

**REGIONALE  
WONINGMARKTVERKENNING  
ZEEUWS-VLAANDEREN**

**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	9
	2.4 Trends in beleid en regelgeving	10
<b>3.</b>	<b>PROFIEL ZEEUWS-VLAANDEREN</b>	<b>13</b>
<b>4.</b>	<b>WONINGMARKTOPGAVEN ZEEUWS-VLAANDEREN</b>	<b>16</b>
	4.1 Kwantitatieve opgave: plancapaciteit veel groter dan vraag	16
	4.2 Kwalitatieve opgave: meer kleiner, meer huur vanaf €562 en koop tot €300.000	20
<b>5.</b>	<b>CONCLUSIES</b>	<b>29</b>
	<b>BIJLAGE MARKTINFORMATIE</b>	<b>35</b>
	Bevolkingsontwikkeling	36
	Huishoudensprognose	39
	Ontwikkelingen woningvoorraad	43
	(Regionale) economie	48
	<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 Zeeuws-Vlaanderen 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 Zeeuws-Vlaanderen. 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 Zeeuws-Vlaanderen 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**

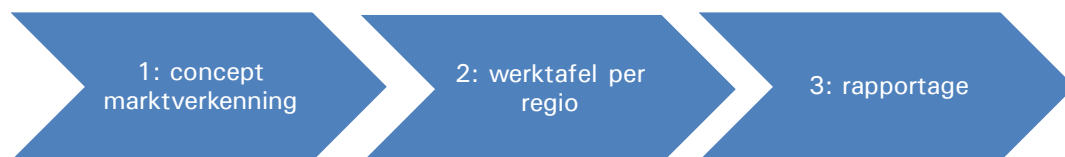


<sup>1</sup> Vastgesteld in PS op 28 september 2012.

### 1.3 Aanpak

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

**Figuur 2: stappenplan woningmarktverkenning Zeeuws-Vlaanderen**



#### **Stap 1: Concept woningmarktverkenningen en opgaven**

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

#### **Stap 2. Werktafel per regio**

In deze stap is per regio een werktafel belegd om de verkenning te bespreken en te kijken of de opgave wordt gedeeld. Voor Zeeuws-Vlaanderen was deze op 7 november 2012.

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

In deze stap zijn de uitkomsten van de werktafel van 7 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 Zeeuws-Vlaanderen. Het vierde hoofdstuk gaat in op de kwantitatieve en kwalitatieve marktopgaven in Zeeuws-Vlaanderen. Hoofdstuk vijf geeft de belangrijkste woningmarktopgaven weer in Zeeuws-Vlaanderen. 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 Zeeuws-Vlaanderen. Eerst komen de demografische trends aan bod, gevolgd door trends op de woningmarkt en sociaaleconomische trends. Trends over rijksbeleid en regelgeving sluiten het hoofdstuk af.*

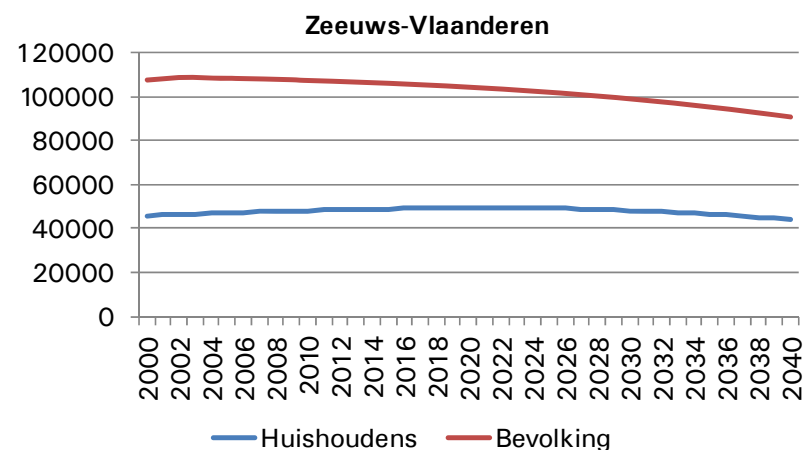
### 2.1 Demografische trends

*De bevolking krimpt nu al, maar het aantal huishoudens nog niet*

De bevolking krimpt in Zeeuws-Vlaanderen. In 2012 waren er nog circa 106.400 inwoners. Het is de verwachting dat dit er in 2040 nog circa 91.000 zijn, een afname van ruim 15%. De belangrijkste oorzaken zijn het sterfteoverschot, het vertrek naar andere gemeenten buiten Zeeuws-Vlaanderen, 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 Zeeuws-Vlaanderen zijn nu circa 48.400 huishoudens. Volgens de huishoudenprognoses groeit het aantal huishoudens tot 2021 door met circa 800 huishoudens. Daarna zet ook hier de krimp in. De toename betreft bijna geheel 1-persoonshuishoudens, vooral van ouderen. In 2040 zijn er naar verwachting nog circa 44.000 huishoudens in Zeeuws-Vlaanderen.

**Figuur 3: bevolkings- en huishoudensprognose Zeeuws-Vlaanderen 2000-2040**



Bron: Provincie Zeeland (2012) Concept bevolkingsprognose Zeeland.

### *Vergrijzing en ontgroening*

De bevolking is straks veel meer vergrijsd dan nu. In 2030 is in Zeeuws-Vlaanderen 32% van de bevolking 65-plus, nu is dat nog 22%. Ook de ontgroening zet sterk in: het aantal jongeren daalt met bijna 5.000 tot 2030.

De vergrijzing en ontgroening vertaalt zich ook in de huishoudens: de samenstelling verandert sterk. Er verdwijnen circa 1.000 jongere huishoudens, circa 1.300 gezinnen en circa 1.500 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijd 35 tot en met 54 jaar. De groei is te vinden in de huishoudens vanaf 75 jaar. Daarvan komen er bijna 4.000 bij.

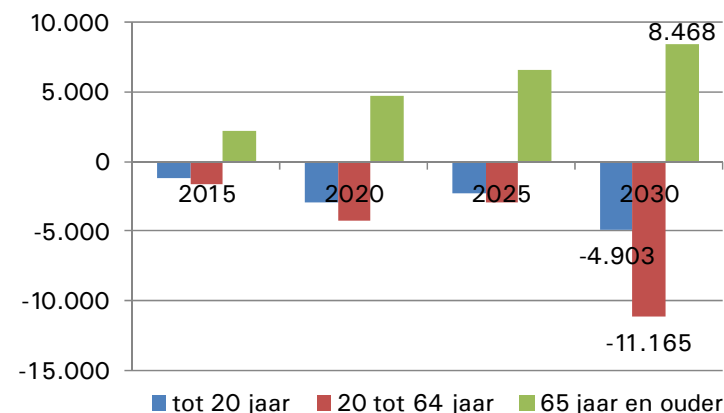
Dit is een forse ontwikkelopgave omdat de woonwensen van ouderen anders zijn dan die van jongeren. Voor een belangrijk deel gaat het hier om vitale, zelfstandige ouderen. Een heel ander beeld dan ouderen in het verleden. De vraag naar ouderenwoningen, deels in de huur, neemt toe. Overigens wordt deze vraag wel door veel partijen overschat doordat de beperkte verhuisgeneigdheid 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 Zeeuws-Vlaanderen 2010-2030**



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



### *Meer vraag van Vlamingen naar woningen in Zeeuws-Vlaanderen*

De afgelopen jaren zijn de lagere woningprijzen in Zeeuws-Vlaanderen geregeld in het nieuws geweest in België. Afhankelijk van type en locatie is de prijs volgens schattingen € 40.000 tot € 100.000 goedkoper dan in België<sup>2</sup>. Het verschil in vergelijkbare huizen in de grensstreek tussen Vlaanderen en Nederland is daarmee zo groot, dat het voor veel Vlamingen die in Antwerpen of Gent werken, aantrekkelijk is om zich in Zeeuws-Vlaanderen te vestigen en een half uur te reizen. Het aantal gevestigde Belgen in Zeeuws-Vlaanderen is sinds 2009 verdubbeld. Niet bekend is of deze een huur- of een koopwoning betrokken hebben. Het aantal Belgen dat vertrekt is daarnaast ook belangrijk. Per saldo is in 2011 het aantal Belgen met 164 toegenomen volgens de gemeenten.

**Tabel 1: aantal vestigers uit België in Zeeuws-Vlaanderen**

2009	2010	2011	2012 tot 1 okt	totaal
241	266	477	501	1.485

Bron: informatie gemeenten Hulst (tot oktober 2012), Sluis (tot oktober 2012) en Terneuzen (tot augustus 2012).

---

<sup>2</sup> Nieuwsbericht Stichting Zeeuws & Vlaanderen, 14 september 2012.

### *Sterke prijsstijging en geen prijscorrectie in Zeeuws-Vlaanderen*

De transactiepreizen zijn sinds 2001 net zo hard gestegen als in de rest van de provincie. De transactiepreizen liggen in het eerste half jaar van 2012 met € 168.000 in Zeeuws-Vlaanderen duidelijk onder dat van de provincie (€ 193.000). Opvallend is verder dat er in Zeeuws-Vlaanderen sinds 2012 nauwelijks een prijscorrectie is geweest bij de verkochte woningen. Dit in tegenstelling tot Nederland en de provincie Zeeland als totaal (zie figuur 5).

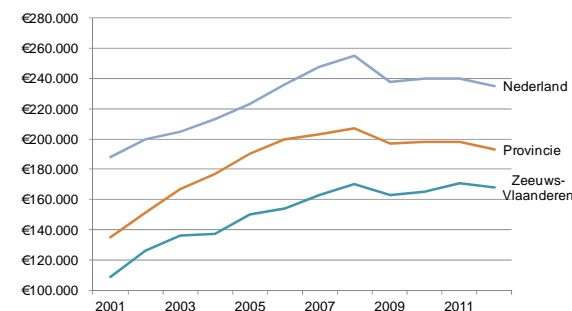
### *Huren wordt populairder*

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 gekelderde consumentenvertrouwen. De doorstroming stopt. 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 Zeeuws-Vlaanderen**



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>3</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>4</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>3</sup> Volgens het ING Economisch Bureau. Bron: ING (2012), Kwartaalmonitor Woningmarkt, derde kwartaal 2012.

<sup>4</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>5</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>5</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>6</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>6</sup> Niet alleen op de woningmarkt, maar ook op beleidsterreinen als de zorg, onderwijs, immigratie en veiligheid.

**De trends samengevat:**

- de bevolking krimpt en het aantal huishoudens gaat vanaf 2021 krimpen;
- forse vergrijzing en ontgroening;
- het verbeteren, verduurzamen en – soms ingrijpend – veranderen van de bestaande woningvoorraad (en woongebieden) wordt steeds belangrijker;
- grote prijsstijging en geen prijscorrectie in Zeeuws-Vlaanderen;
- meer vraag van Vlamingen naar woningen in Zeeuws Vlaanderen;
- huren wordt populairder;
- impasse op de woningmarkt;
- welvaartsgroei en behoefte aan kwaliteit en gemak;
- we worden steeds individueller, kritischer en willen meer keuzemogelijkheid;
- technologische vernieuwing en duurzaamheid;
- een wispelturige rijksoverheid;
- omslag commerciële activiteiten woningcorporaties: scherpere focus op kerntaak en minder investeringskracht.

### 3. PROFIEL ZEEUWS-VLAANDEREN

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

#### *Zeeuws-Vlaanderen: dun bevolkt met veel kleine kernen*

Zeeuws-Vlaanderen is de zuidelijkste van de vijf regio's in Zeeland en grenst aan de Belgische provincies Oost- en West-Vlaanderen en Antwerpen. Qua oppervlakte is het groter dan Walcheren, Noord en Zuid Beveland bij elkaar. Met 106.000 inwoners is het een van de dunbevolktste regio's van Nederland. De regio bestaat uit drie gemeenten: Hulst, Sluis en Terneuzen. In Terneuzen staat de helft van de woningvoorraad. De drie gemeenten bestaan in totaal uit 75 kleine tot zeer kleine plaatsen. De grootste zijn Terneuzen en Hulst.

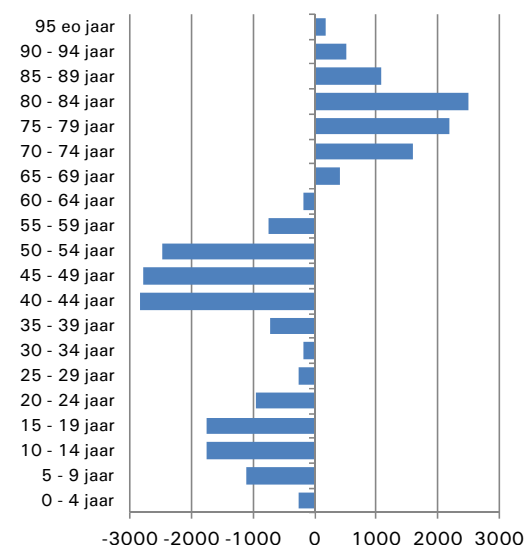
#### *Sterke ontgroening en vergrijzing in Zeeuws-Vlaanderen*

De komende twintig jaar verandert de bevolking in Zeeuws-Vlaanderen ingrijpend. Het aantal jongeren en middelbaren neemt sterk af, terwijl het aantal ouderen sterk toeneemt (figuur 6). Dezelfde trend is te zien bij de huishoudens. In 2030 heeft de vergrijzing een forse stap gezet: van alle huishoudens is 22% ouder dan 75 en meer dan de helft ouder dan 55 jaar. Daarmee vergrijst Zeeuws-Vlaanderen minder hard dan de provincie Zeeland. Wel blijft Zeeuws-Vlaanderen sterker vergrijsd dan de provincie.

#### *De woningvoorraad in Zeeuws-Vlaanderen is duidelijk goedkoper dan Zeeland*

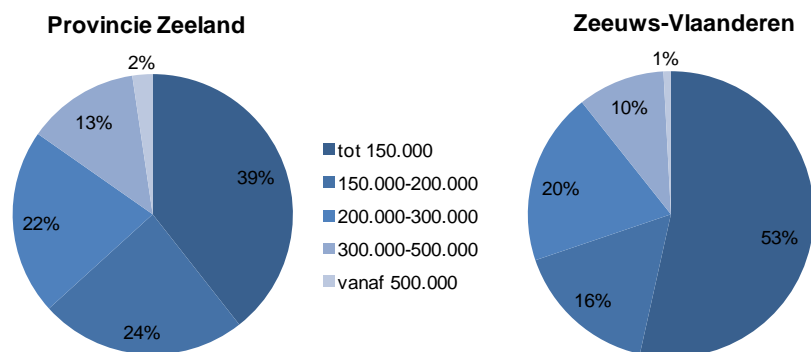
In Zeeland is sprake van een koopwoningmarkt (70%) die voornamelijk bestaat uit grondgebonden woningen (88%). In Zeeuws-Vlaanderen is dat nog meer het geval dan in de provincie. 75% van de woningen is een koopwoning en 92% een grondgebonden woning. Ten opzichte van de provincie is de woningvoorraad duidelijk goedkoper (figuur 7). In Zeeuws-Vlaanderen heeft 53% van de woningen een WOZ-waarde onder € 150.000. In de provincie is dat 39%.

**Figuur 6: bevolkingsprognose Zeeuws-Vlaanderen**



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

**Figuur 7: opbouw woningvoorraad naar WOZ-waarde**

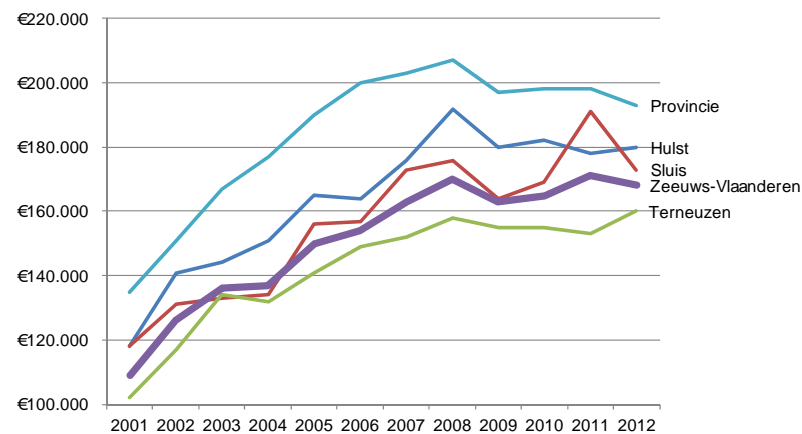


Bron: CBS Statline (2012), bewerking Stec Groep.

*Sterke prijsstijging tot 2008 en daarna stabilisatie*

De transactiepreizen in 2012 lagen met gemiddeld € 168.000 duidelijk lager dan het provinciaal gemiddelde van € 193.000. Samen met Walcheren en Tholen is er na de stijging tot 2008 geen prijscorrectie te zien. Binnen de regio heeft Terneuzen duidelijk de laagste transactiepreizen € 161.000. In Hulst worden juist de hoogste prijzen gerealiseerd: € 188.000 (zie figuur 8).

**Figuur 8: ontwikkeling transactiepreizen bestaande woningen provincie Zeeland en Zeeuws-Vlaanderen**



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



**Tabel 2: SWOT-analyse regio Zeeuws-Vlaanderen**

sterkten	zwakten
<ul style="list-style-type: none"> <li>• sterke prijsstijgingen en geen prijsdaling als gevolg van de crisis waardoor huishoudens minder vaak met een restschuld blijven zitten;</li> <li>• relatief veel grote woningen waarnaar ook vraag is;</li> <li>• de ligging aan zee en nabij een aantal aantrekkelijke Belgische steden;</li> <li>• aanwezigheid van stedelijke woonmilieus die voor een deel van de vergrijzende bevolking aantrekkelijk zijn.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• beperkte groei van het aantal huishoudens waardoor risico ontstaat op leegstand bij nieuwbouw;</li> <li>• te weinig levensloopbestendige en driekamerwoningen voor het opvangen van vergrijzing;</li> <li>• negatief binnenlands migratieoverschot en sterfteoverschot.</li> </ul>
kansen	bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• aantrekkelijk houden van Zeeuws-Vlaanderen voor Belgen die er een woning zoeken;</li> <li>• doorstroming door goed inspelen op woonwensen van oudere huishoudens waarmee die woningen vrijkomen voor andere doelgroepen.</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 2021 waarop nu al geanticipeerd moet worden;</li> <li>• afnemende vraag naar koopwoningen, terwijl juist de koopwoningvoorraad groot is;</li> <li>• leegstandsopgave: 5,7% 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 ZEEUWS-VLAANDEREN

*Dit hoofdstuk presenteert de belangrijkste woningmarktopgaven van de regio Zeeuws-Vlaanderen. 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.*

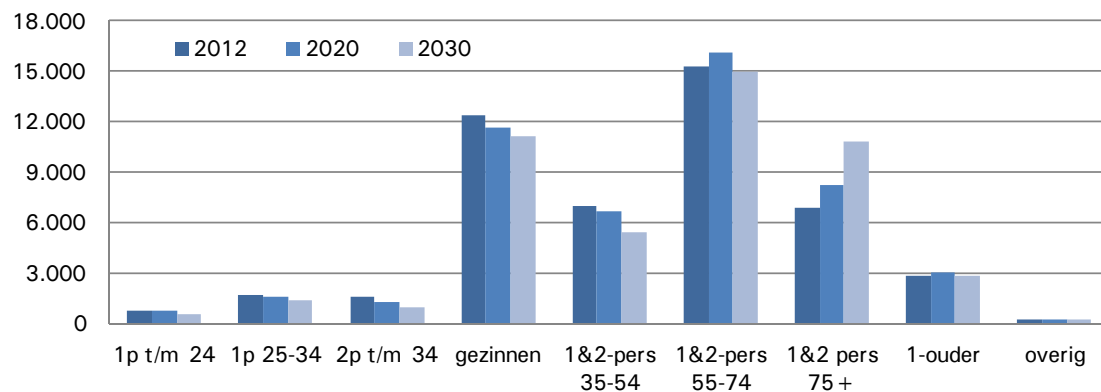
### 4.1 Kwantitatieve opgave: plancapaciteit veel groter dan vraag

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

#### *Aantal huishoudens verandert beperkt, vooral de samenstelling daarvan*

Het aantal huishoudens groeit tot 2020 nog beperkt met zo'n 800 huishoudens en krimpt vervolgens weer met eenzelfde aantal tot 2030. Dat maakt een slimme inzet van de nieuwbouw noodzakelijk om toekomstige leegstand te voorkomen. Het absolute aantal huishoudens verandert dus beperkt, de samenstelling daarentegen verandert wel sterk, zo blijkt ook uit figuur 9. Het aantal gezinnen en 1- en 2-persoonshuishoudens tot 54 jaar neemt af. 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 Zeeuws-Vlaanderen 2012-2030**



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland; zie tabel 18 in bijlage voor toelichting doelgroepen.

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

De gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen hebben allerlei plannen om hun woningvoorraad te veranderen. In totaal gaat het om bijna 2.000 woningen (tabel 3).

**Tabel 3: nieuwbouw en sloopplannen**

type	gemeente			regio Zeeuws-Vlaanderen
	Hulst	Sluis	Terneuzen	
nieuwbouw uitbreiding	268	149	454	871
nieuwbouw inbreiding	343	453	643	1.439
vervangende nieuwbouw	359	109	506	974
sloop	-290	-239	-807	-1.336
<b>totaal</b>	<b>680</b>	<b>472</b>	<b>796</b>	<b>1.948</b>

Bron: nieuwbouwplannen gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen (2012).

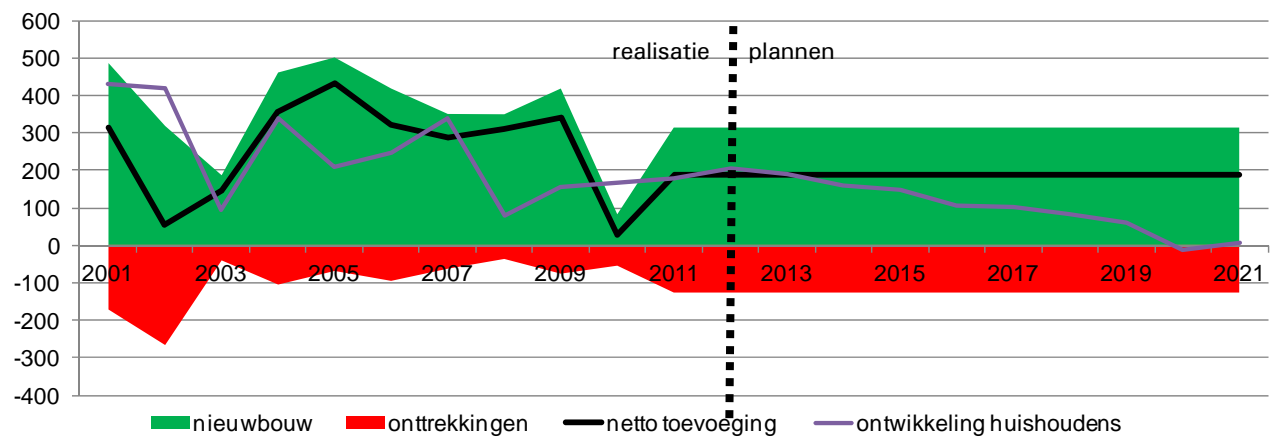
De gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen wilden initieel de plannen in de drie gemeenten samenvoegen tot één planning. Gegeven de enorme plancapaciteit is door hen een andere aanpak gekozen waardoor er nu geen recente planning is. Er is afgesproken dat de nieuwe planning gebaseerd gaat worden op de behoefteprognose. Dit voorstel is geaccordeerd in het portefeuillehoudersoverleg (DB Platform Wonen Zeeuws-Vlaanderen).

#### **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, vooral na 2012. Ook in het verleden is duidelijk meer gebouwd dan nodig was om de groei van de huishoudens op te vangen. Dit heeft geleid tot een toename van de leegstand.

**Figuur 10: plancapaciteit en prognose huishoudens Zeeuws-Vlaanderen**



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en planningslijsten gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen (2012).

#### 4.2 Kwalitatieve opgave: meer kleiner, 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.

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

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

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

##### **Gebruik Woononderzoek Nederland (WoON 2009)**

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

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

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

### *Handhaven aandeel betekent niet niks doen*

Deze bouwstenen vertalen zich in een advies over het vergroten, handhaven of verkleinen van het aandeel in een bepaald segment. Handhaven betekent niet per definitie niets doen. Dit betekent dat het aandeel huishoudens dat zo'n woning zoekt en het bestaande woningaanbod op elkaar aansluiten. Zo zijn er momenteel voldoende woningen met een gebruiksoppervlak (gbo) van 70 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: vergroot aandeel levensloopbestendige woningen*

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

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 4: opgave Zeeuws-Vlaanderen naar woningtype**

woningtype	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
grondgebonden woning	48.497	92%	60-80%	groot overschot	↘	verkleinen aandeel
appartement met lift	2.373	5%	15-25%	tekort	↗	vergroten aandeel
appartement zonder lift	1.865	4%	5-15%	voldoende	→	handhaven
<b>totaal</b>	<b>52.735</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 echter wel licht toe, waardoor het verstandig is dit aandeel woningen te handhaven. 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 het tekort.

De opgave ligt in het inperken van nieuwbouw van te kleine woningen en het verbeteren hiervan in de bestaande voorraad. 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 5: opgave Zeeuws-Vlaanderen naar woningoppervlak**

woninggrootte	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
tot 70 m <sup>2</sup>	11.171	21%	10-20%	overschot	↗	handhaven aandeel
70 tot 90 m <sup>2</sup>	7.852	15%	10-20%	voldoende	→	handhaven aandeel
vanaf 90 m <sup>2</sup>	33.711	64%	70-80%	tekort	↘	handhaven aandeel
<b>totaal</b>	<b>52.735</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 80% van de woningen in Zeeuws-Vlaanderen vier of meer kamers heeft en weinig woningen drie kamers. De vraag naar drie kamers stijgt de komende jaren bovendien. Een van de opgaven is daarmee het verkleinen van het aandeel woningen met vijf of meer kamers en juist het vergroten van het aandeel woningen met drie kamers.

**Tabel 6: opgave Zeeuws-Vlaanderen naar aantal kamers**

aantal kamers	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
1 of 2 kamers	2.399	5%	5-15%	voldoende	↗	vergroten aandeel
3 kamers	6.342	12%	30-40%	groot tekort	↗	vergroten aandeel
4 kamers	18.994	36%	25-35%	voldoende	↘	verkleinen aandeel
5 of meer kamers	25.000	47%	25-35%	overschot	↘	verkleinen aandeel
<b>totaal</b>	<b>52.735</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*

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

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

**Tabel 7: opgave Zeeuws-Vlaanderen naar eigendomssituatie**

eigendom	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
huur	13.260	25%	40-50%	tekort	↑	vergroten aandeel
koop	39.469	75%	50-60%	overschot	↓	verkleinen aandeel
<b>totaal</b>	<b>52.735</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 Zeeuws-Vlaanderen veel goedkope koopwoningen. Duidelijk meer dan de vraag naar woningen in deze prijsklasse. Hoewel het aantal huishoudens dat de voorkeur heeft voor een goedkope woning afneemt, is de verwachting toch dat de toekomstige vraag toeneemt. Dat komt door de trend van verdere individualisering en meer 1-persoonshuishoudens maar ook door de verminderde leencapaciteit door stringentere eisen van banken. De groei in de vraag is echter onvoldoende om het grote aanbod in dit segment te absorberen. De opgave is in dit segment het aandeel te verkleinen.

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. Ook boven € 300.000 is de vraag nog groter dan het aanbod. Gegeven de huidige economische situatie is het wel verstandig om binnen dit segment eerder woningen tot € 400.000 toe te voegen dan woningen van bijna € 500.000.

**Tabel 8: opgave Zeeuws-Vlaanderen naar koopprijsklassen**

koopprijsklassen	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
tot € 150.000	15.274	39%	5-15%	groot overschot	↗	verkleinen aandeel
€ 150.000 t/m € 200.000	7.943	20%	15-25%	voldoende	↘	handhaven aandeel
€ 200.001 t/m € 300.000	10.487	27%	35-45%	tekort	↗	vergroten aandeel
€ 300.001 t/m € 500.000	5.423	14%	20-30%	voldoende	↗	vergroten aandeel
vanaf € 500.000	342	1%	0-10%	voldoende	↗	handhaven aandeel
<b>totaal</b>	<b>39.469</b>	<b>100%</b>				

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

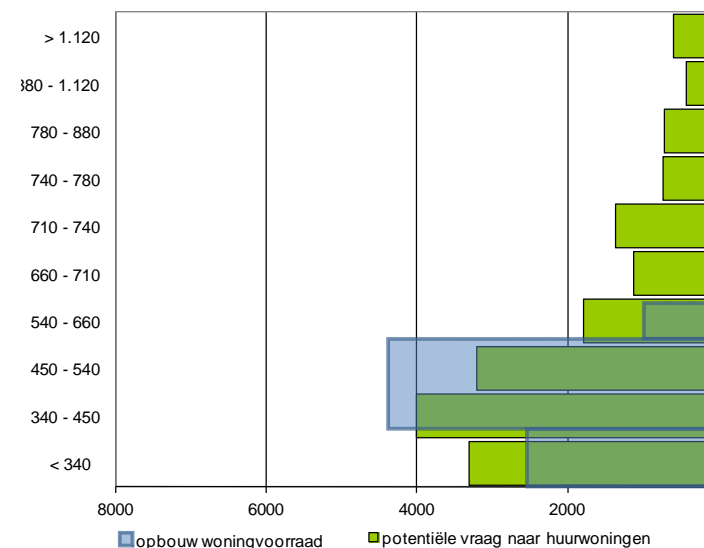
### Huurprijsklassen: minder goedkope huur en meer duurdere huurwoningen

In Zeeuws-Vlaanderen heeft 85% 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 af doordat het aantal jongere huishoudens afneemt. 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. Huishoudens met een hoger inkomen die willen huren komen daardoor automatisch terecht in huurwoningen boven de huurtoeslaggrens. 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 Zeeuws-Vlaanderen



**Tabel 9: opgave Zeeuws-Vlaanderen naar huurprijsklassen**

huurprijsklassen	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
tot € 366	2.918	22%	5-15%	overschot	↘	verkleinen aandeel
€ 366 tot € 562	8.348	63%	55-65%	voldoende	→	verkleinen aandeel
€ 562 tot € 665	989	7%	15-20%	tekort	→	vergroten aandeel
vanaf € 665	1.005	8%	15-20%	tekort	↗	vergroten aandeel
<b>totaal</b>	<b>13.260</b>	<b>100%</b>				

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

*Woonmilieus: speel in op tekort buiten-centrum woonmilieus in stedelijke herstructurering*

Zeeuws-Vlaanderen is een typisch plattelandsgebied met weinig sterk stedelijke elementen. Alleen in Terneuzen zijn er centrumstedelijke, buiten-centrum en groenstedelijke woonmilieus. In totaal woont bijna 80% in Zeeuws-Vlaanderen dorps- of landelijk. Vooral ouderen vinden het wonen in een centrum-dorps milieu aantrekkelijk. Er is een tekort aan buiten-centrum woonmilieus. Een aantrekkelijk milieu omdat dit ligt aan de rand van binnensteden en dus nabij voorzieningen, zonder de onrust van het centrum. In Zeeuws-Vlaanderen is dit milieu alleen in Terneuzen te vinden. Dit biedt daar kansen om in te spelen op de grote behoefte, bijvoorbeeld bij herstructurering.

In andere delen van Zeeuws-Vlaanderen is dit milieu niet eenvoudig toe te voegen. Een oplossing is het opvangen van dit tekort binnen de andere milieus, zoals bijvoorbeeld centrum-dorpse woonmilieus in de grotere kernen zoals Hulst, Breskens, Oostburg en Sluis. Ondanks dat er momenteel een overaanbod lijkt te zijn, blijft dit een aantrekkelijk woonmilieu. Dit zijn de grotere dorpen met voorzieningen.

**Tabel 10: opgave Zeeuws-Vlaanderen naar woonmilieus**

huurprijsklassen	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
centrum-stedelijk	1.550	3%	5-10%	voldoende	→	handhaven aandeel
buiten-centrum	3.963	8%	25-35%	groot tekort	→	vergroten aandeel
groen-stedelijk	5.383	10%	15-20%	voldoende	↘	handhaven aandeel
centrum-dorps	25.385	48%	30-35%	overschot	↗	handhaven aandeel
landelijk wonen	16.454	31%	10-20%	overschot	→	verkleinen aandeel
<b>totaal</b>	<b>52.735</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 woningmarkttopgaven, waar Zeeuws-Vlaanderen voor staat, samen en geeft richting aan onderwerpen voor regionale afspraken. Gestart wordt met een kort overzicht van de woningmarkttopgaven, waarna deze verder worden uitgewerkt.*

### **De woningmarkttopgaven waar Zeeuws-Vlaanderen voor staat**

1. De beperkte groei van 800 huishoudens gevolgd door eenzelfde 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 800 woningen nodig, terwijl er bijna 2.000 netto in de planning staan: prioriteer en kies tussen plannen om overaanbod en stagnatie van 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 buiten-centrumlocaties en centrum-dorpse woonmilieus.
4. Vergroot het aandeel huurwoningen waarbij het aandeel woningen met een huurprijs boven de € 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 woningmarkttopgaven 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.

### *Zeeuws-Vlaanderen: belangrijkste trends en opgaven*

Specifiek voor Zeeuws-Vlaanderen zien we vooral de volgende trends en marktopgaven:

1. De bevolking krimpt nu al. In 2012 heeft Zeeuws-Vlaanderen ongeveer 106.000 inwoners. In 2030 is dit gedaald naar 99.000 en in 2040 zelfs naar 91.000. Het omslagpunt van groei naar krimp ligt bij de huishoudens rond 2021.

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

2. Er zijn (of waren) plannen voor ruim 2.000 nieuwe woningen tot 2021, circa 200 per jaar. Dat is te veel. Tot 2021 groeit het aantal huishoudens met zo'n 800 huishoudens en daarmee jaarlijks gemiddeld met 90. Als alle plannen onverkort doorgaan, ontstaat er een fors overschot.



De opgave voor Zeeuws-Vlaanderen 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 Zeeuws-Vlaanderen 32% van de bevolking 65-plus, nu is dat nog 22%. Het gaat om een groei van 4.000 75-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. Zeeuws-Vlaanderen 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 Zeeuws-Vlaanderen 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 Zeeuws-Vlaanderen is grondgebonden en zo'n 5% is een appartement met lift. De vraag naar 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. Driekwart van de woningen in Zeeuws-Vlaanderen is nu nog een koopwoning. De vraag naar huur neemt toe, vooral vrijesectorhuur.

Zeeuws-Vlaanderen 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. Zeeuws-Vlaanderen heeft een omvangrijke en beperkt krimpende groep gezinnen van zo'n 12.500 huishoudens. Zeeuws-Vlaanderen kampt ook met ontgroening. Er verdwijnen zo'n 1.000 jonge huishoudens en 1.500 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 Zeeuws-Vlaanderen. 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.

8. Het grote aandeel koopwoningen zorgt op termijn voor een grote opgave in de particuliere woningvoorraad.

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

Uitdaging voor Zeeuws-Vlaanderen 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 Zeeuws-Vlaanderen 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 Zeeuws-Vlaanderen. 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 staan de achterliggende cijfers bij de marktverkenning. Gestart wordt met een overzicht van de opbouw van de bevolking en prognoses daarvan. Vervolgens komen de huishoudens, prognose en de woningvoorraad aan bod. De bijlage eindigt met economische aspecten die belangrijk zijn voor de vraag naar woningen. De cijfers worden gepresenteerd op regioniveau en vergeleken met de provincie.*

## Bevolkingsontwikkeling

### Ontwikkeling bevolking

- in 2030 zijn er 7% minder inwoners;
- er zijn vooral minder kinderen en inwoners tussen 40 en 54 jaar;
- het aantal inwoners tussen 70 en 84 jaar is dan juist sterk toegenomen.

**Tabel 11: ontwikkeling bevolking Zeeuws-Vlaanderen naar leeftijd**

cohort	2000	2012	2012	2020	2030	verschil 2012-2030	ontwikkeling bevolking
bevolking 0 - 4 jaar	5,6%	4546	4,3%	4,2%	4,3%	-262	<p><b>ontwikkeling tussen 2012 en 2030</b></p>
bevolking 5 - 9 jaar	6,0%	5429	5,1%	4,3%	4,4%	-1.115	
bevolking 10 - 14 jaar	5,7%	6119	5,7%	4,7%	4,4%	-1.760	
bevolking 15 - 19 jaar	5,2%	5670	5,3%	4,9%	3,9%	-1.766	
bevolking 20 - 24 jaar	4,5%	4566	4,3%	4,3%	3,7%	-958	
bevolking 25 - 29 jaar	6,2%	4586	4,3%	4,6%	4,4%	-269	
bevolking 30 - 34 jaar	7,5%	5191	4,9%	4,9%	5,1%	-193	
bevolking 35 - 39 jaar	7,6%	6119	5,7%	5,2%	5,5%	-718	
bevolking 40 - 44 jaar	7,5%	8193	7,7%	5,4%	5,4%	-2.835	
bevolking 45 - 49 jaar	7,4%	8380	7,9%	6,9%	5,7%	-2.790	
bevolking 50 - 54 jaar	7,9%	8178	7,7%	8,1%	5,8%	-2.479	
bevolking 55 - 59 jaar	6,2%	7952	7,5%	8,0%	7,3%	-741	
bevolking 60 - 64 jaar	5,3%	8302	7,8%	7,6%	8,2%	-182	
bevolking 65 - 69 jaar	4,9%	7392	6,9%	7,3%	7,9%	411	
bevolking 70 - 74 jaar	4,3%	5392	5,1%	7,4%	7,1%	1.608	
bevolking 75 - 79 jaar	3,8%	4178	3,9%	5,1%	6,4%	2.193	
bevolking 80 - 84 jaar	2,4%	3209	3,0%	3,6%	5,8%	2.493	
bevolking 85 - 89 jaar	1,5%	1990	1,9%	2,2%	3,1%	1.073	
bevolking 90 - 94 jaar	0,6%	839	0,8%	1,0%	1,4%	513	
bevolking vanaf 95 jaar	0,1%	207	0,2%	0,3%	0,4%	177	
<b>totaal (100%)</b>	<b>107.082</b>	<b>106.438</b>	<b>103.908</b>	<b>98.838</b>	<b>-7.600</b>		

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

**Tabel 12: prognose bevolking gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen**

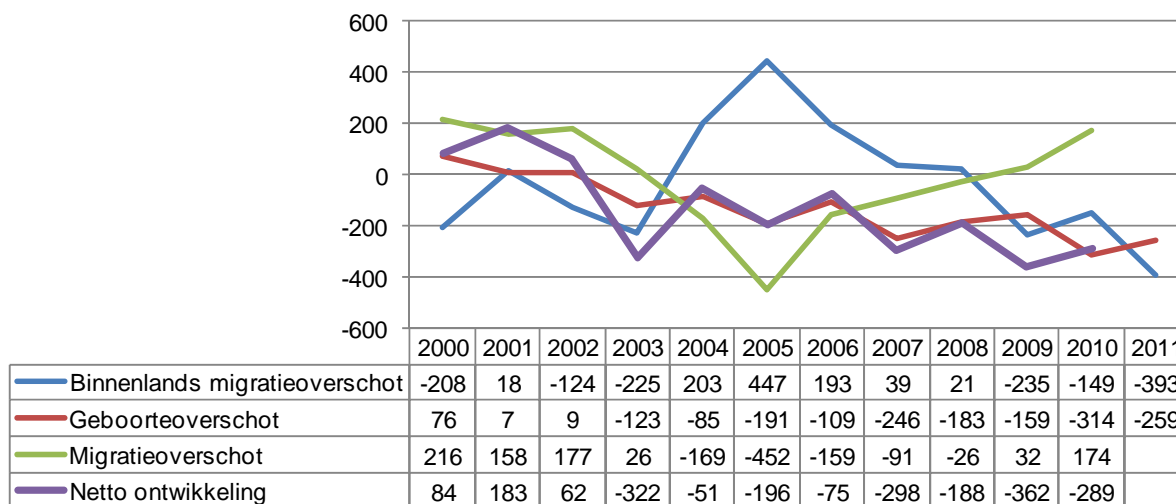
gebied	2012	2020	2030	verschil 2012-2030	percentage
Hulst	27.729	26.919	25.207	-2.522	-9%
Sluis	23.932	23.050	21.557	-2.375	-10%
Terneuzen	54.777	53.939	52.074	-2.703	-5%
Zeeuws-Vlaanderen	106.438	103.908	98.838	-7.600	-7%

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

### *Migratie*

- na een piek in 2005 zijn er sinds 2009 meer mensen vertrokken dan gevestigd;
- ook is het sterftecijfer duidelijk hoger dan het geboortecijfer (negatief geboorteoverschot);
- er zijn in totaal meer mensen vertrokken naar het buitenland dan gevestigd vanuit het buitenland;
- de meeste verhuizingen gaan naar Breda, Rotterdam en Tilburg;
- vestigers komen vooral vanuit Vlissingen, Breda en Rotterdam.

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



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

**Tabel 13: gemiddelde jaarlijkse emi- en immigratie in Zeeuws-Vlaanderen (2005-2010)**

onderwerp	Hulst	Sluis	Terneuzen	Zeeuws-Vlaanderen
emigratie inclusief correcties	230	215	461	905
immigratie	228	186	404	818
migratiesaldo inclusief correcties	-2	-29	-56	-87

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

**Tabel 14: ontwikkeling binnenlands migratiesaldo per gemeente in Zeeuws-Vlaanderen**

gemeente	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Hulst	23	114	80	7	34	139	102	-1	-24	-26	-118	-74
Sluis	0	0	0	-197	93	93	70	4	-32	-9	-29	-142
Terneuzen	-231	-96	-204	-35	76	215	21	36	77	-200	-2	-177

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

**Tabel 15: vijf grootste vertrek en herkomstgemeenten**

naar Zeeuws-Vlaanderen vanuit...	gemiddelde 2006-2010	van Zeeuws-Vlaanderen naar...	gemiddelde 2006-2010
Vlissingen	112	Breda	161
Breda	109	Rotterdam	139
Rotterdam	98	Tilburg	108
Middelburg	79	Middelburg	99
Tilburg	75	Goes	97

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

**Tabel 16: aantal vestigers uit België in Zeeuws-Vlaanderen**

gemeente	2009	2010	2011	2012	totaal
Hulst	88	116	159	190	553
Sluis	88	90	204	137	519
Terneuzen	65	60	114	174	413
Zeeuws-Vlaanderen	241	266	477	501	1485

Bron: informatie gemeenten Hulst (tot oktober 2012), Sluis (tot 1 oktober 2012) en Terneuzen (tot augustus 2012).



## Huishoudensprognose

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

### Prognose huishoudens

- het aantal huishoudens daalt tot 2030 met 0,5%. Wel zijn er onderlinge verschillen tussen de gemeenten;
- de samenstelling van de huishoudens verandert sterk. Het aantal alleenstaanden en stellen vanaf 75 jaar stijgt met bijna 4.000 huishoudens;
- het aantal gezinnen daalt daarentegen met 1.300;
- ook de alleenstaanden en stellen tussen 35 en 54 jaar dalen sterk met ruim 1.500.

**Tabel 17: prognose huishoudens Zeeuws-Vlaanderen naar leeftijd/samenstelling**

doelgroep	2012	2020	2030	2012-2030	ontwikkeling doelgroepen
1-pers t/m 24 jaar	1,5%	1,4%	1,1%	-203	
1-pers 25 t/m 34 jaar	3,4%	3,1%	2,8%	-303	
2-pers t/m 34 jaar	3,1%	2,6%	2,0%	-567	
gezinnen	25,6%	23,7%	23,0%	-1.338	
1 en 2 pers 35 t/m 54 jaar	14,4%	13,4%	11,3%	-1.536	
1 en 2 pers 55 t/m 74 jaar	31,4%	32,7%	31,0%	-277	
1 en 2 pers 75 +	14,2%	16,7%	22,5%	3.964	
1-oudergezinnen	5,9%	6,0%	5,9%	16	
overig	0,5%	0,4%	0,4%	-23	
<b>Zeeuws-Vlaanderen</b>	<b>48.437</b>	<b>49.274</b>	<b>48.170</b>	<b>-267</b>	
Hulst	12.281	12.542	12.114	-167	
Sluis	11.248	11.298	10.783	-465	
Terneuzen	24.908	25.434	25.273	365	

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

**Tabel 18: 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 19: 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. verhuiscandidateen wonend in Nederland, 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 19: 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 20: 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).

## Ontwikkelingen woningvoorraad

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

**Tabel 21: verdeling woningvoorraad**

segment	kenmerk	regio	regio	provincie	Hulst	Sluis	Terneuzen
totale woningvoorraad		52.735	100,0%	176.488	12.840	13.931	25.964
woningtype	grondgebonden	48.497	92%	88%	99%	94%	87%
	appartement met lift	2.373	5%	7%	0%	4%	7%
	appartement zonder lift	1.865	4%	5%	0%	3%	6%
woninggrootte	tot 70 m <sup>2</sup> (gbo)	11.171	21%	22%	20%	23%	21%
	70 tot 90 m <sup>2</sup> (gbo)	7.852	15%	15%	10%	17%	16%
	vanaf 90 m <sup>2</sup> (gbo)	33.711	64%	62%	70%	59%	63%
aantal kamers	1 en 2 kamers	2.399	5%	6%	4%	5%	5%
	3 kamers	6.342	12%	13%	10%	14%	12%
	4 kamers	18.994	36%	35%	38%	30%	38%
	5 of meer kamers	25.000	47%	46%	49%	51%	45%
bouwperiode	voor 1945	11.540	22%	22%	23%	22%	21%
	1945-1970	17.164	33%	29%	29%	37%	32%
	1971-1990	15.010	29%	30%	28%	27%	30%
	vanaf 1991	9.021	17%	19%	20%	14%	17%
prijsklasse koop	tot € 150.000	15.274	39%	18%	31%	41%	41%
	€ 150.000 tot € 200.000	7.943	20%	27%	25%	19%	18%
	€ 200.000 tot € 300.000	10.487	27%	31%	27%	24%	28%
	€ 300.000 tot € 500.000	5.423	14%	20%	16%	14%	13%
	vanaf € 500.000	342	1%	4%	1%	2%	0%
prijsklasse huur	tot € 366	2915	22%	23%	23%	30%	18%
	€ 366 tot € 562	8350	63%	62%	68%	55%	65%
	€ 562 tot € 665	990	7%	8%	5%	8%	9%
	vanaf € 665	1005	8%	7%	5%	8%	8%

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

### Vervolg tabel 21: verdeling woningvoorraad

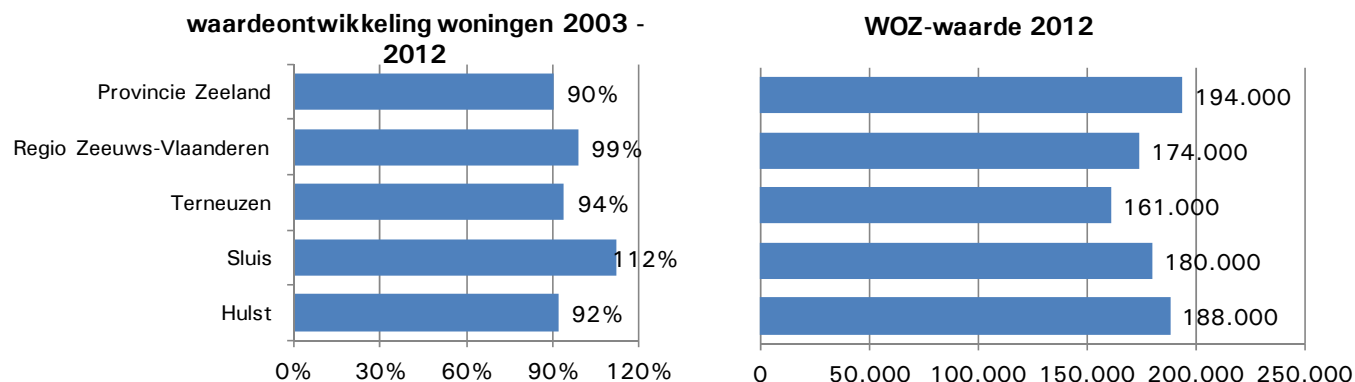
segment	kenmerk	regio	regio	provincie	Hulst	Sluis	Terneuzen
eigendom	huur	13.260	25%	30%	22%	24%	27%
	koop	39.469	75%	70%	78%	76%	73%
woonmilieu	centrum-stedelijk	1.550	3%	4%	0%	0%	6%
	buiten-centrum	3.963	8%	18%	0%	0%	15%
	groen-stedelijk	5.383	10%	12%	0%	0%	21%
	centrum-dorps	25.385	48%	38%	62%	63%	33%
	landelijk wonen	16.454	31%	28%	38%	37%	25%
levensloopbestendig (nultredenwoning)		12.891			3.373	3.134	6.384
recreatiewoningen		3.189			14	2.915	260
tweede woningen		917			292	625	

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

### Woningprijzen

- de WOZ-waardeontwikkeling in Zeeuws-Vlaanderen ligt boven provincieniveau;
- de gemiddelde WOZ-waarde is nog wel duidelijk lager met € 174.000;
- Terneuzen heeft gemiddeld de goedkoopste woningen, Hulst de duurste woningen.

Figuur 13: WOZ-waarde en ontwikkeling daarvan in Zeeuws-Vlaanderen



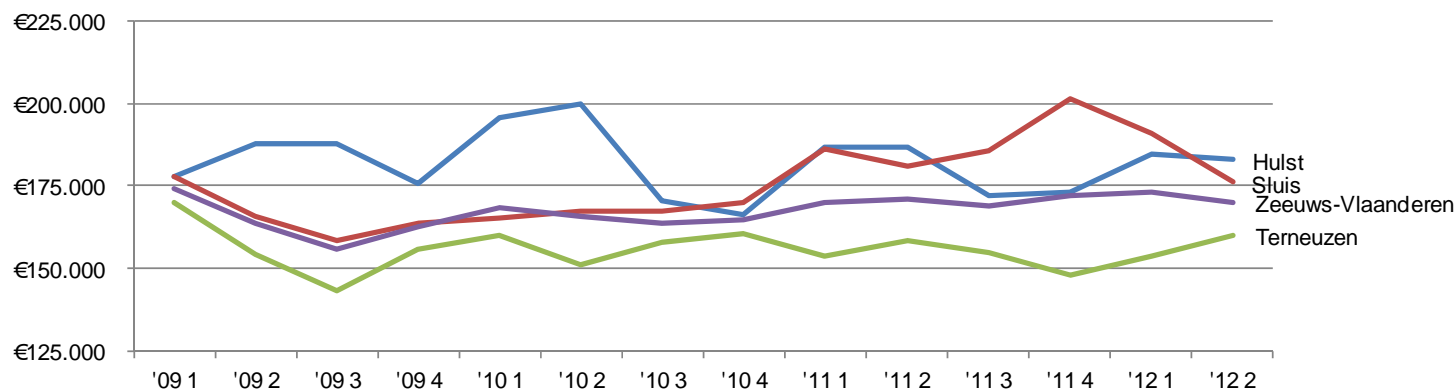
Bron: CBS Statline, bewerking Stec Groep (2012).

**Tabel 22: 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
Hulst	€178	€197	€178	€173	€218	€182	€159	€174	€199	€174	€170	€176	€193	€173
Sluis	€178	€154	€163	€164	€166	€169	€166	€174	€198	€164	€207	€196	€186	€166
Terneuzen	€170	€138	€148	€164	€156	€146	€170	€151	€156	€161	€149	€147	€160	€160
Zeeuws-Vlaanderen	€174	€153	€159	€166	€171	€161	€166	€163	€177	€165	€173	€171	€175	€165

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

**Figuur 14: gemiddelde prijzen verkochte woningen**



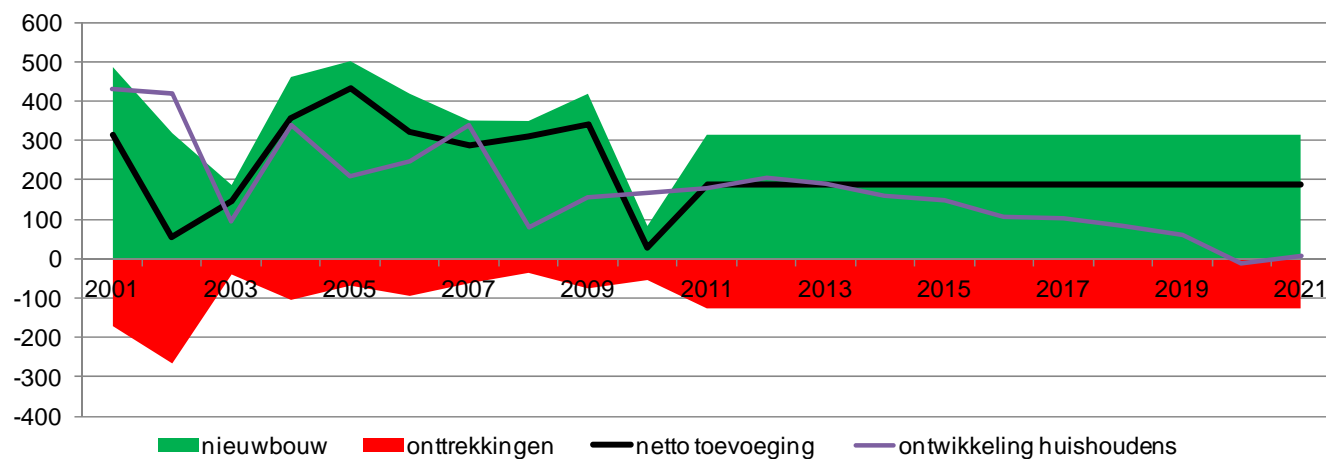
Bron: [www.woningmarktcijfers.nl](http://www.woningmarktcijfers.nl).

## Nieuwbouw/sloopplannen

De gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen wilden initieel de plannen in de drie gemeenten samenvoegen tot één planning. Gegeven de enorme plancapaciteit is door hen een andere aanpak gekozen waardoor er nu geen recente planning is. Er is afgesproken dat de nieuwe planning gebaseerd gaat worden op de behoefteprognose. Dit voorstel is geaccordeerd in het portefeuillehoudersoverleg (DB Platform Wonen Zeeuws-Vlaanderen).

- de meest recente plannen leiden tot een netto uitbreiding met 1.948 woningen in Zeeuws-Vlaanderen.

**Figuur 15: gerealiseerde en verwachte nieuwbouw en sloopplannen in Zeeuws-Vlaanderen**



Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en planningslijsten gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen (2012).



**Tabel 23: nieuwbouw en sloopplannen in Zeeuws-Vlaanderen**

type	gemeente			regio Zeeuws-Vlaanderen
	Hulst	Sluis	Terneuzen	
nieuwbouw uitbreiding	268	149	454	871
nieuwbouw inbreiding	343	453	643	1439
vervangende nieuwbouw	359	109	506	974
sloop	-290	-239	-807	-1336
<b>totaal</b>	<b>680</b>	<b>472</b>	<b>796</b>	<b>1.948</b>

Bron: woningbouwplannen gemeente Hulst, Sluis en Terneuzen.

*Leegstand en woningtekorten/overschotten*

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

**Tabel 24: ontwikkeling leegstand 2010-2011 in Zeeuws-Vlaanderen**

gebied	2010	2011
Zeeuws-Vlaanderen	5,8%	6,0%
Hulst	5,0%	5,3%
Sluis	6,7%	7,1%
Terneuzen	5,8%	5,7%

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

### (Regionale) economie

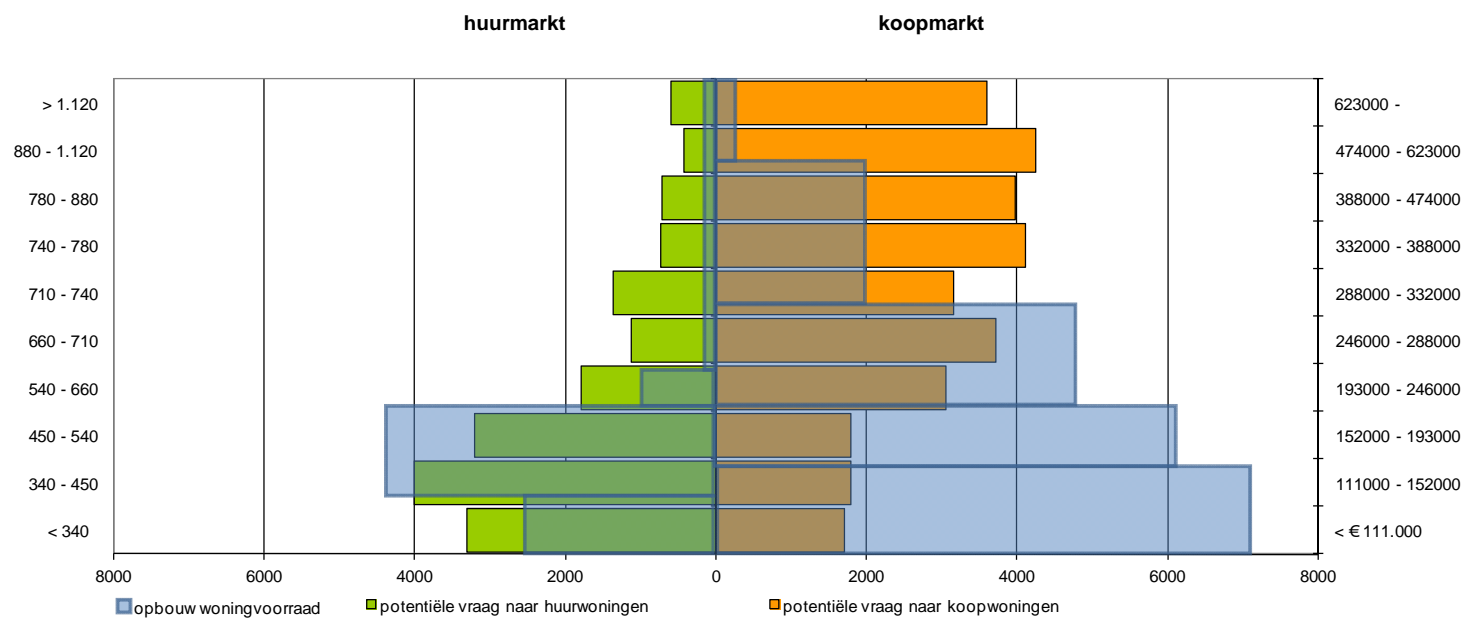
In deze paragraaf zoomen we in op de economische positie van huishoudens en personen en de economische situatie in de regio.

**Tabel 25: economische kengetallen voor Zeeuws-Vlaanderen en Zeeland**

kenmerk	Zeeuws Vlaanderen	Zeeland	Hulst	Sluis	Terneuzen
gemiddeld besteedbaar huishoudinkomen 2009	€ 32.900	€ 33.300	€ 34.100	€ 32.000	€ 32.800
potentiële beroepsbevolking (15-65 jarigen) 2012	63,1%	65,2%	63,6%	62,9%%	63,8%%
potentiële beroepsbevolking (15-65 jarigen) 2030	54,8%	56,1%	55,4%	52,9%	52,4%
% inwoners met uitkering	7,8%	7,1%	7,8%	6,9%	8,1%
% inwoners met WW-uitkering	1,3%	1,3%	1,3%	1,1%	1,4%
banen in 60 minuten per OV			222	147	160
banen in 60 minuten per auto			259	51	168

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

**Figuur 16: marktruimte model Zeeuws-Vlaanderen**



- 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.

### **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 Zeeuws-Vlaanderen (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 Hulst (2012), Woningbouwplannen – overzicht stand 2010.
- Gemeente Sluis (2012), Woningbouwplannen – overzicht stand 2010.
- Gemeente Terneuzen (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.