

WoON-themaraapport

Woningbouwplanningen van kwantiteit naar kwaliteit

Colofon

© SCOOP 2013

Samenstelling

Dick van der Wouw
Nadet Somers

SCOOP

Zeeuws instituut voor sociale
en culturele ontwikkeling
Kousteensedijk 7
Postbus 407 Middelburg
Telefoon (0118) 682500
www.scoopzld.nl
scoop@scoopzld.nl

Foto

Flickr

Lay-out

SCOOP

Ontwerp

SCOOP

Drukwerk

SCOOP

*Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van de Provincie Zeeland.
De Provincie Zeeland streeft naar een goede sociale en culturele infrastructuur in Zeeland,
in samenwerking met anderen. Als sociaal-cultureel kennis- en ontwikkelingsinstituut
ondersteunt SCOOP de Provincie bij haar taken in het sociaal-cultureel beleid.*

Inhoudsopgave

Inleiding.....	5
Leegstand.....	6
Veranderingen in samenstelling van huishoudens	6
Tevredenheid met de woning en de woonomgeving.....	7
Huidige en gewenste woonmilieus	8
Senioren en seniorenwoningen.....	8

Woningbouwplanningen van kwantiteit naar kwaliteit

Inleiding

De woningmarkt is behoorlijk ingezakt. Ook in de eerste helft van 2013 waren er nog weinig tekenen van herstel. Het aantal verkochte woningen in Zeeland ligt sinds de crisis in 2009 onder de 300 per maand. In de tweede helft van 2013 lijkt het dat de 'bodem' bereikt is en het aantal verkopen weer licht stijgt. In 2014 lijkt de woningmarkt weer iets op te veren.

Alle Zeeuwse gemeenten (behalve Schouwen-Duiveland) hebben in 2013 in regioverband woningmarktafspraken gemaakt. De optimistische bouwplannen van weleer horen hierbij tot het verleden. Immers wanneer de bevolkingsgroei stagneert, is het oppassen geblazen om niet voor leegstand te gaan bouwen. Bovendien veranderen de woonwensen door vergrijzing en ontgroening en door algemene trends. Op 17 december heeft het college van gedeputeerde staten de woningmarktafspraken vastgesteld waarin rekening wordt gehouden met deze ontwikkelingen.

In een markt die minder op uitbreiding gericht kan zijn, moet men vooral naar de afstemming kijken tussen gewenste woonkwaliteiten en de kwaliteiten van de bestaande voorraad. Aan de hand van gegevens uit het WoON-onderzoek, zetten we daarvoor een aantal ontwikkelingen op een rij.

De feiten

- De leegstand in Zeeland is toegenomen.
- Het aandeel huishoudens met kinderen neemt af en het aandeel eenpersoonshuishoudens neemt toe. Steeds vaker bestaat een eenpersoonshuishouden uit een 75-plusser.
- Zeeuwen willen in toenemende mate in een centrum-stedelijk woonmilieu wonen. Tegelijkertijd is de waardering voor de kwaliteit van de woning en woonomgeving hier minder dan in de andere woonmilieus.
- In vergelijking met Nederland zijn Zeeuwen meer tevreden met hun woning en woonomgeving.
- 75-plussers wonen minder vaak in een koopwoning dan jongere leeftijdsgroepen.
- In de regio Zeeuws-Vlaanderen en de centrum-dorpse en landelijke woonmilieus is er een grote en groeiende discrepantie tussen de aantallen 75-plussers en de voor senioren bestemde woningen.

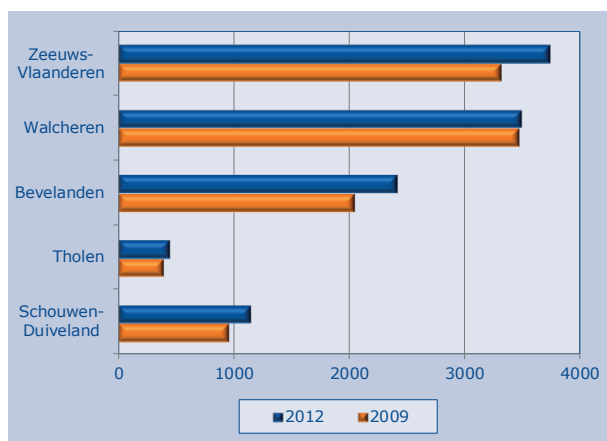
De aanbevelingen

- De 'trek naar de stad' vereist dat de kwaliteitsimpuls voor de woningmarkt verschillend moet zijn voor de onderscheiden woonmilieus in Zeeland. Dit betekent versterken van de centrum-stedelijke en centrum-dorpse woonmilieus en verdunning van de landelijke woonmilieus.
- Maak daarbij de transformatie van (leegstaande) panden met winkelbestemming naar woonbestemming mogelijk.
- De opgave voor Zeeland is om de bestaande woningvoorraad beter te laten aansluiten op de gewenste woonkwaliteiten. Het overal bouwen van seniorenwoningen omdat we vergrijzen, is geen goede oplossing. De grote tevredenheid van ouderen met hun woning en de wens om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, wijzen er op dat eerder moet worden gekozen voor het aanpassen van bestaande woningen.

Leegstand

In Zeeland neemt de leegstand toe, vooral in de regio's Zeeuws-Vlaanderen, de Bevelanden en Schouwen-Duiveland (figuur 1). In totaal staan in Zeeland ruim 10.000 woningen leeg. Daarbij zijn recreatiewoningen buiten beschouwing gelaten. Dit gegeven maakt duidelijk hoe belangrijk het is om in de woningbouwplannen niet alleen het aantal woningen goed in te schatten, maar ook de woningbouwplannen af te stemmen op de woonwensen in de regio. Leegstand wordt mede veroorzaakt door een mismatch tussen woningbouwplannen en woonwensen.

Figuur 1: Leegstand in de Zeeuwse regio's (bron: CBS)

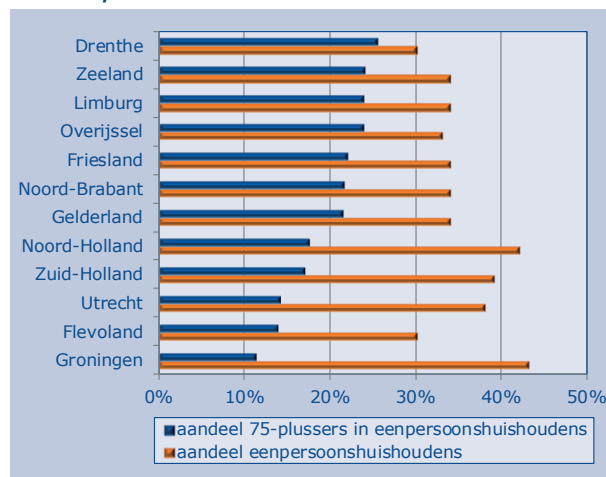


Veranderingen in samenstelling van huishoudens

Omvang en samenstelling van huishoudens bepalen voor een belangrijk deel de woonwensen van mensen. Een (echt)paar met kind(eren) heeft vaak andere woonwensen dan een alleenstaande. Eenpersoonshuishoudens vinden we vaak aan het begin en aan het eind van woon carrières: veel jongeren betrekken hun eerste woning als alleenstaande. Veel bejaarden komen aan het eind van hun woon carrière alleen te staan. Een jongere creëert een extra vraag op de woningmarkt, terwijl de oudere dat niet doet. Een jongere wordt alleenstaand door het ouderlijk huis te verlaten. Als een oudere alleen komt te wonen, is dat vaak door het wegvallen van de partner. Er ontstaat dan geen nieuw huishouden. Voor de dynamiek op de woningmarkt maakt dit dus een groot verschil.

Het aandeel alleenstaanden is de afgelopen jaren toegenomen in Zeeland, vooral in Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen. In 2012 bestaat 34% van de huishoudens in Zeeland uit één enkele persoon. In Walcheren gaat het vooral om jongeren, in Zeeuws-Vlaanderen om ouderen. Van de eenpersoonshuishoudens is bijna een kwart (24%) 75 jaar of ouder (figuur 2). Samen met Limburg en Drenthe behoort Zeeland tot top-drie van provincies met het hoogste aandeel alleenwonende 75-plussers.

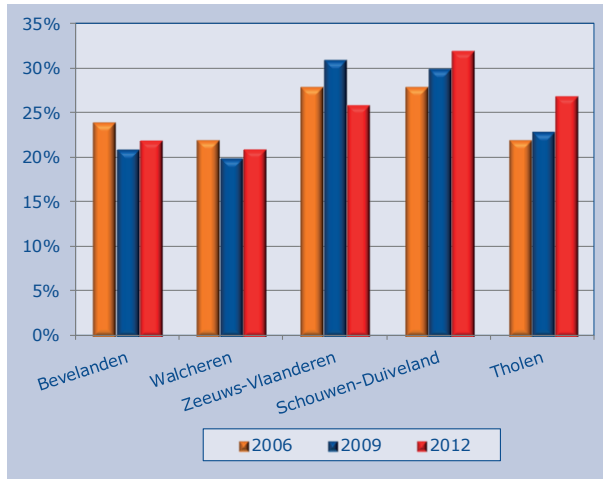
Figuur 2: Eenpersoonshuishoudens en aandeel 75-plussers in eenpersoonshuishoudens in de Nederlandse provincies



Bron: WoON 2012

De eenpersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder zijn vooral goed vertegenwoordigd in Schouwen-Duiveland en Zeeuws-Vlaanderen (figuur 3). Het aandeel jongere eenpersoonshuishoudens (tot 34 jaar) is in alle Zeeuwse regio's afgenomen, met uitzondering van de Bevelanden, waar het juist is toegenomen.

Figuur 3: Aandelen 75-plussers in eenpersoonshuishoudens

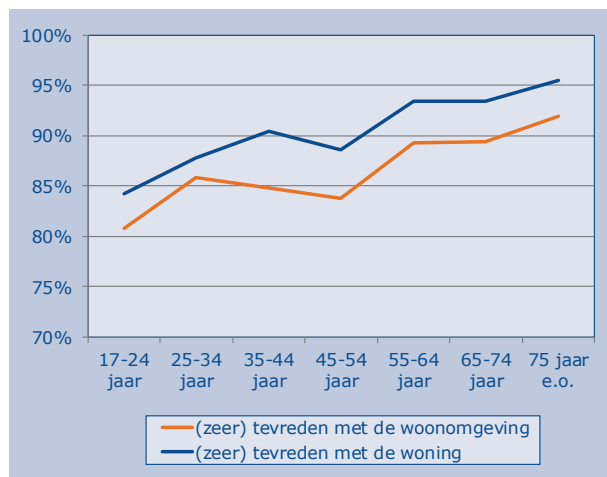


Bron: WoON 2012

Tevredenheid met de woning en de woonomgeving

(Veranderende) woonwensen zien we terug in de waarde-
ring die mensen voor hun woning en woonomgeving heb-
ben. Gemiddeld zijn Zeeuwen iets meer tevreden over hun
woning en woonomgeving dan landelijk het geval is. Dat
is een effect van de vergrijzing. In het algemeen geldt dat
hoe ouder iemand is, des te vaker hij of zij (zeer) tevreden
is met de woning en woonomgeving (figuur 4).

Figuur 4: Tevredenheid met de woning en de woonomgeving



Bron: WoON 2012

Tabel 1: Ontwikkelingen in aantallen huishoudens: huidige en gewenste woonmilieu

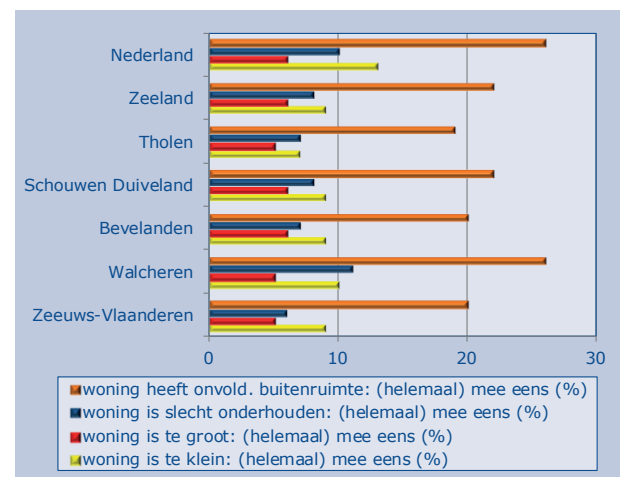
	Huidig woonmilieu: 2012 ten opzichte van 2009	Gewenst woonmilieu: 2012 ten opzichte van 2009
Landelijk wonen	-	-
Centrum-dorps	+	=
Groen-stedelijk	+	=
Buiten-centrum	-	-
Centrum-stedelijk	+	+

Bron: WoON 2012

Landelijk is de trend dat mensen graag groter willen wonen en ook meer buitenruimte willen. In Zeeland zijn relatief weinig mensen van mening dat hun woning te klein is of slecht onderhouden (figuur 5). Wat dit betreft steekt Zeeland gunstig af bij de rest van Nederland. In vergelijking met Nederland zijn ook minder Zeeuwen van mening dat hun woning slecht is onderhouden. Echter, in Walcheren zijn er juist meer inwoners die dat vinden. Dit heeft onder andere te maken met het specifieke karakter van de Walcherse woningvoorraad die uit relatief veel huurwoningen bestaat.

Over het algemeen zijn eigenaren meer tevreden over het onderhoud van de woning waarin zij wonen dan huurders. Andere kenmerken van de Walcherse woningvoorraad - en typische kenmerken van een meer stedelijke woonomgeving - zijn het grote aandeel meergezinswoningen, veel naoorlogse bouw en veel woningen met weinig kamers. In de regio Walcheren ervaren inwoners ook vaker dan elders in Zeeland een gebrek aan buitenruimte.

Figuur 5: Tevredenheid van bewoners met hun huidige



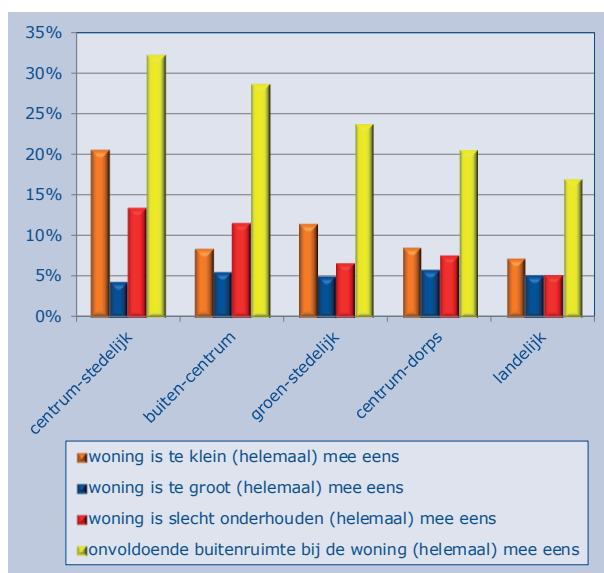
Bron: WoON 2012

Huidige en gewenste woonmilieus

Zeeland kent veel dorpse en weinig stedelijke woonmilieus. Er is de afgelopen jaren een trek naar de stedelijke en centrum-dorpse woonmilieus geweest, het meest ten koste van het landelijk wonen. Vooral jongeren trekken naar de centrum-stedelijke woonmilieu. De populariteit van het centrum-stedelijke woonmilieu is duidelijk gestegen (tabel 1). De verklaring dat meer huishoudens dicht bij stedelijke voorzieningen willen wonen, dringt zich op.

Hoewel de belangstelling voor het centrum-stedelijke woonmilieu is toegenomen, is de tevredenheid van mensen die daar wonen tussen 2009 en 2012 juist afgenomen. Te kleine en slecht onderhouden woningen zijn de meest genoemde klachten (figuur 6).

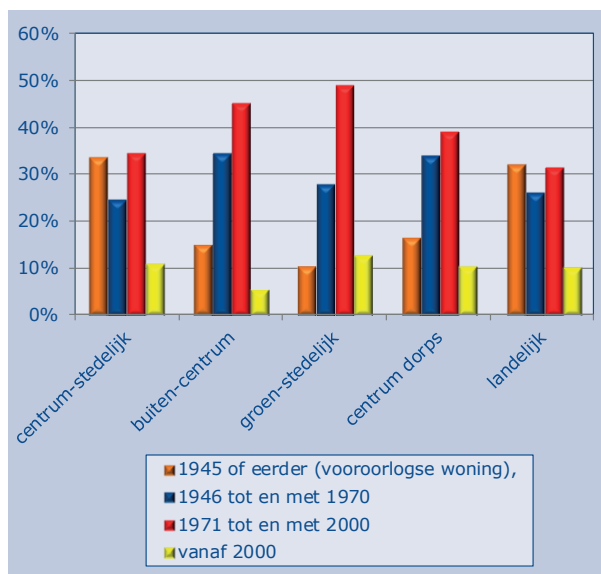
Figuur 6: Beoordelingen van bewoners in de Zeeuwse woonmilieus



Bron: WoON 2012

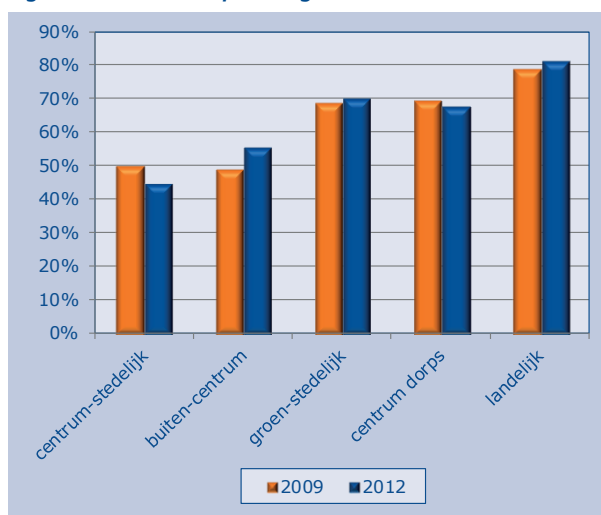
Figuur 7 en 8 laten zien dat het aandeel vooroorlogse woningen in het centrum-stedelijke woonmilieu hoog is en het aandeel koopwoningen laag.

Figuur 7: Bouwperiodes van woningen in de Zeeuwse woonmilieus



Bron: WoON 2012

Figuur 8: Aandeel koopwoningen in de Zeeuwse woonmilieus



Bron: WoON 2012

Senioren en seniorenwoningen

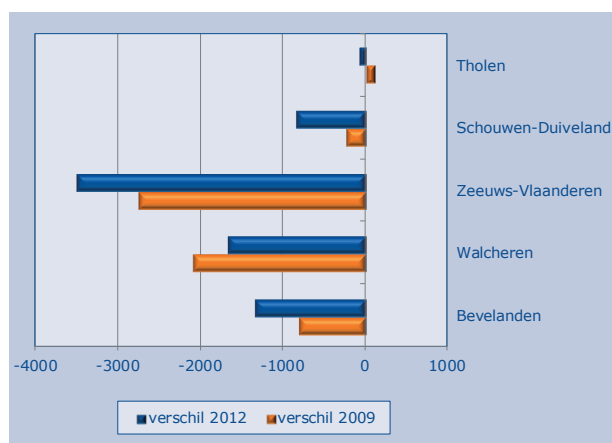
Ouderen (75-plussers) in Zeeland wonen minder vaak in een koopwoning dan inwoners die jonger zijn dan 75 jaar. Ouderen in of net buiten het centrum van Zeeuwse steden wonen vooral in een huurwoning.

Er is een opvallende verschuiving zichtbaar voor wat betreft de aard van de gewenste ouderenwoning. Zeeuwse ouderen hebben steeds minder belangstelling voor een ouderenwoning die tot een complex behoort. Het percentage dat een ouderenwoning in een complex zoekt, is gedaald van 51% in 2006 naar 45% in 2009 en 34% in 2012. Deze tendens hangt niet alleen samen met de wens van ouderen om tot op hoge leeftijd zelfstandig te willen blijven wonen, maar ook met beleidsveranderingen waardoor ouderen minder snel een indicatie krijgen voor een verzorgings- of verpleegcomplex.

Om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen, is het vaak noodzakelijk om speciale voorzieningen in woningen aan te brengen. Ook de nabijheid van voorzieningen is van belang; bewoners van landelijke woonmilieus zijn minder tevreden over de aanwezigheid van winkels en openbaar vervoer.

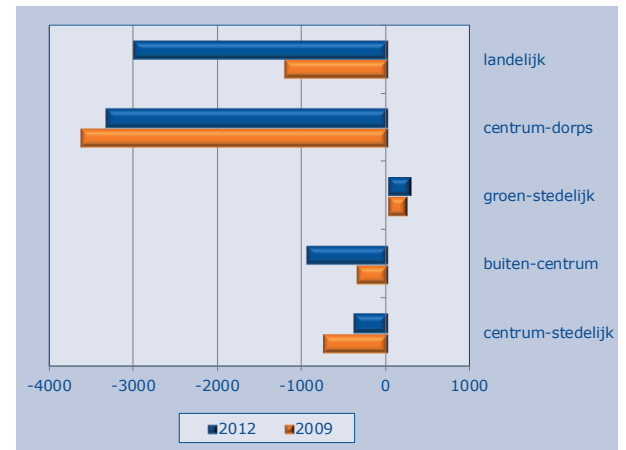
Er is in de meeste regio's en woonmilieus een grote discrepantie tussen de aantallen 75-plussers die er wonen en de aanwezige woningen die speciaal voor ouderen zijn bestemd (zie figuren 9 en 10). Vooral in Zeeuws-Vlaanderen is een grote en groeiende discrepantie zichtbaar tussen het aantal ouderen en de voor ouderen bestemde woningen. Terwijl het aantal 75-plus huishoudens stijgt, blijft het aantal voor ouderen bestemde woningen achter. De vraag dringt zich dan op of er op grote schaal seniorenwoningen moeten worden bijgebouwd. Gezien de hierboven beschreven 'trek naar de stad' en gevaar voor leegstand lijkt het echter meer voor de hand te liggen om bestaande woningen aan te passen aan veranderende woonwensen.

Figuur 9: Verschil tussen speciaal voor ouderen bestemde woningen en ouderen (75+) in de Zeeuwse regio's



Bron: WoON 2012

Figuur 10: Verschil tussen speciaal voor ouderen bestemde woningen en ouderen (75+) in de Zeeuwse woonmilieus



Bron: WoON 2012

Veel ouderen in Zeeland wonen in het centrum-dorps woonmilieu. Een belangrijk deel van hen woont niet in voor ouderen bestemde woningen. Ouderen die in 2012 landelijk wonen, doen dat minder vaak dan in 2009 in speciaal voor hen bestemde woningen.

In de stedelijke woonmilieus is de match veel beter. Het centrum stedelijk woonmilieu heeft sinds 2009 de meeste vooruitgang geboekt in de match tussen ouderen en de voor ouderen bestemde woningen.

