

**REGIONALE  
WONINGMARKTVERKENNING  
WALCHEREN**

**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 rijksbeleid en regelgeving	9
<b>3.</b>	<b>PROFIEL WALCHEREN</b>	<b>12</b>
<b>4.</b>	<b>WONINGMARKTOPGAVEN WALCHEREN</b>	<b>15</b>
	4.1 Kwantitatieve opgave: plancapaciteit veel groter dan vraag	15
	4.2 Kwalitatieve opgave: meer levensloopbestendig, drie kamers, (duurdere) huur en koop tot 3 ton	18
<b>5.</b>	<b>CONCLUSIES</b>	<b>27</b>
	<b>BIJLAGE MARKTINFORMATIE</b>	<b>33</b>
	Bevolkingsontwikkeling	34
	Huishoudensontwikkeling	37
	Ontwikkelingen woningvoorraad	41
	(Regionale) economie	45
	<b>BRONNENLIJST</b>	<b>48</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 Walcheren 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 Walcheren. 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

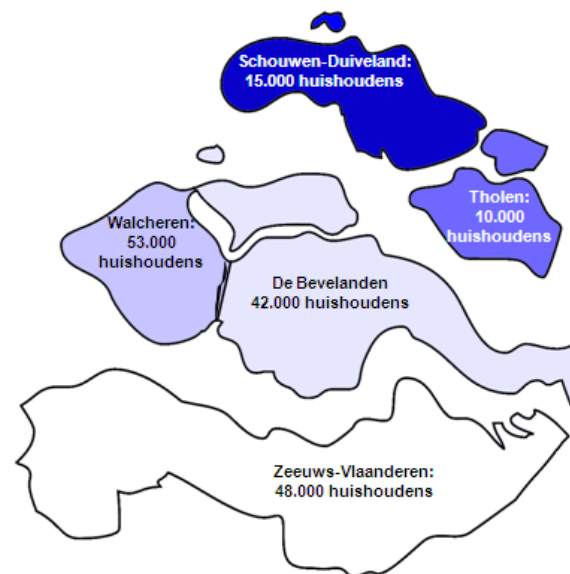
*Het nieuwe Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 vraagt om regionale afspraken*

De provincie Zeeland zet in op een goed woonklimaat en een 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 2012-2018<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 Walcheren 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**

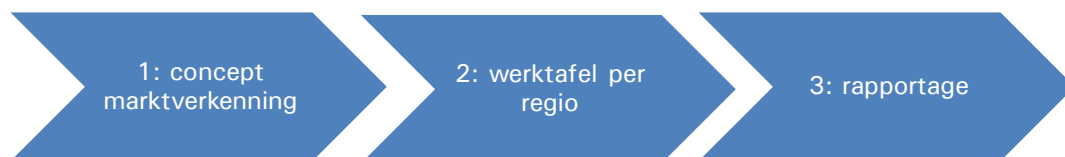


<sup>1</sup> Vastgesteld in PS op 28 september 2012.

### 1.3 Aanpak

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

**Figuur 2: stappenplan woningmarktverkenning Walcheren**



#### **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 Walcheren was deze op 22 oktober 2012.

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

In deze stap zijn de uitkomsten van de werktafel van 22 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 Walcheren. Het vierde hoofdstuk gaat in op de kwantitatieve en kwalitatieve marktopgaven in Walcheren. Hoofdstuk vijf geeft de belangrijkste woningmarktopgaven weer in Walcheren. In de bijlage staat achterliggende marktinformatie van de regio en gemeenten.

## 2. WONINGMARKTTRENDS

*Dit hoofdstuk beschrijft de belangrijkste trends die impact hebben op het functioneren van de woningmarkt in Nederland en Walcheren. 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.*

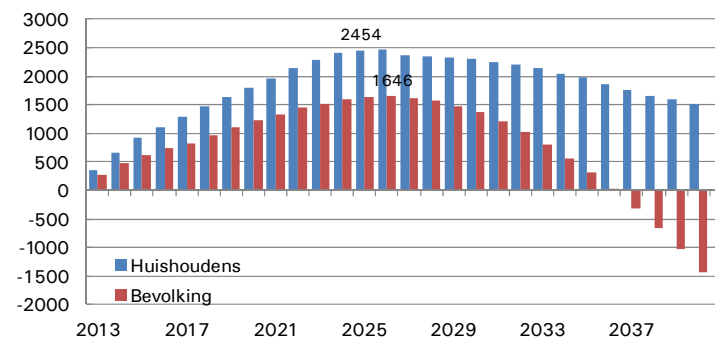
### 2.1 Demografische trends

*De bevolking en huishoudens blijven groeien tot 2026*

Zowel de bevolking als het aantal huishoudens blijft in Walcheren eerst groeien. In 2012 zijn er circa 114.500 inwoners. Rond 2028 wordt het maximum bereikt van circa 116.000 inwoners, een groei van ruim 1.600. Hierna zet de krimp in. In 2040 zijn er naar verwachting nog circa 113.000 inwoners. 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. Er zijn nu circa 53.100 huishoudens. Volgens de huishoudensprognoses groeit in Walcheren het aantal huishoudens tot 2026 door met in totaal circa 2.450. Er zijn dan ruim 55.500 huishoudens. Daarna zet ook hier de krimp beperkt in. De toename betreft bijna geheel 1-persoonshuishoudens, vooral van ouderen. In 2040 zijn er naar verwachting circa 54.600 huishoudens in Walcheren.

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



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



### *Vergrijzing en ontgroening*

De bevolking is in 2030 meer vergrijsd dan nu. In 2030 is in Walcheren 27% van de bevolking 65-plus, nu is dat nog 20%. Het aantal inwoners vanaf 65 jaar groeit in die periode met bijna 9.000. Er is daarnaast sprake van een beperkte ontgroening: er zijn in 2030 circa 720 jongeren tot 20 jaar minder dan nu.

De vergrijzing en ontgroening vertaalt zich ook in de huishoudens: de samenstelling verandert sterk. Er verdwijnen circa 1.500 jongere huishoudens en circa 800 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijd 35 tot en met 54 jaar. Opvallend is dat het aantal gezinnen constant blijft. De groei is te vinden in de huishoudens vanaf 75 jaar. Daarvan komen er circa 4.400 bij.

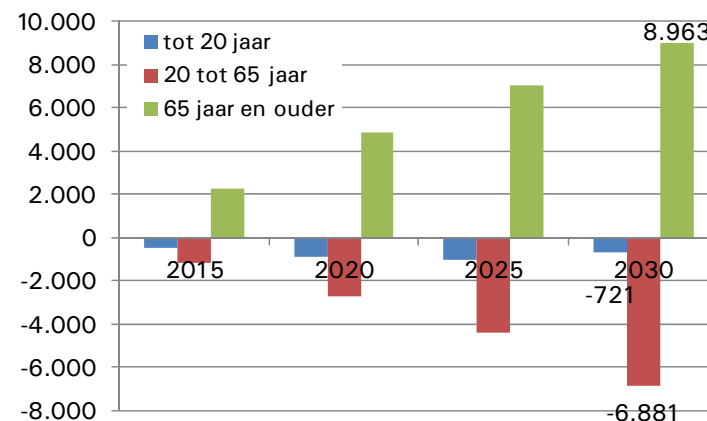
Deze groei van oudere huishoudens is een forse ontwikkelopgave omdat de woonwensen van ouderen anders zijn dan die van jongeren. Voor een belangrijk deel gaat het hier om vitale, zelfstandige ouderen. Een heel ander beeld dan de ouderen in het verleden. De vraag naar ouderenwoningen, deels in de huur, neemt toe. Overigens wordt deze vraag wel door veel partijen overschat doordat de beperkte verhuigeneidheid van ouderen onvoldoende in vraagramingen wordt meegenomen. Echter, de nieuwe generatie ouderen is wel wat verhuigeneidder 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 Walcheren 2010-2030**



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

### *Beperkte prijscorrectie in Walcheren*

De transactiepreizen zijn sinds 2001 harder gestegen dan de prijzen in Nederland. Wel ligt het absolute prijsniveau op een duidelijk lager niveau. Opvallend is de trend in Walcheren dat de prijzen tot 2007 harder gestegen zijn dan gemiddeld in de provincie en zich daarna hebben gestabiliseerd rond € 210.000. De provincie, maar vooral Nederland heeft vanaf 2008 te maken gehad met een duidelijke prijsdaling (zie figuur 5).

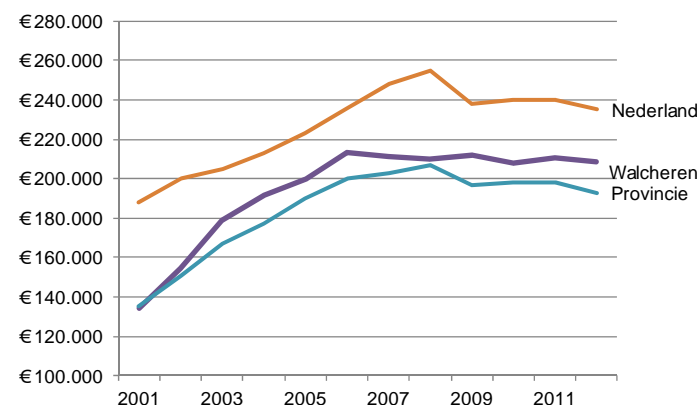
### *Huren wordt populairder*

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 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 gekelderd consumentenvertrouwen. De doorstroming stokt. 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. Een deel van de woningen staat 'onder water'. Bij een verdere prijsdaling vanaf nu met ruim 10% gaat het naar schatting om bijna een kwart van de

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



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

woningbezitters in Nederland die in 2013 een hogere hypotheek dan de waarde van de woning heeft. In het geval van verkoop is een restschuld het 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 kwaliteitsverschuiving 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 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.

---

<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.

Ze vragen om producten op maat. Dit leidt tot een vraag naar een meer flexibele woning met de mogelijkheid tot een pakket van aanvullende diensten. Denk bijvoorbeeld aan een boodschappenservice of de mogelijkheid om de woning zelf in te delen.

#### *Technologische vernieuwing en duurzaamheid*

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

---

<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 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 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 het aantal huishoudens blijft licht groeien tot 2026 en daalt daarna;
- forse vergrijzing en ontgroening;
- het verbeteren, verduurzamen en – soms ingrijpend – veranderen van de bestaande woningvoorraad (en woongebieden) wordt steeds belangrijker;
- beperkte prijscorrectie in de provincie Zeeland en Walcheren, die nu echter gevolgd lijkt te worden door grotere correctie;
- huren wordt populairder;
- impasse op de woningmarkt;
- welvaartsgroei en behoefte aan kwaliteit en gemak;
- we worden steeds individueler;
- technologische vernieuwing en duurzaamheid;
- een wispelturige rijksoverheid;
- omslag commerciële activiteiten woningcorporaties: scherper focus op kerntaak en minder investeringskracht.

### 3. PROFIEL WALCHEREN

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

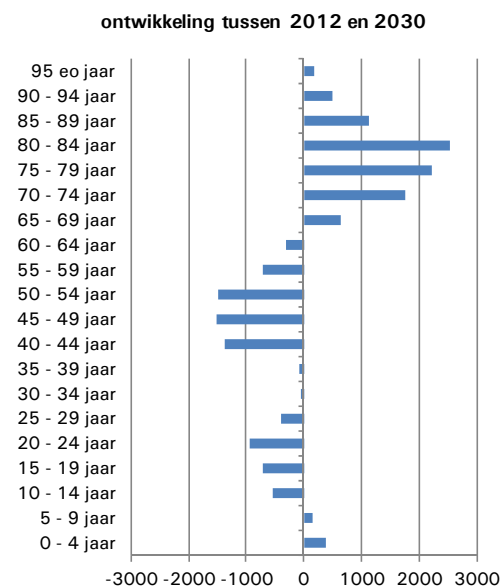
#### *Walcheren: dichtbevolkt met toeristische badplaatsen*

Het voormalige eiland Walcheren ligt in het westen van de provincie Zeeland en bestaat uit de drie gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen. Walcheren wordt aan drie zijden omsloten door water: de Noordzee, de Westerschelde, en het Veerse Meer. Walcheren telt bijna 115.000 inwoners op een oppervlakte van 216 km<sup>2</sup> en is daarmee de dichtstbevolkte regio van Zeeland. Dat komt vooral door de stedelijke gemeenten Vlissingen en Middelburg. Veere voegt dorpse en landelijke woonmilieus toe aan de regio. Met badplaatsen als Domburg, Zoutelande, Dishoek, Westkapelle, Oostkapelle en Vrouwenpolder is Walcheren verder te karakteriseren als een toeristisch gebied.

#### *Sterke ontgroening en vergrijzing in Walcheren*

Na Tholen is Walcheren het gebied waar de krimp het minst hard optreedt. In tegenstelling tot andere gebieden neemt het aantal jongeren tot 20 jaar maar beperkt af. Wel neemt in Walcheren net als in de andere gebieden het aantal middelbaren sterk af, terwijl het aantal ouderen sterk toeneemt (zie figuur 6). Dezelfde trend is te zien bij de huishoudens. In 2030 heeft de vergrijzing een forse stap gezet: van alle huishoudens is dan 20% ouder dan 75 jaar. Nu is dat nog 13%. Het aantal huishoudens vanaf 55 jaar komt daarmee op 47% in 2030. Ten opzichte van de provincie wonen er in Walcheren nu, maar ook in 2030, relatief veel huishoudens tot 35 jaar en juist wat minder gezinnen.

**Figuur 6: bevolkingsprognose Walcheren 2012-2030**



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

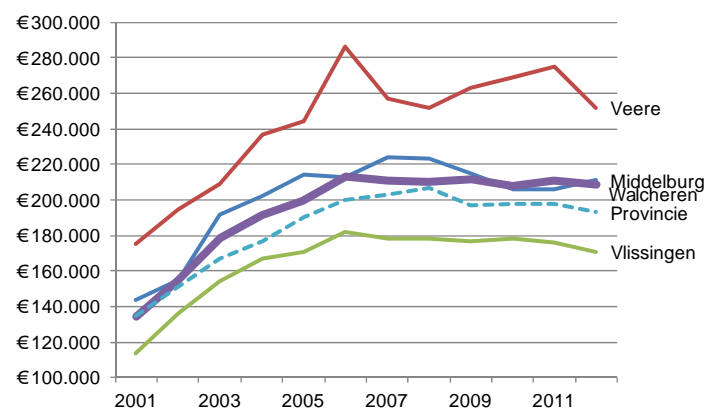
### *Woningvoorraad het meest stedelijk van de vijf Zeeuwse regio's*

In Zeeland is sprake van een koopwoningmarkt (70%) die voornamelijk bestaat uit grondgebonden woningen (88%). Walcheren vormt daarop als meest stedelijke regio een uitzondering. Het aandeel grondgebonden woningen met 77% het laagste en het aandeel huurwoningen met 35% het hoogste van de vijf regio's. Verder staan er relatief veel woningen met twee of drie kamers. Het stadse karakter komt ook tot uiting in het relatief grote aandeel huurwoningen dat boven de huurtoeslaggrens verhuurd wordt (8%).

### *Sterke prijsstijging tot 2006 en nauwelijks prijsdaling daarna*

De transactiepreizen in 2012 lagen met gemiddeld € 208.000 boven het provinciaal gemiddelde van € 193.000. Alleen in Schouwen-Duiveland zijn de prijzen duidelijk hoger. De transactiepreizen zijn in Walcheren de afgelopen twaalf jaar harder gestegen en het minst gedaald van de vijf regio's. Binnen Walcheren zijn de transactiepreizen in Veere het hoogst en in Vlissingen het meest laag. Wel valt op dat in Vlissingen de transactiepreizen niet meer gedaald zijn sinds 2006, terwijl in Middelburg er duidelijk sprake is geweest van een prijscorrectie (zie figuur 7).

**Figuur 7: ontwikkeling transactiepreizen bestaande woningen provincie Zeeland en Walcheren**



Bron: [www.woningmarkt cijfers.nl](http://www.woningmarkt cijfers.nl), bewerking Stec Groep.



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

sterkten	zwakten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• relatief veel jongere huishoudens, wat zorgt voor vraag naar voorzieningen en dynamiek;</li> <li>• veel verschillende woonmilieus waardoor huishoudens meer kans hebben op een gewenst, passend milieu;</li> <li>• sterke prijsstijging en huidige stabilisatie prijzen waardoor huishoudens minder vaak met een hypotheekschuld blijven zitten.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• te weinig levensloopbestendige woningen en driekamerwoningen voor het opvangen van de vergrijzing;</li> <li>• te veel woningen tot 70 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak die niet meer passen bij de hedendaagse vraagoverschot aan woningen met minimaal vijf kamers waarnaar minder vraag is in de toekomst.</li> </ul>
kansen	bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• beperkte krimp ten opzichte van de andere vijf Zeeuwse regio's wat meer ruimte geeft om de woningvoorraad (op tijd) voor te bereiden op de toekomst;</li> <li>• doorstroming door goed inspelen op woonwensen van oudere huishoudens waarmee die woningen vrijkomen voor andere doelgroepen;</li> <li>• groei bevolking door immigratie, die binnenlands vertrek en sterfteoverschot compenseert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• veel meer woningbouwplannen dan te verwachten vraag op basis van huishoudensgroei;</li> <li>• afnemende vraag naar koopwoningen, terwijl juist de koopwoningvoorraad groot is;</li> <li>• leegstandsopgave: 6,3% van de bestaande woningvoorraad staat leeg;</li> <li>• de nieuwe plannen in het regeerakkoord die de investeringskracht van corporaties beperkt.</li> </ul>

Bron: Stec Groep (2012).

## 4. WONINGMARKTOPGAVEN WALCHEREN

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

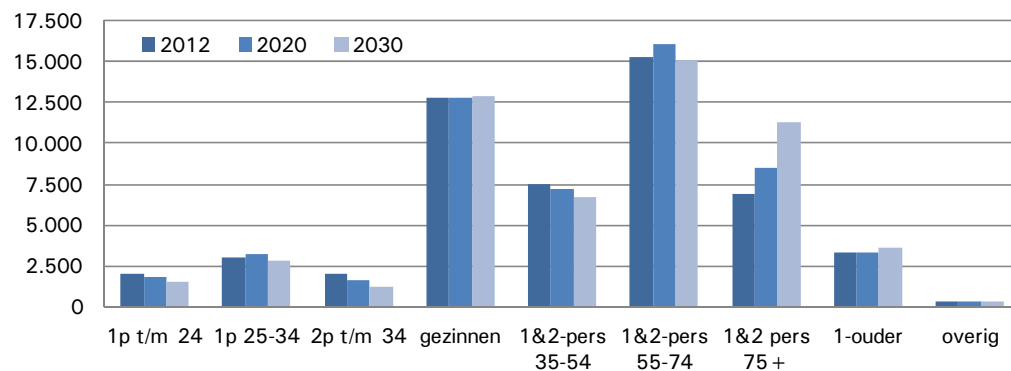
### 4.1 Kwantitatieve opgave: plancapaciteit veel groter dan vraag

Het noodzakelijk aantal woningen is afhankelijk van de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens. Dit aantal verandert beperkt, de samenstelling daarentegen verandert sterk. Er zijn echter 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 vanaf 2012 tot 2026 nog met zo'n 2.450 huishoudens en stabiliseert vervolgens tot 2030 op zo'n 55.500 huishoudens, waarna het aantal huishoudens afneemt. Dat maakt een slimme inzet van de nieuwbouw noodzakelijk om toekomstige leegstand te voorkomen. Het aantal huishoudens verandert dus beperkt, maar de samenstelling verandert wel sterk, zo blijkt ook uit figuur 8. Het aantal jongere huishoudens neemt af en er is een sterke groei van het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder. Daarmee verandert ook de vraag naar het soort woningen (zie ook paragraaf 4.2).

**Figuur 8: huishoudensprognose Walcheren 2012-2030**



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

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

De drie gemeenten in Walcheren hebben allerlei plannen om hun woningvoorraad te veranderen. In totaal gaat het om ruim 4.000 woningen (zie tabel 2).

**Tabel 2: nieuwbouw en sloopplannen Walcheren**

type	gemeente			regio Walcheren
	Middelburg	Veere	Vlissingen	
nieuwbouw uitbreiding	1.638	426	1.538	3.602
nieuwbouw inbreiding	605	403	386	1.394
vervangende nieuwbouw	139	4	303	446
sloop	-550	-119	-702	-1.371
<b>totaal</b>	<b>1.832</b>	<b>714</b>	<b>1.525</b>	<b>4.071</b>

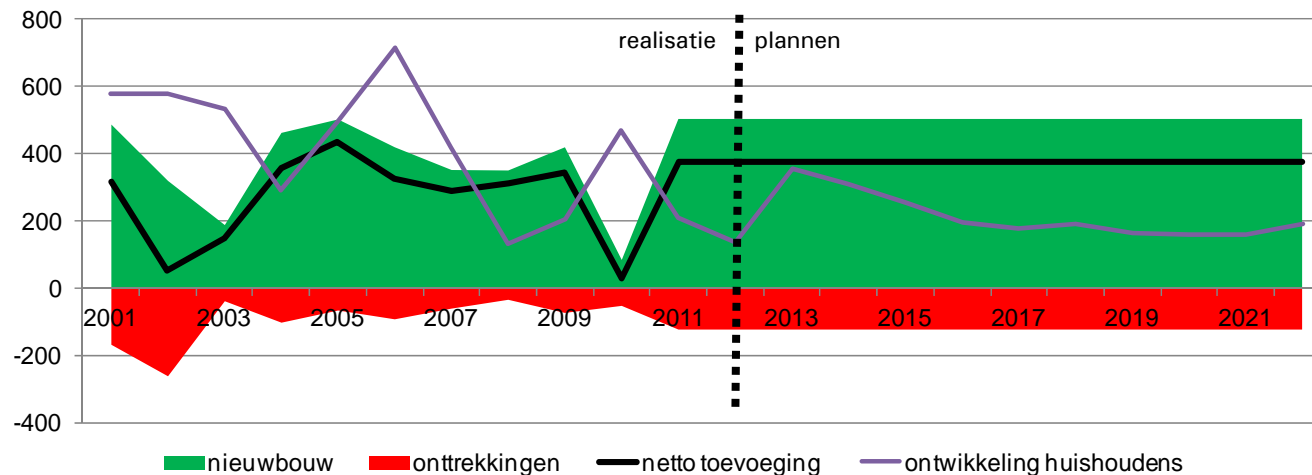
Bron: gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen (2012), Nieuwbouwplannen – stand 2012.

### Plannen van corporaties voorlopig in de ijskast

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

In figuur 9 staan de plannen afgezet tegen de jaarlijkse groei van de huishoudens. Hieruit blijkt dat de geplande nieuwbouw (zwarte lijn) de vraag vanuit de huishoudensgroei (paarse lijn) duidelijk overstijgt.

**Figuur 9: plancapaciteit versus huishoudensprognose in Walcheren**



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen (2012), Nieuwbouwplannen – stand 2012.

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

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

- vergroot het aandeel levensloopbestendige woningen ten koste van reguliere grondgebonden woningen;
- meer driekamerwoningen en minder woningen met vijf of meer kamers;
- minder woningen tot € 200.000 en meer tussen € 200.000 en € 300.000;
- minder goedkope huur en meer duurdere huurwoningen;
- verklein aandeel buiten-centrum en vergroot aandeel centrum-dorpse woonmilieus.

##### *Bepalen opgave door combineren woningvoorraad, woonvoorkeuren en prognoses*

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

1. de opbouw naar het 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).

##### *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. Ten eerste betekent dit 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. Het is dan wel zaak om deze woningen aan te pakken. Ten tweede geldt voor Walcheren dat het aantal huishoudens voorlopig blijft groeien. Handhaven van het aandeel woningen met een gbo van 70 tot 90 m<sup>2</sup> betekent wel dat het aantal woningen in dit segment mag groeien.

### *Woningtype: meer levensloopbestendige woningen*

Ruim driekwart van de woningen in Walcheren is grondgebonden en zo'n 13% is een appartement met lift. De vraag naar appartementen met lift is duidelijk groter. Bovendien neemt de vraag toe door de toename van het aandeel oudere huishoudens. Die zijn op zoek naar een levensloopbestendige woning en zien de oplossing vaak in een appartement met lift. Voor de sterk stedelijke delen in Walcheren geldt hiervoor de bovenkant van de bandbreedte en ligt de vraag dus rond 25%, in de landelijke delen op zo'n 15%.

De opgave zit dus in het vergroten van het aandeel geschikte woningen voor ouderen. Dit zijn niet per definitie appartementen met lift, maar juist ook levensloopbestendige woningen, zoals grondgebonden seniorenwoningen (patio's bijvoorbeeld of bungalows).

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 Walcheren naar woningtype**

woningtype	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
grondgebonden woning	41.581	77%	60-80%	overschot	↘	verkleinen aandeel
appartement met lift	6.955	13%	15-25%	tekort	↑	vergroten aandeel
appartement zonder lift	5.465	10%	5-15%	voldoende	→	handhaven
<b>totaal</b>	<b>54.001</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 of meer kamers*

Het aandeel woningen met een woningoppervlak tot 70 m<sup>2</sup> gbo is momenteel nog groter dan de vraag. In de toekomst neemt de vraag naar woningen van deze omvang niet toe, waardoor het verstandig is het aandeel kleine woningen te verkleinen. Het omgekeerde geldt voor de grootste woningen. Daarvan zijn er nu te weinig, terwijl het aantal gezinnen constant blijft en de ruimtebehoefte van huishoudens niet kleiner wordt.

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

**Tabel 4: opgave Walcheren naar woningoppervlak**

woninggrootte	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
tot 70 m <sup>2</sup>	13.541	25%	10-20%	overschot	➔	verkleinen aandeel
70 tot 90 m <sup>2</sup>	8.260	15%	10-20%	voldoende	➔	handhaven aandeel
vanaf 90 m <sup>2</sup>	32.200	60%	70-80%	tekort	➔	vergroten aandeel
<b>totaal</b>	<b>54.001</b>	<b>100%</b>				

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

Zoomen we verder in op het aantal kamers, dan blijkt dat meer dan 75% van de woningen in Walcheren vier of meer kamers heeft en er weinig woningen zijn met drie kamers. De vraag naar driekamerwoningen zien we de komende jaren bovendien stijgen, vooral door de vergrijzing. Een van de opgaven is daarmee het verkleinen van het aandeel woningen met vijf of meer kamers en juist vergroten van het aandeel woningen met drie kamers. Voor de meer stedelijke gebieden in Walcheren zit de vraag naar woningen met vijf of meer kamers aan de onderkant van de bandbreedte, op zo'n 25%.

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

aantal kamers	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
1 of 2 kamers	3.444	6%	5-15%	voldoende	↗	handhaven aandeel
3 kamers	9.228	17%	30-40%	groot tekort	↑	vergroten aandeel
4 kamers	17.689	33%	25-35%	voldoende	↘	handhaven aandeel
5 of meer kamers	23.640	44%	25-35%	overschot	→	verkleinen aandeel
<b>totaal</b>	<b>54.001</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*

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

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



**Tabel 6: opgave Walcheren naar eigendomsituatie**

eigendom	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
huur	18.945	35%	40-50%	tekort	↑	vergroten aandeel
koop	35.056	65%	50-60%	overschot	↓	verkleinen aandeel
<b>totaal</b>	<b>54.001</b>	<b>100%</b>				

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

*Kooprijksklasse: minder woningen tot € 200.000 en meer tussen € 200.000 en € 300.000*

Er staan in Walcheren veel koopwoningen met een waarde tussen € 150.000 en € 200.000. Duidelijk meer dan de vraag naar woningen in deze prijsklasse. Hoewel de huishoudens die de voorkeur hebben voor een goedkope woning afneemt, is toch de verwachting dat de vraag naar woningen in deze prijsklasse 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. Zowel in de nieuwbouw als in de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door minder woningen in dit segment uit te ponden (corporaties) en bestaande woningen te upgraden. Waar het gaat om de particuliere voorraad moet worden gezocht naar nieuwe manieren om dit te stimuleren.

Het omgekeerde geldt voor de woningen tussen € 200.000 en € 300.000. Ruim 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. Nieuwbouw en ruimtelijke toevoeging blijft nodig, maar moet top zijn en grote toekomstwaarde hebben.

**Tabel 7: opgave Walcheren naar kooprijsklassen**

kooprijsklassen	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
tot € 150.000	4.700	13%	5-15%	voldoende	→	handhaven aandeel
€ 150.000 t/m € 200.000	11.951	34%	15-25%	overschot	↘	verkleinen aandeel
€ 200.000 t/m € 300.000	10.146	29%	35-45%	tekort	↗	vergroten aandeel
€ 300.000 t/m € 500.000	6.512	19%	20-30%	voldoende	→	handhaven aandeel
vanaf € 500.000	1.747	5%	0-10%	voldoende	→	handhaven aandeel
<b>totaal</b>	<b>35.056</b>	<b>100%</b>				

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

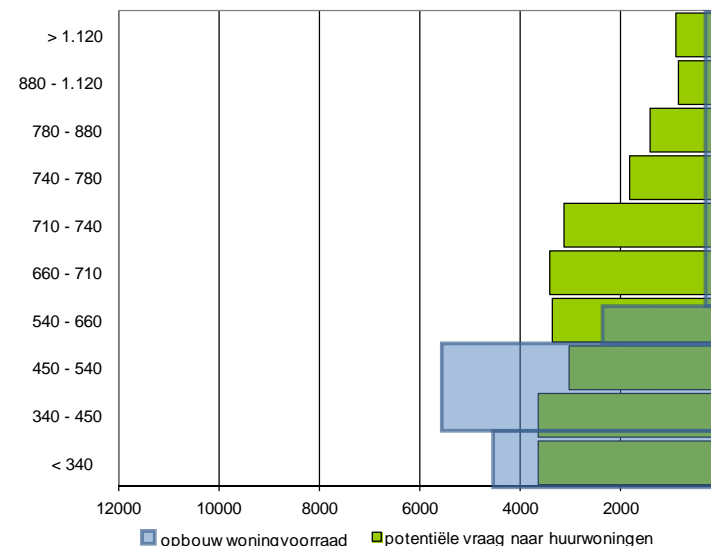
### Huurprijs: minder goedkoop en meer duurdere huurwoningen

In Walcheren heeft 82% van alle huurwoningen een huurprijs tot € 562, terwijl de vraag duidelijk lager ligt. Er is vooral een overaanbod van woningen onder € 362 (kwaliteitskortingsgrens). In de duurdere huurprijssegmenten staan slechts weinig woningen (15%) 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. Huishouden met een hoger inkomen die willen huren komen daardoor automatisch terecht in huurwoningen boven de huurtoeslag. Ook uit het marktruimte-model (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. 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 10: marktruimte-model Walcheren**  
huurmarkt



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

**Tabel 8: opgave Walcheren naar huurprijsklassen**

huurprijsklassen	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
tot € 362	4.898	26%	5-15%	overschot	➔	verkleinen aandeel
€ 362 tot € 562	10.549	56%	55-65%	voldoende	➔	handhaven aandeel
€ 562 tot € 665	1.996	11%	15-20%	tekort	➔	vergroten aandeel
vanaf € 665	1.502	8%	15-20%	tekort	↗	vergroten aandeel
<b>totaal</b>	<b>18.945</b>	<b>100%</b>				

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

*Woonmilieus: vergroot aandeel centrum-dorpse woonmilieus, beperk buiten-centrum*

Met de gemeenten Vlissingen en Middelburg is de regio Walcheren een van de meest stedelijke gebieden in Zeeland. Naast de twee grote gemeenten zorgt Veere voor een bijdrage aan andere woonmilieus. Totaal gezien is er een beperkt overschot aan buiten-centrum woonmilieus. Dit heeft vooral te maken met de voorkeur in niet-stedelijke gebieden. In de stedelijke gebieden is de vraag en aanbod meer in balans. Er is verder een tekort aan centrum-dorpse woonmilieus. Naar dit laatste milieu is in de toekomst meer vraag te verwachten omdat ouderen dit een aantrekkelijk milieu vinden en er meer ouderen komen. Hier liggen ook kansen voor transformatie in de bestaande woningvoorraad.

**Tabel 9: opgave Walcheren naar woonmilieus**

woonmilieu	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
centrum-stedelijk	5.010	9%	5-10%	voldoende	➔	handhaven aandeel
buiten-centrum	20.738	38%	25-35%	overschot	➔	verkleinen aandeel
groen-stedelijk	9.844	18%	15-20%	voldoende	➔	handhaven aandeel
centrum-dorps	10.780	20%	30-35%	tekort	↗	vergroten aandeel
landelijk wonen	7.629	14%	10-20%	voldoende	➔	handhaven aandeel
<b>totaal</b>	<b>54.001</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 woningmarkt-opgaven verder uitgewerkt.

## 5. CONCLUSIES

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

1. Tot 2020 zijn nog circa 2.450 woningen nodig, terwijl er ruim 4.000 netto in de planning staan: prioriteer en kies tussen plannen om overaanbod te voorkomen.
2. Ontwikkel alleen nog nieuwbouw die complementair is aan de bestaande woningvoorraad, die inspeelt op de vergrijzing en die woningen voor andere doelgroepen vrijmaakt:
  - a. Zorg voor ruime drie- (en vier-)kamerwoningen in alle prijssegmenten, ook boven de huurtoeslaggrens van € 665, zowel in de bestaande bouw als nieuwbouw.
  - b. Zorg voor meer levensloopbestendige grondgebonden woningen en aantrekkelijke appartementen.
  - c. Creëer aantrekkelijke woonmilieus voor ouderen op de goede locaties zoals buiten-centrumlocaties en centrum-dorpse woonmilieus.
3. Vergroot het aandeel huurwoningen waarbij het aandeel woningen met een huurprijs boven de € 562 en ook boven de huurtoeslaggrens (€ 665) toeneemt.
4. Zorg voor meer ruime koopwoningen in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 300.000 buiten het landelijk gebied.
5. Het vergroten van de bewustwording bij particuliere eigenaren over het belang van het op peil houden en verbeteren van de kwaliteit van de woning.
6. Verminder het aandeel kleine woningen tot 70 m<sup>2</sup> en ook het aandeel dure en te grote koopwoningen in het landelijk gebied.

Hieronder zijn de woningmarktopgaven verder uitgewerkt.

### *Grote uitdagingen in Zeeland...*

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

### *Walcheren: belangrijkste trends en opgaven*

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

1. Zowel de bevolking als het aantal huishoudens blijft in Walcheren groeien. Rond 2028 wordt het maximum bereikt van zo'n 116.000 inwoners, waarna de krimp inzet. Het aantal huishoudens groeit tot 2026 door.

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

2. Er zijn plannen voor ruim 4.000 nieuwe woningen. Dat is te veel. Het aantal huishoudens groeit tot 2020 nog met zo'n 2.450 en stabiliseert vervolgens tot 2030 op zo'n 55.500 waarna het aantal huishoudens afneemt. Als alle plannen onverkort doorgaan, ontstaat er een fors overschot.

De opgave voor Walcheren 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 Walcheren 27% van de bevolking 65-plus, nu is dat nog 20%. De groei is te vinden in de huishoudens vanaf 75 jaar. Daarvan komen er 4.400 bij.

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. Walcheren heeft een beperkt overschot aan buiten-centrum woonmilieus. Dit heeft vooral te maken met de voorkeur in niet-stedelijke gebieden. Daar is vraag en aanbod meer in balans. Er is verder een tekort aan 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 Walcheren 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 driekwart van de woningen in Walcheren is grondgebonden en zo'n 13% is een appartement met lift. De vraag naar levensloopbestendige woningen zoals appartementen met lift 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 en soms sloop.

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

Walcheren 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 Walcheren 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. Walcheren heeft een zeer omvangrijke en constante groep gezinnen van zo'n 12.500 huishoudens. Walcheren kampt ook met ontgroening. Er verdwijnen zo'n 1.500 jonge huishoudens en 800 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 Walcheren. 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, kwalitatief slechte of matige 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 Walcheren 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 Walcheren 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 voor Walcheren. 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 op de huishoudens, de prognose en de woningvoorraad. We eindigen met economische aspecten die belangrijk zijn voor de vraag naar woningen. We presenteren de cijfers op regioniveau en vergelijken die met de provincie. Wanneer we binnen een regio duidelijke verschillen tussen de gemeenten zien, presenteren we dat.*

## Bevolkingsontwikkeling

### Ontwikkeling bevolking

- in 2030 zijn er 1% meer inwoners;
- 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 Walcheren naar leeftijd**

cohort	2000	2012	2012	2020	2030	verschil 2012-2030	ontwikkeling bevolking
bevolking 0 - 4 jaar	5,7%	5712	5,0%	5,2%	5,2%	369	<p style="text-align: center;"><b>ontwikkeling tussen 2012 en 2030</b></p>
bevolking 5 - 9 jaar	6,1%	6144	5,4%	5,1%	5,4%	158	
bevolking 10 - 14 jaar	6,1%	6718	5,9%	5,1%	5,3%	-539	
bevolking 15 - 19 jaar	6,4%	6834	6,0%	5,7%	5,3%	-709	
bevolking 20 - 24 jaar	5,7%	6438	5,6%	5,4%	4,7%	-942	
bevolking 25 - 29 jaar	6,5%	6183	5,4%	5,4%	5,0%	-405	
bevolking 30 - 34 jaar	7,1%	6444	5,6%	5,7%	5,5%	-61	
bevolking 35 - 39 jaar	7,1%	6902	6,0%	5,7%	5,9%	-74	
bevolking 40 - 44 jaar	7,3%	8146	7,1%	5,7%	5,8%	-1376	
bevolking 45 - 49 jaar	7,3%	8156	7,1%	6,5%	5,7%	-1504	
bevolking 50 - 54 jaar	7,8%	8065	7,0%	7,1%	5,7%	-1498	
bevolking 55 - 59 jaar	5,8%	8128	7,1%	7,0%	6,4%	-700	
bevolking 60 - 64 jaar	5,0%	8243	7,2%	6,8%	6,8%	-321	
bevolking 65 - 69 jaar	4,4%	7058	6,2%	6,4%	6,6%	642	
bevolking 70 - 74 jaar	4,0%	5267	4,6%	6,5%	6,1%	1762	
bevolking 75 - 79 jaar	3,5%	3996	3,5%	4,5%	5,4%	2233	
bevolking 80 - 84 jaar	2,1%	3038	2,7%	3,1%	4,8%	2548	
bevolking 85 - 89 jaar	1,3%	1958	1,7%	1,9%	2,7%	1115	
bevolking 90 - 94 jaar	0,5%	845	0,7%	0,9%	1,1%	484	
bevolking vanaf 95 jaar	0,1%	204	0,2%	0,3%	0,3%	179	
<b>Walcheren (100%)</b>	<b>111.331</b>	<b>114.479</b>		<b>115.709</b>	<b>115.840</b>	<b>1361</b>	

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

**Tabel 11: prognose bevolking gemeenten in Walcheren**

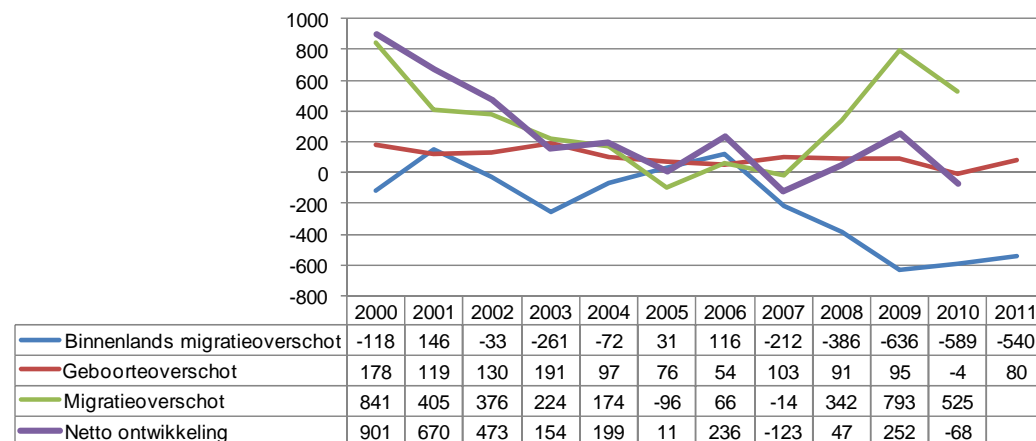
gebied	2012	2020	2030	verschil 2012-2030
Middelburg	47.857	49.837	52.012	4.155
Veere	21.914	21.446	20.228	-1.686
Vlissingen	44.708	44.426	43.600	-1.108
Walcheren	114.479	115.709	115.840	1.361

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

### *Migratie*

- de afgelopen jaren zijn er meer mensen vertrokken dan gevestigd;
- er is een klein geboorteoverschot;
- er hebben zich meer mensen gevestigd in de regio vanuit het buitenland dan gevestigd naar het buitenland, vooral in 2009 en 2010;
- de meeste verhuizingen vonden plaats naar Rotterdam, Goes en Borsele en de meeste vestigers kwamen eveneens uit Rotterdam, Goes en Borsele.

**Figuur 11: ontwikkeling migratiesaldi en geboortesaldo in Walcheren**



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

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

onderwerp	Middelburg	Veere	Vlissingen	Walcheren
emigratie inclusief correcties.	284	60	392	737
immigratie	434	81	491	1.006
<b>migratiesaldo inclusief correcties</b>	<b>150</b>	<b>21</b>	<b>99</b>	<b>269</b>

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

**Tabel 13: ontwikkeling binnenlands migratiesaldo per gemeente in Walcheren**

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010 <sup>6</sup>	2011
Middelburg	-86	25	377	-34	5	433	293	-7	-169	-122	-359	-419
Veere	-124	-96	32	-17	-84	-98	24	-11	-19	-77	-15	-12
Vlissingen	92	217	-442	-210	7	-304	-201	-194	-198	-437	-215	-109

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

**Tabel 14: Vijf grootste vertrek en herkomstgemeenten**

naar Walcheren vanuit...	gemiddelde 2006-2010	van Walcheren naar....	gemiddelde 2006-2010
Goes	200	Rotterdam	252
Rotterdam	163	Goes	213
Borsele	136	Borsele	167
's-Gravenhage	93	Breda	131
Terneuzen	109	Terneuzen	123

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

<sup>6</sup> In 2010 is in Middelburg het asielzoekerscentrum gesloten, wat tot een grote uitstroom van bewoners naar het buitenland en andere gemeenten heeft geleid.

## Huishoudensontwikkeling

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

### Ontwikkeling huishoudens

- het aantal huishoudens groeit met circa 2.300;
- de samenstelling verandert sterk. Het aantal alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar stijgt met circa 4.400 huishoudens;
- het aantal tweepersoonshuishoudens tot en met 34 jaar en één- en tweepersoonshuishoudens 35 tot en met 54 jaar dalen daarentegen met elk 800.

**Tabel 15: ontwikkeling en verdeling huishoudens Walcheren naar leeftijd en samenstelling**

doelgroep	2012	2020	2030	2012-2030	ontwikkeling doelgroepen
1-pers t/m 24 jaar	4%	3%	3%	-479	
1-pers 25 t/m 34 jaar	6%	6%	5%	-233	
2-pers t/m 34 jaar	4%	3%	2%	-799	
gezinnen	24%	23%	23%	144	
1 en 2 pers 35 t/m 54 jaar	14%	13%	12%	-797	
1 en 2 pers 55 t/m 74 jaar	29%	29%	27%	-218	
1 en 2 pers 75 +	13%	15%	20%	4.403	
1-oudergezinnen	6%	6%	6%	250	
overig	1%	1%	1%	39	
<b>Walcheren</b>	<b>53.098</b>	<b>54.899</b>	<b>55.408</b>	<b>2.310</b>	
Middelburg	22.040	23.256	24.279	2.239	
Veere	9.194	9.421	9.245	51	
Vlissingen	21.864	22.222	21.884	20	

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



**Tabel 16: omschrijving doelgroepen**

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

Bron: Stec Groep (2012).

Voorkeuren huishoudens

Tabel 17: woonvoorkeuren van doelgroepen naar segmenten op de 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
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>7</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 17: woonvoorkeuren van doelgroepen naar segmenten op de woningmarkt**

segment	1p t/m 24	1p 25-34	2p t/m 34	1 + 2p 35-54	1 + 2p 55-74	1 + 2p 75+	gezinnen	1-ouder	overig	totaal
centrum-stedelijk	15-25%	10-20%	5-15%	5-15%	5-15%	5-15%	0-10%	5-10%	10-25%	5-10%
buiten-centrum	30-50%	25-55%	20-50%	20-50%	20-50%	15-45%	15-45%	15-50%	30-55%	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 18: woonvoorkeuren van doelgroepen naar segmenten**

doelgroep	woningtype	woninggrootte	eigendom	prijsklasse	woonmilieu
1-pers t/m 24 jaar	50% appartement	2 of 3 kamers	55-70% huur	tot € 562 en tot € 150.000	buiten-centrum
1-pers 25 t/m 34 jaar	60-70% grondgebonden	3, 4 kamers 90 m <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	ook vanaf € 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).

## Ontwikkelingen woningvoorraad

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

**Tabel 19: verdeling woningvoorraad**

segment	kenmerk	regio	regio	provincie	Middelburg	Veere	Vlissingen
totale woningvoorraad		54.001	100%	176.488	21935	10294	21772
woningtype	grondgebonden	41.581	77%	88%	79%	95%	67%
	appartementen met lift	6.955	13%	7%	12%	3%	19%
	appartement zonder lift	5.465	10%	5%	9%	2%	15%
woninggrootte	Tot 70 m <sup>2</sup> (gbo)	13.541	25%	22%	27%	16%	28%
	70 tot 90m <sup>2</sup> (gbo)	8.260	15%	15%	15%	11%	18%
	Vanaf 90 m <sup>2</sup> (gbo)	32.200	60%	62%	59%	73%	54%
aantal kamers	1 en 2 kamers	3.444	6%	6%	6%	4%	8%
	3 kamers	9.228	17%	13%	16%	12%	21%
	4 kamers	17.689	33%	35%	35%	27%	33%
	5 of meer kamers	23.640	44%	46%	43%	57%	38%
bouwperiode	Voor 1945	11.431	21%	22%	23%	21%	19%
	1945-1970	15.762	29%	29%	25%	30%	33%
	1971-1990	17.391	32%	30%	33%	32%	31%
	Vanaf 1991	9.417	17%	19%	19%	17%	16%
prijsklasse koop	Tot €150.000	4.700	13%	18%	13%	2%	22%
	€ 150.000 tot € 200.000	11.951	34%	27%	31%	27%	42%
	€ 200.000 tot € 300.000	10.146	29%	31%	33%	32%	22%
	€ 300.000 tot € 500.000	6.512	19%	20%	19%	28%	11%
	Vanaf € 500.000	1.746	5%	4%	4%	10%	3%
prijsklasse huur	Tot € 366	4.898	26%	23%	20%	24%	32%
	€ 366 tot € 562	10.549	56%	62%	60%	52%	53%
	€ 562 tot € 665	1.996	11%	8%	12%	12%	8%
	Vanaf € 665	1.502	8%	7%	8%	11%	7%
eigendom	huur	18.945	35%	30%	37%	18%	41%
	koop	35.056	65%	70%	63%	82%	59%

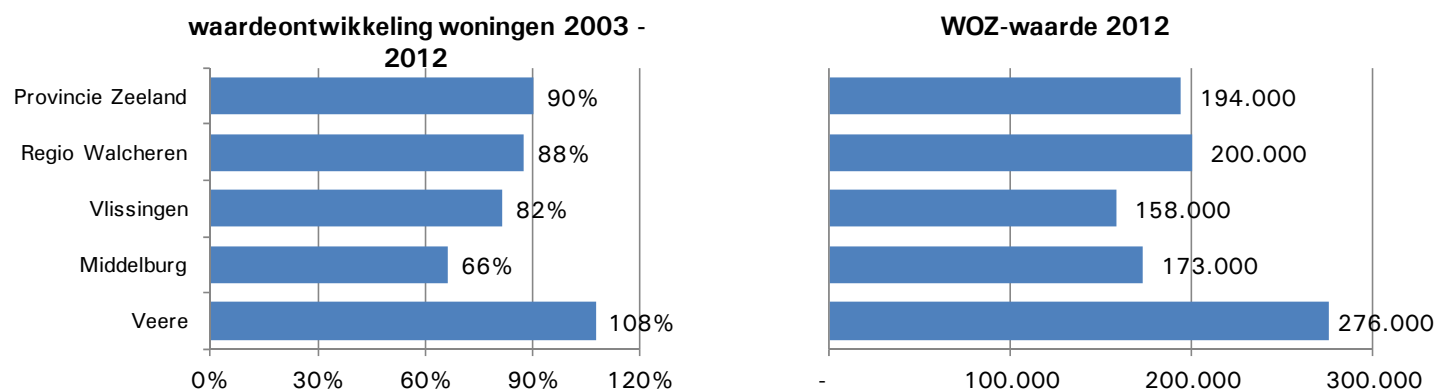
### Vervolg tabel 19: verdeling woningvoorraad

segment	kenmerk	regio	regio	provincie	Middelburg	Veere	Vlissingen
woonmilieus	centrum-stedelijk	5.010	9%	4%	14%	0%	9%
	buiten-centrum	20.738	38%	18%	46%	0%	49%
	groen-stedelijk	9.844	18%	12%	30%	0%	15%
	centrum-dorps	10.780	20%	38%	8%	36%	24%
	landelijk wonen	7.629	14%	28%	3%	64%	2%
Levensloopbestendig		11.107	22%	26%	19%	26%	23%
recreatiewoningen					18	3.560	138
tweede woningen					95	575	185

Bron: Syswov, WoON 2009, informatie gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen, bewerking Stec Groep (2012).

### Woningprijzen

- de WOZ-waarde ontwikkeling blijft sterk achter in Middelburg en Veere loopt juist voorop;
- de gemiddelde WOZ-waarde in Walcheren ligt hoger dan in de provincie Zeeland;
- Vlissingen heeft de goedkoopste woningen, Veere de duurste woningen;
- we zagen een sterke prijsstijging van verkochte woningen en stabilisatie daarna in Walcheren.



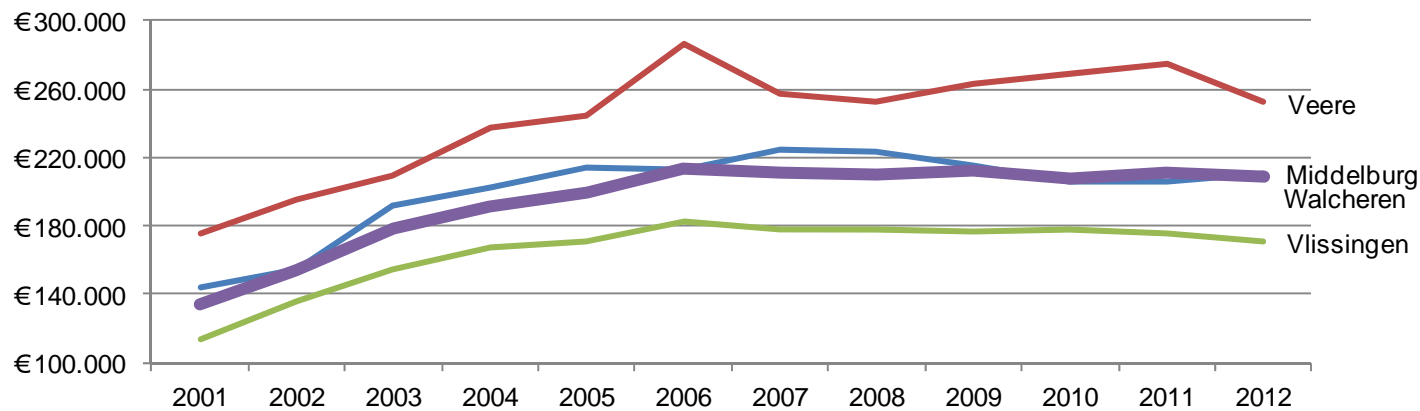
Bron: CBS Statline, bewerking Stec Groep (2012).

**Tabel 20: ontwikkeling koopsom per kwartaal vanaf 2001**

gebied	ontwikkeling koopsom (x1.000) per kwartaal											
	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Middelburg	€ 144	€ 155	€ 192	€ 202	€ 214	€ 213	€ 224	€ 223	€ 215	€ 206	€ 206	€ 211
Veere	€ 175	€ 195	€ 209	€ 237	€ 244	€ 286	€ 257	€ 252	€ 263	€ 269	€ 275	€ 252
Vlissingen	€ 114	€ 136	€ 154	€ 167	€ 171	€ 182	€ 178	€ 178	€ 177	€ 178	€ 176	€ 171
Walcheren	€ 134	€ 154	€ 179	€ 192	€ 200	€ 213	€ 211	€ 210	€ 212	€ 208	€ 211	€ 208

Bron: www.woningmarktcijfers.nl

**Figuur 12: gemiddelde transactiepreizen verkochte bestaande woningen**

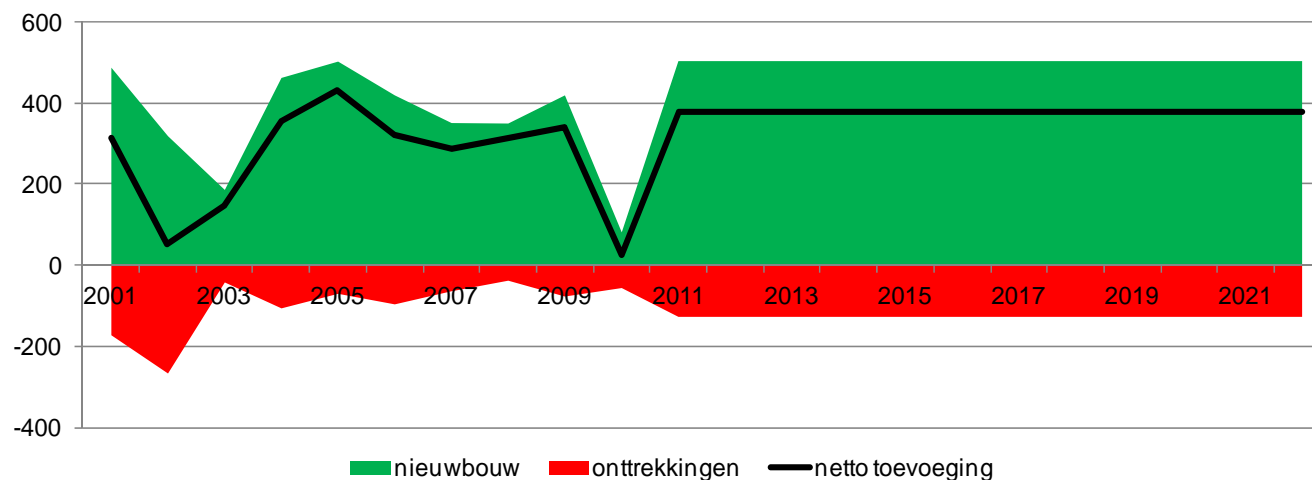


bron: www.woningmarktcijfers.nl.

### Nieuwbouw/sloopplannen

- plannen leiden tot uitbreiding van 4.000 woningen in Walcheren.

**Figuur 13: gerealiseerde en verwachte nieuwbouw en sloopplannen in Walcheren**



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en woningbouwplannen gemeente Middelburg, Veere en Vlissingen (2012).

**Tabel 21: nieuwbouw en sloopplannen**

type	gemeente			regio Walcheren
	Middelburg	Veere	Vlissingen	
nieuwbouw uitbreiding	1.638	426	1.538	3.602
nieuwbouw inbreiding	605	403	386	1.394
vervangende nieuwbouw	139	4	303	446
sloop	-550	-119	-702	-1.371
<b>totaal</b>	<b>1.832</b>	<b>714</b>	<b>1.525</b>	<b>4.071</b>

Bron: nieuwbouwplannen gemeenten Middelburg (2012-2022), Veere (2010-2020) en Vlissingen (2012-2021).

### Leegstand

- in 2011 staat ruim 6% van de woningen leeg.

**Tabel 22: leegstand 2010-2011 in Walcheren**

gebied	2010	2011
Middelburg	4,7%	4,3%
Veere	6,9%	7,4%
Vlissingen	7,8%	7,9%
Walcheren	6,4%	6,3%

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

### (Regionale) economie

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

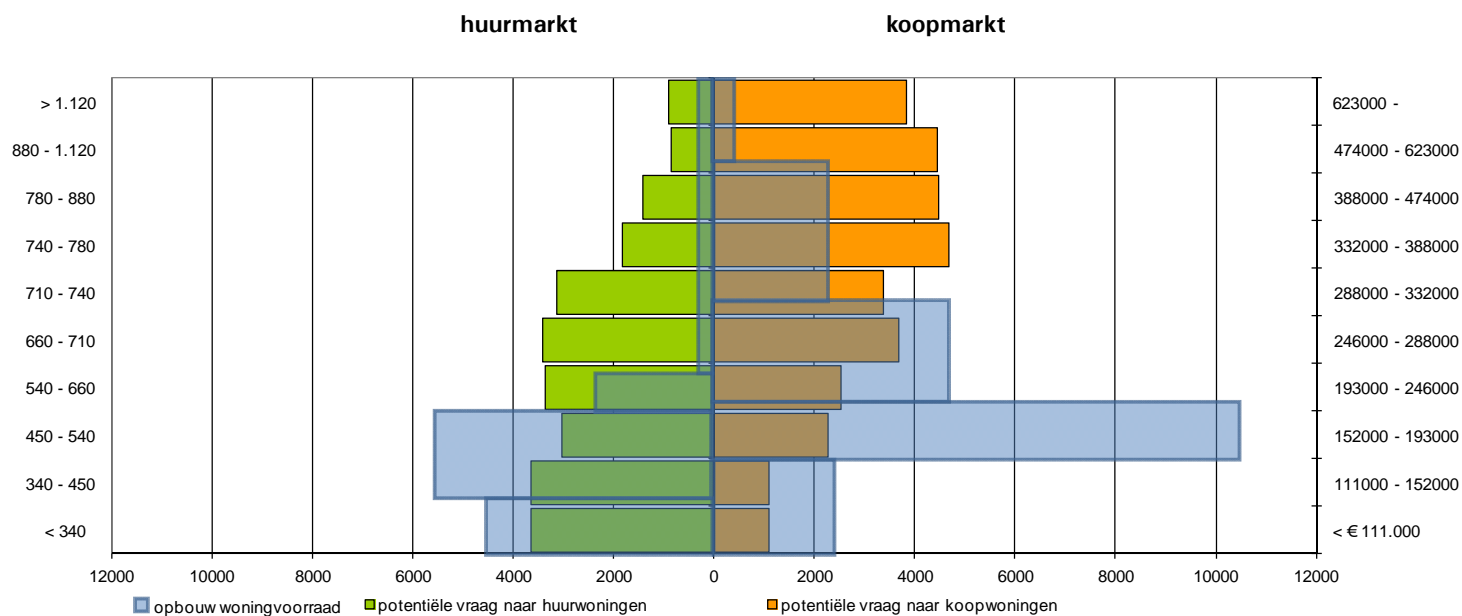
**Tabel 23: economische kerncijfers Walcheren**

kenmerk	Walcheren	Zeeland	Veere	Middelburg	Vlissingen
gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen 2009	€ 32.000	€ 33.300	€ 35.700	€ 32.500	€ 30.400
potentiële beroepsbevolking (15-65 jarigen) 2012	65,4%	65,2%	61,7%	64,3%	65,4%
potentiële beroepsbevolking (15-65 jarigen) 2030	57,7%	56,1%	52,3%	58,1%	57,7%
% inwoners met uitkering	1,5%	1,3%	1,0%	1,4%	1,8%
% inwoners met WW-uitkering	7,8%	7,1%	4,8%	7,7%	9,5%
banen in 60 minuten per OV			158.000	182.000	163.000
banen in 60 minuten per auto			140.000	279.000	146.000

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



**Figuur 14: marktruimte model Walcheren**



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

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

### **Uitleg marktruimtemodel**

In het marktruimtemodel is het woningaanbod ingedeeld naar prijssegmenten (de blauwe blokken), afgezet tegen de potentiële vraag (groene en oranje staven). De potentiële vraag is gebaseerd op de omvang van de inkomensgroepen in Walcheren (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 Middelburg (2012), Woningbouwplannen – overzicht stand 2012.
- Gemeente Veere (2012), Woningbouwplannen – overzicht stand 2012.
- Gemeente Vlissingen (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), 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.