). Dit beeld sluit aan bij de woningmarktverkenning van de gemeente Tholen van eind 2011. Hieruit blijkt dat de nieuwbouw in Bergen op Zoom en Tholen in belangrijke mate de verhuisstromen bepaalt: veel nieuwbouw in de ene gemeente (en dan vooral grondgebonden woningen) leidt tot een verhuisstroom vanuit de andere gemeente.

### *De woningvoorraad in Tholen is duidelijk goedkoper dan Zeeland*

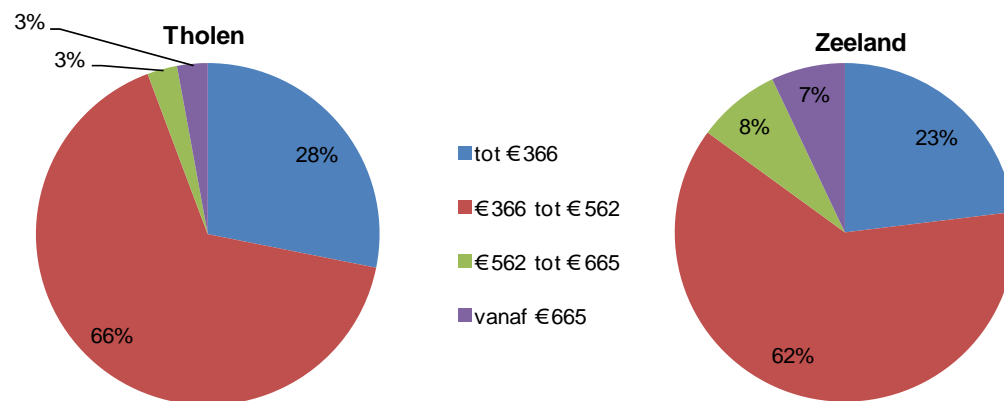
Dat Tholen een zeer landelijk gebied is, blijkt ook uit de opbouw van de woningvoorraad. Er staan bijna alleen grondgebonden woningen (95%) en zeer veel koopwoningen (72%). Binnen Zeeland is Tholen hiermee alleen vergelijkbaar met Schouwen-Duiveland. Ten opzichte van de provincie is de huurwoningvoorraad duidelijk goedkoper. In Zeeland heeft 15% van de huurwoningvoorraad een prijs vanaf € 562, in Tholen is dat 6%. In de koopwoningvoorraad is dat juist andersom. Daar heeft Tholen een veel hoger aandeel woningen vanaf € 500.000.

**Figuur 7: bevolkingsprognose Tholen 2012-2030**



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

**Figuur 8: opbouw huurwoningvoorraad**



Bron: Ministerie BZK en CBS (2012), bewerking Stec Groep.



**Tabel 1: SWOT-analyse regio Tholen**

sterkten	zwakten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• doorgroeien huishoudens tot na 2030 wat de veranderopgave vereenvoudigt;</li> <li>• grote en groeiende omvang aantal gezinnen die zorgt voor een sterk fundament onder de woningvraag;</li> <li>• sterke prijsstijging in het verleden en beperkte daling als gevolg van de crisis waardoor huishoudens minder vaak met een restschuld blijven zitten;</li> <li>• geboorteoverschot waardoor de ontgroening beperkt is.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• te veel woningen tot 70 m<sup>2</sup> die niet meer passen bij de hedendaagse vraag;</li> <li>• te weinig levensloopbestendige en driekamerwoningen voor het opvangen van vergrijzing;</li> <li>• weinig diversiteit in woonmilieus waardoor huishoudens minder te kiezen hebben;</li> <li>• afgelopen jaren een negatief binnenlands migratieoverschot.</li> </ul>
kansen	bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• doorstroming door goed inspelen op woonwensen van oudere huishoudens waarmee die woningen vrijkomen voor andere doelgroepen;</li> <li>• het grote aantal banen dat binnen een uur rijden bereikbaar is.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• veel meer woningbouwplannen dan te verwachten vraag op basis van huishoudensgroei;</li> <li>• krimp van huishoudens vindt plaats na 2030 waarop nu al geanticipeerd moet worden;</li> <li>• afnemende vraag naar koopwoningen, terwijl juist de koopwoningvoorraad groot is;</li> <li>• groot aandeel dure koopwoningen in de woningvoorraad die lastig te transformeren is;</li> <li>• de nieuwe plannen in het regeerakkoord die de investeringskracht van corporaties beperkt.</li> </ul>

Bron: Stec Groep (2012).

## 4. WONINGMARKTOPGAVEN THOLEN

*Dit hoofdstuk presenteert de belangrijkste woningmarktopgaven van de regio Tholen. 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.*

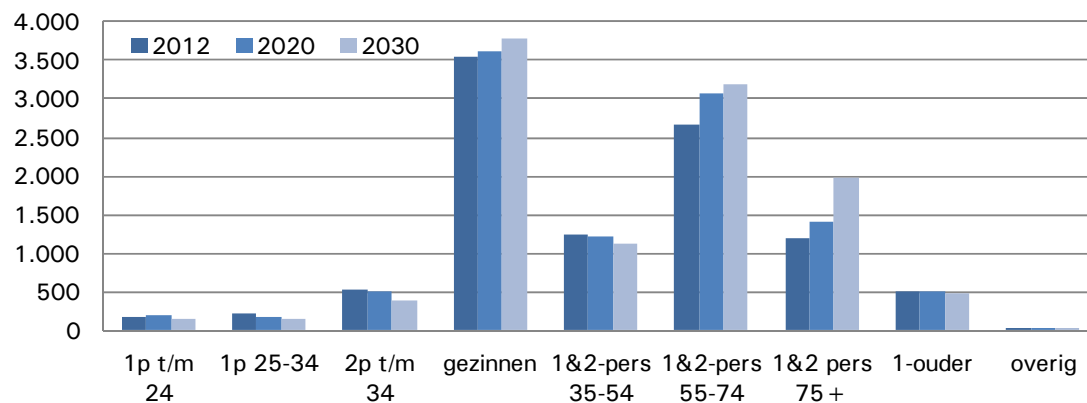
### 4.1 Kwantitatieve opgave: plancapaciteit veel groter dan vraag

Het noodzakelijk aantal woningen is afhankelijk van de prognose van het aantal huishoudens. Dit aantal neemt nu nog beperkt toe, maar krimpt op termijn. De samenstelling van de huishoudens verandert daarentegen wel sterk. Er zijn nu veel meer plannen dan voor het aantal huishoudens noodzakelijk is. Hieronder is dit verder uitgewerkt.

#### *Aantal huishoudens verandert beperkt, de samenstelling sterk*

Het aantal huishoudens groeit van 2012 tot 2020 met zo'n 650 huishoudens en daarna tot 2030 met ruim 500. Daarna stabiliseert de bevolkingsomvang enkele jaren om vervolgens licht te gaan krimpen. Dat maakt een slimme inzet van de nieuwbouw noodzakelijk om toekomstige leegstand te voorkomen. Het aantal huishoudens verandert dus beperkt, de samenstelling verandert echter sterk, zo blijkt ook uit figuur 9. Het aantal 1- en 2-persoonshuishoudens tot 54 jaar neemt af. Het aantal gezinnen neemt beperkt toe, maar vooral het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder stijgt zeer sterk. Daarmee verandert ook de vraag naar het soort woningen (zie ook paragraaf 4.2).

**Figuur 9: huishoudensprognose in Tholen 2012-2030**



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland; zie tabel 14 in bijlage voor toelichting doelgroepen.

*Veel meer plannen dan voor anticiperen op groei huishoudens noodzakelijk is*

De gemeente Tholen heeft allerlei plannen om de woningvoorraad te veranderen. In totaal gaat het om bijna 1.350 woningen (tabel 2).

**Tabel 2: nieuwbouw en sloopplannen**

type	regio Tholen
nieuwbouw	1.394
sloop	-48
<b>totaal</b>	<b>1.346</b>

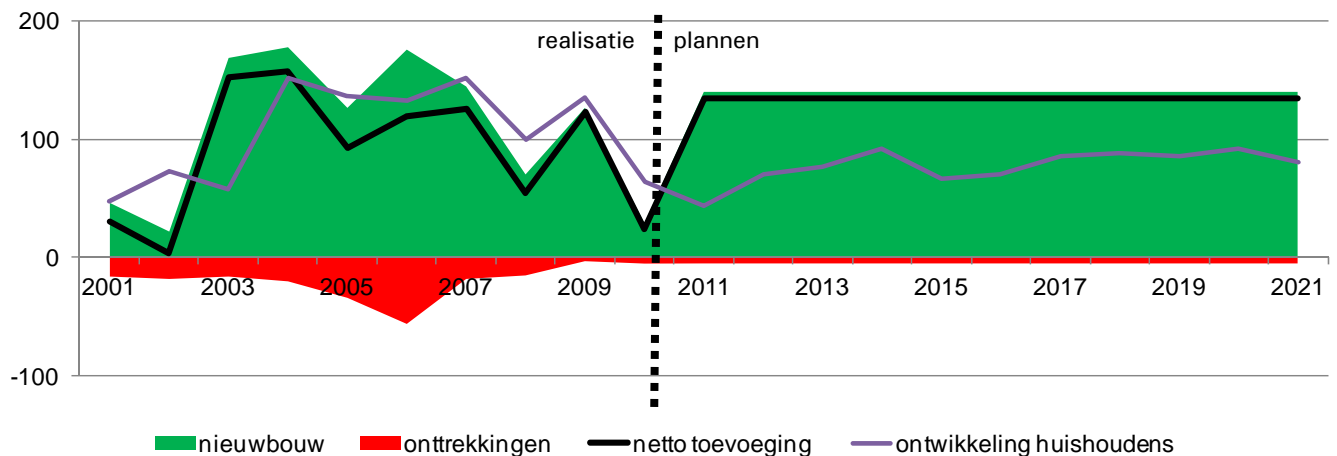
Bron: woningbouwplanning gemeente Tholen (2012).

**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 gezamenlijke 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 tegenover de jaarlijkse groei van de huishoudens. Hieruit blijkt dat de geplande nieuwbouw de vraag vanuit de groei van het aantal huishoudens duidelijk overstijgt. In het verleden was er meer evenwicht zo lijkt.

**Figuur 10: plancapaciteit en prognose huishoudens in Tholen**



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en woningbouwplanning gemeente Tholen (2012).

#### **4.2 Kwalitatieve opgave: vaker drie kamers, meer huur vanaf €562 en koop tot €300.000**

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:

- meer levensloopbestendige woningen;
- een groter aandeel huurwoningen;
- minder goedkope huur en meer duurdere huurwoningen;
- minder woningen tot € 150.000 en meer tussen € 200.000 en € 300.000;
- meer driekamerwoningen en minder woningen met vijf of meer kamers;
- meer woningen in een centrum-dorps woonmilieu.

##### *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 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 m<sup>2</sup>) 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 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 m<sup>2</sup>. 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 alle woningen in Tholen zijn grondgebonden (95%) en zo'n 5% is een appartement, waarvan een deel met lift. De vraag naar appartementen met lift is duidelijk groter dan deze 3%. 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.

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 Tholen naar woningtype**

woningtype	verdeling Tholen		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
grondgebonden woning	9.731	95%	60-80%	overschot	↘	verkleinen aandeel
appartement met lift	274	3%	15-25%	tekort	↗	vergroten aandeel
appartement zonder lift	216	2%	5-15%	voldoende	→	handhaven
<b>totaal</b>	<b>10.221</b>	<b>100%</b>				

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 m<sup>2</sup> gbo is duidelijk groter dan de vraag. In de toekomst neemt de vraag naar woningen van deze omvang nog wel toe, maar dit kan het overschot niet compenseren. Het is daarom verstandig het aandeel van deze woningen te verkleinen. Het omgekeerde geldt voor de grootste woningen. Daarvan zijn er nu te weinig maar door de krimp van het aantal gezinnen en de groei van het aantal ouderen neemt de ruimtebehoefte af en daarmee verdwijnt een deel van het tekort.

De opgave ligt in het inperken van nieuwbouw van te kleine woningen en dit te compenseren door 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 de 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 Tholen naar woningoppervlak**

woninggrootte	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
tot 70 m <sup>2</sup>	2.550	25%	10-20%	overschot	↗	verkleinen aandeel
70 tot 90 m <sup>2</sup>	1.612	16%	10-20%	voldoende	→	handhaven aandeel
vanaf 90 m <sup>2</sup>	6.059	59%	70-80%	tekort	↘	vergroten aandeel
<b>totaal</b>	<b>10.221</b>	<b>100%</b>				

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

Verder inzoomend op het aantal kamers waaraan behoefte is, blijkt dat meer dan 85% van de woningen in Tholen vier of meer kamers heeft en weinig woningen drie kamers hebben. De vraag naar drie kamers stijgt de komende jaren door de vergrijzing. Een van de opgaven is daarmee het verkleinen van het aandeel woningen met vijf kamers of meer en juist het vergroten van het aandeel woningen met drie kamers.

**Tabel 5: opgave Tholen naar aantal kamers**

aantal kamers	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
1 of 2 kamers	540	5%	5-15%	voldoende	↗	vergroten aandeel
3 kamers	1.085	10%	30-40%	groot tekort	↑	vergroten aandeel
4 kamers	3.535	35%	25-35%	voldoende	↘	verkleinen aandeel
5 of meer kamers	5.061	50%	25-35%	overschot	↘	verkleinen aandeel
<b>totaal</b>	<b>10.221</b>	<b>100%</b>				

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



### *Eigendomsvorm: vergroot het aandeel huurwoningen*

Bijna drie van elke vier woningen in Tholen 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 zorgt 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 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 Tholen naar eigendomssituatie**

eigendom	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
huur	2.846	28%	40-50%	tekort	↑	vergroten aandeel
koop	7.375	72%	50-60%	overschot	↓	verkleinen aandeel
<b>totaal</b>	<b>10.221</b>	<b>100%</b>				

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

*Koopprijsklasse: minder woningen tot € 150.000 en meer tussen € 200.000 en € 300.000*

Er staan in Tholen veel koopwoningen tot € 150.000. Duidelijk meer dan de vraag naar woningen in deze prijsklasse. Het aandeel huishoudens die de voorkeur hebben voor een goedkope woning blijft gelijk. Toch is de verwachting dat de toekomstige vraag toeneemt. Dat komt door de trend van verdere individualisering (meer 1-persoonshuishoudens) maar ook door de verminderde leencapaciteit door de stringenter 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.

Het omgekeerde geldt voor de woningen tussen € 200.000 en € 300.000. Ongeveer een kwart 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. In het segment met koopwoningen boven € 500.000 is het aanbod duidelijk groter dan de vraag. De vraag naar woningen in deze prijsklasse neemt de komende jaren niet toe, waardoor het verstandig is het aandeel woningen in dit segment te verkleinen.

Verder blijkt dat er meer woningen gevraagd worden tussen de € 300.000 en € 500.000 dan dat er nu staan. Uit het marktruimte-model (bijlage) blijkt tevens dat er voldoende huishoudens zich een woning in deze prijsklasse kunnen veroorloven. Gegeven de huidige economische situatie, is het wel verstandig om binnen dit segment eerder woningen tot € 350.000 toe te voegen dan woningen van bijna € 500.000.

**Tabel 7: opgave Tholen naar kooprijsklassen**

kooprijsklassen	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
tot € 150.000	1.495	20%	5-15%	overschot	➔	verkleinen aandeel
€ 150.000 t/m € 200.000	1.649	22%	15-25%	voldoende	⬇	handhaven aandeel
€ 200.001 t/m € 300.000	1.747	24%	35-45%	tekort	↗	vergroten aandeel
€ 300.001 t/m € 500.000	990	13%	20-30%	tekort	↗	vergroten aandeel
vanaf € 500.000	1.494	20%	0-10%	overschot	➔	verkleinen aandeel
<b>totaal</b>	<b>7.375</b>	<b>100%</b>				

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

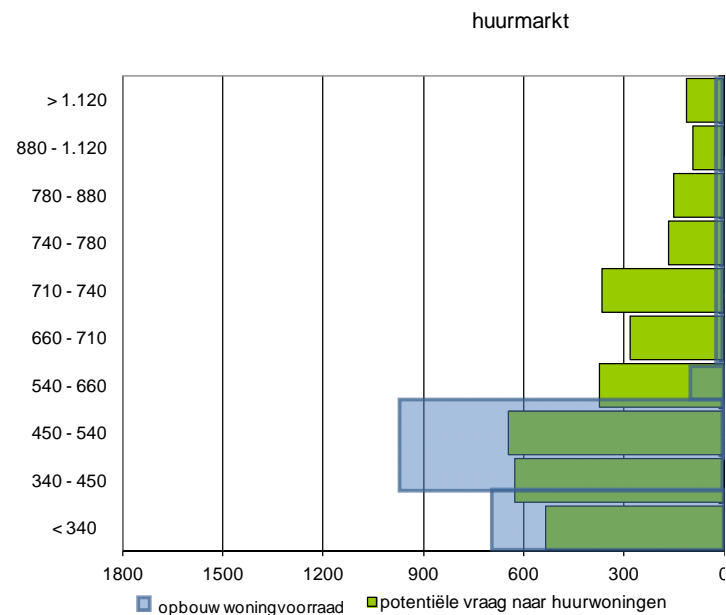
### *Huurprijs: minder goedkope huur en meer duurdere huurwoningen*

In Tholen heeft 94% van alle huurwoningen een huurprijs tot € 562, terwijl de vraag duidelijk lager ligt, en dan vooral de woningen onder € 366 (kwaliteitskortingsgrens). In deze klasse neemt de vraag bovendien niet toe. In de duurdere huurprijssegmenten staan slechts weinig woningen (6%) terwijl de vraag duidelijk groter is.

In de vrijesectorhuur (boven de huurtoeslaggrens) neemt de vraag bovendien toe. 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. Huishoudens 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).

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 vrijesectorhuur), anders oormerken (DAEB/niet DAEB) in combinatie met een kwaliteitsslag.

**Figuur 11: marktruimtemodel Tholen**



**Tabel 8: opgave Tholen naar huurprijsklassen**

huurprijsklassen	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
tot € 366	801	28%	5-15%	overschot	➔	verkleinen aandeel
€ 366 tot € 562	1.883	66%	55-65%	voldoende	⬇	verkleinen aandeel
€ 562 tot € 665	80	3%	15-20%	tekort	➔	vergroten aandeel
vanaf € 665	82	3%	15-20%	tekort	↗	vergroten aandeel
<b>totaal</b>	<b>2.846</b>	<b>100%</b>				

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

*Woonmilieus: vooral voldoende centrum-dorpse woonmilieus aanbieden*

Tholen is een typisch plattelandsgebied zonder echt stedelijke woonmilieus. Tweederde van de woningen staat in een centrum-dorps woonmilieu en een derde in een landelijk woonmilieu. Het landelijk woonmilieu is vooral aantrekkelijk voor huishoudens die niet gebonden zijn aan voorzieningen en de rust van het wonen in landelijk gebied zoeken. Dit is een minderheid. Voor ouderen, maar ook andere doelgroepen is wonen in een centrum-dorps milieu aantrekkelijk, en dan vooral vanwege de ligging nabij voorzieningen. Een oplossing voor het opvangen van de vraag is het bieden van dit milieu in de grotere kernen in de gemeente zoals Tholen, Sint-Maartensdijk en Sint-Annaland.

**Tabel 9: opgave Tholen 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	6.421	63%	30-35%	overschot	↗	vergroten aandeel
landelijk wonen	3.800	37%	10-20%	overschot	→	verkleinen aandeel
<b>totaal</b>	<b>10.221</b>	<b>100%</b>				

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 woningmarktopgaven verder uitgewerkt.

## 5. CONCLUSIES

*Dit hoofdstuk vat de belangrijkste woningmarktopgaven waar Tholen 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 Tholen voor staat**

1. De groei van 1.200 huishoudens gevolgd door stagnatie en krimp vraagt om een uitgekiend nieuwbouwprogramma om deze groei op te vangen, maar ook om leegstand daarna te voorkomen.
2. Tot 2020 zijn nog circa 650 woningen nodig, terwijl er ruim 1.300 in de planning staan: prioriteer en kies tussen plannen om overaanbod en stagnerende nieuwbouw door concurrentie te voorkomen.
3. 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 centrum-dorpse woonmilieus in de grotere kernen.
4. Vergroot het aandeel huurwoningen waarbij het aandeel woningen met een huurprijs boven € 562 en ook boven de huurtoeslaggrens (€ 665) toeneemt.
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. Zorg voor meer ruime koopwoningen met vier (of vijf) kamers in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 300.000 buiten het landelijk gebied.
7. Verminder het aandeel kleine woningen tot 70 m<sup>2</sup> en ook het aandeel dure en te grote koopwoningen in het woonmilieu landelijk wonen.

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.

### *Tholen: belangrijkste trends en opgaven*

Specifiek voor Tholen zien we vooral de volgende trends en marktopgaven:

1. De bevolking groeit nog beperkt. In 2012 heeft Tholen ongeveer 25.600 inwoners. In 2034 start de krimp. Tholen heeft dan 27.200 inwoners. Het aantal huishoudens groeit in dezelfde periode nog met 1.200 huishoudens waarna ook hier de krimp inzet.

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 Tholen aan nieuwbouw toevoegt, moet dus top zijn en passen bij de bestaande voorraad.

2. Er zijn plannen voor ruim 1.350 nieuwe woningen tot 2020, circa 135 per jaar. Dat is te veel. Tot 2020 groeit het aantal huishoudens met ruim 650 huishoudens en daarmee jaarlijks gemiddeld met 75. Als alle plannen onverkort doorgaan, ontstaat er een fors overschot.



De opgave voor Tholen 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 Tholen 24% van de bevolking 65-plus, nu is dat nog 16%. Het gaat om een groei van +1.300 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. Tholen 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 Tholen 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 Tholen is grondgebonden en zo'n 3% 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. Bijna driekwart van de woningen in Tholen is nu nog een koopwoning. De vraag naar huur neemt toe, vooral vrijesectorhuur.

Tholen 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 Tholen 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. Tholen heeft een omvangrijke en groeiende groep gezinnen van zo'n 3.500 huishoudens. Tholen kampt ook met ontgroening. Er verdwijnen zo'n 250 jonge huishoudens.

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 Tholen. 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 m<sup>2</sup>, 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 Tholen zit in het anticiperen op de demografische kanteling en te kiezen voor de beste plannen, woonproducten en woongebieden die passen bij de vraag 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 Tholen 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, verkoopmogelijkheden, transformeren, revitaliseren. Samen met corporaties. Een portefeuillestrategie of wel strategisch voorraadbeleid dus voor Tholen. 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

*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.*

## Bevolkingsontwikkeling

### Ontwikkeling bevolking

- in 2030 zijn er 6% meer inwoners dan nu;
- het aantal inwoners in de leeftijd van 40 tot 54 jaar daalt met circa 1.200 personen;
- in de leeftijdsgroep tussen 60 en 84 jaar stijgt het aantal inwoners juist sterk met 2.300.

**Tabel 10: ontwikkeling bevolking Tholen naar leeftijd**

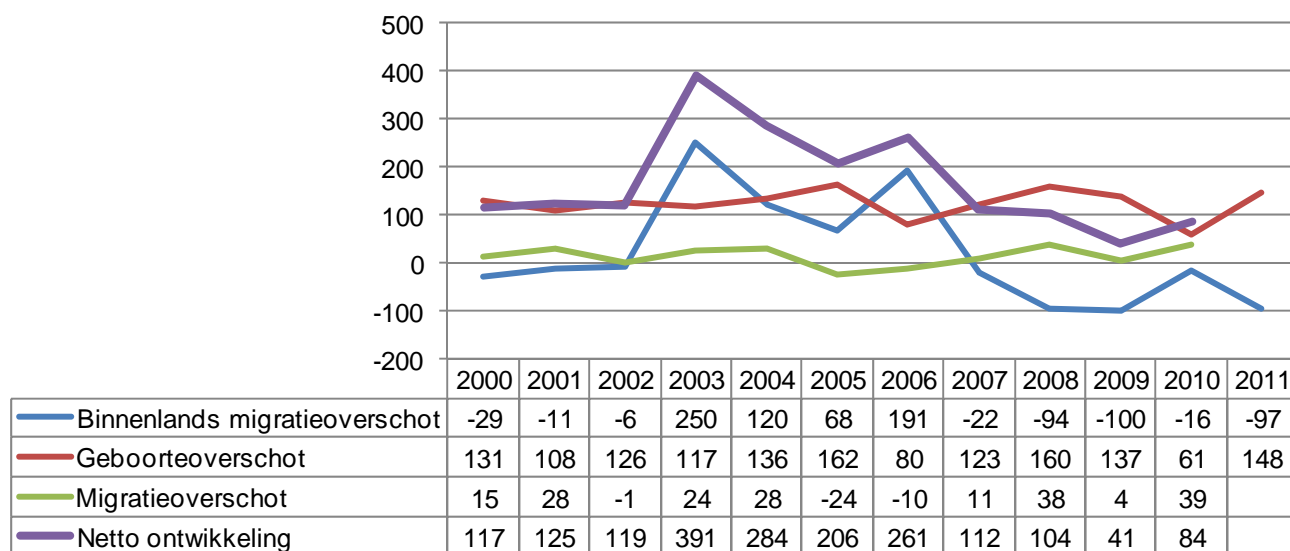
cohort	2000	2012	2012	2020	2030	verschil 2012-2030	ontwikkeling bevolking																																										
bevolking 0 - 4 jaar	7,6%	1625	6,3%	6,2%	6,3%	94	<p style="text-align: center;"><b>ontwikkeling tussen 2012 en 2030</b></p> <p>The chart displays the following data points (approximate values):</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Age Group</th> <th>Change (2012-2030)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>95+ jaar</td><td>34</td></tr> <tr><td>90-94 jaar</td><td>103</td></tr> <tr><td>85-89 jaar</td><td>271</td></tr> <tr><td>80-84 jaar</td><td>515</td></tr> <tr><td>75-79 jaar</td><td>489</td></tr> <tr><td>70-74 jaar</td><td>527</td></tr> <tr><td>65-69 jaar</td><td>350</td></tr> <tr><td>60-64 jaar</td><td>433</td></tr> <tr><td>55-59 jaar</td><td>173</td></tr> <tr><td>50-54 jaar</td><td>-231</td></tr> <tr><td>45-49 jaar</td><td>-530</td></tr> <tr><td>40-44 jaar</td><td>-512</td></tr> <tr><td>35-39 jaar</td><td>26</td></tr> <tr><td>30-34 jaar</td><td>1</td></tr> <tr><td>25-29 jaar</td><td>-44</td></tr> <tr><td>20-24 jaar</td><td>217</td></tr> <tr><td>15-19 jaar</td><td>1</td></tr> <tr><td>10-14 jaar</td><td>5</td></tr> <tr><td>5-9 jaar</td><td>94</td></tr> <tr><td>0-4 jaar</td><td>5</td></tr> </tbody> </table>	Age Group	Change (2012-2030)	95+ jaar	34	90-94 jaar	103	85-89 jaar	271	80-84 jaar	515	75-79 jaar	489	70-74 jaar	527	65-69 jaar	350	60-64 jaar	433	55-59 jaar	173	50-54 jaar	-231	45-49 jaar	-530	40-44 jaar	-512	35-39 jaar	26	30-34 jaar	1	25-29 jaar	-44	20-24 jaar	217	15-19 jaar	1	10-14 jaar	5	5-9 jaar	94	0-4 jaar	5
Age Group	Change (2012-2030)																																																
95+ jaar	34																																																
90-94 jaar	103																																																
85-89 jaar	271																																																
80-84 jaar	515																																																
75-79 jaar	489																																																
70-74 jaar	527																																																
65-69 jaar	350																																																
60-64 jaar	433																																																
55-59 jaar	173																																																
50-54 jaar	-231																																																
45-49 jaar	-530																																																
40-44 jaar	-512																																																
35-39 jaar	26																																																
30-34 jaar	1																																																
25-29 jaar	-44																																																
20-24 jaar	217																																																
15-19 jaar	1																																																
10-14 jaar	5																																																
5-9 jaar	94																																																
0-4 jaar	5																																																
bevolking 5 - 9 jaar	7,3%	1697	6,6%	6,2%	6,3%	5																																											
bevolking 10 - 14 jaar	7,1%	1861	7,2%	6,4%	6,2%	-177																																											
bevolking 15 - 19 jaar	6,5%	1772	6,9%	6,3%	5,7%	-221																																											
bevolking 20 - 24 jaar	5,6%	1452	5,7%	6,1%	5,2%	-44																																											
bevolking 25 - 29 jaar	6,7%	1390	5,4%	5,5%	5,1%	1																																											
bevolking 30 - 34 jaar	7,8%	1335	5,2%	5,4%	5,7%	217																																											
bevolking 35 - 39 jaar	7,6%	1548	6,0%	5,5%	5,8%	26																																											
bevolking 40 - 44 jaar	7,0%	1988	7,7%	5,4%	5,4%	-512																																											
bevolking 45 - 49 jaar	6,4%	2007	7,8%	6,6%	5,4%	-530																																											
bevolking 50 - 54 jaar	6,7%	1702	6,6%	7,6%	5,4%	-231																																											
bevolking 55 - 59 jaar	5,4%	1604	6,2%	7,1%	6,5%	173																																											
bevolking 60 - 64 jaar	4,4%	1514	5,9%	6,2%	7,2%	433																																											
bevolking 65 - 69 jaar	3,8%	1406	5,5%	5,5%	6,5%	350																																											
bevolking 70 - 74 jaar	3,4%	965	3,8%	5,3%	5,5%	527																																											
bevolking 75 - 79 jaar	2,9%	744	2,9%	3,8%	4,5%	489																																											
bevolking 80 - 84 jaar	1,9%	536	2,1%	2,4%	3,9%	515																																											
bevolking 85 - 89 jaar	1,2%	344	1,3%	1,6%	2,3%	271																																											
bevolking 90 - 94 jaar	0,4%	151	0,6%	0,7%	0,9%	103																																											
bevolking vanaf 95 jaar	0,1%	37	0,1%	0,2%	0,3%	34																																											
<b>totaal (100%)</b>	<b>23.618</b>	<b>25.678</b>	<b>26.516</b>	<b>27.201</b>	<b>1.523</b>																																												

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

### Migratie

- de afgelopen jaren zijn er meer mensen vertrokken dan gevestigd;
- er is sprake van een duidelijk geboorteoverschot: er worden meer mensen geboren dan dat er sterven;
- de vertrekkers verhuizen voornamelijk naar Bergen op Zoom, Steenbergen en Rotterdam;
- er zijn beperkt meer mensen gevestigd vanuit het buitenland dan vertrokken naar het buitenland;
- ook de vestigers in Tholen komen vooral uit Bergen op Zoom, Rotterdam en Steenbergen.

**Figuur 12: ontwikkeling migratiesaldo en geboorteoverschot in Tholen (2000-2011)**



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

**Tabel 11: vijf grootste vertrek- en herkomstgemeenten**

naar Tholen vanuit...	gemiddelde 2006-2010	van Tholen naar....	gemiddelde 2006-2010
Bergen op Zoom	112	Bergen op Zoom	105
Steenbergen	50	Rotterdam	44
Rotterdam	36	Steenbergen	41
Roosendaal	26	Roosendaal	21
Breda	18	Woensdrecht	19

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

**Tabel 12: gemiddelde jaarlijkse emi- en immigratie in Tholen (2005-2010)**

onderwerp	Tholen
emigratie inclusief correcties	65
immigratie	74
migratiesaldo inclusief correcties	10
<b>eindtotaal</b>	<b>49</b>

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 1.200;
- de samenstelling verandert sterk. Het aantal huishoudens vanaf 55 jaar stijgt met circa 1.300;
- tot 2030 komen er nog 250 gezinnen bij in Tholen;
- het aantal huishoudens tot en met 34 jaar daalt daarentegen met circa 225.

**Tabel 13: ontwikkeling huishoudens Tholen naar leeftijd/samenstelling**

doelgroep	2012	2020	2030	2012-2030	ontwikkeling doelgroepen
1-pers t/m 24 jaar	2%	2%	1%	-22	
1-pers 25 t/m 34 jaar	2%	2%	1%	-75	
2-pers t/m 34 jaar	5%	5%	3%	-127	
gezinnen	35%	34%	34%	252	
1 en 2 pers 35 t/m 54 jaar	12%	11%	10%	-117	
1 en 2 pers 55 t/m 74 jaar	26%	28%	28%	514	
1 en 2 pers 75 +	12%	13%	17%	780	
1-oudergezinnen	5%	5%	4%	-28	
overig	0%	0%	0%	1	
<b>totaal</b>	<b>10.104</b>	<b>10.761</b>	<b>11.282</b>	<b>1.178</b>	

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

**Tabel 14: 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 15: woonvoorkeuren van doelgroepen naar belangrijke segmenten op de woningmarkt<sup>6</sup>

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 <sup>2</sup>	20-40%	10-20%	0-10%	10-20%	15-25%	20-30%	0-10%	10-15%	15-35%	10-20%
70 tot 90 m <sup>2</sup>	10-20%	15-25%	5-15%	10-20%	10-20%	10-20%	0-10%	10-20%	0-15%	10-20%
vanaf 90 m <sup>2</sup>	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%

<sup>6</sup> 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 15: woonvoorkeuren van doelgroepen naar belangrijke segmenten op de woningmarkt<sup>7</sup>**

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 16: 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 <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>	80-90% huur	25-35% boven € 665 tot € 300.000	centrum-dorps
1-oudergezinnen	70-80% grondgebonden	vanaf 90 m <sup>2</sup> 4 kamers	60-70% huur	tot € 562 tot € 200.000	centrum-dorps

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

<sup>7</sup> 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/transactieprices, de (realisatie van) nieuwbouw/sloop en tekorten en overschotten.

### Verdeling woningvoorraad

**Tabel 17: verdeling woningvoorraad**

segment	kenmerk	Tholen (abs)	Tholen (%)	provincie
totale woningvoorraad		10.221	100%	100%
woningtype	grondgebonden	9.731	95%	88%
	appartementen met lift	274	3%	7%
	appartement zonder lift	216	2%	5%
woninggrootte	tot 70 m <sup>2</sup> (gbo)	2.550	25%	22%
	70 tot 90m <sup>2</sup> (gbo)	1.612	16%	15%
	vanaf 90 m <sup>2</sup> (gbo)	6.059	59%	62%
aantal kamers	1 en 2 kamers	540	5%	6%
	3 kamers	1.085	11%	13%
	4 kamers	3.535	35%	35%
	5 of meer kamers	5.061	50%	46%
bouwperiode	voor 1945	2.727	27%	22%
	1945-1970	2.446	24%	29%
	1971-1990	2.950	29%	30%
	vanaf 1991	2.098	21%	19%
prijsklasse koop	Tot €150.000	1.495	20%	18%
	€ 150.000 tot € 200.000	1.649	22%	27%
	€ 200.000 tot € 300.000	1.747	24%	31%
	€ 300.000 tot € 500.000	990	13%	20%
	vanaf € 500.000	1.494	20%	4%
prijsklasse huur	tot € 366	801	28%	23%
	€ 366 tot € 562	1.883	66%	62%
	€ 562 tot € 665	80	3%	8%
	vanaf € 665	82	3%	7%

### Vervolg tabel 17: verdeling woningvoorraad

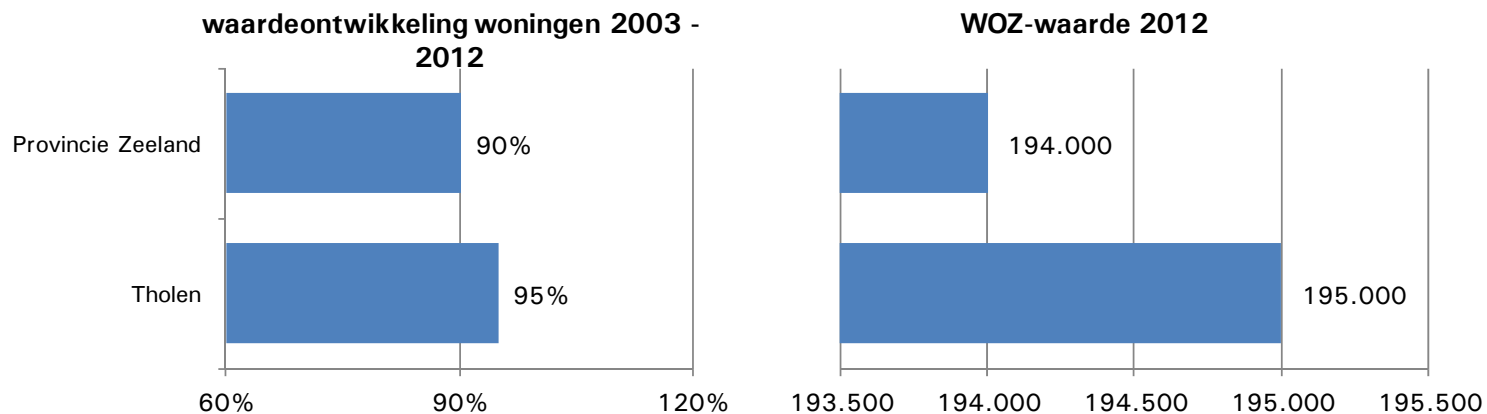
segment	kenmerk	Tholen (abs)	Tholen (%)	provincie
eigendom	huur	2.846	28%	30%
	koop	7.375	72%	70%
woonmilieu	centrum-stedelijk	0	0%	4%
	buiten-centrum	0	0%	18%
	groen-stedelijk	0	0%	12%
	centrum-dorps	6.421	63%	38%
	landelijk wonen	3.800	37%	28%
levensloopbestendig		2.553	26%	26%
recreatiewoningen		225		

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

### Woningprijzen

- de waardeontwikkeling en WOZ-waarde in Tholen liggen op het niveau van de provincie Zeeland.

Figuur 13: WOZ-waarde en ontwikkeling daarvan in Tholen



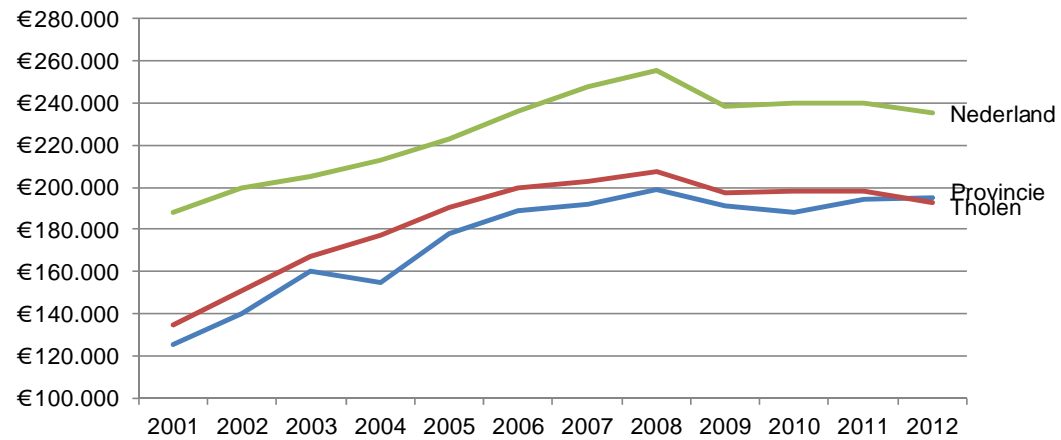
Bron: CBS Statline, bewerking Stec Groep (2012).

**Tabel 18: 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
Tholen	€ 205	€ 209	€ 185	€ 178	€ 172	€ 212	€ 182	€ 187	€ 211	€ 186	€ 180	€ 198	€ 213	€ 184

Bron: [www.woningmarktcijfers.nl](http://www.woningmarktcijfers.nl).

**Figuur 14: gemiddelde prijzen verkochte woningen**

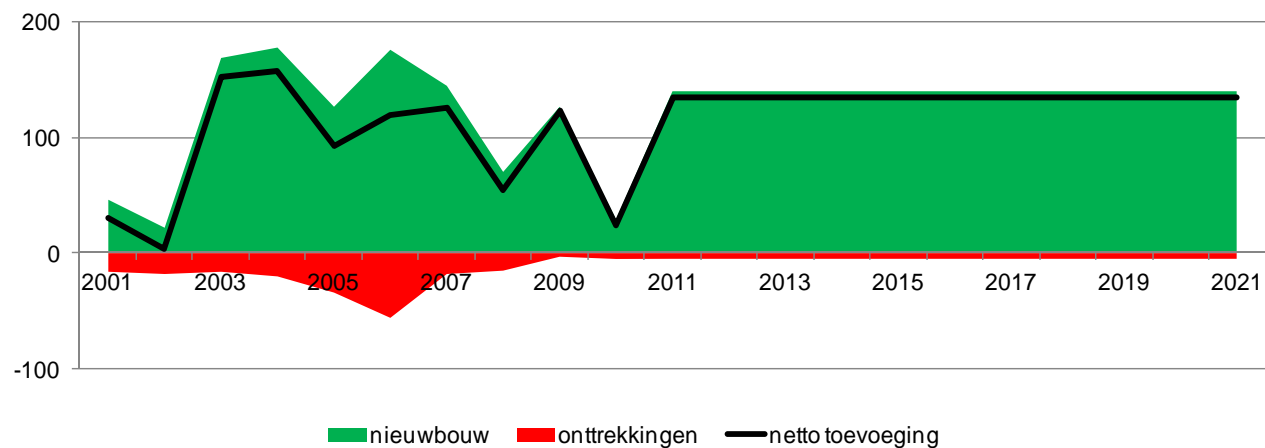


bron: [www.woningmarktcijfers.nl](http://www.woningmarktcijfers.nl).

### Nieuwbouw/sloopplannen

- plannen leiden tot uitbreiding van 1.346 woningen in Tholen

**Figuur 15: gerealiseerde en verwachte nieuwbouw en sloopplannen in Tholen**



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en woningbouwplannen gemeente Tholen (2012).

**Tabel 19: nieuwbouw en sloopplannen**

type	regio Tholen
nieuwbouw uitbreiding	1.394
sloop	-48
<b>totaal</b>	<b>1.346</b>

Bron: woningbouwplanning gemeente Tholen (2012).



### *Leegstand en woningtekorten/overschotten*

- in 2011 staat 4% van de woningen leeg.

**Tabel 20: ontwikkeling leegstand 2010-2011 in Tholen**

gebied	2010	2011
Tholen	4,1%	4,0%

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

### **(Regionale) economie**

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

**Tabel 21: economische kengetallen voor Tholen en Zeeland**

kenmerk	Tholen	Zeeland
gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen 2009	€33.900	€33.300
potentiële beroepsbevolking (15-65 jarigen) 2012	63,2%	65,2%
potentiële beroepsbevolking (15-65 jarigen) 2030	55,4%	56,1%
% inwoners met uitkering	1,4%	1,3%
% inwoners met WW-uitkering	6,2%	7,1%
banen in 60 minuten per OV	393	
banen in 60 minuten per auto	1022	

Bron: CBS Statline, [www.bereikbaarheidskaart.nl](http://www.bereikbaarheidskaart.nl), bewerking Stec Groep (2012).

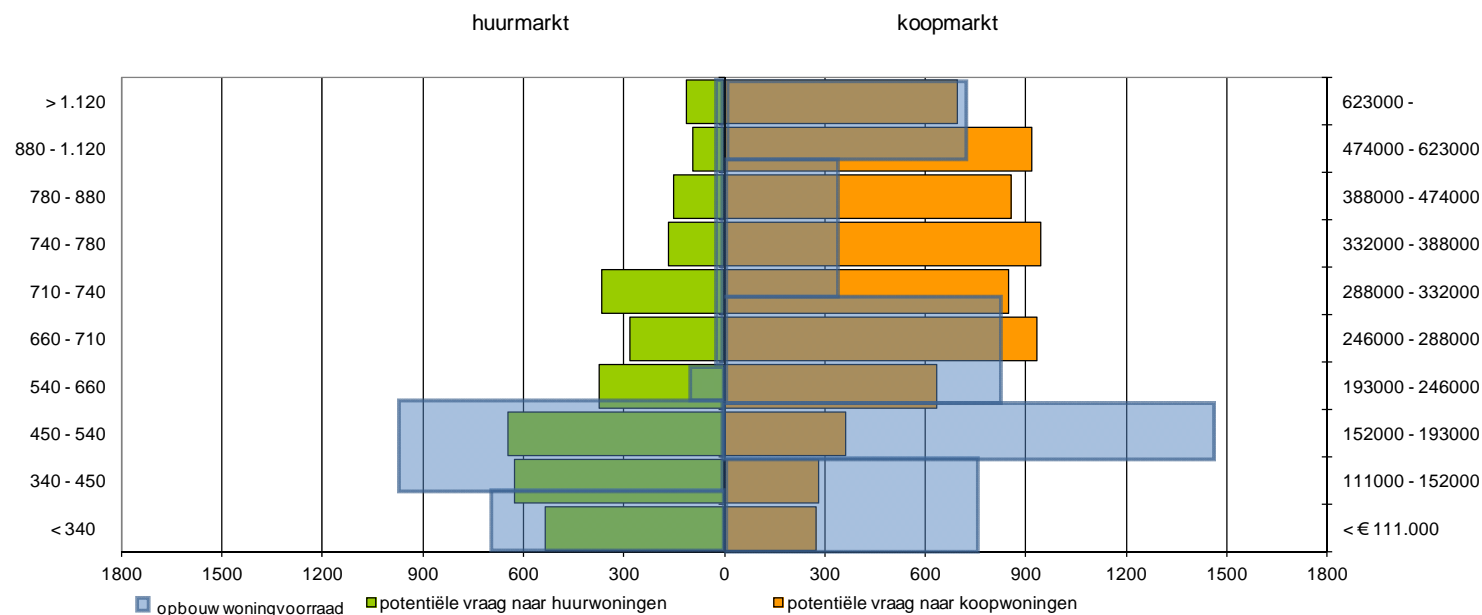
**Tabel 22: pendel van en naar Tholen (gemiddelde 2006-2009)**

herkomst werknemers die in Tholen werken		
gemeente	aantal	percentage
Tholen	3.825	67%
Bergen op Zoom	550	10%
Steenbergen	200	3%
Reimerswaal	125	2%
Woensdrecht	100	2%
Roosendaal	100	2%
Schouwen-Duiveland	100	2%
Goes	75	1%
Vlissingen	75	1%
<b>Totaal Nederland</b>	<b>5.750</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS (2012).

werknemers uit Tholen die werken in:		
gemeente	aantal	percentage
Tholen	3.825	35%
Bergen op Zoom	2.200	20%
Roosendaal	625	6%
Goes	575	5%
Rotterdam	500	5%
Steenbergen	375	3%
Reimerswaal	200	2%
<b>totaal Nederland</b>	<b>10.925</b>	<b>100%</b>

**Figuur 16: marktruimte model Tholen**



Bron: Stec Groep 2012 op basis van cijfers CBS (2012), WoON (2012), Sabewa gemeente Tholen.

- 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. Vooral in de huur lijkt er nog duidelijk ruimte, net als in de koop tussen drie en vijf ton;
- 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.
- CFV<sup>8</sup> (2012), Regiorapportage Noord- en Midden-Zeeland.
- CFV (2012), Regiorapportage Zuid-Zeeland.
- Gemeente Tholen (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).
- PBL<sup>9</sup> (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](http://www.bereikbaarheidskaart.nl)

[www.cbs.nl](http://www.cbs.nl)

[www.cfv.nl](http://www.cfv.nl)

[www.monitornieuwewoningen.nl](http://www.monitornieuwewoningen.nl)

[www.nl2040.nl](http://www.nl2040.nl)

[www.syswov.datawonen.nl](http://www.syswov.datawonen.nl)

[www.woningmarktcijfers.nl](http://www.woningmarktcijfers.nl)

---

<sup>8</sup> CFV: Centraal Fonds Volkshuisvesting.

<sup>9</sup> PBL: Planbureau voor de Leefomgeving.