

stec
groep

Kwalitatief WoonOnderzoek Zeeland

Stec Groep aan Zeeland

12 maart 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Aanpak	4
1.3 Leeswijzer	5
2. Hoofdconclusies	6
2.1 Betaalbaarheid huidige woningvoorraad staat onder druk	6
2.2 Meer migratie naar Zeeland, met vergrijzing als onderstroom	6
2.3 Naar verwachting huishoudensgroei en vergrijzing tot 2050	7
2.4 Behoeftte aan betaalbare nultredenwoningen	7
2.5 Vrijkomende koopwoningen hebben risico's, maar bieden ook kansen	8
2.6 Stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten en druk op dit segment te beperken	9
2.7 Scans geven inzicht in kwetsbaarheden en mogelijkheden bestaande voorraad	9
3. Adviezen	10
3.1 Zet in op twee derde betaalbaar als minimum in nieuwbouw	10
3.2 Maak plannen geschikt voor ouderenhuisvesting	12
3.3 Maak evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen	14
3.4 Verbeter kwaliteit bestaande voorraad met wijken- en kernenaanpak	15
3.5 Monitor, werk met scenario's en gebruik adaptieve programmering	16
4. Huidige woningmarkt	18
4.1 Kenmerken huidige woningvoorraad	18
4.2 Dynamiek koopwoningmarkt	23
4.3 Dynamiek sociale huurwoningmarkt	25
4.4 Woonsituatie huishoudens	30
4.5 Woonlasten	34
4.6 Zorggebruik huishoudens	36
5. Demografie en verhuizingen	42
5.1 Demografische ontwikkeling	42
5.2 Verhuizingen op hoofdlijnen	45
5.3 Buitenlandse verhuizingen	49
5.4 Buiten-provinciale verhuizingen	51
5.5 Binnen-provinciale verhuizingen	52
6. Woningbehoefte	54
6.1 Verwachte huishoudensontwikkeling	54
6.2 Uitleg kwalitatieve woningbehoefte	58
6.3 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen	60
6.4 Kwalitatieve woningbehoefte naar prijssegmenten	64
6.5 Ouderenhuisvesting	68
6.6 Confrontatie met plancapaciteit	70

7. Aandachtsgroepen	75
7.1 Overzicht aandachtsgroepen	76
7.2 Urgentiecategorieën	77
7.3 Statushouders	80
7.4 Oekraïense vluchtelingen	83
7.5 Arbeidsmigranten	83
7.6 Studenten	86
7.7 Woningmarktdruk vanuit aandachtsgroepen	86
8. Grip op de toekomstige voorraad	88
8.1 Toekomstbestendige wijken-scan	88
8.2 Seniorproofscan	94
8.3 Beter Benutten-scan	94
Bijlage A: Methodiek bepaling woningbehoefte	102
Bijlage B: Definitielijst aandachtsgroepen	105
Bijlage C: Methodologie scans	109
8.4 C1. Toekomstbestendige wijken-scan	109
8.5 C2. Seniorproofscan	112
8.6 C3. Beter Benutten-scan	113
Bijlage D: Betaalbaarheids-instrumenten	115
8.7 D1. Planologische beleidsinstrumenten	115
8.8 D2. Vergunning op grond van huisvestingsverordening	118
8.9 D3. Contractuele verplichtingen en overeenkomsten	124
8.10 D4. Verkoop onder voorwaarden	127
8.11 D5. Grondprijsbeleid	132
Bijlage E: Overzicht Stec-doelgroepen	134

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Zeeland kent stevige woonopgaven, zowel in nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Samenwerking op Zeeuws niveau is cruciaal om deze opgaven het hoofd te bieden. De provincie Zeeland heeft de ambitie om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag. Met de Zeeuwse Woonagenda en Zeeuwse Woondeal is er de afgelopen jaren al hard gewerkt om invulling te geven aan deze samenwerking. Doorbouwen aan toekomstbestendig wonen in 2040 vraagt om grondige en actuele inzichten in de omvang en samenstelling van de bestaande woningvoorraad en de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag op (middel-) lange termijn. In 2019 is er voor het laatst provinciebreed een Kwalitatief WoonOnderzoek door ons uitgevoerd. Dat onderzoek is toe aan een update. Zo moeten gegevens geactualiseerd worden; de woningmarkt is namelijk in een paar jaar tijd sterk veranderd. Daarnaast is ook behoefte aan nieuwe inzichten om de woningmarkt nog scherper in beeld te krijgen. Dit kan onder andere door gebruik te maken van nieuwe databronnen. Wij hebben daarom van alle woon- en zorgpartijen in Zeeland, oftewel provincie, gemeenten, corporaties en zorgpartijen, de opdracht gekregen opnieuw een dergelijk onderzoek uit te voeren.

Met dit onderzoek moet de basis gelegd worden voor nieuw beleid, afspraken en programmering, zodat het onderzoek de gehele provincie Zeeland verder helpt om woonambities – samen – waar te maken. De komende jaren moet er namelijk veel gebeuren. Denk aan de vertaling en de uitvoering van de woondeal naar regionale en gemeentelijke woonprogrammeringen, het opstellen van (de straks verplichte) woonzorgvisies/volkshuisvestingsprogramma's en het werken aan succesvolle aanvragen voor financiële regelingen zoals het Volkshuisvestingsfonds van het Rijk en de provinciale Gebiedsgerichte Aanpak Wonen.

1.2 Aanpak

In deze rapportage werken we in een logische hoofdstukvolgorde ons onderzoek beleidsneutraal uit. Dit betekent dat bestaand beleid, ontwikkelingen en prognoses ons uitgangspunt vormen. We staan stil bij alle ontwikkelingen rond wonen die zich in de provincie Zeeland de afgelopen jaren hebben voorgedaan. Daarvoor hebben we gebruik gemaakt van een uitgebreide dataset via CBS Microdata en via uitvragen bij corporaties en de provincie Zeeland. We hebben zo ontwikkelingen en verwachtingen van woningprijzen, woningaanbod, woningkwaliteit als demografische kenmerken in beeld gebracht. Vervolgens hebben we geanalyseerd wat de huidige huishoudensprognose betekent voor de provincie Zeeland en dat hebben we daarna vertaald in woonbehoeften. Deze woonbehoeften zijn direct verbonden aan allerlei ontwikkelingen die zich op dit moment al voordoen. Denk aan oplopende woningprijzen, vergrijzing en toenemende migratie van buiten Zeeland. We wegen daarbij ook de woningvraag vanuit aandachtsgroepen mee. Aandachtsgroepen kunnen door deze oplopende woningprijzen steeds minder goed zelfstandig aan woonruimte komen, waardoor overheidssturing belangrijker wordt.

Onze analyses bieden we niet enkel via dit onderzoek aan. We hebben ook een dashboard opgericht voor de provincie Zeeland waarin op verschillende schaalniveaus (provincie, regio's, gemeenten en wijken/kernen) uitkomsten zijn in te zien. Zo zorgen we ervoor dat data beschikbaar zijn voor zowel provinciaal, regionaal als lokaal beleid.

We hebben in dit gehele traject ook de woon- en zorgpartijen in Zeeland betrokken. Dit hebben we zowel vanuit het oogpunt van draagvlak gedaan alsook om lokale kennis aan te kunnen boren. Door middel van regionale sessies zijn partijen in heel Zeeland gesproken. Hiermee is een rapportage

opgeleverd waar veel stakeholders in Zeeland al op de hoogte van zijn. Dit biedt een gedragen basis om snel verdere stappen te kunnen zetten met het woonbeleid.

De analyses en conclusies van ons onderzoek hebben we ten slotte gebruikt voor het geven van adviezen voor een goed vervolg. Met deze adviezen in de hand kunt u uw kansen en opgaven omzetten in een sterk woonbeleid.

1.3 Leeswijzer

We hanteren in deze rapportage een hoofdstukindeling die past bij de analysestappen die we hebben uitgevoerd. Allereerst zijn in hoofdstuk 2 de belangrijkste conclusies van ons onderzoek in te zien. Hieraan zijn de adviezen die we in hoofdstuk 3 meegeven gekoppeld. Daarna zijn onze analyses in te zien. Dit doen we per thema:

- We starten in hoofdstuk 4 met een beeld van de huidige woningmarkt van de provincie Zeeland. Dit gaat zowel om de woningen die er staan als hoe huishoudens op deze markt wonen en bewegen.
- In hoofdstuk 5 staan we vervolgens stil bij ontwikkelingen die zich hebben voorgedaan in de inwoners- en huishoudenspopulatie van de provincie Zeeland. Daarbij benoemen we zowel demografische transitie als migratiestromen die een invloed hebben op deze cijfers.
- Vervolgens kijken we in hoofdstuk 6 vooruit. We starten daarbij met de bestaande Zeeuwse huishoudensprognose uit 2022. Deze vormt de basis voor de kwantitatieve woningbehoefte van de provincie Zeeland. We hebben dat daarna vertaald in een kwalitatieve woningbehoefte, rekening houdend met alle indicatoren en kenmerken van de Zeeuwse huidige en verwachte woningmarkt.
- Hierna verdiepen we ons in hoofdstuk 7 op de aandachtsgroepen van volkshuisvestingsbeleid. Dat zijn doelgroepen die door hun kwetsbare positie op de woningmarkt meer sturing vanuit de overheid nodig hebben bij het vinden van een woning.
- Ten slotte lichten we in hoofdstuk 8 nog graag onze scans toe. Dit zijn ook wel hulpmiddelen voor het volkshuisvestingsbeleid. Ze geven handvatten voor beleidskeuzes tot op laag schaalniveau om de woonopgaven op provincie-, regio- en gemeenteniveau te lijf te gaan en zo toe te werken naar een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040.

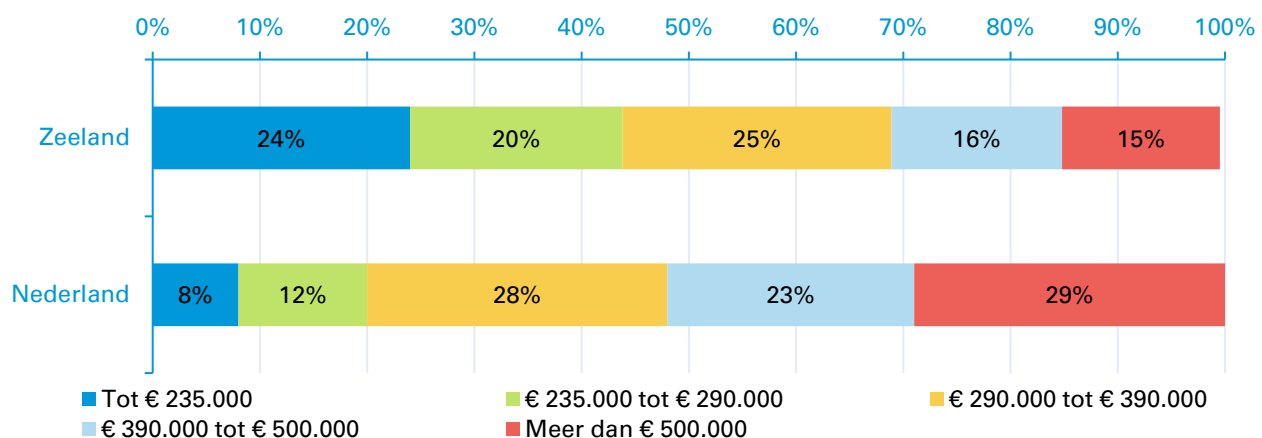
2. Hoofdconclusies

2.1 Betaalbaarheid huidige woningvoorraad staat onder druk

De Zeeuwse woningvoorraad bestaat voor twee derde uit koopwoningen. Juist in dit deel van de voorraad hebben de afgelopen jaren sterke prijsstijgingen plaatsgevonden (+50% in de periode 2018-2023). Hierdoor is de koopwoningmarkt voor huishoudens met een laag inkomen moeilijk bereikbaar geworden. De vraag naar huurwoningen loopt hierdoor sterk op. Zo is in de periode 2020-2024 het aantal reacties op sociale huurwoningen verdubbeld. Dit terwijl de huurwoningmarkt juist relatief klein is in Zeeland. Voor huishoudens met een laag inkomen die willen starten of willen doorstromen vanuit een huurwoning is de huidige woningmarkt daardoor nu onvoldoende passend.

Tegelijkertijd is de woningmarkt van de provincie Zeeland wel betaalbaar ten opzichte van het gemiddelde in Nederland. Zeker de transactiepreizen van bestaande bouw in Zeeland zijn relatief laag. Deze bestaande koopwoningvoorraad biedt kansen voor jonge huishoudens. Zowel voor Zeeuwse jongeren als huishoudens die elders de koopwoningmarkt niet op kunnen. Een belangrijke rol is weggelegd voor de doorstroming van met name ouderen (55-75 jarigen en 75-plussers). Zij wonen op dit moment vaak in deze betaalbare woningen en een deel van hen heeft de wens om te verhuizen naar een andere woning. Hun huidige woning is bijvoorbeeld niet levensloopgeschikt of ze vinden hun woning te groot.

Figuur 1: WOZ-waardeverdeling koopwoningen Zeeland ten opzichte van Nederland



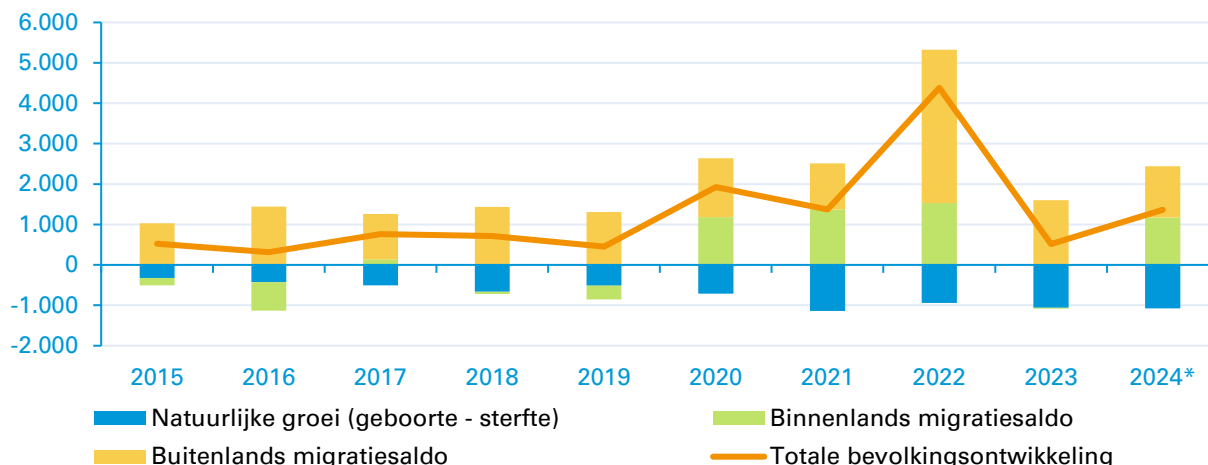
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *WOZ-waarde 2024 met peildatum 1 januari 2023.

2.2 Meer migratie naar Zeeland, met vergrijzing als onderstroom

De (huidige) inwoners van de provincie Zeeland worden gemiddeld ouder. Verjonging vindt voor een groot deel plaats door huishoudens die van buitenaf naar Zeeland verhuizen. De landelijke woonomgeving, ruimere woningen en koopwoningprijzen zijn voor veel jongeren, gezinnen en empty-nesters aantrekkelijk. Ook arbeidsmigranten en kenniswerkers vinden hun weg naar Zeeland.

Binnen de provincie Zeeland is - ondanks deze relatief jonge instroom van buitenaf - sprake van vergrijzing. Mede door deze vergrijzing overlijden jaarlijks meer personen in Zeeland dan dat er worden geboren. De instroom van personen van buiten de provincie is dan ook noodzakelijk om de bevolkingsomvang van Zeeland op peil te houden.

Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling per jaar in de provincie Zeeland, periode 2015-2024*



Bron: CBS (2024, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Tot en met november 2024.

2.3 Naar verwachting huishoudensgroei en vergrijzing tot 2050

In de meest recente Zeeuwse huishoudensprognose voorspelt een instandhouding van de positieve migratiestromen. De verwachting is daarmee dat ook in de toekomst verjonging van buitenaf blijft plaatsvinden en er een kleine 24.000 huishoudens bijkomen tot het jaar 2050. Tegelijkertijd zet de huidige demografische transitie met vergrijzing als onderstroom door. Er komen niet alleen meer ouderen bij, deze ouderen worden ook nog eens ouder. De doelgroep alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar neemt naar verwachting het sterkst toe tot 2050 (+57%). Dat zal resulteren in een grotere zorgvraag; met name 75-plussers maken hier namelijk gebruik van.

Tabel 1: Verwachte huishoudensontwikkeling provincie Zeeland naar doelgroepen, 2024-2050

Doelgroepen	2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S <35 jaar	17.915	-895 (-5%)	-2.585 (-14%)	-2.275 (-13%)
Gezinnen	54.585	+1.510 (+3%)	+5.005 (+9%)	+8.155 (+15%)
A&S 35-55 jaar	22.435	+2.070 (+9%)	+4.560 (+20%)	+3.665 (+16%)
A&S 55-75 jaar	53.585	+820 (+2%)	-2.385 (-4%)	-4.570 (-9%)
A&S >75 jaar	32.885	+6.335 (+19%)	+13.795 (+42%)	+18.710 (+57%)
Overig	625	+90 (+14%)	+185 (+29%)	+255 (+41%)
Totaal	182.035	+9.930 (+5%)	+18.570 (+10%)	+23.945 (+13%)

Bron: Zeeuwse huishoudensprognose 2022. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

2.4 Behoeftte aan betaalbare nultredenwoningen

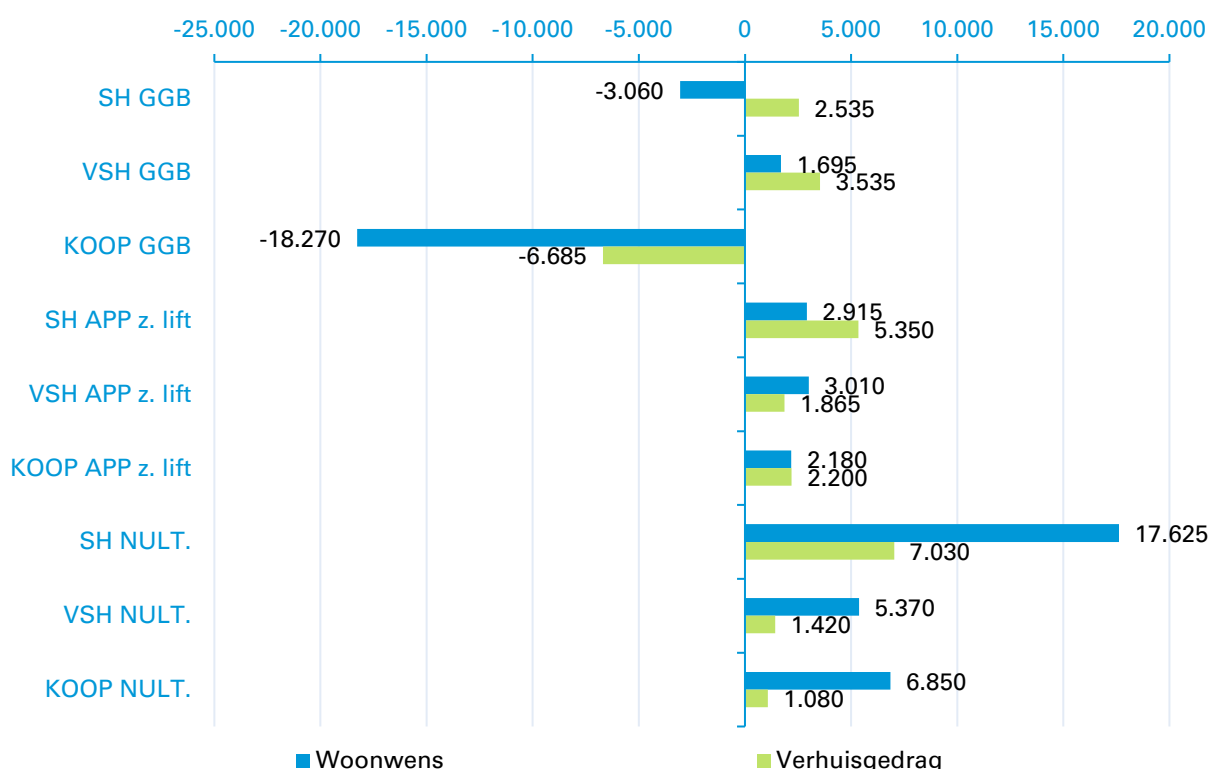
De bestaande woningvoorraad, prijsontwikkelingen op de woningmarkt en demografische veranderingen hebben effect op de behoefte aan woningen op de middellange en lange termijn. Woonwensen en koopmogelijkheden veranderen hier immers door. Rekening houdend met deze ontwikkelingen neemt met name de vraag naar betaalbaar en levensloopgeschikt wonen toe. Dit zijn woningtypen die nu nog onvoldoende in de bestaande woningvoorraad van de provincie Zeeland aanwezig zijn. Kwantitatief is de provincie met haar woningbouwplannen al goed op weg om in haar behoefte te voorzien, maar kwalitatief ligt er nog een opgave; juist aan het invullen van de vraag naar betaalbaar en levensloopgeschikt wonen wordt nu nog onvoldoende voldaan.

2.5 Vrijkomende koopwoningen hebben risico's, maar bieden ook kansen

Door de bouw van nultredenwoningen kan doorstroom van ouderen plaatsvinden. Zij laten dan vaak een reguliere grondgebonden koopwoning achter. De verwachte toename van andere doelgroepen die graag in dit type woning wonen, is in de huidige huishoudensprognose niet sterk genoeg om al deze vrijkomende koopwoningen te bewonen. Er ontstaat daarmee een theoretisch overschot aan dit woningtype. Dat overschot zien we zowel vanuit de woonwensen van huishoudens ontstaan (vraaggericht) als vanuit hun daadwerkelijke verhuisgedrag (aanbodgericht)¹. Met name in de minder aantrekkelijke en niet-toekomstbestendige woningvoorraad vormt dit een risico. Zo kan leegstand van woningen en een verminderde leefbaarheid van wijken ontstaan.

Tegelijkertijd biedt het vrijkomende woningaanbod ook kansen. De bestaande koopwoningvoorraad in Zeeland is relatief goedkoop, zowel ten opzichte van de bestaande voorraad in Nederland alsook ten opzichte van nieuwbouwprijzen in Zeeland. Het 'vrijspelen' van deze goedkopere koopwoningen in de bestaande voorraad biedt extra aanbod voor bijvoorbeeld jongeren die de koopwoningmarkt op willen. Dit geldt voor zowel starters als doorstromers vanuit huurwoningen. Daarnaast zijn deze woningen aantrekkelijk voor huishoudens van buitenaf. Zij wonen immers in delen van Nederland waar deze goedkope koopwoningen niet meer beschikbaar zijn. Doorstroming van ouderen kan daarmee zorgen voor een sterkere migratiestroom (binnen- en buitenlands) richting de bestaande koopwoningvoorraad in Zeeland. Als deze sterkere migratiestroom daadwerkelijk op gang komt, ontstaat er dus ook minder of geen overschot aan deze grondgebonden koopwoningen.

Figuur 3: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de provincie Zeeland



Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

¹ Een verdere toelichting van onze woningbehoefteberekening is te lezen in bijlage A. Een verdere uitsplitsing van de woningbehoefte naar woningtypen en prijssegmenten bespreken we in hoofdstuk 6.

2.6 Stevige sociale woningvoorraad noodzakelijk om aandachtsgroepen te kunnen huisvesten en druk op dit segment te beperken

De sociale woningvoorraad van de provincie Zeeland staat onder druk. Waar in het verleden vaak ook een groot deel van de koopwoningvoorraad voldeed aan wensen van huishoudens met een laag inkomen, is dit nu niet meer het geval. Zelfs middeninkomens kunnen lastig een woning vinden. Voor aandachtsgroepen op de woningmarkt geldt dat hiermee hun kwetsbaarheid vergroot wordt. Zij kunnen al lastig zelfstandig een woning vinden, maar zeker wanneer het aanbod voor hen beperkt is. Deze aandachtsgroepen zijn allen op zoek naar een betaalbare woning waar ze zelfstandig, met mogelijk enige hulp of ondersteuning, kunnen wonen. Om ervoor te zorgen dat deze aandachtsgroepen ook in de toekomst prettig wonen, doorstroming in instellingen plaatsvindt en de concurrentie met bijvoorbeeld starters voorkomen wordt, is een solide sociale woningvoorraad noodzakelijk. Deze sociale woningvoorraad kan uit sociale huurwoningen bestaan, maar ook uit goedkope koopwoningen tot € 250.000. Deze segmenten zijn uitwisselbaar in de behoefte die we in dit onderzoek hebben berekend. Mochten deze goedkope koopwoningen dus gerealiseerd worden, dan zal de vraag naar sociale huur lager uitvallen. Dit verwachten we omdat in veel gebieden in Zeeland huishoudens van oudsher liever een woning kopen dan huren.

2.7 Scans geven inzicht in kwetsbaarheden en mogelijkheden bestaande voorraad

In dit onderzoek zijn scans van de bestaande voorraad in de provincie Zeeland uitgevoerd. Deze scans geven inzicht in kwetsbare wijken, geschikte locaties voor ouderenhuisvesting en de potentie van woningen voor splitsen en optoppen. Deze scans helpen om meer grip te krijgen op een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040. Dit wordt gerealiseerd met het vinden van geschikte locaties voor het toevoegen van nieuwe woningen, zowel binnen bestaande bouw als nieuwbouw. Risicogebieden die kunnen ontstaan na deze toevoeging worden ook in beeld gebracht. Die risico's ontstaan met name als de migratie minder sterk op gang komt dan met nieuwbouw is beoogd.

3. Adviezen



Uw woningmarkt is sterk met elkaar verweven. Zo verhuizen uw huishoudens over regiogrenzen heen en is een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen op minimaal regioniveau gewenst. Recent heeft u al gewerkt aan gezamenlijke afspraken via de Woondeal en ook de aankomende Wet versterking regie volkshuisvesting legt meer nadruk op de provinciale en regionale samenwerking tussen alle woon- en zorgpartijen. Denk bijvoorbeeld aan de uitwerking van een provinciaal en regionaal volkshuisvestingsprogramma. Dit onderzoek biedt de gezamenlijke feiten- en onderzoeksbasis om dit woonbeleid verder mee vorm te geven. Dit vraagt om een scherpe omzetting van onderzoek naar beleid. We geven u hieronder vijf adviezen voor een succesvol vervolg. Zie onderstaande adviezen vooral als kansen en opgaven waar u met alle woon- en zorgpartijen in de provincie Zeeland mee aan de slag moet. Alleen dan kan een optimaal gedragen resultaat bereikt worden.

3.1 Zet in op twee derde betaalbaar als minimum in nieuwbouw

Onderzoek geeft sterke aanleiding tot opnemen extra betaalbare woningen in nieuwbouwplannen

Uit ons onderzoek blijkt een grote behoefte aan betaalbare woningen. Wanneer we het gemiddelde nemen van de behoefte volgens woonvoorkeuren (vraaggericht) en verhuisgedrag (aanbodgericht), zien we dat deze tot en met 2040 voor 78% bestaat uit betaalbare woningen. Dat zijn sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (in 2024 tot € 390.000 en in 2025 tot € 405.000). Deze behoefte ontstaat vooral vanuit oudere huishoudens die de stap willen maken naar een nultredenwoning. Deze oudere huishoudens wensen vaak een sociale huurwoning in het nultredensegment en zij verhuizen hier daadwerkelijk ook het vaakst naartoe. Dit komt onder andere doordat deze doelgroep vaker een laag inkomen (AOW en pensioen) heeft dan andere doelgroepen. Nieuwbouw moet dus voor een groot deel voldoen aan (nultreden) sociale huur om aan de vraag vanuit ouderen te voldoen.

Plan capaciteit voldoet nog niet om afspraken Woondeal over betaalbaarheid waar te maken

Tegelijkertijd zien we dat de planlijst van gemeenten binnen de provincie Zeeland slechts voor 63% bestaat uit betaalbare nieuwbouwwoningen. Daarmee voldoen gemeenten binnen de provincie gemiddeld gezien op dit moment niet alleen niet aan de door ons berekende woningbehoefte, ook de afspraak uit de Woondeal (67% betaalbaar) wordt niet gehaald. Daarbij geldt dat in de Woondeal enkel afspraken zijn gemaakt over de betaalbare nieuwbouwopgave. We zien dat er in de provincie de laatste jaren (2019-2024) ook veel woningen gesloopt zijn (circa 830 woningen per jaar). Dat zijn voornamelijk ook betaalbare woningen, vaak in het sociale huursegment. Dit komt doordat corporaties actiever zijn in het herstructureren en verbeteren van hun woningvoorraad. Betaalbare nieuwbouw is daarmee extra urgent.

De huidige markt zorgt voor uitdagingen in de uitvoering

In de huidige markt is het zeer lastig om betaalbare woningen te realiseren. De markt kan bovendien veranderen, waardoor het in regels vastleggen van een zeer hoog aandeel betaalbare woningen in de toekomst tot ongewenste situaties kan leiden. Flexibiliteit in woningbouwplannen is daarom wenselijk. De behoefte aan betaalbare woningen is zeer groot (78%). Toch adviseren we nu niet een hoger aandeel betaalbare woningen verplicht in plannen op te nemen dan landelijk en in de woondeal afgesproken is. Verder gaan dan dat lijkt in de huidige marktomstandigheden lastig haalbaar en zet het realiseren van voldoende woningen (kwantitatief) verder onder druk. Helemaal omdat voor een deel van de plannen de segmentering al vastligt. Zet daarom in de eerste plaats in op minimaal twee derde betaalbaar (sociale huur, middenhuur of betaalbare koop tot € 390.000) en in totaal 30% sociale huur in de gehele

planlijst. Inzet op dit doel als minimum levert al de nodige uitdagingen op voor gemeenten. De huidige plannen voldoen hier immers nog niet aan.

Herprogrammeer bestaande nieuwbouwplannen als resultaat opweegt tegen inspanning

Het doorschuiven van alle betaalbaarheidsambities naar nieuwe plannen is geen optie. Idealiter worden deze verdeeld over de totale nieuwbouwprogrammering. Dit betekent dat ook bestaande plannen zoveel mogelijk aan de betaalbaarheidseisen (67% betaalbaar en 30% sociale huur) moeten voldoen. Als dat nu nog niet zo is, vraagt dit dus om herprogrammeren. Tegelijkertijd gaat herprogrammeren (zoals veel gemeenten zelf ook aangeven) ten koste van de snelheid. Hier knelt het nog wel eens. Er moet een goede balans worden gevonden tussen streven naar de juiste kwaliteiten en het behouden van snelheid. Inspanning/kosten van herprogrammering moeten opwegen tegen het resultaat van het herprogrammeren. Energie steken in projecten die weinig opleveren (beperkt aantal woningen) en/of veel kosten (tijd, risico, inzet) heeft bijvoorbeeld geen zin. Projecten waarbinnen veel volkshuisvestelijke doelen te behalen zijn tegen lage kosten moeten uiteraard worden doorgezet. Ondanks dat ieder woningbouwproject in theorie heroverwogen kan worden, is het doorgaans niet verstandig om dat te doen.

Betaalbaarheidsinstrumenten kunnen helpen om meer betaalbare woningen te bouwen

Voldoende betaalbare woningbouw blijft lastig realiseerbaar, zowel in bestaande als nieuwe plannen. Betaalbaarheidsinstrumenten kunnen hierbij ondersteunen. Deze helpen zowel om meer betaalbare woningen aan te kunnen bieden (bijvoorbeeld via een financieringsconstructie) of door de betaalbare woningen beter beschikbaar te stellen voor de doelgroep waarvoor deze bedoeld is (bijvoorbeeld via instrumenten in de huisvestingsverordening). Niet alle woningen die in eerste instantie betaalbaar worden 'gemaakt' zijn ook op de lange termijn betaalbaar. Zo is bijvoorbeeld een woning die is aangekocht met een starterslening voor de starter betaalbaarder, maar de woning is niet betaalbaarder voor toekomstige kopers. Hieronder geven we een overzicht van instrumenten die u in kunt zetten. Weeg af waar u als provincie en gemeenten op in wilt zetten. Hierbij spelen effectiviteit, doelmatigheid en (uw) capaciteit een belangrijke rol. In bijlage D geven we een verdere toelichting op de inhoud en impact van deze betaalbaarheidsinstrumenten.

Tabel 2: Overzicht betaalbaarheidsinstrumenten naar doelstelling en mate van effectiviteit

Instrument	Betaalbaar maken	Betaalbaar houden	Beschikbaar maken	Beschikbaar houden
Omgevingsplan				
Restricties uit- en opbouw mogelijkheden				
Percentages woningbouw categorieën				
Verordening				
Vereveningsfonds				
Toewijzen specifieke doelgroepen				
Opkoopbescherming				
Grondbeleid				
Contractuele verplichting of overeenkomst				
Zelfbewoningsplicht				

Antispeculatiebeding			
Anterieure overeenkomst			
Koop- en financieringsconstructies			
KoopGarant			
KoopSmarter			
KoopStart			
Starterslening			

Benut daarnaast mogelijkheden in de bestaande voorraad voor halen betaalbaarheidsdoelen

Niet enkel nieuwbouw kan een bijdrage leveren aan het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Ook binnen de bestaande (woning)voorraad kunnen deze woningen toegevoegd worden. Zo zien we op basis van de beter benutten-scan in dit onderzoek dat de potentie van het optoppen van woningen op panden en het splitsen van woningen groot kan zijn. Met splitsen kan bijvoorbeeld van één dure woning twee betaalbare woningen worden gemaakt. Eén woning kan dan ook nog eens nultreden zijn. Het faciliteren van splitsen kan zo een welkome aanvulling zijn om betaalbaarheidsdoelen te halen. In nieuwbouwplannen hoeven dan immers minder woningen betaalbaar te zijn om tot twee derde betaalbaar te komen. Ook het benutten van kavels en achtertuinen kan bijdragen aan het oplossen van het kwantitatieve en kwalitatieve woningtekort. Hier kunnen bijvoorbeeld (tijdelijk) mantelzorgwoningen worden geplaatst waarmee zowel een kwalitatieve behoefte wordt ingevuld als een zorgopgave wordt ingevuld.

3.2 Maak plannen geschikt voor ouderenhuisvesting

Vergrijzing is de belangrijkste demografische ontwikkeling in Zeeland

De Zeeuwse huishoudensprognose toont ons dat het aantal 75-plussers de komende jaren sterk toeneemt in de provincie Zeeland, veel meer dan overige doelgroepen. Van de totale verwachte huishoudensgroei vindt 78% plaats bij 75-plussers. Dit heeft sterke gevolgen voor de woonwensen van huishoudens in de toekomst. Aan de woonwensen van ouderen kan de huidige woningmarkt nog slecht voldoen. De woningvoorraad bestaat immers voor het grootste deel uit reguliere grondgebonden woningen die niet levensloopgeschikt zijn.

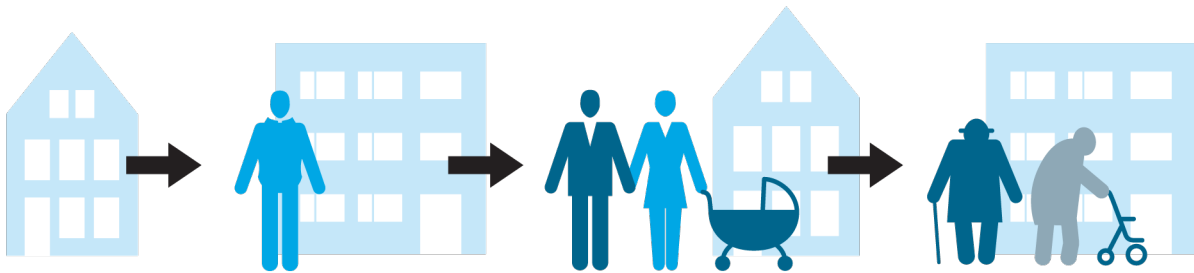
Urgentie om nieuwbouwplannen geschikt te maken voor ouderen

Binnen de huidige nieuwbouwplannen is van 6.510 woningen bekend dat deze als nultredenwoning of zorggeschikte woning worden opgeleverd. Dit terwijl een groot deel van de woningbehoefte bestaat uit dit woningtype. Het vereist daarmee de nodige acties om dit in huidige en toekomstige plannen te verbeteren. We adviseren u om nieuwe plannen altijd nultreden te realiseren en binnen bestaande nieuwbouwplannen te heroverwegen of oplevering als nultredenwoning mogelijk is.

Doorstroming van ouderen zorgt het vaakst voor verhuisketen in eigen gemeente

U voorziet hiermee niet alleen beter in de woonbehoeften van uw ouderen, maar het kan ook doorstroming op uw woningmarkt teweegbrengen. Zo leidt een verhuizing van een oudere vaak tot een vrijkomende woning in uw eigen provincie en gemeente. Uit ons onderzoek blijkt namelijk dat ouderen niet vaak over gemeentegrenzen heen verhuizen. U kunt met ouderenwoningen dus een verhuisketen op gang brengen binnen uw eigen gemeenten en provincie. Dit in tegenstelling tot nieuwbouw van andere woningtypen, die vaker direct bewoond worden door huishoudens van buitenaf. Wanneer dat

het geval is, profiteert u niet van de verhuisketen die op gang komt en helpt u dus zo dus ook andere huishoudens in uw provincie niet.



Vrijkomend koopwoningaanbod voldoet vaak aan wensen van starters of huishoudens van buitenaf

De woning die vrijkomt is in veel gevallen een reguliere grondgebonden woning. Deze is niet geschikt voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen, maar wel voor veel andere doelgroepen zoals starters, gezinnen en doorstromers uit een huurwoning. Deze doorstroming biedt dus mogelijkheden voor doelgroepen die nu nog onvoldoende de koopwoningmarkt kunnen betreden. Ook zijn de bestaande koopwoningen per vierkante meter vaak duidelijk goedkoper dan nieuwbouwwoningen in Zeeland. Hierdoor sluiten deze woningen vaak qua grootte ook beter aan op de woonwensen van starters.

Daarnaast biedt dit vrijkomende koopwoningaanbod kansen voor het aantrekken van huishoudens van buitenaf. De koopwoningmarkt in Zeeland is over het algemeen namelijk betaalbaarder dan gemiddeld in Nederland, zeker de bestaande woningvoorraad. Deze betaalbare koopwoningen zijn daarmee een aantrekkelijk woonproduct voor huishoudens elders uit Nederland. Dit zijn vaak jongere huishoudens, die ervoor kunnen zorgen dat de vergrijzing van Zeeland tegenwicht wordt geboden.

Ook kansen voor andere doelgroepen in nultredensegment

Ook is het belangrijk in te zien dat de gebouwde nultredenwoningen niet enkel voorzien in de wensen van ouderen. Sowieso zullen ouderen niet allen tegelijkertijd willen verhuizen. Dat verloopt geleidelijk over de gehele periode tot en met 2040 en 2050. Zet deze woningen daarom niet enkel in de markt voor deze doelgroep. Appartementen met een lift kunnen bijvoorbeeld ook geschikt zijn voor starters en grondgebonden nultredenwoningen kunnen makkelijk bewoonbaar zijn voor jongere huishoudens met een hoog inkomen. Op korte termijn worden zo meerdere doelgroepen door uw nieuwbouw bediend, terwijl hierdoor op de lange termijn voldoende woningen voor ouderen op de markt komen.

Differentiatie in prijssegmenten en woningtype nodig om woningmarkt op gang te brengen

Zorg er tenslotte voor dat de nultredenwoningen voldoende gedifferentieerd zijn. De woonwensen van ouderen lopen sterk uiteen. Dit zien we terug in de prijssegmenten waarin men een woning zoekt, maar ook in het gewenste woningtype. Ouderen zijn vaak kieskeurig bij een verhuizing. Ze wonen immers op dit moment vaak al ergens voor lange tijd met een sterkere sociale verbondenheid dan veel andere doelgroepen. Een uiteenlopend nieuwbouwaanbod kan daarmee een groter deel van de ouderen in beweging krijgen. Denk daarbij aan sociale huur, vrijesectorhuur en koop, maar bijvoorbeeld ook aan verschil in grondgebonden nultredenwoningen en appartementen. Daarnaast zien we verschillen in woonwensen door (de intensiteit van) het zorggebruik. Dat leidt bijvoorbeeld tot vraag naar zorg in de buurt in geclusterde woonvormen of intensieve verpleegzorg aan huis in de vorm van zorggeschikte woningen. Deze laatste categorie woningen wordt nu urgenter door het rijksbeleid dat stuurt op extramuralisering van de ouderenzorg. Ouderen met een zware zorgvraag dienen hierdoor langer thuis te wonen.

3.3 Maak evenwichtige afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen

Zorg voor verbinding met Realisatieplan BW, MO en vrouwenopvang voor complete feitenbasis



In dit onderzoek geven we een overzicht van alle aandachtsgroepen die via de Wet versterking regie volkshuisvesting straks benoemd moeten worden in de provinciale, regionale en gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. De gemene deler van deze aandachtsgroepen is dat zij allen ondersteuning nodig hebben bij het vinden van geschikte huisvesting, zeker in tijden dat de concurrentie op de betaalbare woningmarkt groot is. Niet alle aandachtsgroepen zijn in omvang in dit onderzoek in beeld gebracht. Gelijktijdig aan dit onderzoek zijn namelijk data over de huisvesting en uitstroom van personen in Beschermd wonen, Maatschappelijke opvang en Vrouwenopvang geanalyseerd. Dit als start van het Realisatieplan voor deze doelgroepen. We adviseren alle aandachtsgroepen in één monitor onder te brengen. Daarmee creëert u een complete feitenbasis waarmee u verder beleid kan vormgeven.

Maak afspraken over een evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen over gemeenten en wijken

We zien dat de aandachtsgroepen die wij in beeld hebben gebracht op dit moment niet gelijk verdeeld over de regio's in de provincie Zeeland wonen. Op een lager schaalniveau drukt dit mogelijk nog sterker op specifieke wijken waar bijvoorbeeld veel sociale woningbouw staat. We adviseren u daarom afspraken te maken over een evenwichtige verdeling van deze aandachtsgroepen. Zo kunt u ervoor zorgen dat de leefbaarheid in wijken waar deze het sterkst onder druk staat, ook in de toekomst gewaarborgd blijft of zelfs verbeterd wordt.

Kies een schaalniveau voor afspraken, rekening houdend met bestaande woon-zorgstructuren

U heeft als provincie de mogelijkheid om op verschillende schaalniveaus (gemeente, regio en provincie) afspraken te maken over deze evenwichtige verdeling. Wanneer u ervoor kiest provinciebreed afspraken te maken, heeft u de mogelijkheid om aandachtsgroepen anders te verdelen over de Zeeuwse regio's dan nu het geval is. Bestaande woon-zorgstructuren spelen echter een belangrijke rol in deze afweging. Zo worden afspraken over de inkoop van wooneenheden voor Beschermd wonen op regioniveau bepaald en zijn opvanglocaties en instellingen voor aandachtsgroepen niet evenredig over de provincie verdeeld. Wanneer u hier gezamenlijk via afspraken een andere verdeling in kiest, betekent dit dat u ook moet afwegen of zorginstellingen, beschermde wooneenheden en opvanglocaties nu op de juiste locatie in Zeeland staan en of u dus daarin andere keuzes moet maken.

Blijf flexwoningen inzetten voor aandachtsgroepen, ook om woningmarktdruk te verlichten



U zet in uw provincie al in op de bouw van flexwoningen voor aandachtsgroepen. Zij zijn voor een groot deel op zoek naar betaalbare huisvesting en nemen vaker genoegen met een relatief kleine woning. Deze flexwoningen bieden hier uitkomst voor. Houdt wel rekening met de grootte van deze projecten. Grootschalige locaties voor de huisvesting van aandachtsgroepen kunnen de leefbaarheid van bestaande wijken verminderen en kunnen ook voor de aandachtsgroepen zelf minder gewenst zijn. Dit zijn immers kwetsbare doelgroepen.

Al met al zien we echter met name kansen voor flexwonen. Zo kunt u door middel van flexwoningen tijdelijke pieken opvangen. Denk aan de recente instroom van Oekraïners, pieken in de instroom van asielzoekers en taakstelling van statushouders of locaties waar tijdelijk extra arbeidsmigranten nodig zijn. Daarnaast zorgt u er hiermee voor dat er meer reguliere woningen beschikbaar zijn voor andere huishoudens. U zorgt daarmee dus via flexwonen ook voor meer betaalbare woningen in uw woningvoorraad. Door deze flexwoningen slim in te zetten, kunnen ze tegelijkertijd dienen als tussenoplossing bij langere gebiedsontwikkelingen. Voor verschillende

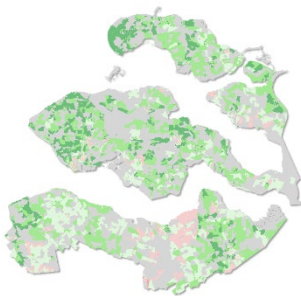
gebouwen en locaties kan al een toekomstige bestemming vastgesteld zijn, maar is er nog geen zicht op realisatie (op middellange termijn). Voor deze locaties adviseren we te onderzoeken of er mogelijkheden zijn voor een tussentijdse invulling met flexwoningen. Een voorbeeld daarvan is het project 'STEK' in de gemeente 's-Hertogenbosch. Daar worden verplaatsbare woningen van permanente hoogwaardige kwaliteit ingezet op de nieuwbouwlocatie De Groote Wielen. Binnen acht tot vijftien jaar worden deze woningen verplaatst naar andere nieuw te bouwen delen van De Groote Wielen of naar een locatie elders in de gemeente.

3.4 Verbeter kwaliteit bestaande voorraad met wijken- en kernenaanpak

Aanpak bestaande woningvoorraad nodig om toekomstbestendig te kunnen zijn

Een overgroot deel van de toekomstige woningvoorraad staat er nu al. Dit betekent dat u voor een toekomstbestendige woningvoorraad ook aan de slag moet met de grote opgaven binnen de bestaande woningvoorraad. Zo is er, met name in particulier woningbezit, nog een verduurzamingsslag te maken, kan de voorraad beter worden benut en kan de huisvesting van ouderen beter en efficiënter worden ingericht. We zien mogelijkheden in een wijk-, kern- of gebiedsgerichte aanpak om dit gezamenlijk onder handen te nemen. Dit onderzoek biedt hier door middel van drie scans handvatten voor.

Gebruik toekomstbestendige wijken- en gebiedsgerichte aanpak kwetsbare woningvoorraad



We hebben een toekomstbestendige wijken- en gebiedsgerichte scan gemaakt om gebiedsgericht na te kunnen gaan waar kwetsbaarheden in uw voorraad zitten. Dit is tot op postcode-6 niveau uitgewerkt waardoor u tot op zeer laag schaalniveau verschillen kunt zien. Hiermee kunt u een eerste afweging maken welke wijken, buurten of kernen binnen uw voorraad de meeste aandacht verdienen. In de scan is het mogelijk onderscheid te maken in verschillende indicatoren. Denk aan klimaatbestendigheid, leefbaarheid, aanpasbaarheid en aantrekkelijkheid van de wijk. Door dit onderscheid kunt u inzichtelijk maken waar de grootste knelpunten zich bevinden.

Daarna kunt u aan de slag met een gebiedsgerichte aanpak. We adviseren u daarbij zoveel mogelijk opgaven te combineren. Denk bijvoorbeeld ook aan het beter benutten van de bestaande voorraad of het ontwikkelen van geschikte ouderenhuisvesting.

Gebruik seniorproofscan voor locatieafweging ouderenhuisvesting

Het bouwen van nultredenwoningen is noodzakelijk om in voldoende geschikte woningen voor ouderen te kunnen voorzien. Een groot voordeel van het bijbouwen van deze woningen ten opzichte van het aanpassen van bestaande woningen, is dat deze woningen geclusterd opgeleverd kunnen worden. Dat levert voordelen op voor het leveren van de zorg door zorgpartijen, zeker wanneer het grootschalige bouwlocaties betreft. Zij kunnen dan zorg op geconcentreerde locaties leveren en hoeven minder verspreid door de wijken en kernen langs zorgbehoevenden te gaan.

Niet alleen voor zorgleveranciers kan clustering geschikter zijn. Het biedt ook kansen voor de ouderen zelf. Zo kan met nieuwbouw beter afgewogen worden waar deze woningen opgeleverd worden. Het heeft daarbij de voorkeur dat dit gebeurt in de buurt van (zorg)voorzieningen. De geschiktheid van de woonomgeving is in te zien met onze seniorproofscan. Weeg met deze scan af welke locaties op dit moment geschikt zijn om plannen voor nultredenwoningen op te stellen en overweeg op locaties die nu nog minder geschikt zijn voor ouderen om voorzieningen voor hen toe te voegen. Ook binnen de bestaande woningvoorraad biedt dit mogelijkheden. Bij een gebiedsgerichte aanpak biedt de seniorproofscan de mogelijkheid om ook binnen deze wijken in te zoomen waar de afstand tot voorzieningen klein is en waar dus woningen, na bijvoorbeeld sloop- en nieuwbouw, het beste geschikt voor ouderen met een zorgvraag opgeleverd kunnen worden.

Gebruik beter benutten-scan voor afweging van geschikte gebieden voor toevoegingen

Het aanpakken van de bestaande voorraad biedt ook koppelkansen met het beter benutten van deze voorraad. Daarbij is het essentieel dat ook gemeenten een brede visie ontwikkelen op het thema beter benutten. De verschillen in de bestaande voorraad en woonmilieus en hoe de leefbaarheid ervaren wordt tekenen de diversiteit van de provincie Zeeland. Elke gemeente kan daarom op een andere manier invulling geven aan het beter benutten van de eigen bestaande voorraad. In stedelijke gebieden kan bijvoorbeeld de focus meer liggen op optoppen, terwijl in landelijke gebieden de nadruk ligt op splitsen en het toevoegen van woningen op kavels. De Stec Beter benutten-scan biedt hiervoor handvatten.

Zorg ervoor dat provinciebreed wijk- en kernaanpakken worden uitgewerkt



Op de middellange en lange termijn biedt goed geformuleerd en verankerd beleid een stabiele basis voor een gebiedsgerichte aanpak op lager schaalniveau. We adviseren dat provinciebreed gestimuleerd wordt dat gemeenten buurt-, wijk- of kernaanpakken uitwerken, zodat ingrepen in de bestaande voorraad daadwerkelijk worden uitgevoerd. Een gebiedsaanpak op laag schaalniveau maakt het mogelijk om de koppelkansen tussen bijvoorbeeld beter benutten, verkeer, verduurzaming en nieuwbouw sneller en beter te realiseren. Onze scans kunnen daarvoor de input bieden.

3.5 Monitor, werk met scenario's en gebruik adaptieve programmering

Monitor ontwikkelingen op de woningmarkt om op tijd te reageren in woonbeleid

In ons onderzoek vormen de huidige woningmarkt, de Zeeuwse huishoudensprognose en recente woonwensen en verhuisc Bewegingen het uitgangspunt. We zijn ons er echter van bewust dat ontwikkelingen op de woningmarkt zich snel kunnen voordoen. Dat zien we ook wanneer we deze uitkomsten vergelijken met het onderzoek uit 2019. Er worden meer huishoudens in Zeeland verwacht en door de sterk gestegen koopwoningprijzen is de vraag naar betaalbaar wonen - en dan met name naar sociale huur - toegenomen. Dergelijke ontwikkelingen kunnen ook in de toekomst plaatsvinden. Het is daarom noodzakelijk om goed te monitoren wat er verandert. Zo kunt u op tijd bijsturen met uw woonbeleid.

Gebruik dashboard als jaarlijks meetmoment en doe eens in de drie jaar grootschaliger onderzoek



Wij hebben met dit onderzoek een PowerBI-dashboard opgeleverd met uitkomsten op provincie-, regio-, gemeente- en wijkniveau. Hiermee is dus een complete onderzoeksbasis over de woningmarkt van de gehele provincie Zeeland opgebouwd. Wij zorgen ervoor dat u dit dashboard in beheer kunt nemen. Zo kunt u dit ook komende jaren benutten voor uw woonbeleid. Dit dashboard biedt immers de mogelijkheid om woningmarktontwikkelingen scherp bij te houden en via een gelijkblijvende weergave te actualiseren. We adviseren deze jaarlijks te vernieuwen met nieuwe cijfers uit CBS Microdata. Die data worden namelijk elk jaar geactualiseerd. U bent zo op tijd op de hoogte van nieuwe ontwikkelingen op uw woningmarkt. Het schrijven van een

bijpassend memo over deze ontwikkelingen helpt vervolgens om ook al uw woon- en zorgpartijen op de hoogte te brengen van dezelfde actuele feitenbasis.

Daarnaast lijkt het ons wenselijk om eens in de drie jaar een grootschaliger woningmarktonderzoek uit te voeren. Dit aansluitend op het uitbrengen van uw Zeeuwse huishoudensprognose, die ook eens in de drie jaar wordt opgesteld. Deze huishoudensprognose vormt immers een belangrijke bouwsteen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De relevante demografische ontwikkelingen, zoals een

positievere of negatievere migratiestroom, zijn hier immers in verwerkt. Met een woningmarktonderzoek kunt u dit daarna direct vertalen in de woningbehoefte die passend is bij deze huishoudensverwachtingen.

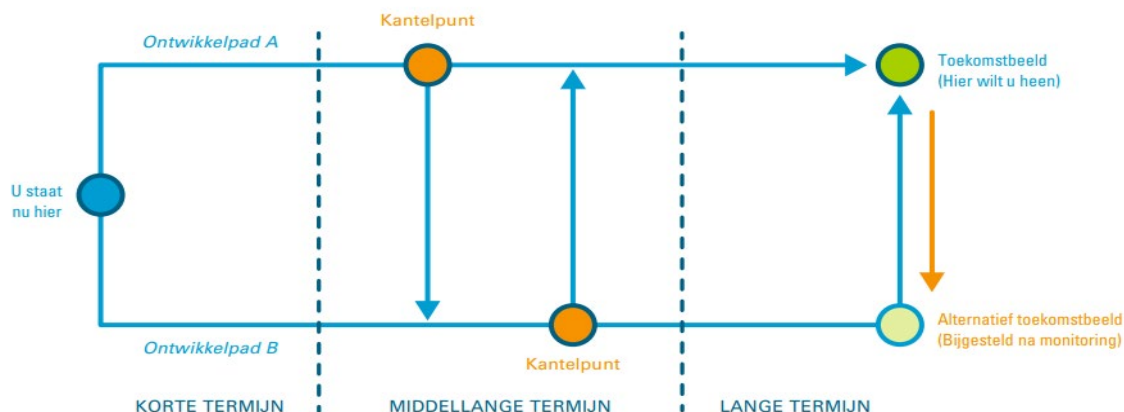
Werk scenario's uit waarmee u voorbereid bent op een trendbreuk

In dit woningmarktonderzoek hebben we de woningbehoefte onderzocht op basis van historische demografische- en woningmarktontwikkelingen. Deze leiden tot verwachtingen voor de toekomst. In werkelijkheid kunnen zich echter nieuwe ontwikkelingen voordoen die zorgen voor een trendbreuk met bestaande patronen. In de gesprekken met de Zeeuwse regio's zijn dergelijke mogelijkheden ook benoemd. Denk daarbij aan extra instroom van huishoudens door economische impulsen zoals de opening van de Nieuwe Sluis in Terneuzen en de eventuele bouw van kerncentrales in Borsele. Beide ontwikkelingen kunnen leiden tot meer werkgelegenheid, waardoor ook meer huishoudens in Zeeland zullen willen wonen. Andersom kunnen er ook ontwikkelingen optreden die een negatieve impact hebben op de instroom van huishoudens. We adviseren u als woon- en zorgpartijen in Zeeland na te denken over dergelijke kansen en risico's en deze uit te werken in scenario's voor uw woonbeleid. Hierbij is het van belang rekening te houden met de specifieke woonwensen van de doelgroepen die u met deze ontwikkelingen kan aantrekken. Denk daarbij bijvoorbeeld aan verschillen in woonvoorkeuren tussen kenniswerkers (hoog opgeleid en hoog inkomen) en arbeidsmigranten (lager opgeleid en lager inkomen).

Zorg voor een adaptief woningbouwprogramma waarmee u voorbereid bent op kantelpunten

Zoals hiervoor benoemd, blijft de huishoudensontwikkeling afhankelijk van woningmarktontwikkelingen en migratie. Dat betekent omgaan met een zekere mate van onzekerheid. Migratie is afhankelijk van individueel gedrag en menselijke keuzes die sociaal, psychologisch en/of economisch gemotiveerd zijn. Een werkwijze om met onzekerheden om te gaan is adaptief en proactief programmeren. Door adaptief en proactief te programmeren wordt gewerkt met scenario's voor mogelijke toekomstbeelden. Dit maakt het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. In plaats van de toekomst vast te leggen en te willen beheersen, is adaptief programmeren meer een werkwijze om het proces te beheersen. We adviseren daarbij zo'n 80% van de gemeentelijke woningbouwprogrammeringen al verder vast te leggen voor plannen die kwalitatief aansluiten bij de vraag, vaak ongeacht uitkomsten van scenario's. Deze noemen we ook wel no-regret acties. Denk daarvoor bijvoorbeeld aan de bouw van ouderenhuisvesting. Vergrijzing zal zich immers - ongeacht woningmarktontwikkelingen en migratie - voordoen in Zeeland. Zet daarnaast 20% van het programma in als flexibele speelruimte. Maak bijvoorbeeld plannen die aansluiten op wensen die zich in enkele scenario's voordoen, zoals woningbouw voor specifieke doelgroepen. Illustratief geven we hieronder weer hoe u via verschillende ontwikkelpaden kunt u toewerken naar het gewenste toekomstbeeld passend bij de behoefte.

Figuur 4: Indicatief stroomschema adaptief programmeren



Bron: 'Omgaan met onzekerheid: van adaptief naar proactief programmeren', Stec Groep.

4. Huidige woningmarkt

Een groot deel van de toekomstige woningvoorraad van de provincie Zeeland staat er al. Om de woonopgaven voor de komende jaren te bepalen, is scherp inzicht in de huidige woningvoorraad en woonsituatie van huishoudens cruciaal. In dit hoofdstuk gaan we in op de kenmerken van de bestaande woningvoorraad. We geven een overzicht van de samenstelling (woningtypen, prijssklassen, bouwjaren, energie labels), kwaliteit en dynamiek van uw woningmarkt en de bewoning daarvan door huishoudentypen. In dit hoofdrapport geven we de uitkomsten voor de gehele provincie weer, met uitsplitsingen tot op regioniveau. Uitkomsten op gemeente- en kernniveau zijn in te zien in ons dashboard.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 4

- De woningvoorraad van Zeeland bestaat uit relatief veel koopwoningen, maar is goedkoop ten opzichte van Nederland, zowel het koop- als huursegment (4.1).
- De koopwoningvoorraad is in de afgelopen paar jaar fors duurder geworden (+50% in de provincie Zeeland in periode 2018-2023). Dit zorgt voor minder mogelijkheden voor startende huishoudens of doorstromers uit een huurwoning met een laag of middeninkomen² (4.2).
- Door krapte in het betaalbare koopsegment zoeken huishoudens vaker een huurwoning. Het aantal reacties is in de periode 2020-2024 verdubbeld, waardoor de zoektijd voor een sociale huurwoning ook met vijf maanden is toegenomen in drie jaar tijd (4.3).
- Op basis van inkomensgegevens en bijpassende huur- en koopmogelijkheden zien we dat er op dit moment met name te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag inkomen zijn (4.4).
- De woonlasten zorgen met name voor huishoudens in een huurwoning en met een laag inkomen voor beperkte verdere bestedingsmogelijkheden. Van de primaire doelgroep van woningcorporaties³ is in Zeeland circa de helft meer dan 25% van hun betaalbudget kwijt aan woonlasten (4.5).
- Het zorggebruik is met name onder huishoudens ouder dan 75 jaar en met een laag inkomen hoog. 49% van hen gebruikt in Zeeland in ieder geval in enige mate zorg (4.6).

4.1 Kenmerken huidige woningvoorraad

Relatief veel koopwoningen in de provincie Zeeland, weinig appartementen

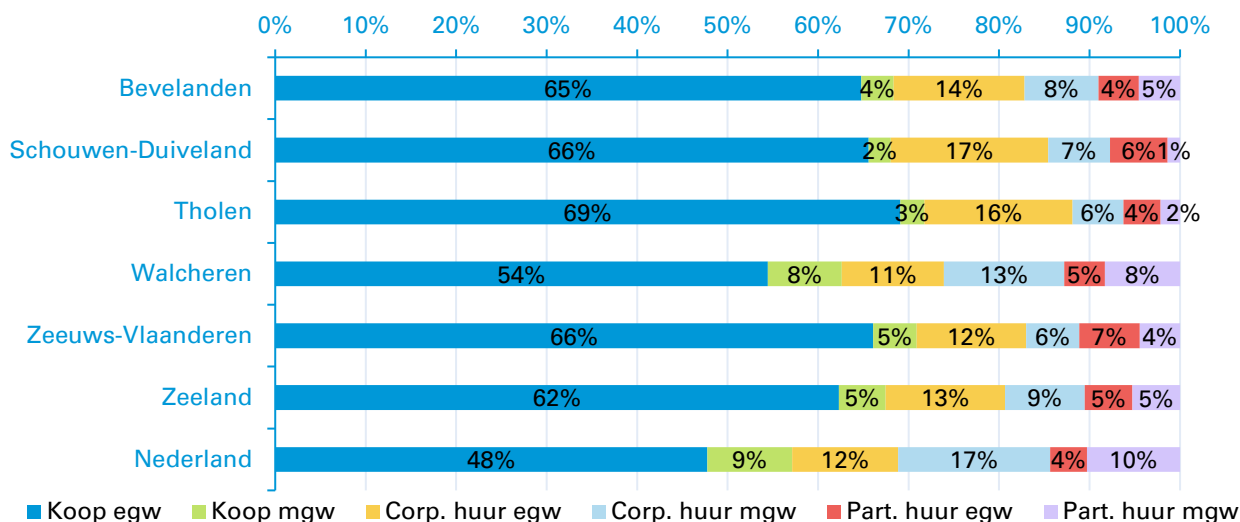
Op 1 januari 2024 stonden er in de provincie Zeeland in totaal 192.355 woningen (CBS, 2024). 67% van de Zeeuwse woningvoorraad is een koopwoning. Dit is duidelijk meer dan het landelijk gemiddelde. In heel Nederland is 57% van de woningvoorraad een koopwoning. Van de Zeeuwse koopwoningen is veruit het merendeel een grondgebonden woning. De rest van de woningvoorraad in Zeeland bestaat uit huurwoningen. In totaal is 22% van de voorraad in Zeeland een huurwoning in het bezit van corporaties en is 10% in bezit van overige verhuurders. Zowel de corporatievoorraad als de voorraad in bezit van overige verhuurders is daarmee kleiner dan gemiddeld in Nederland. Regionaal zien we wel verschillen: in Walcheren is de huurwoningvoorraad bijvoorbeeld relatief groot ten opzichte van de overige regio's.

² Laag inkomen: eenpersoonshuishouden tot € 47.699 en meerpersoonshuishouden tot € 52.671. Middeninkomen: € 47.699 / € 52.671 tot € 66.000 (1,5x modaal inkomen).

³ Primaire doelgroep corporaties: eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 27.725 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 37.625.

Naar woningtype zien we dat er in Zeeland relatief veel eengezinswoningen staan ten opzichte van Nederland. In totaal is 80% van de woningvoorraad in Zeeland een eengezinswoning. In Nederland als geheel is dit 64%. In lijn met de eigendomssituatie wijkt Walcheren ook op dit vlak het meeste af. Hier staan relatief veel meergezinswoningen ten opzichte van de overige regio's, maar nog steeds minder dan gemiddeld in Nederland.

Figuur 5: Woningvoorraad naar woningtype in de provincie Zeeland, 2022

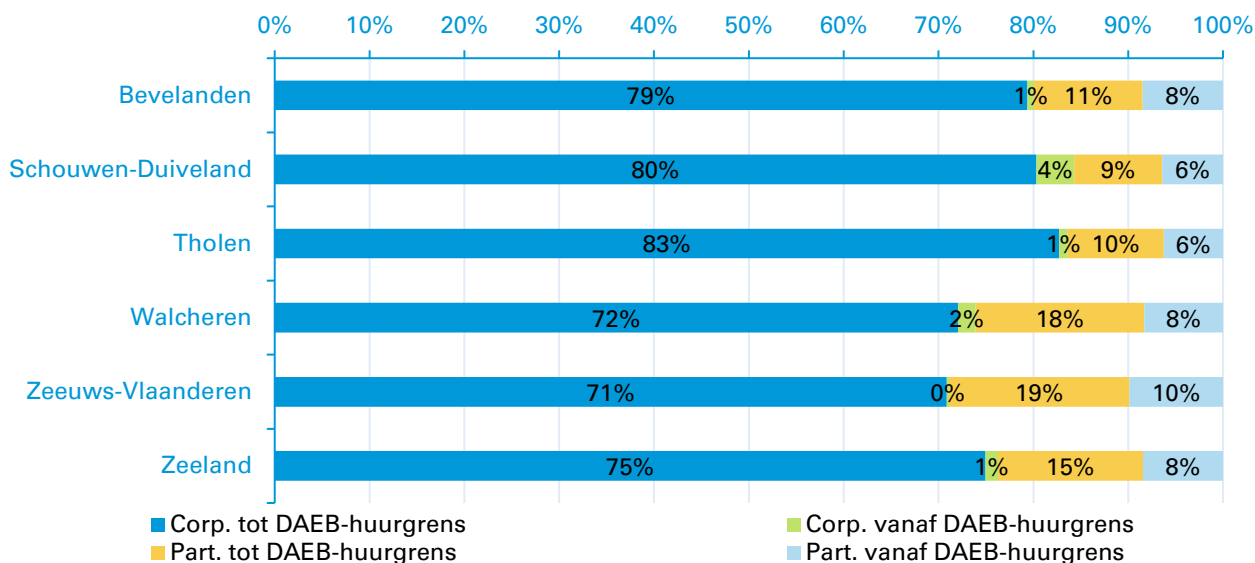


Bron: LMW (31 december 2022). Bewerking Stec Groep (2024). Egw = eengezinswoning, mgw = meergezinswoning, corp. = corporatiehuur en part. = particuliere huur.

Corporaties bezitten veruit merendeel van huurwoningen, ook goedkoop particulier huurbezit

De huurwoningvoorraad van de provincie Zeeland is relatief beperkt. Zowel het aandeel woningen in bezit van corporaties als van overige verhuurders is lager dan gemiddeld in Nederland. We hebben deze huurwoningen uitgesplitst naar huurprijs. Daaruit valt op dat het merendeel van de huurwoningen wordt verhuurd onder de DAEB-huurgrens (tot € 879,66). Dit deel van de huurwoningvoorraad is daarmee met name geschikt voor huishoudens met een laag inkomen in Zeeland. Deze goedkope huurwoningen zijn met name in bezit van corporaties, maar ook een groot deel van de huurwoningen in bezit van overige verhuurders wordt aangeboden onder deze grens. Dat aandeel is groter dan gemiddeld in Nederland, waar circa de helft van de particuliere verhuringen plaatsvindt onder de DAEB-huurgrens. In totaal bestaat 90% van de huurwoningvoorraad (waarvan de prijs bekend of ingeschat is) uit goedkope huurwoningen.

Figuur 6: Huurwoningvoorraad naar eigendom en prijs in de provincie Zeeland, 2022

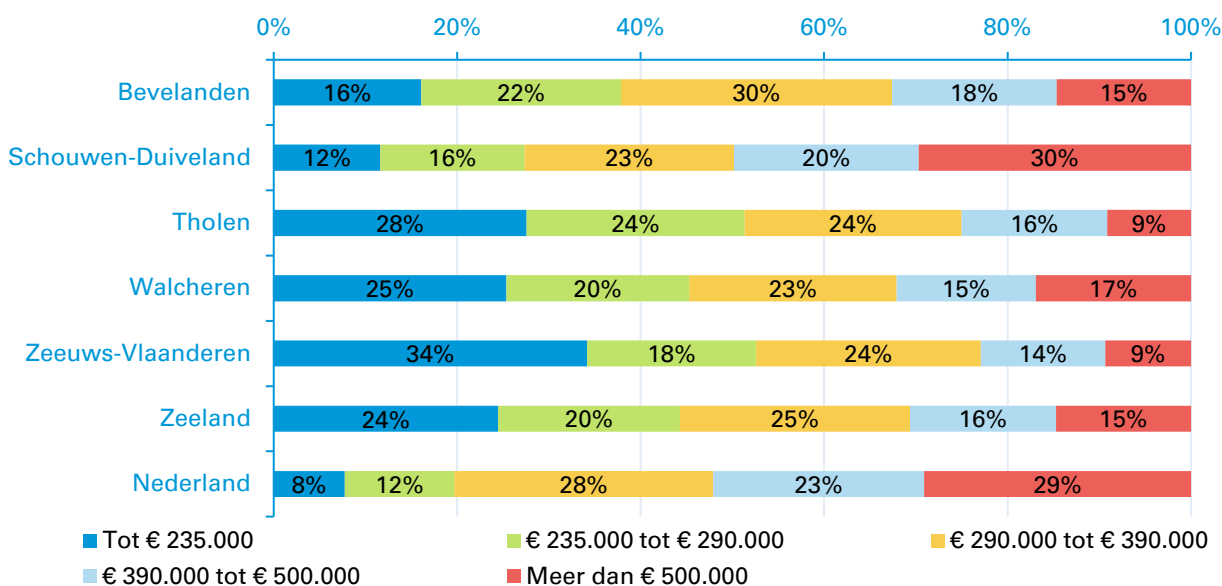


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). Corp. = corporatiebezit, Part. = Particulier bezit.

69% van koopwoningvoorraad heeft WOZ-waarde onder betaalbaarheidsgrens

Iets meer dan twee derde van de koopwoningvoorraad in de provincie Zeeland heeft in 2024 een WOZ-waarde lager dan de toen geldende betaalbaarheidsgrens van € 390.000. In heel Nederland was dit in 2024 slechts 48%. De koopwoningvoorraad is daarmee ruim goedkoper dan gemiddeld in Nederland. Met name het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde onder de € 290.000 is ruim groter in Zeeland. We zien wel duidelijke regionale verschillen in de betaalbaarheid van het koopsegment. Zo lijkt de verdeling naar koopprijssegmenten op Schouwen-Duiveland eerder op het Nederlands gemiddelde dan op de rest van de Zeeuwse koopwoningvoorraad. Zeeuws-Vlaanderen is daarentegen juist nog duidelijk goedkoper dan veel andere regio's.

Figuur 7: Koopwoningvoorraad naar WOZ-klassen in de provincie Zeeland, 2024*

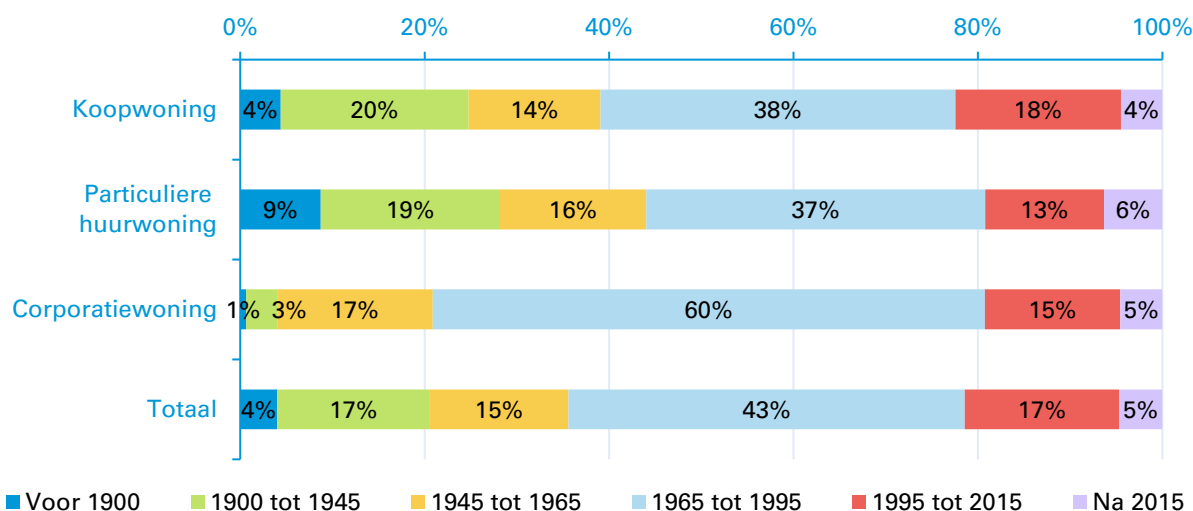


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *WOZ-waarde 2024 met peildatum 1 januari 2023.

Woningvoorraad uit periode 1965-1995 sterk vertegenwoordigd

In de provincie Zeeland is 43% van de woningvoorraad gebouwd in de periode 1965-1995. Dat is ruim meer dan in de bijna dertig jaar hierna (tot 2024). In die periode is 22% van de huidige woningvoorraad toegevoegd. Het overige deel (35%) is voor 1965 gebouwd. Met name veel corporatiewoningen zijn gebouwd in de periode 1965-1995. 60% van de corporatiewoningen in de provincie Zeeland komt uit die periode. Van dat woningtype is met name het aandeel woningen voor 1965 relatief laag. Na 1995 is van alle woningtypen een vrij vergelijkbaar aandeel toegevoegd, al ligt dit aandeel iets hoger in het koopsegment dan in het huursegment.

Figuur 8: Woningvoorraad naar bouwperiode en eigendomsvorm in de provincie Zeeland, 2024

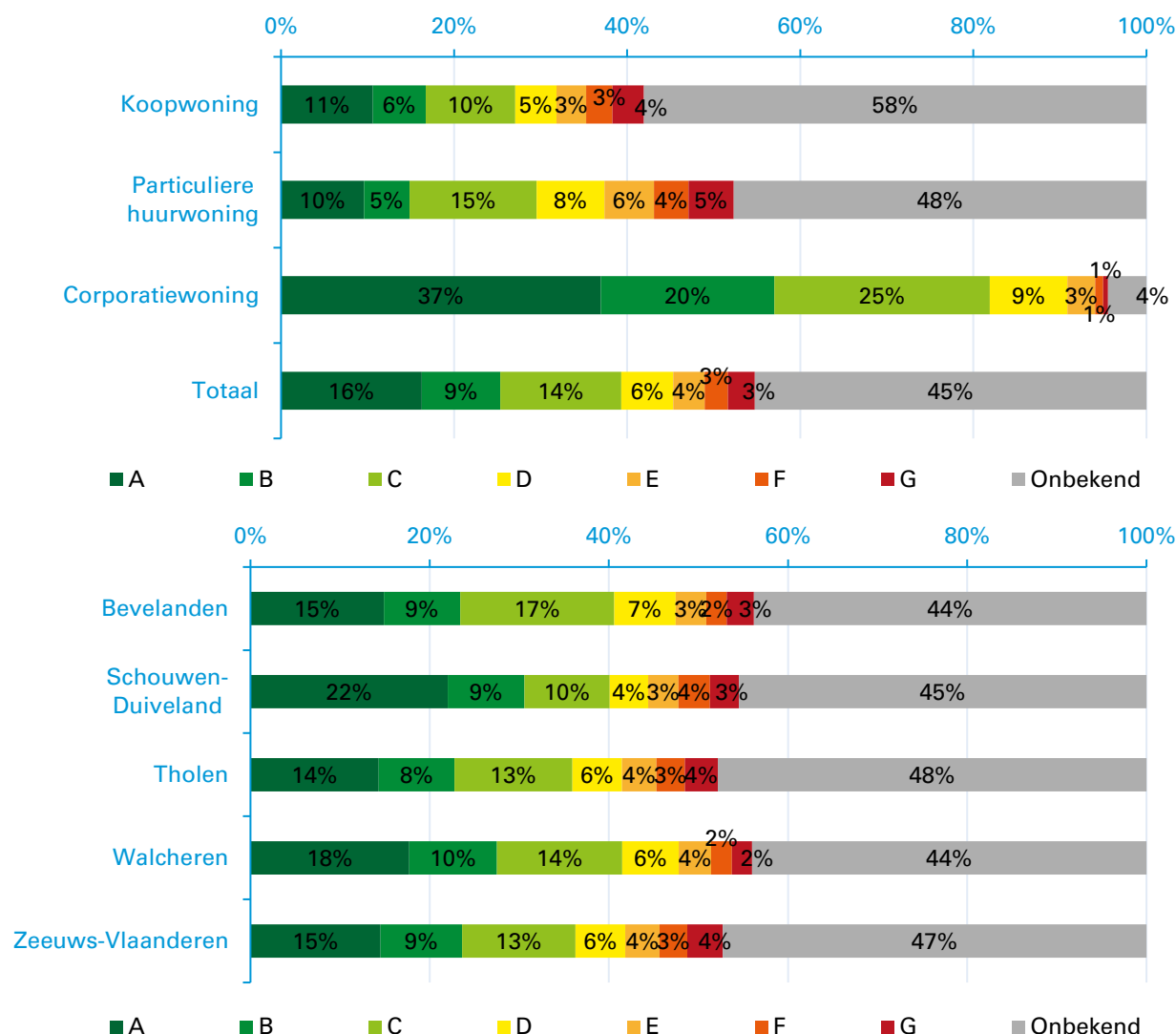


Bron: BAG (2024), CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

72% van woningen met een vastgesteld energielabel is 'groen', veel particulier bezit nog onbekend

Een belangrijke opgave binnen de bestaande woningvoorraad is het verduurzamen van woningen. Dit speelt uiteraard ook in de provincie Zeeland. We zien dat op dit moment 55% van de woningen een energielabel heeft. Met name van corporatiewoningen is het energielabel goed bekend (96%). Bij particulier bezit (zowel huur als koop) is dit aandeel een stuk lager. Bij particulier bezit wordt het energielabel immers vaak enkel vastgesteld bij een verhuizing of nieuwbouw. Dit kan ook het beeld enigszins vertroebelen. Nieuwbouwwoningen hebben namelijk vaak een beter energielabel dan de al bestaande woningen. Van de woningen waarvan het energielabel wel is vastgesteld, zien we dat 72% een 'groen' energielabel heeft, oftewel label C of hoger. Dit verschilt wel naar woningtype. Van de corporatiewoningen is 86% van de woningen met een vastgesteld energielabel 'groen', maar van koopwoningen is dit 65% en van particuliere huurwoningen 56%. Dat aandeel ligt in werkelijkheid dus waarschijnlijk nog lager doordat nieuwbouwwoningen vaker voorkomen in de woningvoorraad met een vastgesteld energielabel. Hieruit blijkt dat met name de verduurzamingsopgave in de particuliere woningvoorraad nog groot is in Zeeland. Onderscheid makend naar de regio's zien we een vergelijkbare opgave overal terug. In alle regio's ligt het aandeel 'groene' energielabels rond de 70% van alle vastgestelde labels.

Figuur 9: Vastgesteld energielabel naar eigendomsvorm (boven) en regio (onder) in de provincie Zeeland, 2024

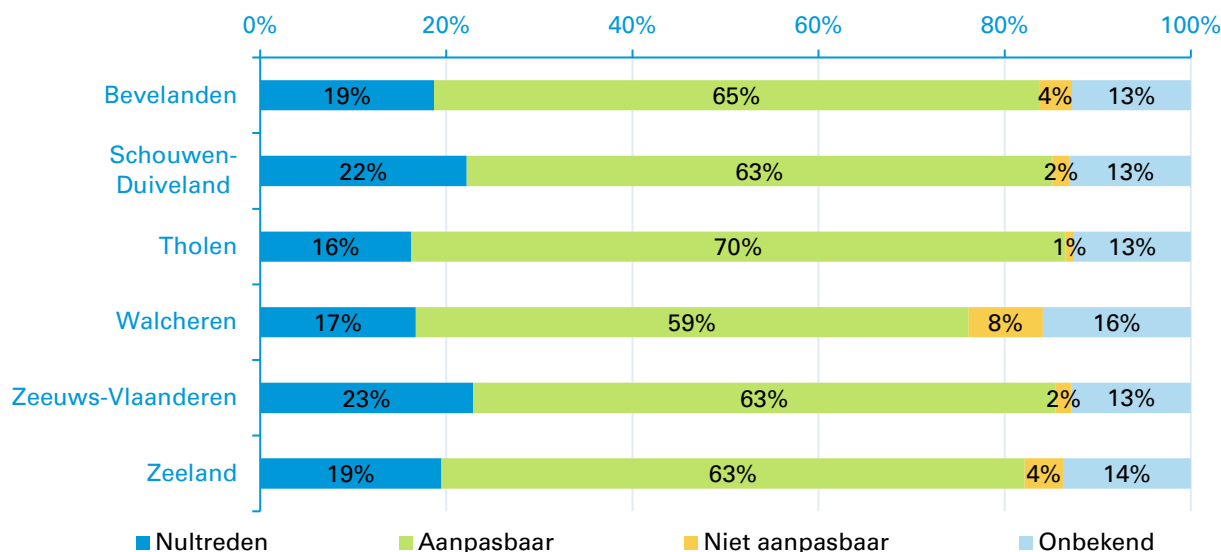


Bron: BAG (2024), CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

19% woningvoorraad is ingeschaald als nultreden en groot deel woningen aanpasbaar

Op basis van een aanpasbaarheidsscan van TNO (2016) en een eigen analyse voor nieuwbouw (2024) hebben we alle woningen in de provincie Zeeland ingeschaald naar de mate van geschiktheid voor personen met mobiliteitsbeperkingen. Met name ouderen hebben op termijn behoefte aan een woning die aan die geschiktheid voldoet. We zien dat in de gehele provincie Zeeland 19% van de woningen wordt ingeschaald als een nultredenwoning. Dat betekent dat de ingang van de woning bereikbaar is zonder een trap op te hoeven lopen en dat ook binnen de woning minimaal een woonkamer, keuken, badkamer, toilet en tenminste één slaapkamer gelijkvloers zijn. Deze woningen zijn daarmee al geschikt voor personen met enige mobiliteitsbeperkingen. 63% van de woningvoorraad is aanpasbaar. Dat betekent dat deze in potentie aangepast kunnen worden om aan dezelfde eisen te voldoen. In veel gevallen betekent dit bijvoorbeeld het drempelvrij maken van een woning en/of het toevoegen van een traplift. Met name bij eengezinswoningen kan dit vaak. Bij appartementen zonder lift of zeer krappe eengezinswoningen is het toevoegen van een traplift vaak niet mogelijk. Deze categoriseren we dan ook als niet-aanpasbare woning. Dit geldt slechts voor 4% van de woningvoorraad. Onderscheid makend naar regio's zien we het aandeel niet-aanpasbare woningen met name groot is in Walcheren. Dit komt door het relatief hoge aandeel appartementen zonder lift in deze regio.

Figuur 10: Geschiktheid woningvoorraad voor personen met mobiliteitsbeperkingen, 2024



Bron: BAG (2024), TNO (2016), CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

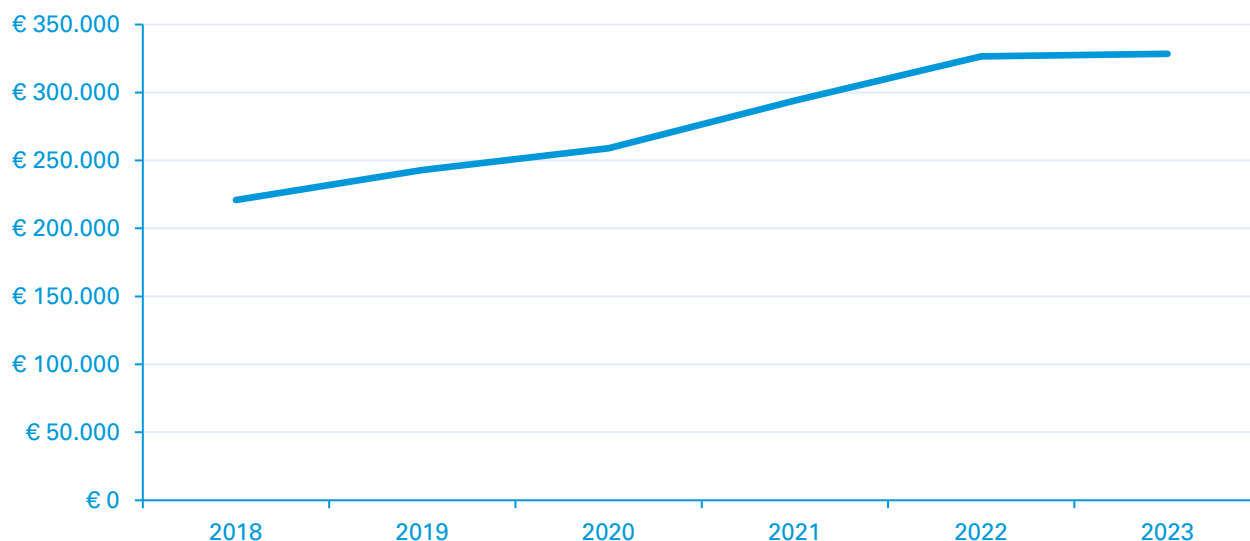
4.2 Dynamiek koopwoningmarkt

Gemiddelde transactieprijs koopwoningen met circa 50% gestegen in periode 2018-2023

De woningmarkt is in Nederland de afgelopen jaren sterk onderhevig geweest aan prijsstijgingen. Dit heeft grote gevolgen voor de betaalbaarheid van wonen, zo ook in de provincie Zeeland. In de periode 2018-2023 zijn de transactieprizen van koopwoningen in de provincie met circa 50% toegenomen. Dit heeft grote gevolgen voor de bereikbaarheid van de koopwoningmarkt voor starters en doorstromers vanuit huurwoningen. Zij kunnen minder vaak dan in het verleden een stap naar een koopwoning maken. Wel valt op dat de prijzen in het jaar 2023 stabiliseerden ten opzichte van een jaar eerder. Dat kwam met name door een oplopende hypotheekrente. Daardoor namen de mogelijkheden van huishoudens op de koopwoningmarkt in deze tijd dus wel verder af.

Op dit moment zien we op basis van de meest recente marktinformatie van het NVM dat de transactieprizen weer toenemen. In de provincie Zeeland lagen de transactieprizen per vierkante meter in het derde kwartaal van 2024 circa 9,5% hoger dan de prijzen in het derde kwartaal van 2023. Dit terwijl de hypotheekrente nog fors hoger is dan bijvoorbeeld in 2022.

Figuur 11: Ontwikkeling transactieprijs in de provincie Zeeland, periode 2018-2023

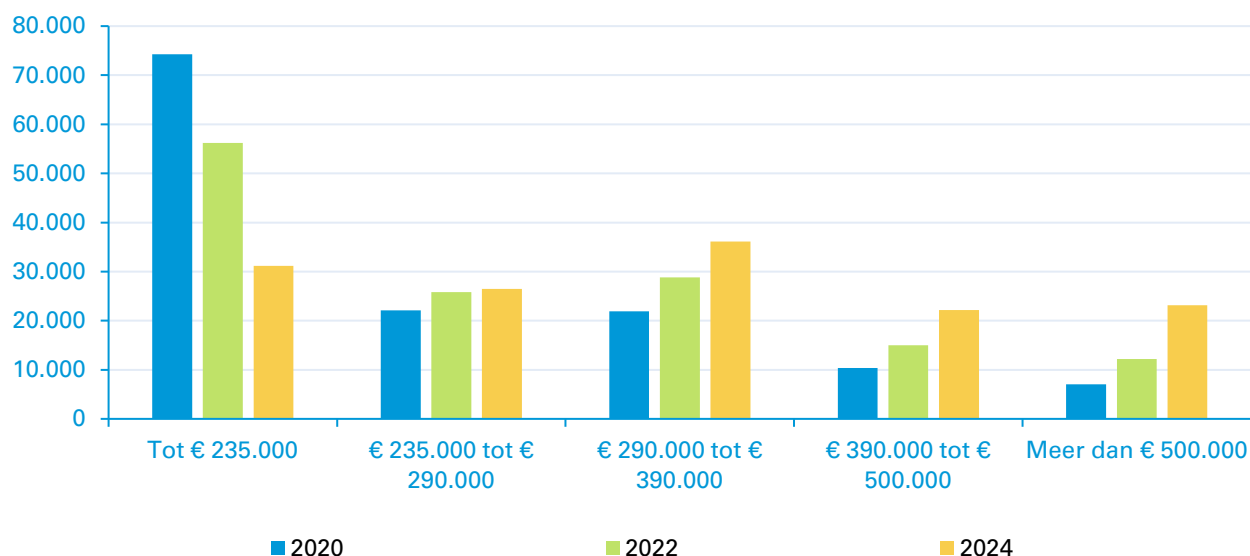


Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Met name koopwoningvoorraad tot € 235.000 sterk teruggelopen in afgelopen vier jaar

Op basis van de WOZ-waarden van koopwoningen zien we dat met name voor startende huishoudens met een laag inkomen (doelgroep voor corporaties, zie 3.4 voor verdere toelichting) de markt steeds krappere is geworden. We zien dat deze doelgroep op dit moment (november 2024) een maximale hypotheek kan afsluiten van € 235.000. Het aandeel woningen in de koopwoningvoorraad is in dit prijssegment in de periode 2020-2024 teruggelopen van 55% naar 22%. Dit betekent dat deze doelgroep zonder eigen vermogen vaker aangewezen is op een huurwoning of meer vermogen moet opbouwen om de koopwoningmarkt te kunnen betreden. Ook het segment waar middeninkomens (tot 1,5 keer een modaal inkomen) een hypotheek voor kunnen afsluiten (tot € 235.000 en € 235.000 tot € 290.000) is de afgelopen jaren afgenomen van 71% naar 41%. Het aantal woningen in duurdere segmenten is daarentegen juist fors toegenomen.

Figuur 12: Ontwikkeling WOZ-waarde koopwoningvoorraad naar waardeklassen in de provincie Zeeland, 2020-2024



Bron: CBS Microdata (2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Woningaanbod tot € 290.000 in 2024 duidelijk krappere dan WOZ-verdeling

We zien dat op dit moment 27% van de te koop staande woningen in de provincie Zeeland een vraagprijs heeft tot € 290.000. Dat is duidelijk minder dan het aandeel koopwoningen dat een dergelijke WOZ-waarde heeft (41%). Dit heeft twee redenen. We zien dat de prijzen weer verder zijn gestegen ten opzichte van de peildatum van de WOZ uit 2024 (peildatum 1 januari 2023) en we zien dat de goedkoopste woningen ook het snelst verkocht worden. Hierdoor is het aandeel verkochte woningen in dit segment nog vergelijkbaar met de WOZ-waardeverdeling. In vergelijking met Nederland als geheel is Zeeland wel nog relatief goedkoop. Zo bedraagt het aandeel te koop staande en verkochte woningen tot € 290.000 landelijk slechts 18%, ten opzichte van 37% in Zeeland.

Op basis van NVM-gegevens zien we overigens ook dat een groter aandeel van de woningen in 2024 boven de vraagprijs is verkocht (65%) ten opzichte van een jaar eerder (35%) in Zeeland. Dit betekent dat de daadwerkelijke verkoopprijs in veel gevallen nog hoger ligt dan de vraagprijs die in het overzicht hieronder genoemd wordt. Met name bij rijwoningen ligt dat aandeel hoog.

Tabel 3: Huidig aanbod te koop (november 2024) en verkochte woningen (2023-2024)

Prijsklassen	Te koop nov. '24	%	Verkocht nov. '23- '24	%	Totaal	%	
						Zeeland	Nederland
Tot € 235K	420	13%	1.135	22%	1.555	19%	7%
€ 235K tot € 290K	450	14%	1.055	21%	1.505	18%	11%
€ 290K tot € 390K	775	23%	1.220	24%	1.995	24%	24%
€ 390K tot € 500K	720	22%	885	17%	1.605	19%	26%
Meer dan € 500K	950	29%	805	16%	1.750	21%	32%
Totaal	3.315	100%	5.100	100%	8.415	100%	100%

Bron: Funda (november 2024). Bewerking: Stec Groep (2024). Verkoop afgelopen jaar. Afgerond op vijftallen.

Verskil in prijzen per vierkante meter tussen bestaande bouw en nieuwbouw relatief groot in Zeeland

Op basis van NVM-marktcijfers hebben we ook inzicht in de transactieprijzen die voor woningen in Zeeland betaald zijn. We zien dat deze prijzen met name in 2024 weer hard zijn doorgestegen. Zo lag de gemiddelde transactieprijs in het derde kwartaal van 2024 ongeveer 10% hoger dan de gemiddelde transactieprijs in het derde kwartaal van 2023.

Opvallend in Zeeland is wel het verschil tussen de transactieprijzen voor nieuwbouw en bestaande bouw. In september 2024 lag de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter voor nieuwbouw in Zeeland op circa € 4.310 per m² en voor bestaande bouw op € 3.105 per m². Dit is een verschil van 39%. In heel Nederland is de gemiddelde transactieprijs voor nieuwbouw circa € 4.635 per m² en voor bestaande bouw circa € 4.305 per m². Dat is slechts een verschil van 8%. Dit betekent bijvoorbeeld dat de bestaande voorraad per vierkante meter in Zeeland veel beter bereikbaar is voor huishoudens met een laag of middeninkomen dan nieuwbouwwoningen.

4.3 Dynamiek sociale huurwoningmarkt

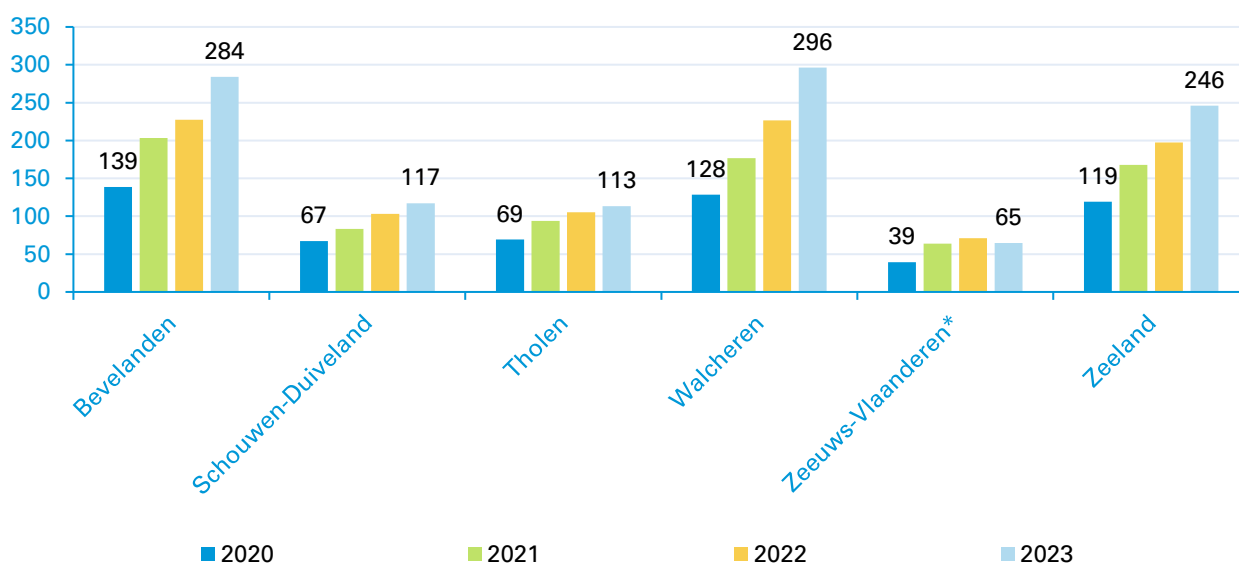
Voor inzicht in de dynamiek op de huurwoningmarkt van de provincie Zeeland hebben we gegevens opgevraagd van het woonruimteverdeelsysteem Zuidwestwonen waar de meeste corporaties bij zijn aangesloten en hebben we gegevens opgevraagd van de corporaties die hier niet op zijn aangesloten, Woonstichting Hulst en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. In deze paragraaf bespreken we hoe de vraag naar corporatiewoningen de afgelopen paar jaar ontwikkeld is.

Aantal reacties per woning meer dan verdubbeld in drie jaar tijd

We zien dat het aantal reacties per woning in de periode 2020-2023 in de provincie Zeeland via het woonruimteverdeelsysteem Zuidwestwonen of Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is toegenomen van gemiddeld 119 reacties per woning in 2020 naar 246 reacties per woning in 2023. Dit is meer dan een verdubbeling in drie jaar tijd. De sterk gestegen koopwoningprijzen spelen hier een grote rol in. Waar in 2020 huishoudens met een laag inkomen ook nog een groot deel van de koopwoningen konden kopen, is dit nu veel minder het geval. De woningprijzen zijn namelijk sterker gestegen dan het gemiddelde inkomen. We zien een dergelijke ontwikkeling min of meer terug in alle Zeeuwse regio's. Het aantal reacties per woning is op de Bevelanden en Walcheren wel duidelijk hoger. Daarbij speelt het mogelijk een rol dat woningzoekenden hier ook op een groter aanbod kunnen reageren. Het aantal reacties per woning is daarmee niet direct te vertalen in het wel of niet snel kunnen vinden van een woning; dat hangt ook af van het aantal woningen dat jaarlijks beschikbaar komt.

Verder valt op dat het aantal reacties op woningen in de regio Zeeuws-Vlaanderen in bezit van Clavis duidelijk hoger is dan op woningen in bezit van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Mogelijk komt dit doordat personen vanuit andere regio's eerder via Zuidwestwonen op woningen in Zeeuws-Vlaanderen reageren dan op het platform van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen.

Figuur 13: Gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiebezit⁴ via Zuidwestwonen en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen per regio in de provincie Zeeland, 2020-2023



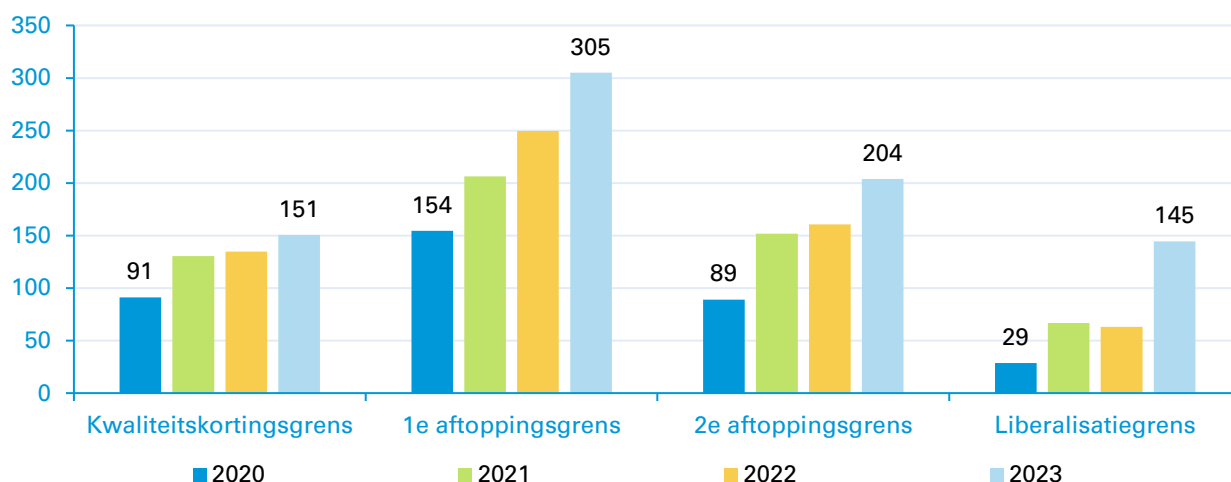
Bron: Zuidwestwonen (2024, cijfers 2019-2023). *Betreft enkel reacties op woningen van de corporaties Clavis en Woongoed Zeeuws-Vlaanderen. Woonstichting Hulst werkt met een distributiemodel, waardoor personen niet reageren.

Reacties sterk toegenomen in alle prijssegmenten, toename het sterkst boven kwaliteitskortingsgrens

Wanneer we vervolgens onderscheid maken naar prijssegmenten dan valt op dat de toename van het aantal reacties in alle prijssegmenten is terug te zien. Wel zien we verschillen. Zo is het aantal reacties op woningen onder de kwaliteitskortingsgrens minder sterk gestegen dan het aantal reacties op duurdere huurwoningen. Dat houdt mogelijk verband met dat de doelgroep van woningen met een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens ook in 2020 al zochten naar een sociale huurwoning. Dit terwijl andere huishoudens mogelijk juist door de gestegen koopwoningprijzen nu ook een sociale huurwoning zoeken.

⁴ Enkel corporatiebezit dat is aangeboden via het aanbod- of lotingmodel.

Figuur 14: Gemiddeld aantal reacties op aangeboden corporatiebezit via Zuidwestwonen per regio in de provincie Zeeland, 2020-2023

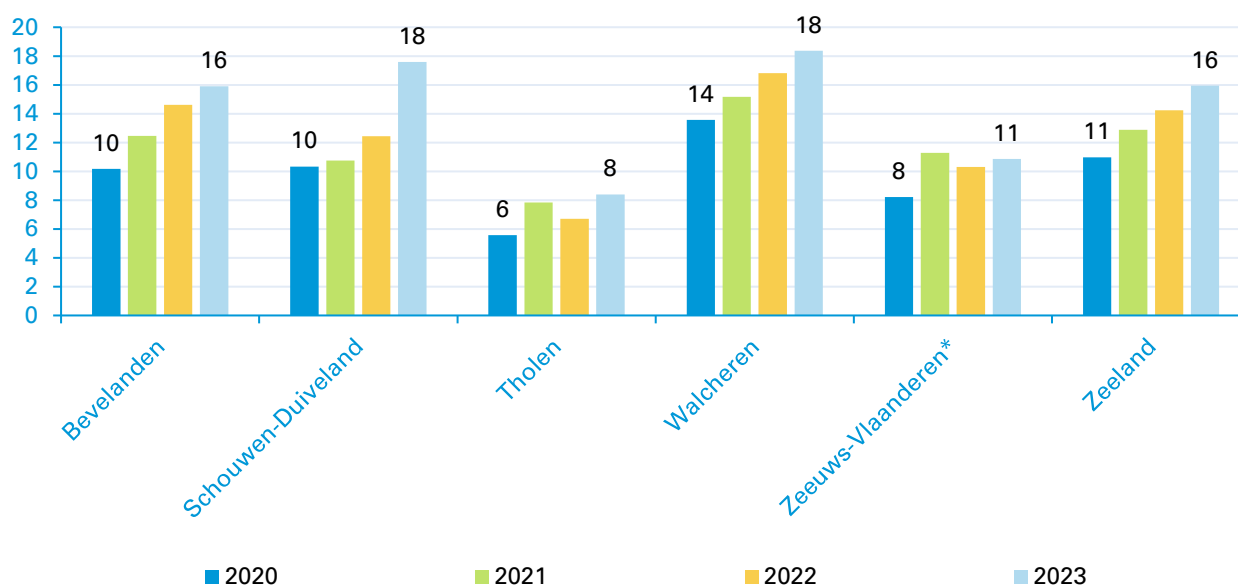


Bron: Zuidwestwonen (2024, cijfers 2019-2023). *Enkel cijfers voor de corporatie Clavis, overige corporaties in Zeeuws-Vlaanderen zijn niet aangesloten op Zuidwestwonen.

Gemiddelde zoekduur met vijf maanden toegenomen in drie jaar tijd

Een andere indicator voor de dynamiek op de sociale huurwoningmarkt is de zoekduur van woningzoekenden. Dit is de tijd van de eerste reactie op een woning totdat een woning toegewezen wordt. De zoekduur ligt in Zeeland nog relatief laag ten opzichte van veel andere delen van Nederland. Dit betekent dat woningzoekenden in Zeeland nog relatief snel een woning toegewezen krijgen. Wel zien dat ook de zoekduur sterk is toegenomen in een paar jaar tijd. Zo was de gemiddelde zoekduur in 2020 nog elf maanden, terwijl deze in 2023 was opgelopen naar zestien maanden. Dat is een toename van vijf maanden in drie jaar tijd. Een toename van deze zoektijd is ook in alle Zeeuwse regio's te zien.

Figuur 15: Gemiddelde zoekduur in maanden op aangeboden corporatiebezit met het aanbodmodel via Zuidwestwonen per regio in de provincie Zeeland, 2020-2023

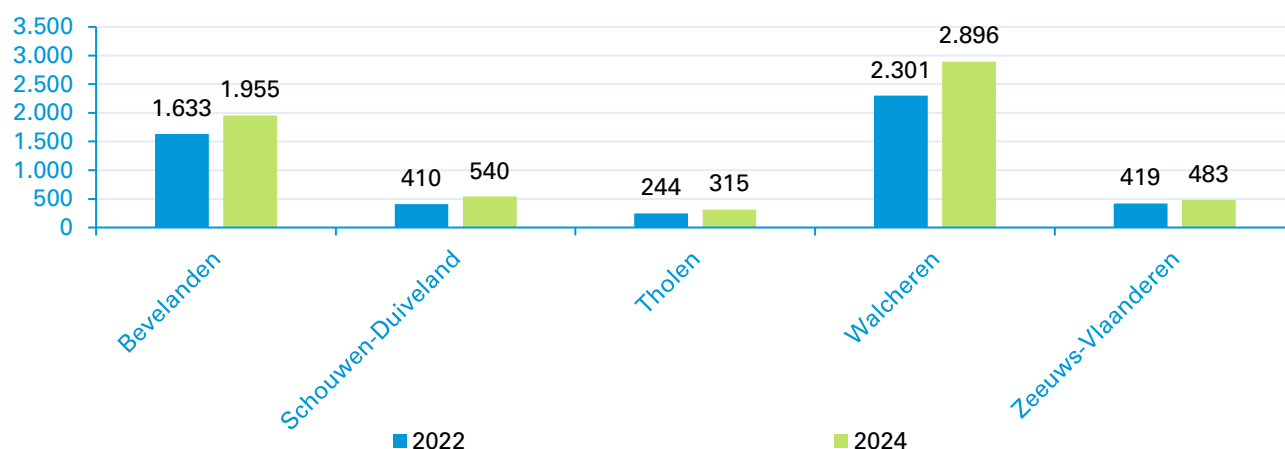


Bron: Zuidwestwonen (2024, cijfers 2019-2023). *Enkel cijfers voor de corporatie Clavis, overige corporaties in Zeeuws-Vlaanderen zijn niet aangesloten op Zuidwestwonen en werken met een ander systeem om wachttijden en zoektijden bij te houden. Dit is hierdoor lastig vergelijkbaar.

In 2024 zoeken 1.180 extra Zeeuwse huishoudens naar een corporatiewoning dan in 2022

Op basis van gegevens van Zuidwestwonen hebben we ook inzicht in de actief woningzoekenden in Zeeland. Dit zijn huishoudens die op dit moment in Zeeland wonen en in het afgelopen jaar minimaal drie keer gereageerd hebben op een corporatiewoning via Zuidwestwonen. Om de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden in beeld te brengen, vergelijken we de cijfers van 2024 met die uit 2022. Hieruit valt op dat het aantal actief woningzoekenden in twee jaar tijd fors is toegenomen. Waar in 2022 nog 5.007 Zeeuwse huishoudens actief zochten naar een corporatiewoning, waren dit in 2024 6.189 huishoudens. We zien deze toename in elke regio terug. Relatief gezien is het aantal actief woningzoekenden het sterkst toegenomen in de regio's Schouwen-Duiveland (32%) en Tholen (29%).

Figuur 16: Actief woningzoekenden uit Zeeland via Zuidwestwonen naar herkomstregio, 2022-2024

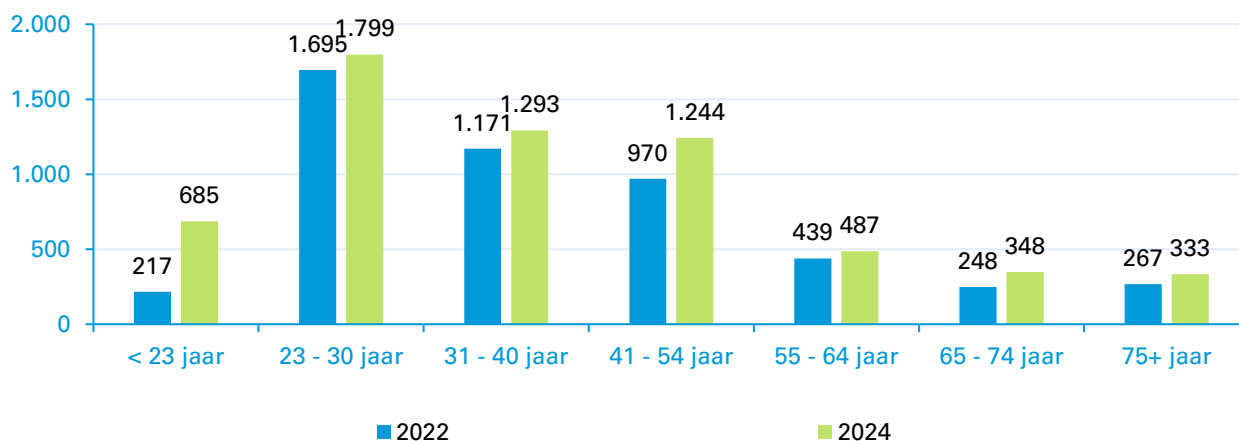


Bron: Zuidwestwonen (2024, cijfers 2022-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Zowel jongeren als ouderen zoeken vaker een corporatiewoning

We hebben de actief woningzoekenden ook ingedeeld naar leeftijdsklassen en vergeleken met de situatie in 2022. We zien daarin terug dat het aantal actief woningzoekenden in alle leeftijdsklassen is toegenomen. De toename is relatief gezien het sterkst onder jongeren jonger dan 23 jaar (216%) en 65-tot 75-jarigen (40%). In absolute aantallen zien we dat de doelgroep 23- tot 30-jarigen het vaakst op zoek is naar een corporatiewoning.

Figuur 17: Actief woningzoekenden uit Zeeland via Zuidwestwonen naar leeftijdsklasse, 2022-2024

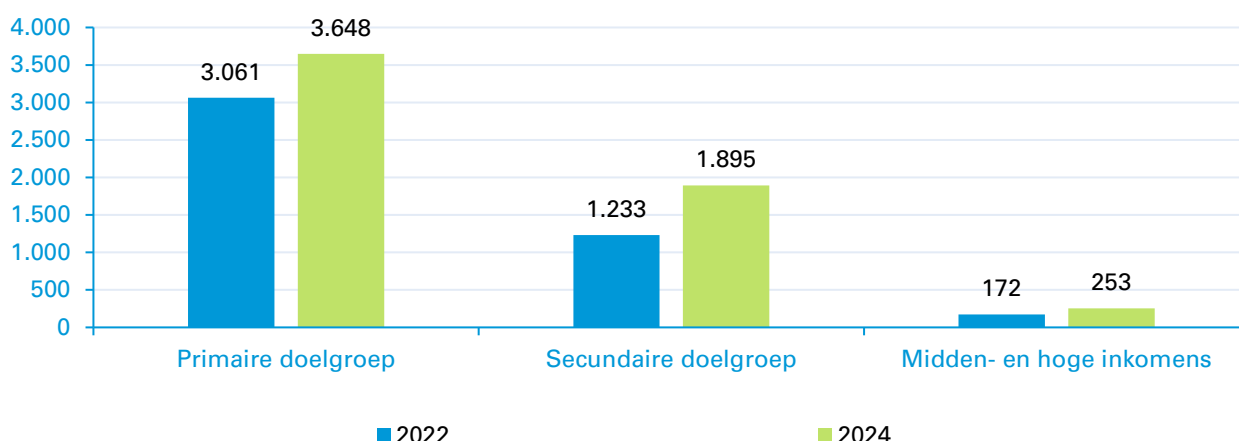


Bron: Zuidwestwonen (2024, cijfers 2022-2024). Bewerking Stec Groep (2025).

Kooprijststijgingen leiden tot meer vraag vanuit de secundaire doelgroep van corporaties

Uitgesplitst naar inkomensklassen zien we dat zowel huishoudens behorende tot de primaire doelgroep van corporaties als huishoudens die behoren tot de secundaire doelgroep vaker actief zoeken naar een corporatiewoning. Absoluut gezien is die toename ongeveer even groot. Relatief gezien zien we het aantal actief woningzoekenden met een inkomen behorend tot de secundaire doelgroep echter sterker toenemen sinds 2022. Mogelijk hangt dit samen met de stijgingen van de koopwoningprijzen. De secundaire doelgroep kon in het verleden vaak nog terecht op de koopwoningmarkt van Zeeland, maar kan dat nu nog slechts in beperkte mate.

Figuur 18: Actief woningzoekenden uit Zeeland via Zuidwestwonen naar inkomensklasse⁵, 2022-2024



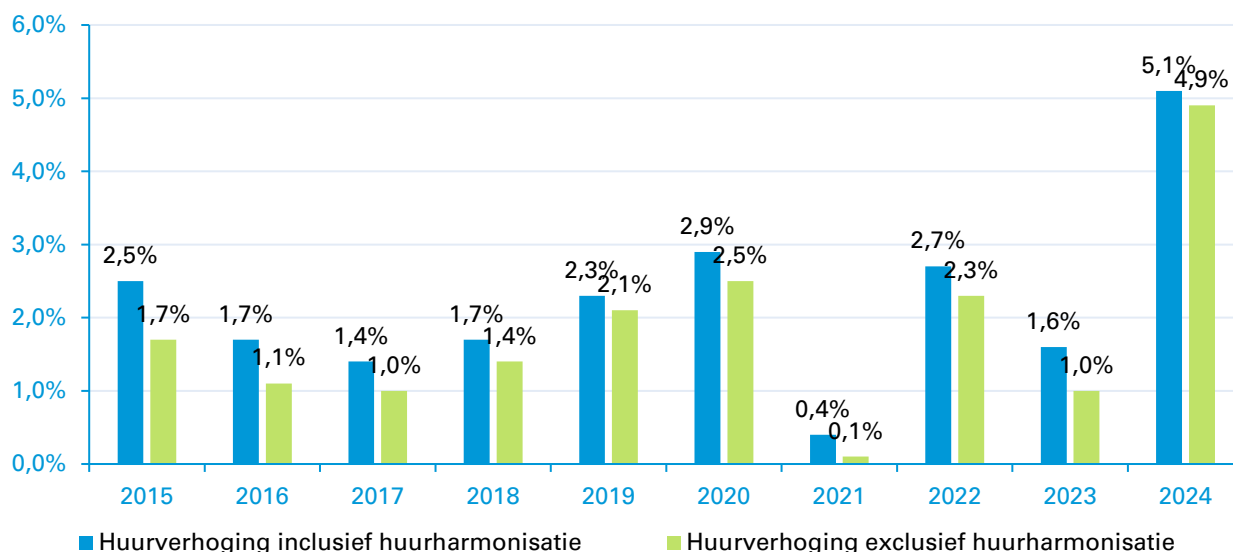
Bron: Zuidwestwonen (2024, cijfers 2022-2024).

Huurprijsstijging sinds 2015 bedraagt 25%, in lijn met inkomensontwikkeling

Op basis van openbare CBS-gegevens kunnen we ook in beeld brengen hoe de huurprijs over de afgelopen jaren ontwikkeld is. Daaruit blijkt dat in de provincie Zeeland de kale huurprijzen gemiddeld met 25% zijn gestegen in tien jaar tijd (vanaf 2015), wanneer we rekening houden met huurharmonisatie. Dat betreft het geoorloofd eenmalig sterker verhogen van de huurprijs wanneer een huurder de woning verlaat voor de volgende huurder. Zonder huurharmonisatie betreft de huurprijsstijging 20%. In beide gevallen is dit minder dan de inkomensontwikkeling in deze periode. In de periode 2015-2022 bedraagt de toename van het inkomen namelijk 28%. Tegelijkertijd zien we dat overige kosten aan levensonderhoud ook toegenomen zijn, waaronder bijvoorbeeld ook energielasten of overige servicekosten aan een woning. Daarmee hoeven huurwoningen dus niet relatief goedkoper te zijn geworden dan enkele jaren terug.

⁵ Primaire doelgroep = eph tot € 27.725 / mph tot € 37.625, secundaire doelgroep = eph tot € 47.699 / mph tot € 52.671.

Figuur 19: Ontwikkeling gemiddelde huurprijs in de provincie Zeeland, 2015-2024



Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024).

4.4 Woonsituatie huishoudens

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit woningbehoefteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en vervolgens geïndexeerd. In onderstaand overzicht zijn de inkomensgrenzen per 1 januari 2024 gegeven. Wanneer we werken met historische gegevens indexeren we dit terug naar de situatie van toen, maar wel op basis van hoe nu de grenzen bepaald worden.

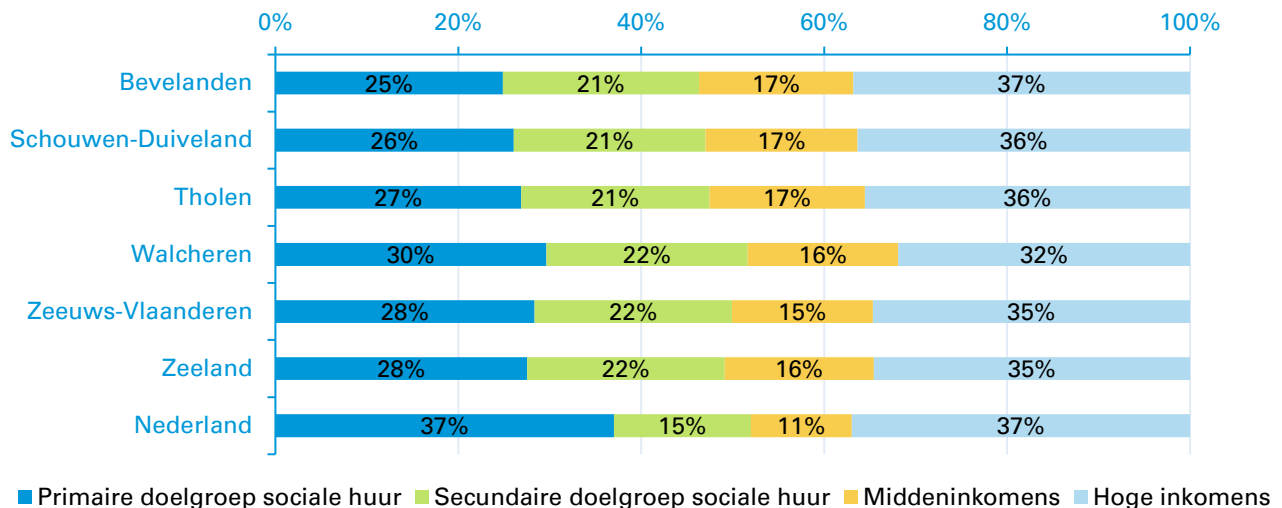
- **Lage inkomens met passend toewijzen (primaire doelgroep sociale huur):** bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van € 27.725 en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van € 37.625. De inkomensgrens voor ouderen ligt iets lager (€ 27.225 / € 36.675).
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen (secundaire doelgroep sociale huur):** ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan deze doelgroep (lage inkomens). 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie, mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van € 47.699 hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal € 52.671. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens:** we hanteren in dit onderzoek voor middeninkomens een maximaal inkomen van € 66.000 per huishouden. Dit is in 2024 gelijk aan een huishoudensinkomen van ongeveer 1,5 keer modaal.
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens die meer dan 1,5x modaal verdienen. Dit zijn huishoudens met een inkomen van € 66.000 of hoger in 2024.

Relatief veel Zeeuwse huishoudens behoren tot secundaire doelgroep sociale huur of middeninkomens

In de provincie Zeeland heeft 28% van de huishoudens een bruto-huishoudensinkomen dat past bij de primaire doelgroep van sociale huur. Dat is duidelijk minder dan het aandeel van deze doelgroep in heel Nederland. Daarentegen zijn er in Zeeland juist relatief veel huishoudens die behoren tot de secundaire

doelgroep van sociale huur of tot de middeninkomens (38%) ten opzichte van Nederland (26%). Met name deze twee doelgroepen merken sterk het effect van de gestegen koopwoningprijzen. In het verleden konden zij vaak nog redelijk eenvoudig de koopwoningmarkt betreden. Voor beide doelgroepen neemt het aanbod nu echter snel af.

Figuur 20: Huishoudens naar inkomensgroep in de provincie Zeeland per regio, 2022*



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). *Teruggerekend naar prijsgrenzen in peiljaar 2022, van 2% van de huishoudens is het inkomen onbekend.

Te weinig passende woningen voor huishoudens met een laag of middeninkomen in Zeeland

We zien dat er op dit moment onvoldoende passende woningen zijn voor huishoudens met een laag of middeninkomen in de provincie Zeeland. Dit hebben we in beeld gebracht door de passende huur- en koopwoningen per inkomensgroep te bepalen. Deze hebben we gekozen aan de hand van de hypotheekmogelijkheden van huishoudens en de toewijzingsregels van huurwoningen. Het tekort aan passende woningen voor lage en middeninkomens is ontstaan door een afname van het aantal passende koopwoningen voor deze doelgroepen. Tegelijkertijd is het huursegment in Zeeland relatief klein ten opzichte van Nederland, waardoor de invloed van een prijsstijging op de koopwoningmarkt groter is. Onderscheid makend naar inkomensgroepen zien we dat het aandeel passende woningen het laagst is bij de primaire doelgroep van sociale huurwoningen (87%). Ook bij de secundaire doelgroep (90%) en de middeninkomens (99%) ligt het aandeel onder de 100%. Daarnaast ervaren middeninkomens mogelijk ook een extra druk vanuit huishoudens met een laag inkomen. Zij zullen immers deels in hetzelfde woningsegment zoeken (door eerst vermogen op te bouwen), omdat er in goedkopere woningsegmenten te weinig woningen zijn.

Tabel 4: Betaalbaarheidsgrenzen en omvang woningvoorraad naar prijsklasse in de provincie Zeeland

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop	Aantal huishoudens	Passende huurwoningen*	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Primaire doelgroep sociale huur (tot € 27.725 / € 37.625)	Koop: tot € 170.000 Huur: tot € 650,53 / € 697,07	48.270 (28%)	35.000	6.915	87%
Secundaire doelgroep sociale huur (€ 27.725 / € 37.625 tot € 47.699 / € 52.671)	Koop: € 170.000 - € 235.000 Huur: € 650,53 - € 879,66	37.825 (22%)	10.025	23.900	90%
Middeninkomens (€ 47.699 / € 52.671 tot € 66.000)	Koop: € 235.000 – € 290.000 Huur: € 879,66 - € 1.157,95	28.600 (16%)	3.440	24.980	99%
Hoge inkomens (> € 66.000)	Koop: > € 290.000 Huur: > € 1.157,59	60.610 (35%)	1.380	70.160	119%

Bron: Hypotheker.nl, CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Huurprijzen van particuliere woningen betreft deels een inschatting door het CBS. Van een deel van de woningvoorraad is prijs of eigendom onbekend.

Met name jongeren met laag inkomen hebben koopwoningmarkt nog niet betreden

De mate waarin krapte ontstaat in het betaalbare segment is sterk afhankelijk van de mate waarin huishoudens met een laag inkomen (doelgroep van corporaties) al in een koopwoning wonen. Zij nemen dan immers de (over)waarde op hun woning mee als zij een volgende stap op de woningmarkt willen zetten. Vaak kunnen zij hierdoor in een ander prijssegment zoeken dan starters of doorstromers vanuit de huurwoningmarkt met een vergelijkbaar inkomen. In totaal woont 52% van de huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning. Een groot deel van hen woont al langer in hun koopwoning en zal bij verkoop van hun huidige woning van overwaarde gebruik kunnen maken.

Het valt op dat met name oudere huishoudens met een laag inkomen in een koopwoning wonen. Dit komt doordat zij de koopwoningmarkt hebben kunnen betreden in een tijd dat de prijzen veel lager lagen en de koopwoningmarkt dus bereikbaarder was. Jongere huishoudens wonen daarentegen vaker in een huurwoning. Slechts 20% van de alleenstaanden en stellen jonger dan 35 jaar met een laag inkomen woont in een koopwoning. Dit aandeel ligt bij met name 55 tot 75 jarigen fors hoger. Jongeren profiteren daarmee op dit moment minder van een stijging van koopwoningprijzen en kunnen daardoor in de toekomst ook moeilijker de stap naar een koopwoning maken. Dit zorgt ervoor dat ook de doorstroming van huur- naar koopwoningen verder stukt.

Tabel 5: Woonsituatie huishoudens met laag inkomen (primaire en secundaire doelgroep sociale huur*) per huishoudenstype in de provincie Zeeland

Huishoudenstype	Koop (%)	Tot aftoppingsgrens (%)	Aftopping- tot DAEB-huurgrens (%)	Middenhuur (%)	Dure huur (%)
Alleenstaand <35 jaar	19%	59%	15%	5%	2%
Alleenstaand 35 tot 55 jaar	39%	49%	11%	1%	0%
Alleenstaand 55 tot 75 jaar	45%	44%	9%	1%	0%
Alleenstaand >75 jaar	43%	44%	10%	3%	0%
Stel zonder kinderen <35 jaar	20%	55%	18%	6%	1%
Stel zonder kinderen 35 tot 55 jaar	74%	22%	4%	0%	0%
Stel zonder kinderen 55 tot 75 jaar	79%	15%	5%	1%	0%
Stel zonder kinderen >75 jaar	65%	25%	8%	1%	0%
Stel met kinderen	67%	25%	6%	1%	0%
Eenouder	35%	48%	16%	1%	0%
Totaal	52%	36%	9%	2%	1%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). *Inkomen voor eenpersoonshuishoudens tot € 47.699 en voor meerpersoonshuishoudens tot € 52.671.

Deel midden- en hoge inkomens bezet sociale huurwoningen

We zien dat een deel van de huishoudens met een midden- dan wel hoog inkomen nog in een woning tot de DAEB-huurgrens woont. Dat zijn woningen die eigenlijk bedoeld zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Met name huishoudens met een middeninkomen wonen nog veel in een sociale huurwoning tot de DAEB-huurgrens (15%). Beperkte doorstroombmogelijkheden voor deze inkomensgroep kunnen reden zijn voor het langer bewonen van deze woning. Dit zorgt voor krapte in het sociale huursegment.

Tabel 6: Woonsituatie naar inkomensgroepen in de provincie Zeeland

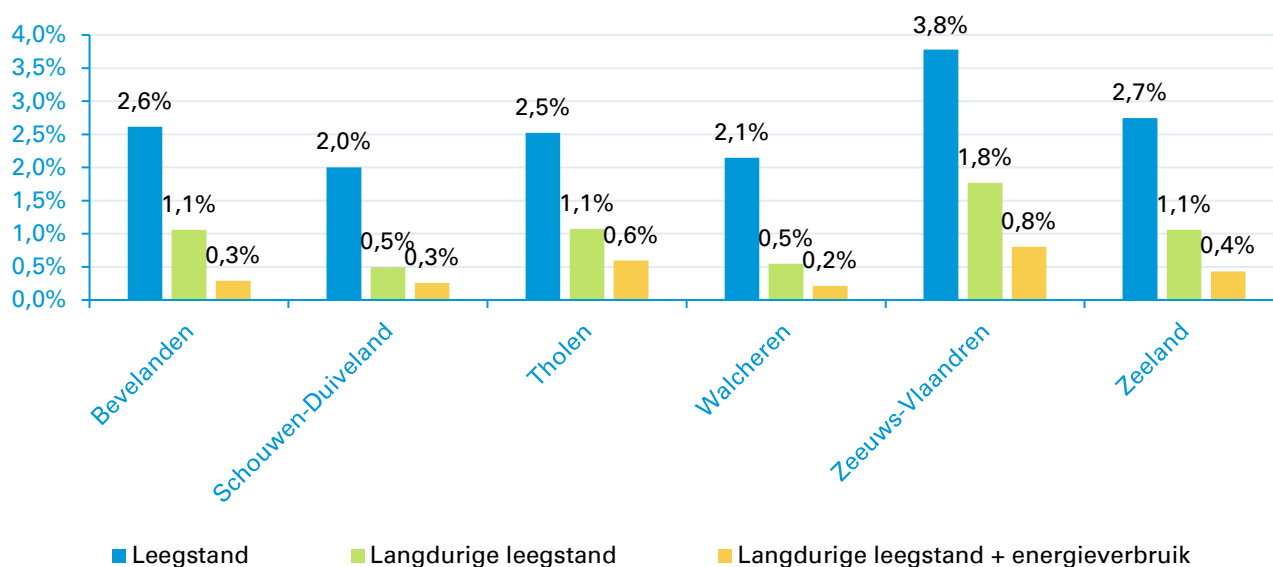
Inkomensgroep	Koop (%)	Tot aftoppingsgrens (%)	Aftoppings- tot DAEB-huurgrens (%)	Middenhuur (%)	Dure huur (%)
Lage inkomens met passend toewijzen	37%	49%	11%	2%	1%
Lage inkomens zonder passend toewijzen	63%	25%	9%	3%	1%
Middeninkomens	81%	10%	5%	3%	1%
Hoge inkomens	92%	3%	2%	2%	1%
Totaal	69%	22%	6%	2%	1%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024). Van deel van woningvoorraad is de prijs onbekend.

1,1% van Zeeuwse woningvoorraad stond in 2023 langdurig administratief leeg

We hebben op basis van de Leegstandsmonitor van het CBS uit 2023 ook in beeld gebracht welk deel van de Zeeuwse woningvoorraad op 1 januari 2023 leegstond. Daarbij hebben we leegstand op verschillende wijzen onderscheiden. Allereerst is op basis van BRP- en WOZ-gegevens bepaald of er een gebruiker van een woonadres is. Wanneer dit niet het geval is, wordt de woning als leegstaand gekenmerkt. Dit was in Zeeland bij 5.230 woningen (2,7%) het geval. Onderscheid makend naar regio's zien we verschillen. Zo staan er in de regio Zeeuws-Vlaanderen relatief veel woningen leeg (3,8%) en op Walcheren (2,1%) en Schouwen-Duiveland (2,0%) juist relatief weinig. We hebben vervolgens ook in beeld gebracht hoeveel van deze woningen al langdurig leegstaan. Dat houdt in dat ze in de leegstandsmonitor van een jaar eerder (1 januari 2022) ook al leegstonden. Dit geldt in totaal voor 1,1% van de woningvoorraad van Zeeland. Dat zijn in totaal 2.015 woningen. We hebben daarmee kortdurige en langdurige administratieve leegstand in beeld. In werkelijkheid kan een administratief leegstaande woning wel in gebruik zijn. Dit kunnen we bijvoorbeeld aflezen aan energiegebruik op een woonadres. In het figuur hieronder is te zien dat op 0,4% van de Zeeuwse woonadressen sprake is van administratieve leegstand, maar dat er wel minimaal 10% van het gemiddelde energieverbruik (van adressen in Nederland) plaatsvindt. Dat zijn 820 woningen. Dit kan zich bijvoorbeeld voordoen als bewoning zonder registratie plaatsvindt. Denk aan tweede woningbezit of illegale huisvesting van arbeidsmigranten. Hieruit kunnen we ook opmaken dat 0,7% van de Zeeuwse woningvoorraad zowel administratief als daadwerkelijk voor langere tijd leeg staat (verschil tussen totale langdurige leegstand en het deel van de langdurige leegstand waar wel energieverbruik plaatsvindt). Dit betreft 1.195 woningen.

Figuur 21: Leegstand in de provincie Zeeland naar regio's, 2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 1 januari 2023). Bewerking Stec Groep (2024). Bij langdurige leegstand + energieverbruik is er dus enkel sprake van administratieve leegstand, maar vindt er in ieder geval een deel van het jaar wel activiteit plaats.

4.5 Woonlasten

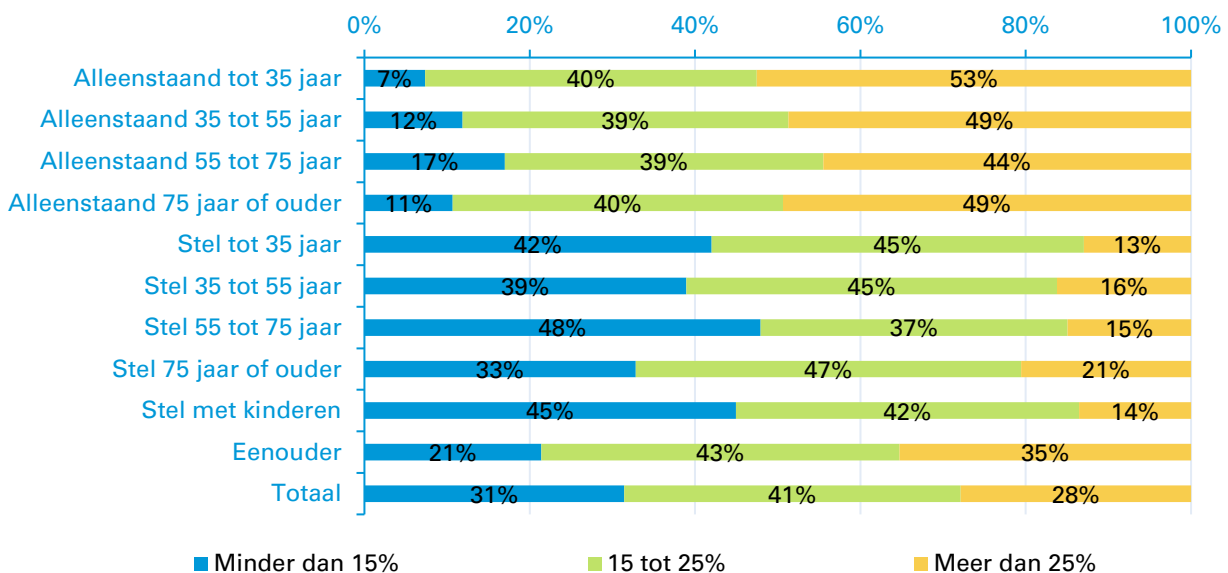
Om passende bewoning van woningen in beeld te brengen, speelt niet enkel de huurprijs of de waarde van een woning een rol. Zo spelen bijvoorbeeld ook de aflossing van een hypotheek of de energielasten een rol. Op basis van CBS Microdata is bekend hoeveel huishoudens maandelijks kwijt zijn aan woonlasten. Dit bevat zowel de directe lasten zoals huur of aflossing, maar ook bijkomende kosten zoals energieverbruik of belastingen. We kunnen deze woonlasten vergelijken met het betaalbudget van huishoudens. Dat is het netto-inkomen uit tegenwoordige of verleden arbeid, uit kapitaal en uitkeringen, en dus na aftrek van belastingen en premies. Op die manier kunnen we in beeld brengen welk deel van

hun inkomen huishoudens kwijt zijn aan wonen en welk deel ze dus te besteden hebben aan overige uitgaven.

Alleenstaanden veel groter deel van inkomen kwijt aan woonlasten, met name jongeren en ouderen

In onderstaand figuur geven we de woonquote weer. Dat is het aandeel van het huishoudensinkomen dat huishoudens kwijt zijn aan woonlasten. In dit figuur valt op dat alleenstaanden over het algemeen een veel groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan wonen dan stellen. Zo is circa 50% van de alleenstaanden meer dan 25% van hun inkomen kwijt aan wonen, terwijl dit bij stellen slechts circa 15% is. Onderscheid makend naar leeftijden zijn de verschillen beperkt. Wel zien we dat 75-plussers relatief veel van hun inkomen (AOW en pensioen) kwijt zijn aan wonen. Mogelijk woont een (groot) deel van hen nog in verouderde woningen waar de energielasten hoog zijn. Daarnaast kent een deel van de ouderen een inkomensachteruitgang nadat zij met pensioen zijn gegaan.

Figuur 22: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) per doelgroep in de provincie Zeeland, 2022

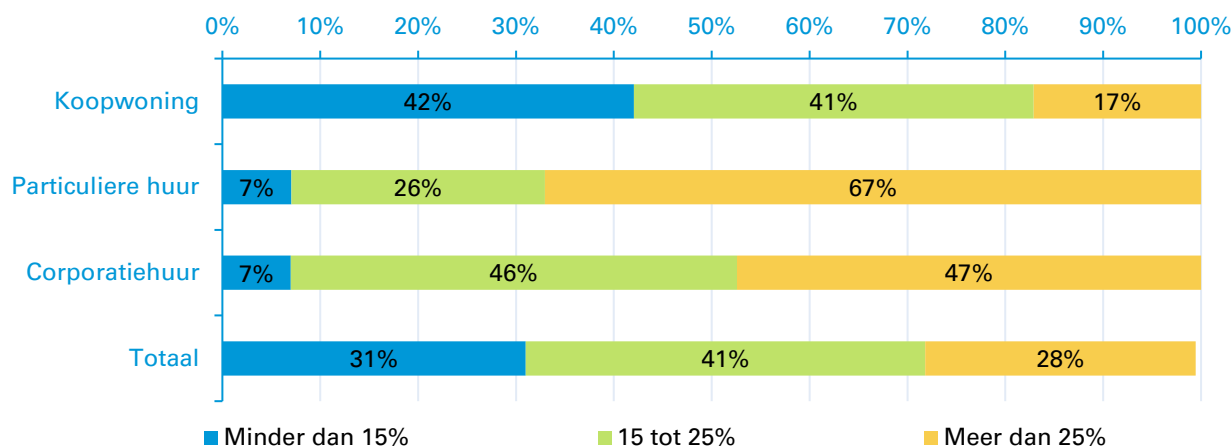


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Woonquote veruit het hoogst bij huurders van particulieren

Als we onderscheid maken naar de eigendomssituatie voor de totale woonlasten zien we grote verschillen terug. Zo zien we dat met name huurders bij particulieren een zeer groot deel van hun inkomen aan woonlasten kwijt zijn. In totaal is 67% meer dan 25% van hun inkomen daaraan kwijt. Met name bij kopers is dit aandeel fors lager (17%). 47% van de huurders bij een corporatie is meer dan 25% van hun inkomen kwijt aan woonlasten. Er bestaat dus een groot verschil tussen huurders en kopers. Een deel van de kopers heeft immers haar hypotheek al afgelost of heeft een zeer lage aflossing doordat de woning ver in het verleden is gekocht. Nieuwe starters op de woningmarkt die eerst moeten huren, zijn dus naar waarschijnlijkheid ook een groot deel van hun inkomen kwijt aan woonlasten en kunnen daardoor ook minder sparen om uiteindelijk de stap naar een koopwoning te kunnen maken.

Figuur 23: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) per eigendomssituatie in de provincie Zeeland, 2022

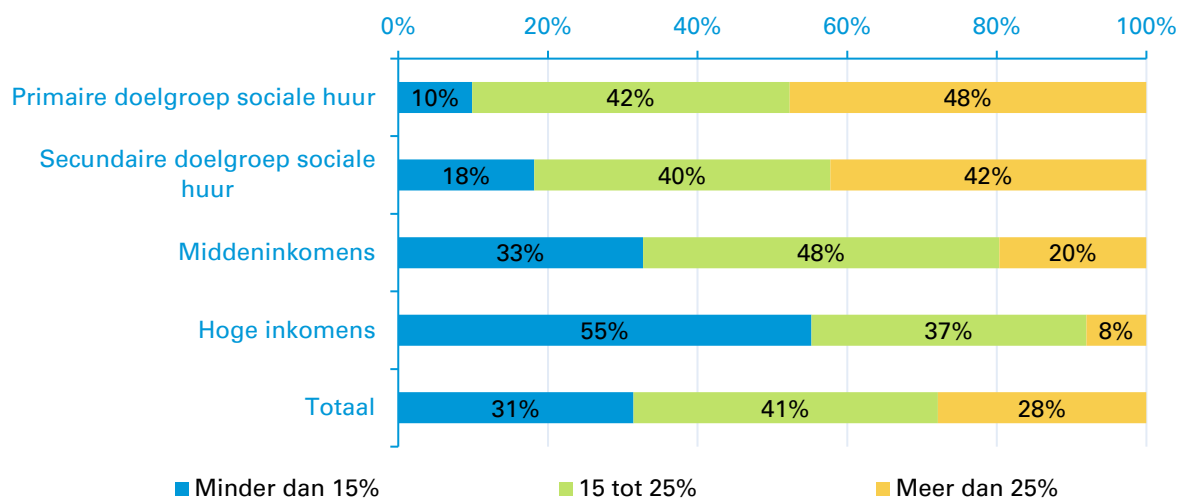


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Woonquote fors hoger bij huishoudens met laag inkomen ten opzichte van hoge inkomens

Tenslotte hebben we ook de woonquote van inkomensgroepen vergeleken. Daaruit valt op de huishoudens met een laag inkomen een veel groter deel van hun inkomen kwijt zijn aan woonlasten dan huishoudens met een midden- of hoog inkomen. Waar 48% van de primaire doelgroep van sociale huur meer dan 25% kwijt is aan woonlasten, is dit bij middeninkomen 20% en bij hoge inkomens slechts 8%.

Figuur 24: Woonlasten ten opzichte van inkomen (woonquote) per inkomensgroep in de provincie Zeeland, 2022



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

4.6 Zorggebruik huishoudens

Een belangrijk aspect van huishoudens, zeker met het oog op de toekomst, is hun zorggebruik. We verwachten immers dat door een toenemende vergrijzing van Nederland de vraag naar zorg door regulier wonende huishoudens zal toenemen. In deze paragraaf staan we stil bij de verschillende zorgstelsels waar regulier wonende huishoudens zorg uit kunnen ontvangen en door welke doelgroepen deze zorg gebruikt wordt. Later in dit onderzoek staan we stil bij hoe de verwachte huishoudensontwikkeling van invloed is op het verwachte zorggebruik in de toekomst. Dit vormt ook een van de factoren in de door ons berekende woningbehoefte.

7.785 huishoudens hebben gebruik gemaakt van een vorm van jeugdhulp

Via de Jeugdwet zijn gemeenten verantwoordelijk voor hulp die aan jeugdigen (tot achttien jaar met uitloop tot 23 jaar) geleverd wordt. Deze hulp bestaat uit ondersteuning en zorg aan jeugdigen en/of hun ouders/verzorgers. Ook het bevorderen van zelfstandig maatschappelijk functioneren valt hieronder. Jeugdhulp kan onderverdeeld worden in jeugdhulp zonder en met verblijf. Bij jeugdhulp met verblijf woont de jeugdige niet meer bij de ouders, maar bijvoorbeeld in een pleeggezin, gezinshuis of instelling.

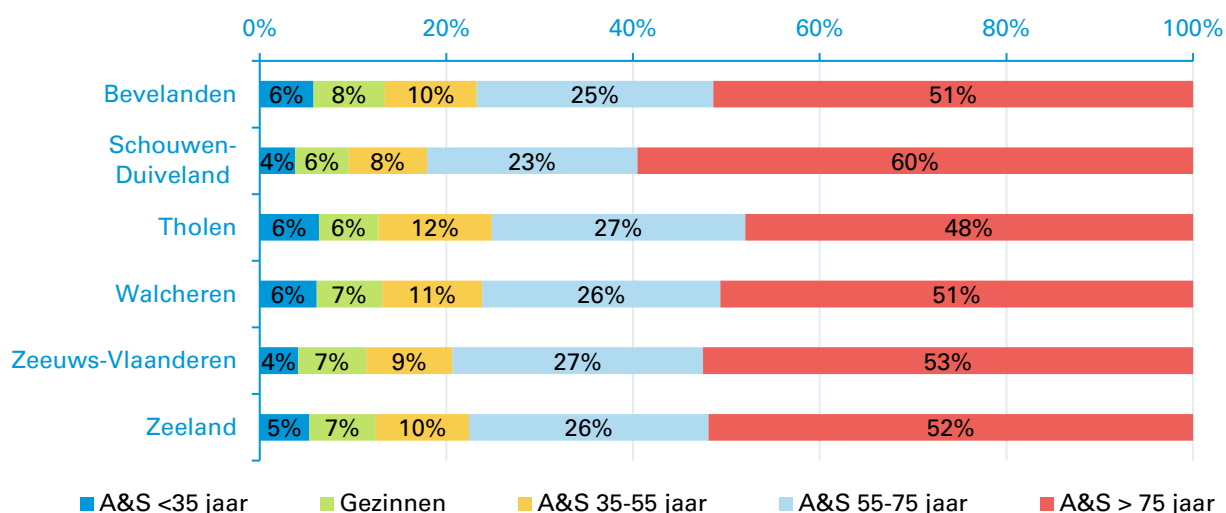
In deze paragraaf richten we ons met name op regulier wonende huishoudens waarbij de jeugdige jeugdhulp zonder verblijf ontvangt (ambulante zorg). Op basis van CBS Microdata zien we dat dit bij in totaal 7.785 huishoudens in de provincie Zeeland het geval is. Logischerwijs waren dat op dat moment enkel gezinnen. Aangezien we de huishoudenssamenstelling aan het eind van het kalenderjaar als uitgangspunt nemen (31 december 2021), komt het voor dat het huishouden aan het eind van het jaar geen gezin meer is (bijvoorbeeld doordat kind uit huis is gegaan).

17.765 huishoudens maakten gebruik van een voorziening via de Wet maatschappelijke ondersteuning

De Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) is een gedecentraliseerde wet. Dit houdt in dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor de aanspraak die op deze wet gemaakt wordt. Deze wet moet het mogelijk maken dat personen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. Hiervoor worden verschillende voorzieningen aangeboden, waarbij onderscheid wordt gemaakt in algemene voorzieningen en maatwerkvoorzieningen. De maatwerkvoorzieningen (denk aan hulp bij het huishouden of een rolstoel) worden via een indicatie aan personen afgegeven.

Regulier wonende huishoudens maken vaak gebruik van dit type zorg, aangezien deze ook met name gericht is voor thuiswonende zorgbehoevenden. In totaal zijn er 17.765 huishoudens in de provincie Zeeland die in 2021 zorg vanuit de Wmo2015 hebben ontvangen. Dit kunnen meerdere personen per huishouden zijn geweest. Met name 75-plussers maken vaak gebruik van de Wmo. In totaal behoort 52% van de huishoudens die gebruik maakt van dit type zorg tot deze doelgroep.

Figuur 25: Gebruik Wmo2015 naar huishoudenstype, 2021

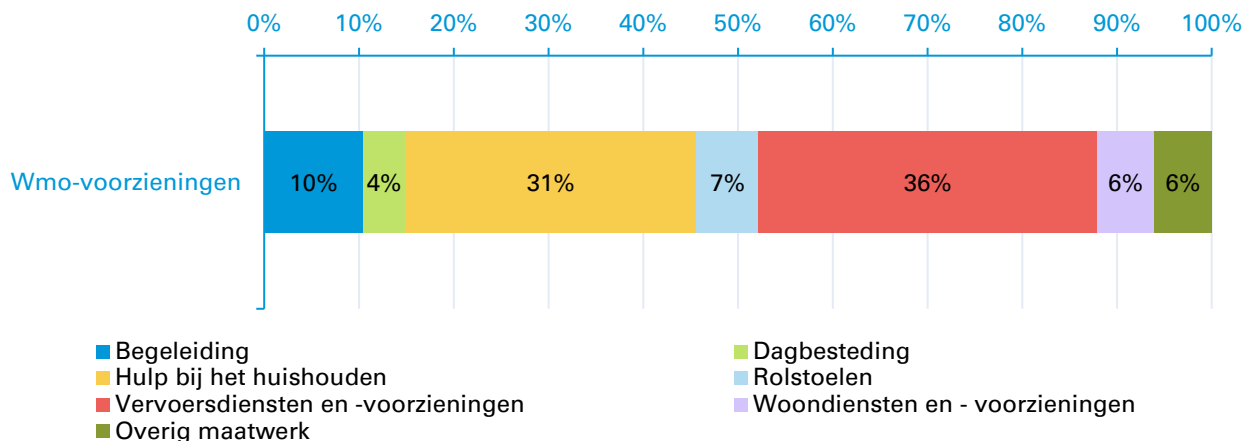


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = Alleenstaanden en stellen.

Type voorziening vanuit Wmo loopt sterk uiteen van verzorging tot diensten

We hebben de maatwerkvoorzieningen vanuit de Wmo2015 uitgesplitst naar het type voorziening die huishoudens ontvangen hebben in 2022 in de provincie Zeeland. Dit loopt sterk uiteen. Zowel hulp bij het huishouden, als vervoers- en woondiensten worden namelijk via de Wmo gefaciliteerd.

Figuur 26: Gebruikte Wmo-maatwerkvoorzieningen in Zeeland, 2022



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

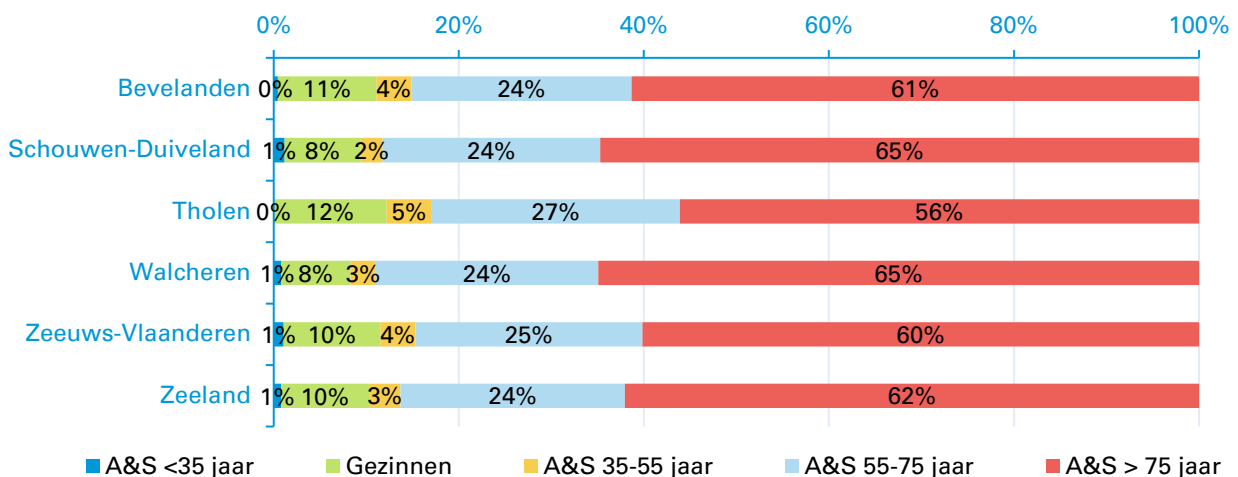
15.025 huishoudens maakten gebruik van wijkverpleging via de Zorgverzekeringswet

De Zorgverzekeringswet (Zvw) stelt een ziektekostenverzekering (basispakket) verplicht voor alle Nederlandse ingezetenen en mensen die in het buitenland wonen maar uit Nederland inkomsten uit arbeid ontvangen. De zorg die via de Zvw geleverd wordt kan bestaan uit een behandeling, dienst of product. In het Besluit zorgverzekering (Bzv) staan de vormen van zorg opgesomd die in het basispakket van de zorgverzekering vallen. Dit zijn onder meer sommige eerstelijnszorg zoals een huisarts, maar ook wijkverpleging. Andere eerstelijnszorg, zoals de kosten van een bezoek aan een tandarts of fysiotherapeut vallen (gedeeltelijk) buiten dit basispakket.

In dit onderzoek richten we ons met name op personen en/of huishoudens voor wie hun zorggebruik invloed heeft op hun woningbehoefte. Het gebruik van wijkverpleging is daarbij een cruciale factor. Dit betekent immers dat deze personen ondersteuning nodig hebben om zelfstandig te kunnen wonen. Deze personen hebben vaak echter geen 24-uurszorg nodig, doordat ze een groot deel van de tijd wel zelfredzaam zijn.

In totaal zijn er 15.025 huishoudens in de provincie Zeeland die in 2021 gebruik hebben gemaakt van wijkverpleging. Dit kan ook van tijdelijke aard zijn geweest. Net zoals voor voorzieningen via de Wmo2015 geldt dat de wijkverpleging met name is gebruikt door alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar (62%).

Figuur 27: Gebruik wijkverpleging naar huishoudenstype, 2021



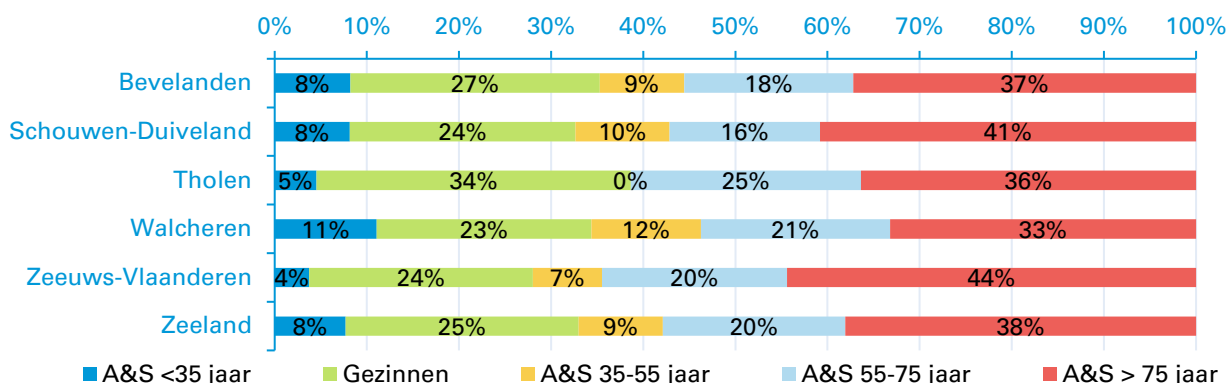
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = Alleenstaanden en stellen.

4.600 huishoudens maakten gebruik van Wlz-thuis, maar aandeel thuiswonenden neemt toe

De Wet langdurige zorg (Wlz) regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. Het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) beoordeelt of iemand in aanmerking komt voor zorg uit de Wlz. Dit is het geval wanneer iemand intensieve zorg of toezicht nodig heeft. Deze persoon kan vervolgens een keuze maken over de leveringsvorm van de zorg, bijvoorbeeld thuis in de eigen (zorggeschikte/geclusterde) woning of in een instelling.

In 2021 was er bij 4.600 huishoudens in Zeeland sprake van het gebruik van Wlz-thuis. Dit type zorggebruik komt meer verdeeld over doelgroepen voor dan wijkverpleging. Naar de toekomst toe verwachten we wel dat het aantal mensen dat gebruik zal maken van zorg uit de Wlz sterk zal toenemen. Door de vergrijzing, net als bij ander zorggebruik, maar ook door de extramuralisering van ouderenzorg. Het aantal verzorghuisplekken mag namelijk nog maar beperkt toenemen, wat ervoor zorgt dat in de toekomst meer ouderen zorg 'thuis' moeten ontvangen. Dit kan in de vorm zijn van zorggeschikte woningen. Verderop in dit onderzoek, waar we de woningbehoefte aan ouderenhuisvesting toelichten (hoofdstuk 6.5), gaan we hier nader op in.

Figuur 28: Gebruik Wlz-thuis naar huishoudenstype in de provincie Zeeland, 2021

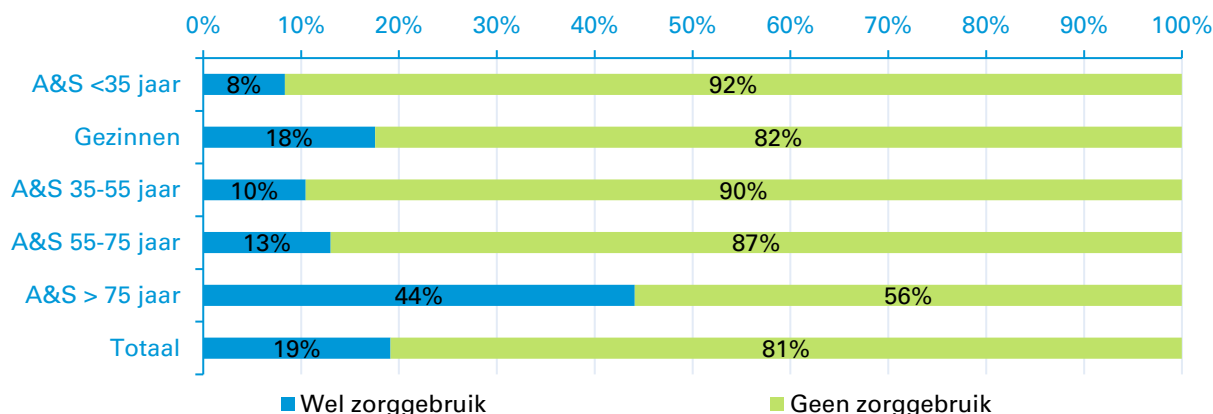


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = Alleenstaanden en stellen.

19% van huishoudens maakt gebruik van een vorm van zorg, met name ouderen

Wanneer we vervolgens onderscheid maken in wel of geen zorggebruik door huishoudens (ongeacht het type zorggebruik), zien we dat 34.365 huishoudens in 2021 zorg gebruikten in de provincie Zeeland. Dat is 19% van alle huishoudens. Er zijn wel duidelijke verschillen tussen doelgroepen. Zo zien we dat het zorggebruik met name onder alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar groot is (44%). Dat aandeel is ook veel groter dan in de jongere doelgroep daarvoor, de 55- tot 75-jarigen (13%).

Figuur 29: Zorggebruik* naar huishoudenstypen in de provincie Zeeland, 2021

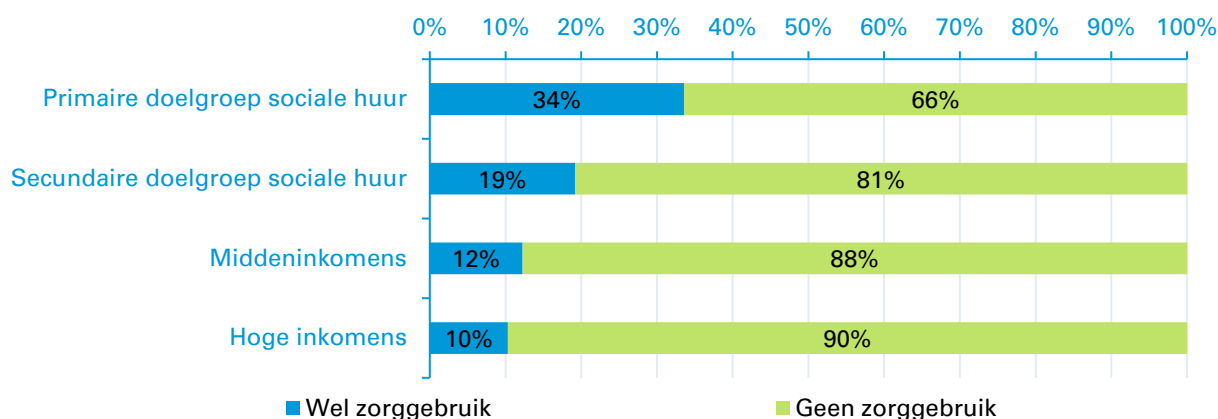


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2024). *Zorggebruik via Wmo2015, Wlz, Jeugdwet en/of wijkverpleging. Een huishouden kan meerdere typen zorg afnemen.

Zorggebruik duidelijk hoger onder huishoudens met een laag inkomen

Onderscheid makend naar inkomensgroepen zien we ook duidelijke verschillen. Zo maken huishoudens met een laag inkomen veel vaker gebruik van zorg (34%) dan huishoudens met een hoog inkomen (10%). Mogelijk speelt het een rol dat personen die een zorgvraag hebben, bijvoorbeeld ook minder vaak een volledige werkweek kunnen werken.

Figuur 30: Zorggebruik* naar inkomensgroepen in de provincie Zeeland, 2021

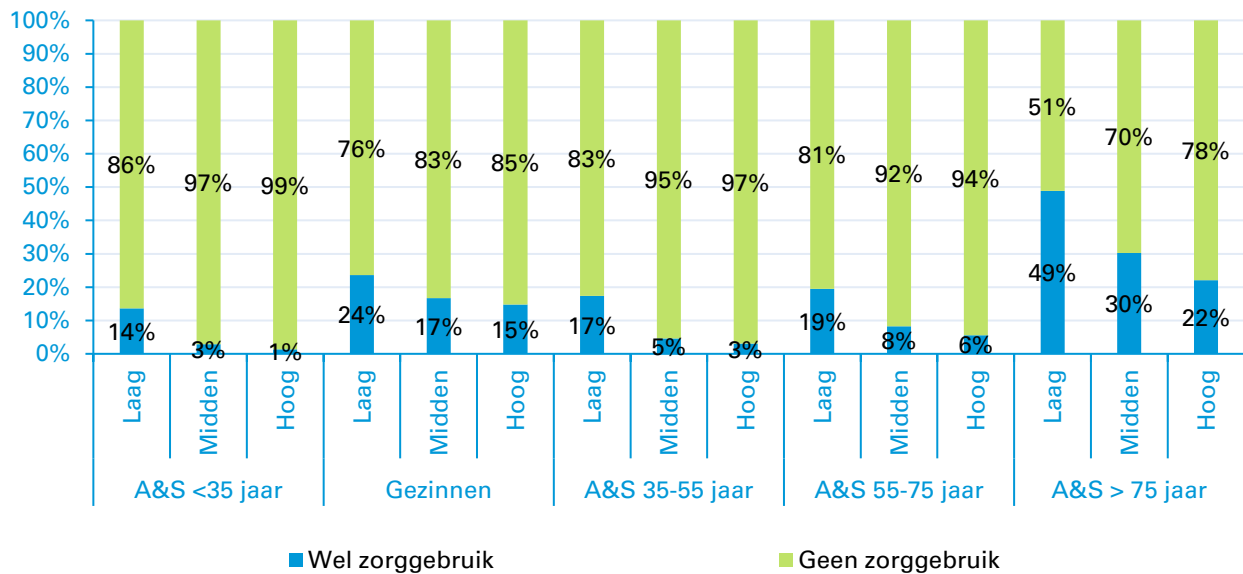


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2024). *Zorggebruik via Wmo2015, Wlz, Jeugdwet en/of wijkverpleging. Een huishouden kan meerdere typen zorg afnemen.

Laag inkomen en zorggebruik hebben relatie, maar ook bestedingsmogelijkheden van ouderen spelen rol

Hierboven zien we dat huishoudens met een laag inkomen vaker gebruik maken van zorg. Dit heeft echter ook te maken met de bestedingsmogelijkheden van ouderen, die het vaakst zorg gebruiken. We zien namelijk dat zij vaker een laag inkomen hebben dan jongere huishoudenstypen. Ondanks het voorgenoemde is er wel een verband tussen het inkomen en het zorggebruik, ook als we onderscheid maken naar huishoudenstypen. Zie daarvoor onderstaande figuur. Voor elk huishoudenstype geldt dat de huishoudens met een laag inkomen vaker zorg gebruiken. Dit legt dus extra druk op wijken met een hoger aandeel sociale woningvoorraad.

Figuur 31: Zorggebruik naar huishoudenstypen en inkomensgroepen in de provincie Zeeland, 2021



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2024).

5. Demografie en verhuizingen

Demografische ontwikkelingen hebben een grote invloed op de woonwensen en dus opgaven van de toekomst. In dit hoofdstuk brengen we daarom op gemeenteniveau, met uitsplitsingen naar kernniveau, de ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in beeld. Dit doen we inclusief onderliggende ontwikkelingen zoals vergrijzing, huishoudensverdunning en (binnenlandse en buitenlandse) migratiestromen. Deze migratiestromen splitsen we verder uit naar herkomst, huishoudentype en woningtype na verhuizing. Zo krijgen we een scherp beeld van de huishoudens die in Zeeland een woning zoeken. Tezamen vormen deze analyses een belangrijke input voor de woonbehoeften in de toekomst.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 5

- Er is nog sprake van een bevolkings- en huishoudenstoename in de provincie Zeeland, met name door inkomende verhuizingen uit binnen- en buitenland. Onderliggend is er sprake van vergrijzing en huishoudensverdunning (5.1).
- Ouderen verhuizen het vaakst binnen de eigen gemeente. Zij verhuizen dan vaak naar sociale huurwoningen in het nultredensegment en laten grondgebonden koopwoningen achter. Dure koopwoning vaakst in trek bij buiten-provinciale verhuizer uit Nederland en particuliere huurwoning bij buitenlandse verhuizer (5.2).
- Buitenlandse verhuizers vaakst afkomstig uit België (17%), Oekraïne (12%) en Polen (9%). De huishoudens bestaan vaak uit jonge alleenstaanden en stellen (5.3).
- Buiten-provinciale verhuizers vaakst afkomstig uit Rotterdam (10%), Bergen op Zoom (6%) en Den Haag (4%). Relatief veel van hen zijn alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar (5.4.)
- Binnen-provinciale verhuizingen vinden zich hoofdzakelijk binnen de eigen regio plaats, waarvan een groot deel ook binnen de eigen gemeente (5.5).

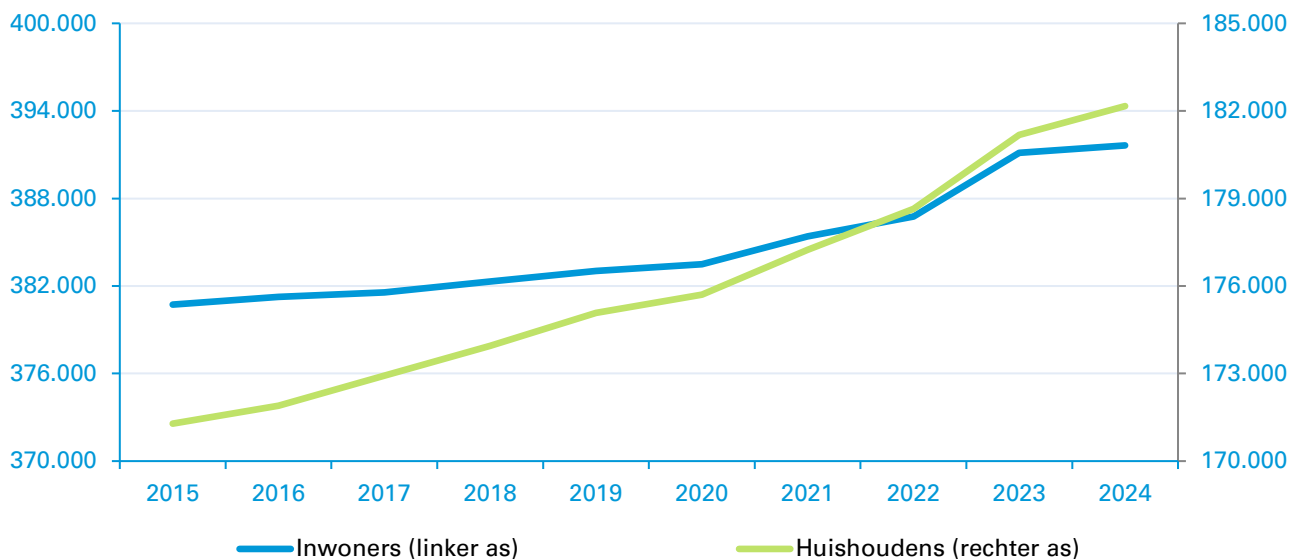
5.1 Demografische ontwikkeling

We lichten in deze paragraaf de demografische ontwikkeling van de provincie Zeeland als geheel uit. Daarbij staan we stil bij ontwikkelingen van inwoners en huishoudens en hoe onderliggende demografische transitie of migratiestromen daar een invloed op hebben.

Vanaf 2015 toename van 10.910 inwoners (+3%) en 10.880 huishoudens (+6,5%)

Sinds 2015 is het aantal inwoners van de provincie Zeeland in totaal met 10.910 personen toegenomen. Daarnaast zien we ook een groei van het aantal huishoudens met in totaal 10.880 huishoudens. De procentuele toename van het aantal huishoudens (6,5%) is daarmee sterker dan de toename van het aantal inwoners (3%). Dit betekent dus dat er sprake is geweest van huishoudensverdunning. In 2024 wonen er gemiddeld 2,15 personen per huishouden, terwijl dit in 2015 gemiddeld 2,22 personen per huishouden waren.

Figuur 32: Inwonersontwikkeling (linker as) en huishoudensontwikkeling (rechter as) in de provincie Zeeland, 2015-2024



Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Duidelijke verschillen in ontwikkeling tussen regio's, Bevelanden sterkste groeier

We hebben de inwoners- en huishoudensontwikkeling ook per regio in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat er binnen Zeeland duidelijke verschillen bestaan. Zo is het aantal inwoners nog met meer dan 5% toegenomen in de regio's Bevelanden en Tholen, terwijl er sprake was van een inwonersafname in Zeeuws-Vlaanderen. Hetzelfde beeld zien we terug als we de huishoudensontwikkeling per regio onderscheiden. Er is in elke regio sprake geweest van groei, maar deze groei was duidelijk sterker op de Bevelanden (+9,3%) en Tholen (+8,7%) dan in de regio Zeeuws-Vlaanderen (+3,8%).

Tabel 7: Inwoners- en huishoudensontwikkeling per regio in de provincie Zeeland, 2015-2024

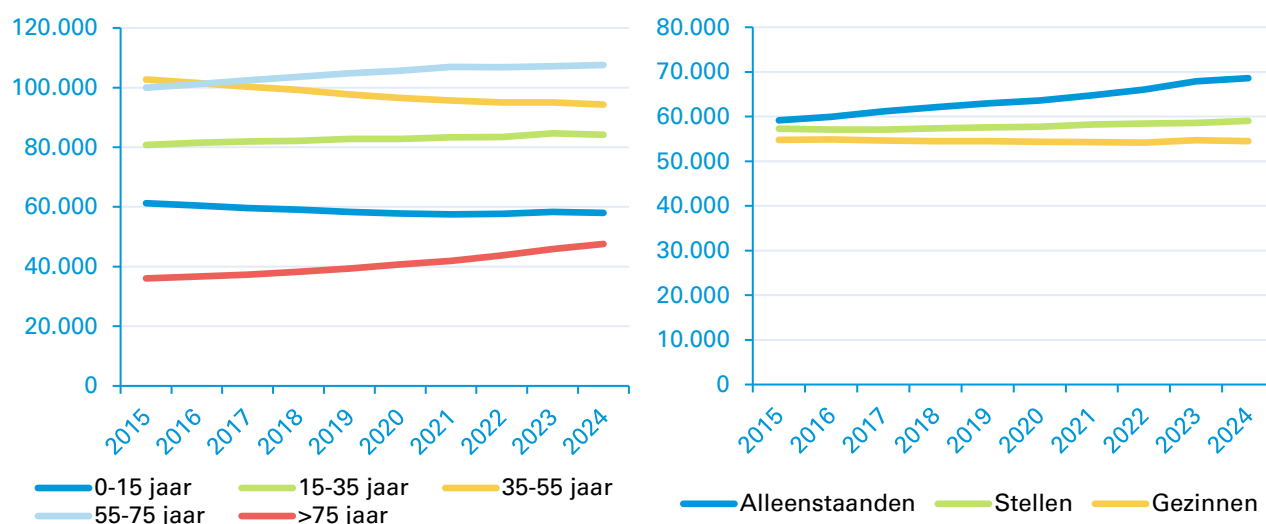
Regio	Inwoners			Huishoudens		
	2015	2024	'15-'24	2015	2024	'15-'24
Bevelanden	101.755	107.080	+5.325 (+5,2%)	43.345	47.380	+4.035 (+9,3%)
Schouwen-Duiveland	33.820	34.630	+810 (+2,4%)	15.315	16.060	+745 (+4,9%)
Tholen	25.440	26.850	+1.410 (+5,5%)	10.210	11.100	+890 (+8,7%)
Walcheren	114.025	117.460	+3.435 (+3,0%)	53.620	56.955	+3.335 (+6,2%)
Zeeuws-Vlaanderen	105.685	105.610	(-70) (-0,1%)	48.790	50.665	+1.875 (+3,8%)
Zeeland	380.725	391.635	+10.910 (+2,9%)	171.285	182.165	+10.880 (+6,4%)

Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Vergrijzing en huishoudensverduunning belangrijkste demografische trends

Wanneer we vervolgens de inwonersontwikkeling uitsplitsen naar leeftijdsklassen en de huishoudensontwikkeling uitsplitsen naar samenstelling, dan vallen twee demografische trends op. Allereerst zien we dat het aantal inwoners van 55 tot 75 jaar en van 75 jaar en ouder de afgelopen tien jaar sterk is toegenomen. Met name de relatieve toename van het aantal 75-plussers is sterk (+32%). Dit terwijl het aantal 0-15 jarigen (-5%) en het aantal 35-55 jarigen (-8%) juist is afgenomen in die periode. Dit duidt dus op een vergrijzing van de bevolking in Zeeland. Daarnaast zien we bij de uitsplitsing van huishoudens naar samenstelling dat in dezelfde periode met name het aantal alleenstaanden is toegenomen (+16%). Het aantal stellen nam slechts licht toe (+3%) en het aantal gezinnen nam zelfs af (-1%). Hier zien we opnieuw de huishoudensverduunning terug die we eerder in dit hoofdstuk al benoemden. Deze verduunning hangt samen met de vergrijzing. Oudere huishoudens wonen vaak met minder personen in een huishouden. Zo zijn de kinderen het huis uit en bestaat er de kans dat er iemand overlijdt.

Figuur 33: Inwoners naar leeftijdsklassen (links) en huishoudens naar samenstelling (rechts) in de provincie Zeeland, periode 2014-2023

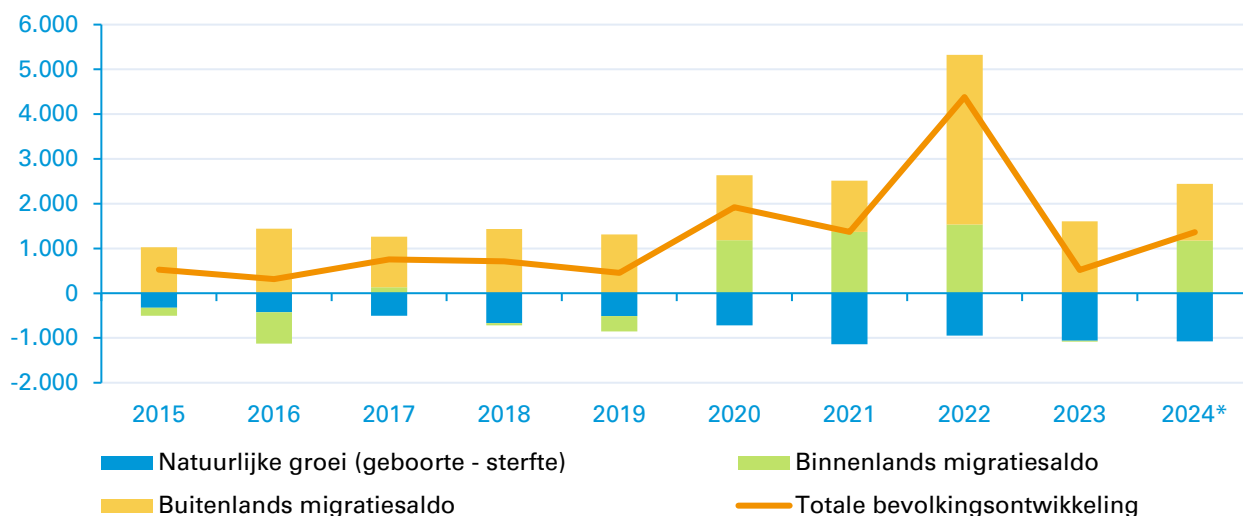


Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Instroom van binnenlandse- en buitenlandse migratie weegt op tegen natuurlijke krimp

In de afgelopen tien jaar is er elk jaar sprake geweest van een inwonerstoeiname in de provincie Zeeland. Deze wordt veroorzaakt door een positieve instroom van huishoudens uit binnen- en buitenland. De instroom vanuit het buitenland is constant positief geweest. In 2022 is daarvan een uitschieter te zien die hoofdzakelijk veroorzaakt wordt door de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Andere doelgroepen die constanter instromen zijn bijvoorbeeld arbeidsmigranten of Belgen die net over de grens een woning zoeken (met name in Zeeuws-Vlaanderen). De binnenlandse migratie is niet altijd positief geweest, daarvan zien we pas een kentering sinds 2020. Mogelijk hangt dit samen met de coronacrisis. Ook in het rapport 'Invloed corona op verhuismotieven Zeeland' (2021) wordt dit opgemerkt. Zo heeft deze crisis de mogelijkheden tot thuiswerken gestimuleerd, waardoor meer personen verder van hun werk konden wonen. Een deel heeft er mogelijk om die reden voor gekozen naar Zeeland te verhuizen. Verder valt op dat er al voor langere tijd sprake is van meer personen die overlijden in de provincie dan dat er geboren worden. Dat hangt samen met de vergrijzing. De instroom van personen van buiten de provincie is daarmee nodig om het huidige inwonersaantal op peil te houden. Indien dit niet gebeurt, zal het aantal inwoners in de provincie afnemen.

Figuur 34: Bevolkingsontwikkeling per jaar in de provincie Zeeland, periode 2015-2024*



Bron: CBS (2024, cijfers 2015-2024). Bewerking Stec Groep (2024). *Tot en met november 2024.

In Bevelanden en Tholen nog sprake van natuurlijke groei, andere regio's afhankelijk van migratie

Onderscheid makend naar de regio's in Zeeland zien we wel verschillen. Zo is er in de regio's Bevelanden en Tholen nog wel sprake geweest van een natuurlijke groei in de periode 2015-2024. In de andere regio's was sprake van natuurlijke krimp. Dat betekent dat die regio's afhankelijk zijn van migratie om in inwonersaantal gelijk te blijven. Verder valt op dat in Zeeuws-Vlaanderen ook sprake was van een negatief binnenlands migratiesaldo in de periode 2015-2024. In de laatste vier jaar (2021-2024) was het binnenlands migratiesaldo in Zeeuws-Vlaanderen echter wel positief.

Tabel 8: Totale bevolkingsontwikkeling per regio in de provincie Zeeland, 2015-2024*

Regio	Natuurlijke ontwikkeling	Binnenlands migratiesaldo	Buitenlands migratiesaldo	Totaal
Bevelanden	+235	+2.460	+3.250	+5.945
Schouwen-Duiveland	-1.230	+1.175	+645	+590
Tholen	+710	+710	+425	+1.505
Walcheren	-2.480	+1.060	+5.230	+3.810
Zeeuws-Vlaanderen	-4.610	-975	+6.055	+465
Zeeland	-7.375	+4.085	+15.605	+12.320

Bron: CBS (2024, cijfers 2014-2023). Bewerking Stec Groep (2024). *Tot en met november 2024.

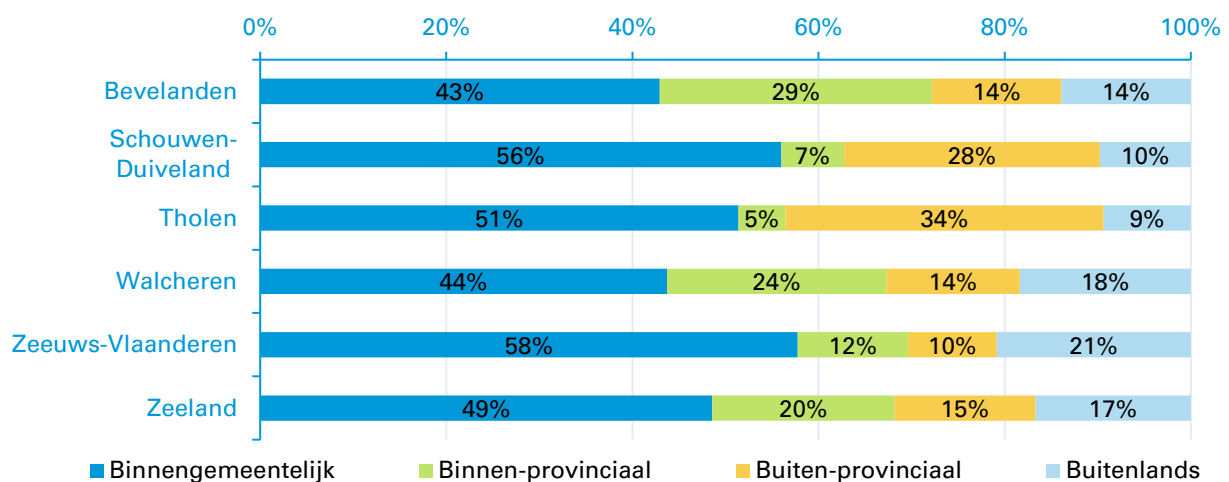
5.2 Verhuizingen op hoofdlijnen

In deze paragraaf kijken we naar alle verhuizingen binnen en naar de provincie Zeeland. We maken daarbij onderscheid naar de herkomst, het huishoudentype en de vestigingsregio van de verhuizer en het woningtype na verhuizing. Hierdoor maken we onderscheid in verschillende typen verhuizers en brengen we in beeld welke behoeften met name lokaal een rol spelen en naar welk woningtype vaker huishoudens van verder weg verhuizen.

49% van verhuizingen vindt binnengemeentelijk plaats, 32% afkomstig van buiten provincie

Allereerst delen we de verhuizingen per regio op naar de herkomst van de verhuizer. Daarbij maken we onderscheid naar binnengemeentelijke, binnen-provinciale (niet uit dezelfde gemeente), buiten-provinciale en buitenlandse verhuizingen. In totaal vindt in Zeeland 49% van de verhuizingen binnengemeentelijk plaats. Dat aandeel is het hoogst in de regio's Zeeuws-Vlaanderen (58%) en Schouwen-Duiveland (56%). Op de Bevelanden (43%) en Walcheren (44%) vindt juist een relatief klein aandeel van de verhuizingen binnen de gemeentegrenzen plaats. In deze regio's zien we namelijk ook veel verhuizingen tussen de gemeenten in de regio (binnen-provinciaal). De regio's Schouwen-Duiveland en Tholen kennen het hoogste aandeel buiten-provinciale verhuizingen. Dat komt met name door de ligging aan de rand van Zeeland, dichtbij Zuid-Holland (Schouwen-Duiveland) of Noord-Brabant (Tholen). Buitenlandse huishoudens zijn relatief het vaakst verhuisd naar Zeeuws-Vlaanderen (door ligging dichtbij België) of Walcheren (relatief veel arbeidsmigranten en studenten).

Figuur 35: Inkomende verhuizingen naar herkomst per regio in de provincie Zeeland, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

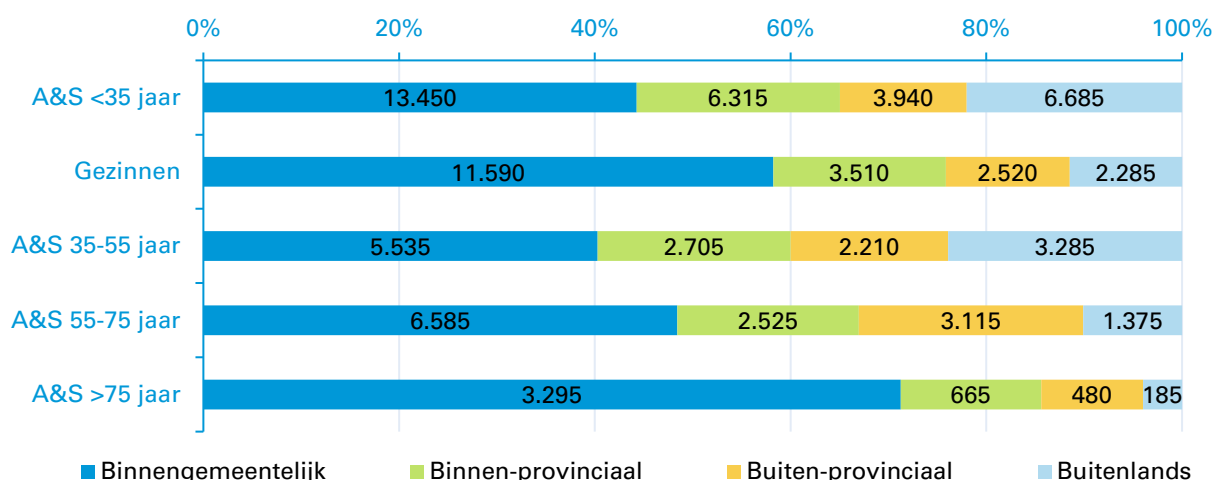
37% van buitengemeentelijke verhuizingen betreft een terugkeerder

Een deel van de huishoudens die verhuist van buiten de eigen gemeente heeft al wel een binding met de gemeente. Zo blijkt dat 37% van de buitengemeentelijke verhuizers al eerder in de gemeente heeft gewoond en dus terugkeert. Dit aandeel is met name hoog bij de binnen-provinciale verhuizingen (55%), maar ook bij de buiten-provinciale verhuizingen (37%) en de buitenlandse verhuizingen (20%) komt dit voor. Huishoudens die als gezin nieuw in een gemeente zijn gaan wonen, zijn het vaakst terugkeerders. 51% van de verhuisde gezinnen van buiten de gemeente heeft daar eerder al gewoond. Bij alleenstaanden en stellen tot 55 jaar ligt dit aandeel het laagst, maar dat komt ook doordat buitenlandse verhuizingen bij deze doelgroepen sterker vertegenwoordigd zijn.

71% van de ouderen verhuist binnen de eigen gemeente

Wanneer we onderscheid maken naar de herkomst van doelgroepen die verhuizen, dan zien we duidelijke verschillen. Zo verhuist 71% van de 75-plussers binnen de eigen gemeente. Dat is duidelijk meer dan de overige doelgroepen. Dit komt mogelijk doordat zij al een sterk sociaal netwerk hebben opgebouwd in de gemeente, dat ze niet door middel van een verhuizing willen loslaten. Ook gezinnen verhuizen relatief vaak binnen de eigen gemeente. Voor hen kan het sociaal netwerk (van de kinderen) ook een rol spelen. Alleenstaanden en stellen tot 55 jaar zijn het vaakst afkomstig van buiten de provincie. Een groot deel van hen komt ook uit het buitenland en is voor werk of studie naar Zeeland gekomen.

Figuur 36: Inkomende verhuizingen naar herkomst per doelgroep in de provincie Zeeland, 2019-2023

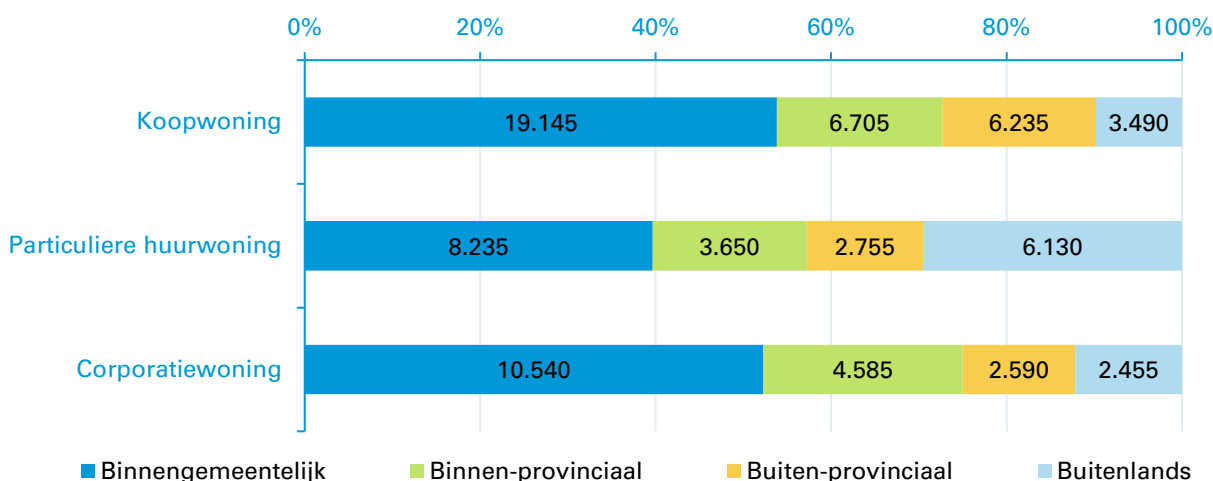


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). A&S = alleenstaanden en stellen.

Particuliere huur vaak bewoond door buitenlander, koopsegment vaak door verhuizer van buiten provincie

Onderscheid makend naar eigendom zien we dat zowel het vrijgekomen koop- als corporatiesegment voor meer dan de helft bewoond is door een verhuizer uit de eigen gemeente. Voor de particuliere huur ligt dit aandeel lager (40%). Bij het vergelijken van de typen verhuizingen zien we dat het particuliere huursegment het sterkst in trek is bij de buitenlands verhuizer (30%). Het koopsegment is dan weer het meest in trek bij de buiten-provinciale verhuizer. Verhuizingen naar corporatiewoningen vinden voor 75% plaats binnen de provincie Zeeland. Dat is iets meer dan het aandeel binnen-provinciale verhuizingen naar koopwoningen (73%).

Figuur 37: Inkomende verhuizingen naar herkomst per eigendomsvorm in de provincie Zeeland, 2019-2023



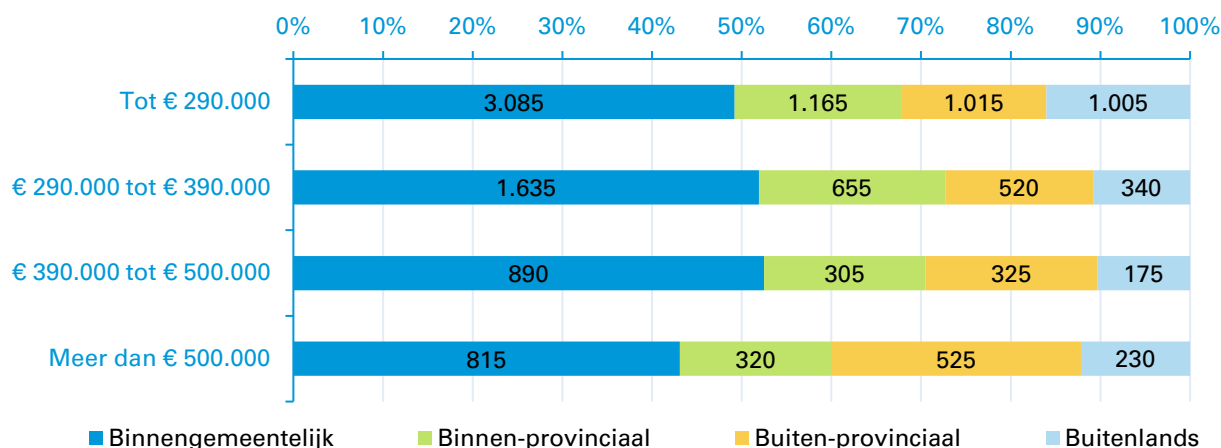
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Verhuizers naar dure koopwoningen vaker afkomstig van buiten de provincie

We splitsen de verhuizingen naar koopwoningen verder uit naar de woningprijs. Dit doen we specifiek voor de jaren 2022 en 2023. Daarmee liggen de getoonde prijzen dicht bij de huidige prijzen op de woningmarkt. In vergelijking met het vorig figuur is te zien dat het aandeel binnengemeentelijke verhuizingen in de laatste twee jaar lager ligt dan daarvoor. Met name het aandeel buitenlandse

verhuizers lag hoger.⁶ Onderscheid makend naar prijsklassen valt op dat het aandeel buiten-provinciale verhuizers met name groot is bij de duurste woningen. Naar woningen met een op dat moment geldende woningwaarde van € 500.000 of meer was 28% afkomstig uit een gemeente buiten de provincie Zeeland. Dat is duidelijk meer dan naar de goedkopere koopprijssegmenten.

Figuur 38: Inkomende verhuizingen naar herkomst per kooprijksklasse in de provincie Zeeland, 2022-2023

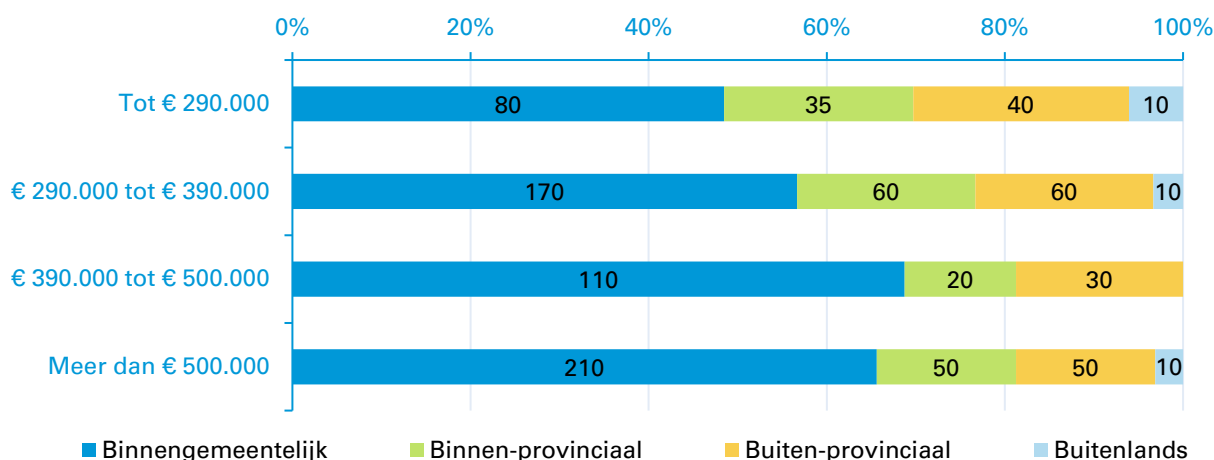


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Bij nieuwbouw juist meer verhuizingen naar betaalbare woningen van buiten de provincie

Opvallend genoeg zien we bij nieuwbouwwoningen een ander beeld. Met name de betaalbare nieuwbouwwoningen leveren een verhuizing van buiten de provincie Zeeland op. Dit betreft dan met name nieuwbouw tot € 290.000. Mogelijk komt dit doordat deze woningen bijvoorbeeld in de Randstad nauwelijks meer gebouwd worden. Duurdere nieuwbouwwoningen zijn juist relatief vaak in trek bij binnengemeentelijke verhuizers. Dit kan mogelijk komen doordat deze woningen zich minder onderscheiden van het aanbod elders in Nederland. Verder zien we weinig verhuizingen vanuit het buitenland richting nieuwbouwkopwoningen. Zij kiezen, waarschijnlijk vanwege de oplevertijd, eerder voor een bestaande koopwoning.

Figuur 39: Inkomende verhuizingen naar herkomst per kooprijksklasse van nieuwbouw in de provincie Zeeland, 2022-2023



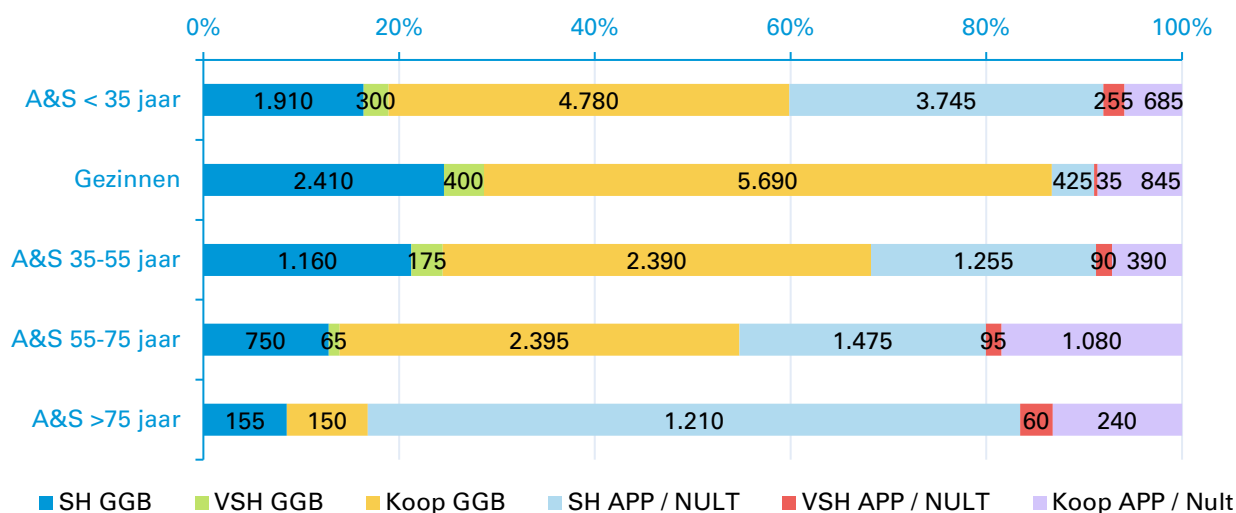
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

⁶ De opvang van Oekraïense vluchtelingen vindt gedeeltelijk plaats in bestaande koopwoningen, bijvoorbeeld bij mensen thuis. Dit kan de instroom richting koopwoningen vertroebelen, aangezien zij niet zelf dan de eigenaar zijn van de woning.

Woningtype na verhuizing hangt sterk af van levensfase, ouderen met name naar nultreden sociale huur

We hebben vervolgens ook in beeld gebracht naar welk type woning doelgroepen met name verhuizen. Dit verhuisgedrag is een belangrijke indicator voor woonwensen in de toekomst. Het verhuisgedrag hangt namelijk sterk samen met de levensfase van doelgroepen. Zo zien we dat gezinnen relatief vaak verhuisd zijn naar een reguliere grondgebonden koopwoning en dat 75-plussers juist vaak verhuisd zijn naar een nultreden sociale huurwoning (zowel grondgebonden als appartement). Zij onderscheiden zich daarmee ook nog sterk van de 55- tot 75-jarigen, die ook nog geregeld naar grondgebonden koopwoningen verhuizen.

Figuur 40: Woningtype na verhuizing per doelgroep in de provincie Zeeland, 2019-2021



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). GGB = Grondgebonden, APP / NULT = Appartement / Nultredenwoning. SH = sociale huur, VSH = Vrijesectorhuur. Huurprijzen zijn enkel bekend voor de periode tot en met 2021.

Ouderen laten wel vaak grondgebonden koopwoning achter in Zeeland

Aangezien de oudere doelgroep naar verwachting sterk toeneemt in Zeeland, is het interessant om ons meer te verdiepen op deze specifieke verhuisbeweging. Hierboven zien we dat zij met name veel verhuizen naar een sociale huur nultredenwoning. Het is dan ook interessant om te weten welke woning zij bij deze verhuizing achterlaten. Deze gehele beweging hebben we in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat 42% van de 75-plussers die vanuit Zeeland naar een nieuwe woning in Zeeland is verhuisd in de periode 2019-2023 een grondgebonden koopwoning achterlaat. Dat is fors meer dan de woningen waar ze naartoe verhuizen. Tegelijkertijd laten ze maar in 14% van de gevallen een huurappartement in bezit van een corporatie achter en in 7% van de gevallen een huurappartement in bezit van particulieren. Hiermee zorgen verhuisbewegingen van ouderen dus voor relatief veel vrijkomend bezit aan grondgebonden woningen en juist voor een vraag naar appartementen / nultredenwoningen. Deze verhuizing brengt ook een verhuisketen op gang. De vrijkomende woningen worden in ongeveer 55% van de gevallen daarna bezet door een verhuizer uit de eigen gemeente.

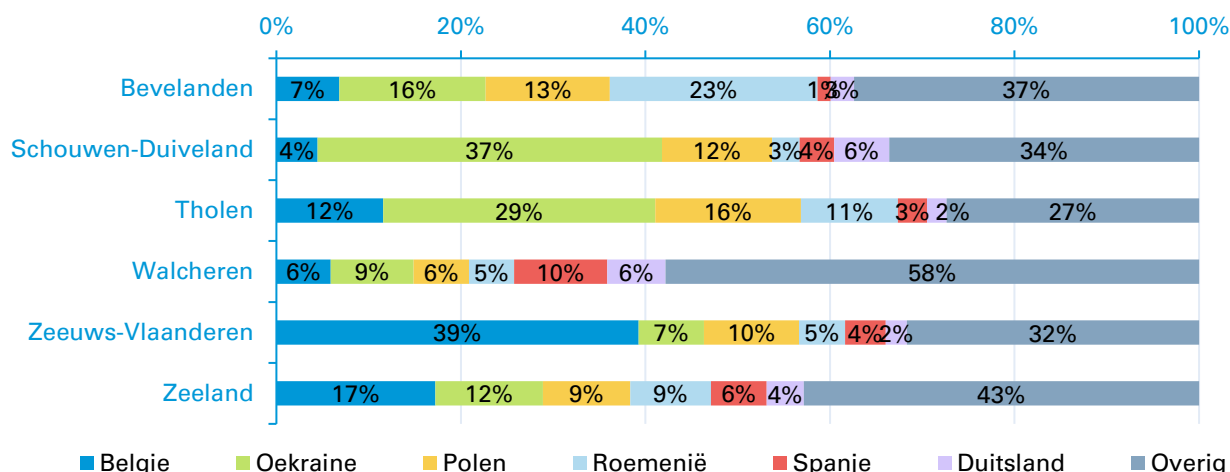
5.3 Buitenlandse verhuizingen

Met name instroom van Belgen, Oekraïense vluchtelingen en arbeidsmigranten

Van de buitenlandse inkomende verhuizers is een groot deel afkomstig uit België (17%). Zij verhuizen relatief veel naar Zeeuws-Vlaanderen. Deze regio deelt dan ook een landsgrens met België. Daarop volgen huishoudens die afkomstig zijn uit Oekraïne (12%). Dit betreft met name vluchtelingen die naar Nederland zijn gekomen na de Russische invasie van Oekraïne in 2022. Daarvoor was er weinig

instroom vanuit dit land. Daarna volgen met name veel landen waaruit arbeidsmigranten afkomstig zijn zoals Polen, Roemenië en Spanje. Ook vanuit Duitsland zien we instroom. Zij verhuizen met name veel naar de kustgebieden op Walcheren en Schouwen-Duiveland.

Figuur 41: Buitenlandse verhuizingen naar land van herkomst in de provincie Zeeland, periode 2019-2023

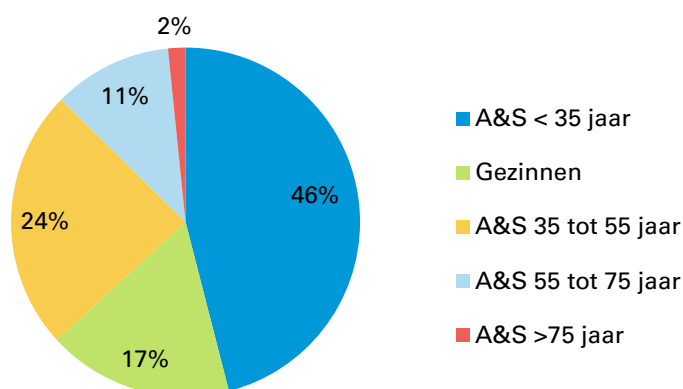


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024). Overig bestaat uit herkomstlanden vanwaar minder vaak verhuizingen plaatsvinden dan de in de figuur genoemde landen.

71% van buitenlandse verhuizers zijn alleenstaanden en stellen jonger dan 55 jaar

Wanneer we de buitenlandse verhuizingen uitsplitsen naar doelgroepen, dan zien we dat de buitenlandse verhuizers voor een groot deel bestaan uit jonge huishoudens, waarvan een groot deel alleenstaand of stel is. In totaal is 71% van de buitenlandse verhuizers een alleenstaande of stel tot 55 jaar. Ouderen vormen een zeer beperkt deel van deze verhuizingen. Dit komt doordat ouderen sowieso minder vaak over grote afstanden verhuizen en daarnaast verhuizen zij niet of nauwelijks nog vanwege werk naar een ander land.

Figuur 42: Buitenlandse verhuizingen naar doelgroep in de provincie Zeeland, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Hoog aandeel verhuizingen naar particulier huurwoningaanbod

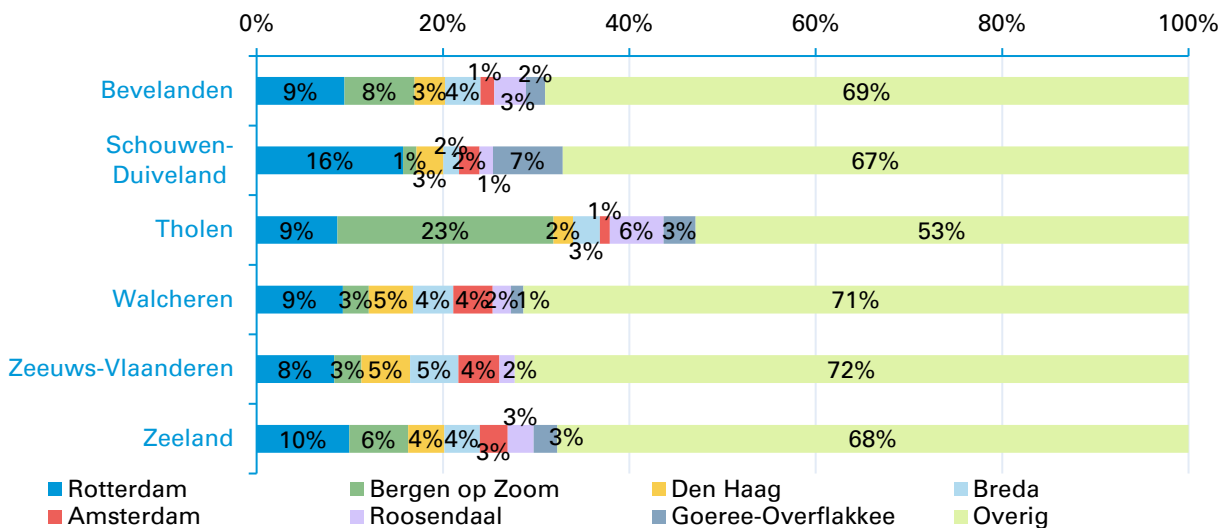
We zien dat buitenlandse verhuizers relatief vaak een huurwoning in particulier bezit betrekken. In totaal is 51% van alle buitenlandse verhuizers verhuisd naar een particuliere huurwoning, 29% heeft een koopwoning gekocht en 20% heeft een corporatiewoning toegewezen gekregen. Belgen zijn wel relatief

vaak naar een koopwoning verhuisd (72%). Met name in de gemeenten Hulst en Terneuzen hebben zij veel koopwoningen gekocht.

5.4 Buiten-provinciale verhuizingen

Van buiten de provincie Zeeland komen de meeste verhuizingen uit de gemeenten Rotterdam (10%), Bergen op Zoom (6%) en Den Haag (4%). Een deel van hen (circa 40%) keert terug naar de provincie, het overige deel heeft in ieder geval niet eerder in de gemeente gewoond waar ze zijn gaan wonen. Schouwen-Duiveland heeft een relatief sterke binding met verhuizers uit Rotterdam (16%) en Goeree-Overflakkee (7%) en Tholen met verhuizers uit Bergen op Zoom (23%) en Roosendaal (6%). Verder zijn er geen significante verhuisrelaties met buiten-provinciale gemeenten. Schouwen-Duiveland en Tholen springen hier uit door hun ligging aan de rand van Zeeland. Een groot deel van de verhuizingen vindt echter ook plaats vanuit andere gemeenten dan die in de figuur genoemd zijn. Per gemeente betreft dat wel minder dan 3% van de verhuizingen. Deze buiten-provinciale verhuizingen vallen daarmee onder de groep 'overig'. Verhuizingen uit de genoemde gemeenten vallen daar dus niet onder.

Figuur 43: Herkomstgemeente inkomende buiten-provinciale verhuizingen, 2019-2023

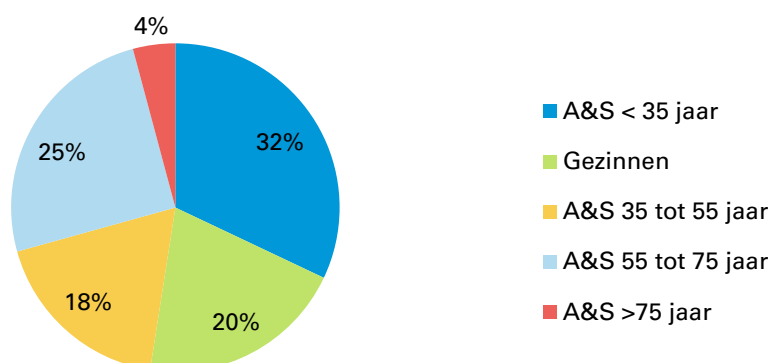


Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Buiten-provinciaal relatief veel instroom van alleenstaanden en stellen tussen 55 en 75 jaar

Wanneer we de buiten-provinciale verhuizingen uitsplitsen naar doelgroepen dan zien we dat een relatief groot deel van deze verhuizers behoort tot de doelgroep alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar (25%). Dat is duidelijk meer dan bijvoorbeeld bij binnen-provinciale verhuizingen.

Figuur 44: Buiten-provinciale verhuizingen naar doelgroep in de provincie Zeeland, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

5.5 Binnen-provinciale verhuizingen

Binnen-provinciale verhuizingen vinden met name plaats binnen de eigen regio

In onderstaande tabel hebben we per Zeeuwse gemeente weergegeven naar welke gemeente binnen Zeeland zij het meest verhuisd zijn. Daaruit valt op dat van de dertien gemeenten in totaal zes gemeenten de sterkste binding hebben met de gemeente Goes. Dit komt waarschijnlijk door de centrale ligging van deze gemeente in Zeeland en de aanwezigheid van een ruim woningaanbod. Verder valt op dat verhuizingen veelal binnen de eigen regio plaatsvinden. De regio's met meerdere gemeenten hebben allen een gemeente uit de eigen regio als meest voorkomende vestigingsgemeente. Daarnaast zagen we eerder in dit hoofdstuk al dat Schouwen-Duiveland en Tholen sowieso weinig verhuisbewegingen kennen met de overige gemeenten in de provincie Zeeland.

Tabel 9: Binnen-provinciale verhuizingen naar woongemeente voor verhuizing (links) en top-3 van woongemeenten na verhuizing, 2019-2023

	1	2	3
Borsele	Goes (48%)	Middelburg (12%)	Vlissingen (9%)
Goes	Borsele (24%)	Kapelle (15%)	Middelburg (15%)
Hulst	Terneuzen (72%)	Sluis (7%)	Vlissingen (6%)
Kapelle	Goes (48%)	Reimerswaal (17%)	Borsele (13%)
Middelburg	Vlissingen (52%)	Veere (14%)	Goes (11%)
Noord-Beveland	Goes (36%)	Middelburg (14%)	Schouwen-Duiveland (12%)
Reimerswaal	Goes (36%)	Kapelle (18%)	Borsele (14%)
Schouwen-Duiveland	Goes (28%)	Noord-Beveland (16%)	Middelburg (16%)
Sluis	Terneuzen (60%)	Middelburg (11%)	Vlissingen (10%)
Terneuzen	Hulst (37%)	Sluis (21%)	Middelburg (12%)

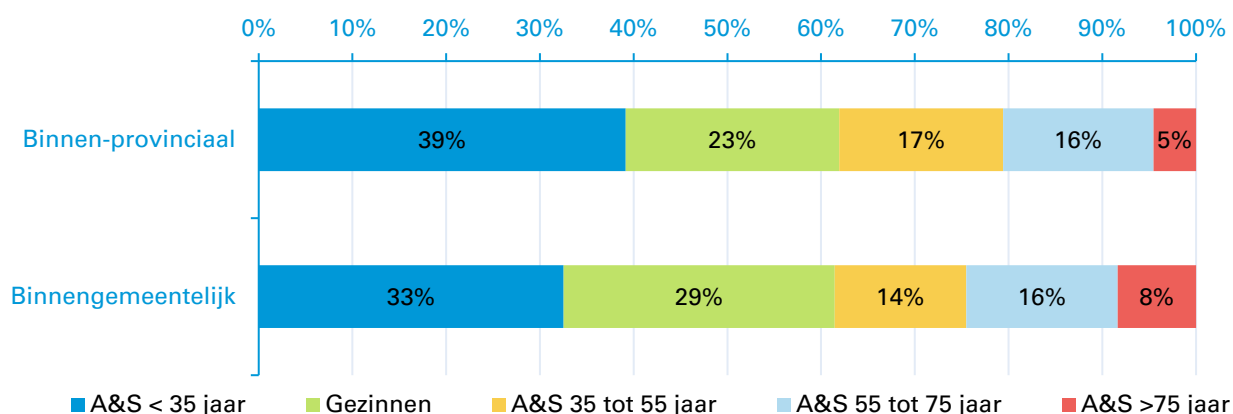
Tholen	Goes (20%)	Reimerswaal (20%)	Schouwen-Duiveland (17%)
Veere	Middelburg (50%)	Vlissingen (20%)	Borsele (5%)
Vlissingen	Middelburg (56%)	Goes (11%)	Veere (11%)

Bron: CBS Microdata (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Binnen-provinciaal relatief veel verhuizingen van alleenstaanden en stellen tot 55 jaar

De binnen-provinciale verhuizingen kunnen we uitsplitsen in verhuizingen die tussen gemeenten in Zeeland plaatsvinden en verhuizingen die binnengemeentelijk plaatsvinden. Wanneer we beide verhuisstromen uitsplitsen naar doelgroepen dan valt op dat alleenstaanden tot 55 jaar relatief vaker tussen gemeenten verhuizen dan de overige doelgroepen. Gezinnen en ouderen verhuizen juist relatief vaker binnen gemeenten.

Figuur 45: Binnen-provinciale verhuizingen naar doelgroep in de provincie Zeeland, 2019-2023



Bron: CBS Microdata (2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

6. Woningbehoefte

In dit hoofdstuk brengen we allereerst de kwantitatieve woningbehoefte in beeld. Hiervoor vormt de verwachte huishoudensontwikkeling het uitgangspunt. In onze doorrekening brengen we deze in beeld voor de periode 2024 tot 2050. Daarbinnen maken we nog onderscheid naar de perioden 2024 t/m 2030 (aansluitend op de periode van de Woondeal), 2024 t/m 2040 en 2024 tot 2050. De huishoudensontwikkeling in de provincie Zeeland is afhankelijk van natuurlijke bevolkingsontwikkelingen, maar ook van migratiestromen. Met name dit tweede is lastiger voorspelbaar. Recente ontwikkelingen zijn meegewogen in de Zeeuwse huishoudensprognose, die we in dit onderzoek gebruiken.

Hierna vertalen we de kwantitatieve behoefte naar een kwalitatieve woningbehoefte. We doen dit naar woningtypen en prijssegmenten op basis van de huidige stand (huishoudens en woningvoorraad) en de verwachte ontwikkeling van doelgroepen. De woningbehoefte analyseren we op basis van woonwensen (WoON2021) en verhuisgedrag (CBS Microdata).

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 6

- De Zeeuwse prognose uit 2022 is positiever dan de Zeeuwse prognose uit 2019 door meer instroom van buitenaf. De prognose verwacht een toename van 23.945 huishoudens tot 2050. Onderliggend zien we een sterke mate van vergrijzing. Naar verwachting neemt daarmee ook het zorggebruik met 27% toe (6.1).
- De woningbehoefte in dit onderzoek is berekend op basis van de bestaande woningvoorraad, verwachte huishoudensontwikkeling van doelgroepen en de woonwensen (WoON2021) en verhuisgedrag (CBS Microdata) van deze doelgroepen (6.2).
- Daarmee rekening houdend ontstaat een sterke behoefte aan nultredenwoningen door vergrijzing. Doorstromers laten bij een verhuizing naar een nultredenwoning vaak een reguliere grondgebonden koopwoning achter. Deze kunnen op basis van de huidige Zeeuwse prognose uit 2022 onvoldoende worden opgevuld door andere huishoudens. Daardoor kan een overschot aan grondgebonden koopwoningen ontstaan (6.3).
- Naar prijssegmenten zien we dat het sterkste overschot aan grondgebonden koopwoningen ontstaat in het prijssegment tot € 290.000. Dat komt doordat veel ouderen op dit moment in koopwoningen met een dergelijke WOZ-waarde wonen. Vraag ontstaat juist naar betaalbare nultredenwoningen (6.4).
- De verder uitgesplitste vraag naar ouderenhuisvesting toont tot en met 2040 een behoefte aan 11.310 reguliere nultredenwoningen, 6.880 geclusterde woningen en 1.835 zorggeschikte woningen voor Wlz-verpleegzorg (6.5).
- Kwantitatief ligt met name een opgave in het hard maken van plannen om tot realisatie te komen. Kwalitatief zien we dat de huidige Zeeuwse planlijst nog te weinig betaalbare woningen bevat (63%) voor waar behoefte aan is (78%) en waar afspraken in de Woondeal over gemaakt zijn (67%). Ook dient rekening te worden gehouden met de sloopplannen die met name in het sociale huursegment worden uitgevoerd (6.6).

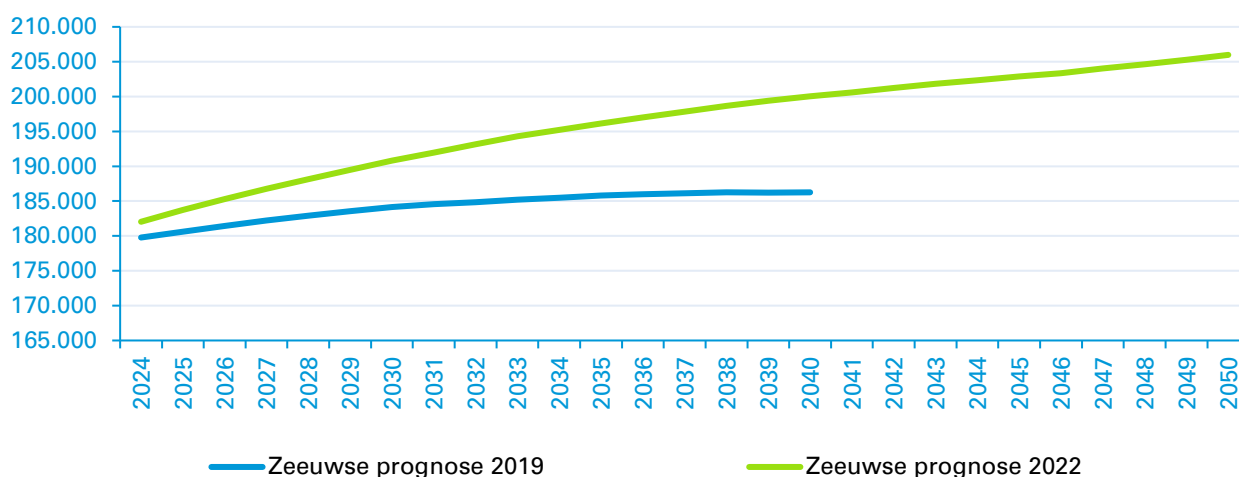
6.1 Verwachte huishoudensontwikkeling

In deze paragraaf staan we stil bij de verwachte huishoudensontwikkeling van de provincie Zeeland. Deze is gebaseerd op de huidige Zeeuwse prognose uit 2022. Deze vormt het uitgangspunt van de kwantitatieve woningbehoefte en is ook een belangrijke indicator voor de kwalitatieve woningbehoefte.

Zeeuwse prognose uit 2022 verwacht 13.765 extra huishoudens tot 2040 dan prognose uit 2019

Allereerst hebben we de totale verwachte huishoudensontwikkeling op basis van de Zeeuwse prognose uit 2022 in beeld gebracht. Volgens deze prognose neemt het aantal huishoudens in de provincie Zeeland tot 2050 toe met in totaal 23.945 huishoudens. Dat is een toename van 13% ten opzichte van nu. Deze toename is sterker dan werd verwacht volgens de vorige prognose uit 2019. Het aantal huishoudens in de provincie Zeeland zou volgens deze vorige prognose oplopen tot 186.255 huishoudens in 2040. Volgens de huidige prognose zijn dat naar verwachting 200.020 huishoudens. Dit is een verschil van 13.765 extra huishoudens. Dit grote verschil kan verklaard worden vanuit de migratieomslag die heeft plaatsgevonden in Zeeland. Sinds 2020 is de binnenlandse migratie veel positiever geweest dan de jaren ervoor. Dat heeft er al in geresulteerd dat de huidige huishoudensomvang in 2024 ook groter is dan wat de prognose uit 2019 had verwacht. Dit betekent wel dat alleen wanneer deze positieve binnenlandse migratie wordt vastgehouden, de huidige Zeeuwse prognose ook realistisch blijft.

Figuur 46: Verwachte huishoudensontwikkeling provincie Zeeland volgens Zeeuwse prognoses uit 2019 en 2022, 2024-2050



Bron: Zeeuwse huishoudensprognose 2019 & Zeeuwse huishoudensprognose 2022.

Kwantitatieve huishoudensontwikkeling verschilt per regio, wel overall groei

We delen de totale huishoudensontwikkeling van de provincie Zeeland op naar de verschillende regio's in Zeeland. Daaruit blijkt dat in alle regio's het aantal huishoudens naar verwachting toeneemt. Er zijn wel verschillen. Zo neemt het aantal huishoudens in de regio Zeeuws-Vlaanderen naar verwachting met 3% toe tot 2050, terwijl dit in de gemeente Tholen maar liefst met 35% toeneemt.

Tabel 10: Verwachte huishoudensontwikkeling provincie Zeeland naar regio's, 2024-2050

Regio	2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
Bevelanden	47.480	+3.475 (+7%)	+6.740 (+14%)	+9.045 (+19%)
Schouwen-Duiveland	15.950	+670 (+4%)	+1.105 (+7%)	+1.365 (+9%)
Tholen	11.180	+1.105 (+10%)	+2.525 (+23%)	+3.865 (+35%)
Walcheren	56.695	+3.240 (+6%)	+6.325 (+11%)	+7.985 (+14%)
Zeeuws-Vlaanderen	50.735	+1.445 (+3%)	+1.875 (+4%)	+1.685 (+3%)
Totaal	182.035	+9.930 (+5%)	+18.570 (+10%)	+23.945 (+13%)

Bron: Zeeuwse huishoudensprognose 2022. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

Vergrijzing van Zeeland zet door, maar ook aantal gezinnen neemt toe

De Zeeuwse huishoudensprognose is op te delen naar huishoudenssamenstelling en leeftijd. In dit onderzoek lichten we zes doelgroepen uit. Onderscheid makend naar deze doelgroepen valt op dat met name het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar sterk toeneemt. Tot 2050 wordt verwacht dat deze doelgroep met 57% toeneemt ten opzichte van nu. Dit is een toename die de gehele periode doorzet. Deze toename omvat 78% van de gehele huishoudenstoename van de provincie Zeeland en heeft dus een sterke invloed op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Tegelijkertijd zien we dat ook andere doelgroepen toenemen. Zo nemen ook het aantal gezinnen en alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 55 jaar toe. Dit zijn ook doelgroepen die door middel van migratie vaker in de provincie Zeeland zijn komen wonen. Jongeren en alleenstaanden en stellen tussen de 55 en 75 jaar nemen naar verwachting tot 2050 af. Deze laatste doelgroep neemt met name af doordat zij doorschuiven naar de oudere leeftijdscategorie. Nu zijn zij nog de een-na-grootste doelgroep (na gezinnen), maar naar verwachting worden zij in 2050 ingehaald door de 75-plussers.

Tabel 11: Verwachte huishoudensontwikkeling provincie Zeeland naar doelgroepen, 2024-2050

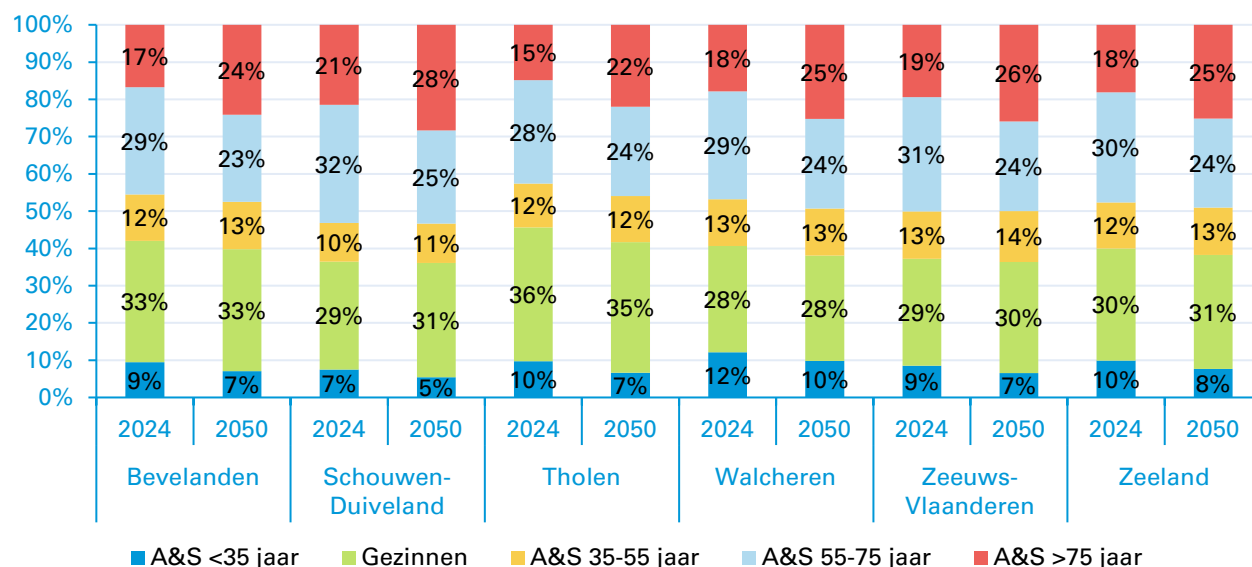
Doelgroepen	2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S <35 jaar	17.915	-895 (-5%)	-2.585 (-14%)	-2.275 (-13%)
Gezinnen	54.585	+1.510 (+3%)	+5.005 (+9%)	+8.155 (+15%)
A&S 35-55 jaar	22.435	+2.070 (+9%)	+4.560 (+20%)	+3.665 (+16%)
A&S 55-75 jaar	53.585	+820 (+2%)	-2.385 (-4%)	-4.570 (-9%)
A&S >75 jaar	32.885	+6.335 (+19%)	+13.795 (+42%)	+18.710 (+57%)
Overig*	625	+90 (+14%)	+185 (+29%)	+255 (+41%)
Totaal	182.035	+9.930 (+5%)	+18.570 (+10%)	+23.945 (+13%)

Bron: Zeeuwse huishoudensprognose 2022. Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen. *Huishoudentypen die niet onder de andere doelgroepen zijn in te delen, zoals huishoudens met drie volwassenen.

Aandeel 75-plussers neemt naar verwachting toe van 18% tot 25% van totale huishoudensomvang in Zeeland

We brengen de doelgroepen ook per regio in beeld. In onderstaande figuur is de opdeling naar deze doelgroepen te zien voor 2024 en 2050. In deze figuur valt op dat de grootste kwalitatieve verschuiving plaatsvindt tussen de alleenstaanden en stellen van 55 tot 75 jaar en de 75-plussers. De 55 tot 75 jarigen nemen wat betreft aandeel op het totaal sterk af van 30% naar 24% in heel Zeeland, terwijl het aandeel 75-plussers toeneemt van 18% naar 25%. In elke regio zien we deze verschuiving terug. Wel zien we dat niet in elke regio het aandeel ouderen even zwaar drukt op de totale huishoudensomvang. Zo is in de regio Tholen (22%) het aandeel 75-plussers in 2050 beperkter dan op Schouwen-Duiveland (28%). In de regio's Tholen en Bevelanden is het aandeel gezinnen juist weer relatief groot, zowel nu als in 2050.

Figuur 47: Verwachte ontwikkeling doelgroepen in de provincie Zeeland naar regio's, 2024-2050



Bron: Zeeuwse huishoudensprognose 2022. Bewerking Stec Groep (2024).

9.435 extra huishoudens die zorg gebruiken in 2050 door verwachte doelgroepenontwikkeling

We hebben de verwachte doelgroepenontwikkeling vertaald in een prognose over het zorggebruik in de toekomst. Hiervoor nemen we het huidige zorggebruik (Jeugdhulp, Wmo2015, Wlz of Wijkverpleging) van doelgroepen als uitgangspunt. Zie daarvoor paragraaf 3.6. Daar is te zien dat het zorggebruik met name sterk toeneemt wanneer huishoudens ouder worden dan 75 jaar. Dat komt overeen met de verwachte doelgroepenontwikkeling tot 2050 en dat betekent dus dat het zorggebruik naar verwachting ook sterk zal toenemen, zeker wanneer een gelijk aandeel per doelgroep ook in de toekomst zorg nodig zal hebben. Indien dat het geval is, verwachten we een toename van het zorggebruik volgens onderstaande tabel. In totaal leidt de verwachte vergrijzing van Zeeland tot 9.435 extra huishoudens die zorg gebruiken, oftewel een toename van 27%. Dit zijn zelfstandig wonende huishoudens. Deze toename wordt voor het overgrote deel veroorzaakt door de sterke groei van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar. In totaal maakt dan in 2050 22% van de huishoudens gebruik van zorg, tegenover 19% in 2024.

Tabel 12: Verwachte ontwikkeling zorggebruikende huishoudens* provincie Zeeland naar doelgroepen, 2024-2050

Doelgroepen	2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
A&S <35 jaar	1.520	-65 (-4%)	-200 (-14%)	-165 (-11%)
Gezinnen	9.585	+270 (+3%)	+890 (+9%)	+1.440 (+15%)
A&S 35-55 jaar	2.355	+235 (+10%)	+505 (+21%)	+420 (+18%)
A&S 55-75 jaar	6.960	+110 (+2%)	-290 (-4%)	-555 (-8%)
A&S >75 jaar	14.470	+2.800 (+19%)	+6.115 (+42%)	+8.295 (+57%)
Totaal	34.890	+3.350 (+10%)	+7.015 (+20%)	+9.435 (+27%)

Bron: Zeeuwse huishoudensprognose 2022. Bewerking Stec Groep (2024). *Alle regulier wonende huishoudens die gebruik maken van enige mate van zorg vanuit de Jeugdhulp, Wmo2015, Wlz of Wijkverpleging. Afgerond op vijftallen.

Toename zorggebruik verschilt sterk tussen regio's, afhankelijk van verdere vergrijzing

Onderscheid makend naar de regio's zien we wel verschillen in de verwachte toename van het zorggebruik door huishoudens. Dit hangt vooral samen met de verwachte verdere vergrijzing van de regio's. Zo heeft in Zeeuws-Vlaanderen al een sterke mate van vergrijzing plaatsgevonden in de afgelopen jaren, waardoor de toename van het aantal zorggebruikers tot 2050 daar relatief laag is. In de regio Tholen zet een groot deel van de vergrijzing pas de komende jaren in. Daardoor zal daar het zorggebruik ook nog relatief sterk toenemen.

Tabel 13: Verwachte ontwikkeling zorggebruikende huishoudens* provincie Zeeland naar regio's, 2024-2050

Regio	2024	2024-2031	2024-2041	2024-2050
Bevelanden	9.375	+1.090 (+12%)	+2.415 (+26%)	+3.280 (+35%)
Schouwen-Duiveland	2.795	+230 (+8%)	+455 (+16%)	+620 (+22%)
Tholen	2.030	+260 (+13%)	+650 (+32%)	+1.025 (+50%)
Walcheren	10.705	+1.130 (+11%)	+2.320 (+22%)	+3.115 (+29%)
Zeeuws-Vlaanderen	9.980	+640 (+6%)	+1.180 (+12%)	+1.395 (+14%)
Totaal	34.890	+3.350 (+10%)	+7.015 (+20%)	+9.435 (+27%)

Bron: Zeeuwse huishoudensprognose 2022. Bewerking Stec Groep (2024). *Alle regulier wonende huishoudens die gebruik maken van enige mate van zorg vanuit de Jeugdhulp, Wmo2015, Wlz of Wijkverpleging. Afgerond op vijftallen.

Extramuralisering Wlz-zorg vergroot zorgdruk op thuiswonende ouderen nog verder

In bovenstaande analyse zijn we uitgegaan van een gelijkblijvend aandeel per doelgroep dat zorg gebruikt. In huidig woon- en zorgbeleid wordt echter ingezet op een extramuralisering van de wlz-zorg voor ouderen (verpleging en verzorging). Dat zal ertoe moeten leiden dat meer ouderen met een relatief zware zorgvraag in de toekomst ook thuis zullen (blijven) wonen. Ouderen die nu een vergelijkbare zorgvraag hebben, wonen nu vaak nog wel in een zorginstelling. Daarmee is de kans groot dat het aantal huishoudens dat zorg gebruikt in de toekomst hoger is dan in bovenstaande tabellen is berekend. In totaal kan dat leiden tot 2.350 extra huishoudens in Zeeland die zorg gebruiken. Dat zijn huishoudens die in de huidige Zeeuwse prognose nog als institutionele bevolking zijn meegerekend.⁷

6.2 Uitleg kwalitatieve woningbehoefte

De verwachte huishoudensontwikkeling naar doelgroepen en de bestaande woningvoorraad per gemeente, kern en wijk vormen de basis om de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen bepalen. We zetten hiervoor ons Stec-Doorstroommodel in. Hiermee berekenen we op basis van de kenmerken van de demografie en woningmarkt aan welke type woningen de komende jaren behoefte dan wel overschot ontstaat. We houden hierbij rekening met de verhuiscapaciteit, woonwensen en het verhuisgedrag van de doelgroepen die nu en in de toekomst naar verwachting in de provincie Zeeland zullen wonen. Dit doorstromingsprincipe houdt er rekening mee dat een deel van de woningzoekenden ook goed kan landen in de bestaande woningvoorraad. We gebruiken daarvoor de landelijke WoON-enquête (woonwensen) en CBS Microdata (verhuisgedrag). In onderstaand tekstkader lichten we het Stec-Doorstroommodel verder toe.

⁷ De extramuralisering van de Wlz-zorg is pas vanaf 2023 doorgerekend in huishoudensprognoses. In de hierna berekende woningbehoefte houden we wel rekening met de extramuralisering van de ouderenzorg. We berekenen voor deze doelgroep een aparte woningbehoefte, namelijk de behoefte aan zorggeschikte woningen.

Uitleg Stec-Doorstroommodel

Behoefte aan woningen op basis van doorstroommodel en verschillende doelgroepen

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. We onderscheiden hiervoor 31 doelgroepen op basis van huishoudenssamenstelling, leeftijd, inkomen en woonmilieu. Vervolgens bepalen we de jaarlijkse opgave, waarbij het model rekening houdt met de bestaande voorraad, de gewenste woonsituatie, het verhuisgedrag en demografische ontwikkelingen van de doelgroepen in de Zeeuwse gemeenten.

Door confrontatie huidige woonsituatie met woonwensen én verhuisgedrag ontstaat opgave

Door de ontwikkeling van deze doelgroepen te combineren met hun huidige woonsituatie (wat komt er aan woningen vrij bij huishoudensdaling/doorstroming?), verhuisgeneigdheid en kwalitatieve woonvoorkeuren (waar is behoefte aan bij huishoudensgroei/doorstroming?) simuleren we in het model de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen. Zo ontstaat op basis van verhuis- en woonwensen en de samenstelling van de woningvoorraad een jaarlijkse kwantitatieve en kwalitatieve opgave op de woningmarkt.

Verhuisgedrag van doelgroepen verfijnd met daadwerkelijke verhuizingen in provincie Zeeland

Op basis van CBS Microdata hebben we ons Stec-Doorstroommodel verder kunnen verfijnen voor de woningmarktsituatie in de provincie Zeeland. Dit zorgt ervoor dat de woningbehoefte op basis van daadwerkelijk verhuisgedrag voor een groot deel gebaseerd is op de verhuizingen zoals ze daadwerkelijk in de gemeenten hebben plaatsgevonden in de periode 2019 t/m 2021.

In bepaling van de behoefte houden we rekening met betaalbaarheid van de voorraad

Daarnaast houden we in het woonbehoefteonderzoek rekening met de betaalbaarheid van de (koop)woningvoorraad, zodat we (vanuit het inkomen) onhaalbare wensen corrigeren. Zo dempen we de vraag naar koopwoningen vanuit lage en middeninkomens naar gelang de woningvoorraad in een gemeente duurder is. Dit resulteert erin dat huishoudens vaker aangewezen zijn op een sociale huur- of middenhuurwoning, omdat niet iedereen koopwensen kan realiseren.

Uitkomsten naar verschillende perioden, op lager schaalniveau via factsheets en dashboard

We tonen de uitkomsten uit het Stec-Doorstroommodel in dit hoofdstuk voor verschillende perioden op provincieniveau, namelijk 2024-2031, 2024-2041 en 2024-2050. Ook op regio-, gemeente- en wijk-/kernniveau zijn uitkomsten beschikbaar, zowel via de factsheets die we per regio hebben opgesteld als via ons dashboard waarin tot op het laagste schaalniveau uitkomsten zijn in te zien.

Woonwensen en verhuisgedrag per doelgroep als basis voor woningbehoefte

Zoals in bovenstaand tekstkader staat vermeld, werken we de woningbehoefte uit op basis van woonwensen en verhuisgedrag. Zo maken we een confrontatie tussen vraaggestuurde en aanbodgestuurde behoefte. We brengen deze woonwensen en verhuisbewegingen voor in totaal 31 doelgroepen in beeld, waarbij we per gemeente hebben bepaald hoeveel van elke doelgroep in die gemeente woont en hoeveel daarvan verhuisd zijn (en naar welk woningtype). CBS Microdata geeft ons de mogelijkheid dit zeer precies voor heel Zeeland te doen. De Zeeuwse huishoudensprognose gebruiken we vervolgens om ook te bepalen of deze doelgroepen toe- of afnemen.

6.3 Kwalitatieve woningbehoefte op hoofdlijnen

Huishoudensontwikkeling zet vergelijkbaar door tot 2050

Volgens de Zeeuwse huishoudensprognose zal het aantal huishoudens in de provincie Zeeland met 13% toenemen tot 2050. Deze huishoudensgroei wordt voor het overgrote deel veroorzaakt door een toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 75 jaar (+57%). Deze ontwikkeling zet de gehele periode tot 2050 door.

Vergrijzing leidt tot sterke behoefte aan nultredenwoningen

Woonwensen en verhuisgedrag van ouderen tonen een voorkeur voor nultredenwoningen. Ouderen met een laag inkomen geven vaak de voorkeur aan een sociale huurwoning in het nultredensegment en ouderen met een hoog inkomen aan een vrijesectorhuurwoning of koopwoning in het nultredensegment. Dit zijn woningen die op dit moment nog relatief weinig in de provincie Zeeland aanwezig zijn. Dat komt doordat er relatief weinig appartementen in de gemeente staan. Dat type woning is vaker nultreden dan de grondgebonden woningtypen die in Zeeland overheersen. Als we bovenstaande via ons Stec-Doorstroommodel vertalen in een woningbehoefte op hoofdlijnen, dan zien we dat naar alle typen nultredenwoningen een behoefte bestaat met nadruk op sociale huur nultredenwoningen. Dit komt doordat zowel ouderen met een laag als midden- en hoog inkomen sterk in aantal toenemen, maar ouderen met een laag inkomen op dit moment vaker voorkomen. Dit trekken we in ons onderzoek door naar de toekomst. Dat resulteert in een grotere vraag naar betaalbare woningsegmenten. Recent verhuisgedrag (zie paragraaf 4.2) toont ons ook dat ouderen deze verhuizing al vaak maken.

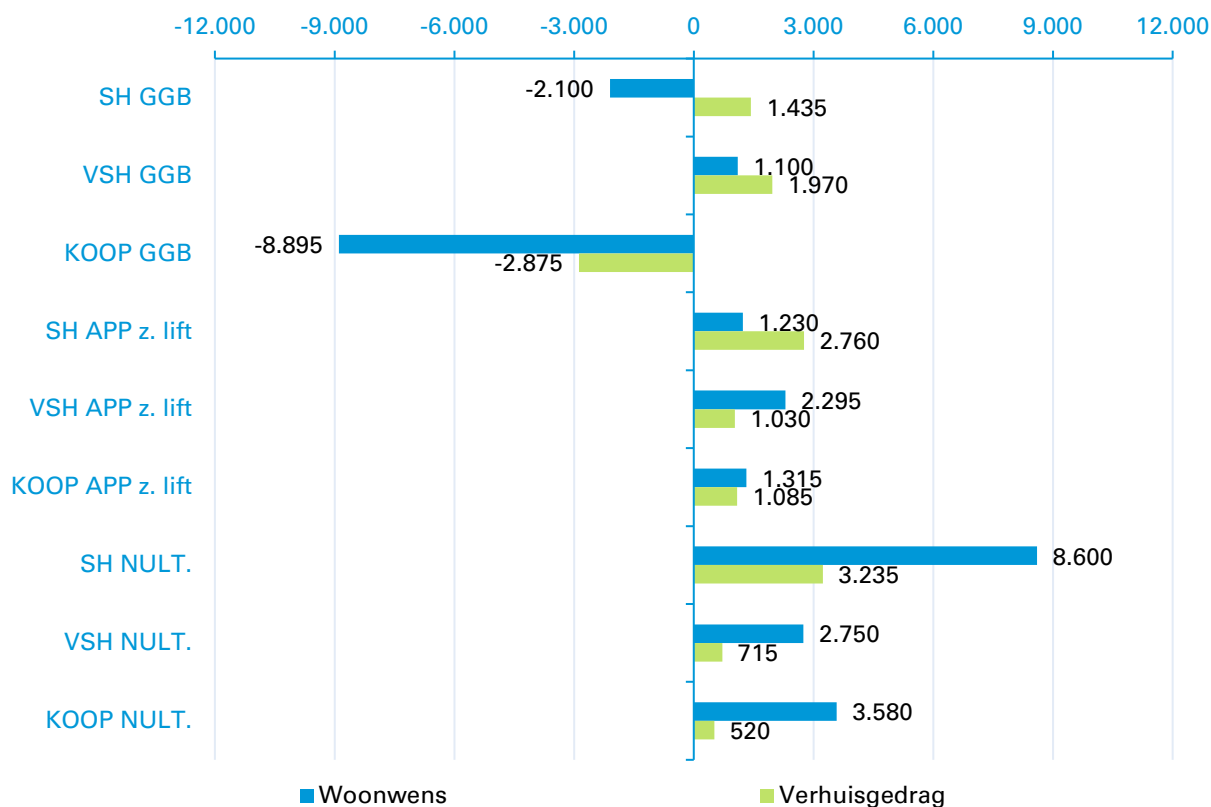
Behoeft aan appartementen zonder lift wordt idealiter ook ingevuld met nultredenwoningen

We zien vanuit het woonwensenperspectief ook een behoefte terug naar appartementen zonder lift. Gezien de sterke mate van vergrijzing kan het echter wenselijker zijn om deze woningen als nultreden te realiseren. Deze kunnen immers ook voor doelgroepen die aangeven in een appartement zonder lift te willen wonen, passend zijn. Wel biedt deze behoefte ruimte bij transformaties waar het installeren van een lift niet mogelijk is. Los van ouderen zijn er dan dus andere doelgroepen (bijvoorbeeld jongeren) die interesse hebben in een dergelijk woningtype in Zeeland.

Overschotten aan grondgebonden woningen ontstaan bij huidige doorstroming en huishoudensprognose

Overschotten zien we met name ontstaan in het reguliere grondgebonden segment als de huidige doorstroming zich doorzet en de huidige huishoudensprognose uitkomt. Op dit moment bestaat namelijk een groot deel van de woningvoorraad van Zeeland uit dit woningtype. De sterke vergrijzing zorgt echter voor veranderende woonvoorkeuren. Ouderen die verhuizen naar nultredenwoningen laten namelijk vaak grondgebonden woningen achter (zie paragraaf 4.2). Doordat overige doelgroepen veel minder sterk toenemen dan ouderen (of zelfs afnemen) kunnen zij, de huidige huishoudensprognose volgend, niet al deze woningen bewonen. Er ontstaat daarmee dus een (theoretisch) overschot. In werkelijkheid kan dit overschot om twee redenen mogelijk ook niet ontstaan. Zo kan een groter deel van de grondgebonden woningvoorraad aangepast worden aan de wensen van ouderen. Denk aan het installeren van een traplift en het drempelloos maken van de woning. Hiermee wordt actief gestuurd op het minder laten verhuizen van ouderen naar nultredenwoningen. Daarnaast kan het vrijkomen van grondgebonden woningen ook zorgen voor een verdere instroom van huishoudens buiten de provincie. In dat geval zal de huishoudenstoename ook sterker zijn.

Figuur 48: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2031 in de provincie Zeeland



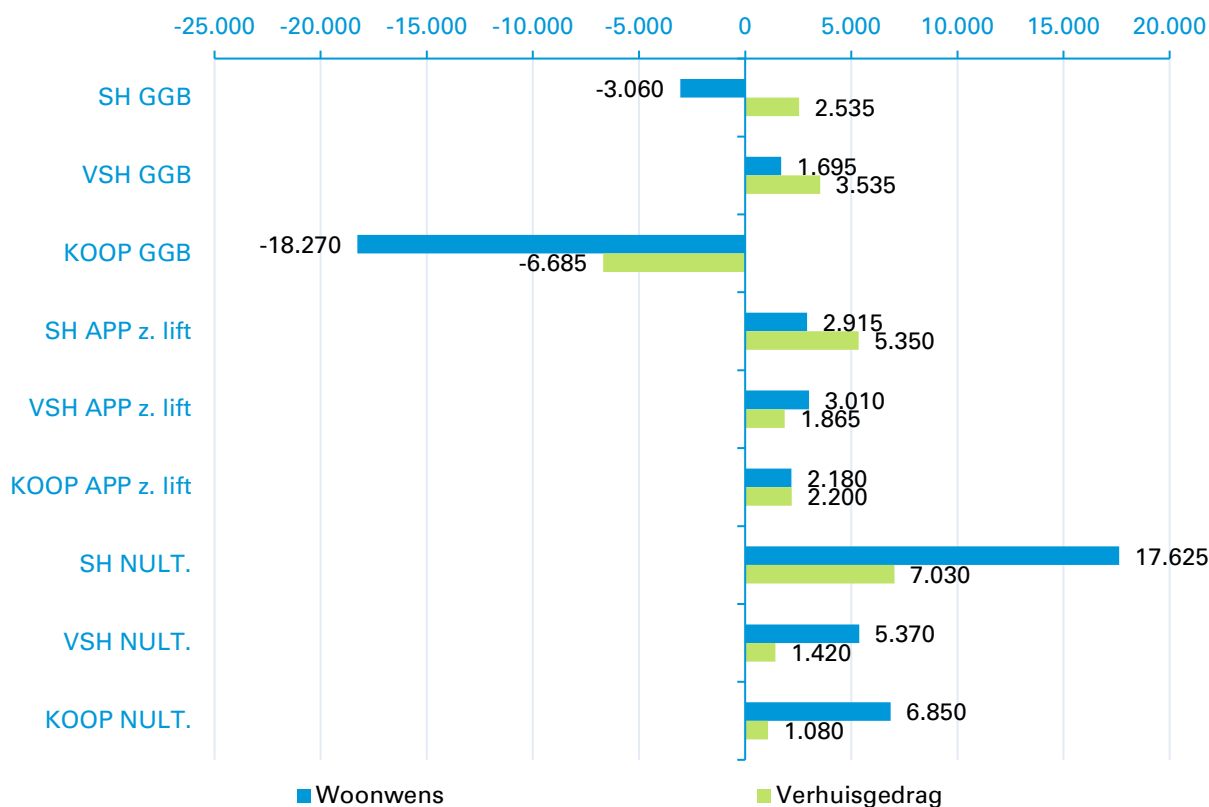
Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Tabel 14: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2031 in de provincie Zeeland

Woningtype	Woonvoorkeur	Verhuisgedrag	Gemiddelde
SH GGB	-2.100	+1.435	-330
VSH GGB	+1.100	+1.970	+1.535
Koop GGB	-8.895	-2.875	-5.885
SH APP z. lift	+1.230	+2.760	+1.995
VSH APP z. lift	+2.295	+1.030	+1.665
Koop APP z. lift	+1.315	+1.085	+1.200
SH NULT	+8.600	+3.235	+5.915
VSH NULT	+2.750	+715	+1.735
Koop NULT	+3.580	+520	+2.050
Totaal*	+9.875	+9.875	+9.875

Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. *Exclusief overige doelgroepen. Afgerond op vijftallen.

Figuur 49: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de provincie Zeeland



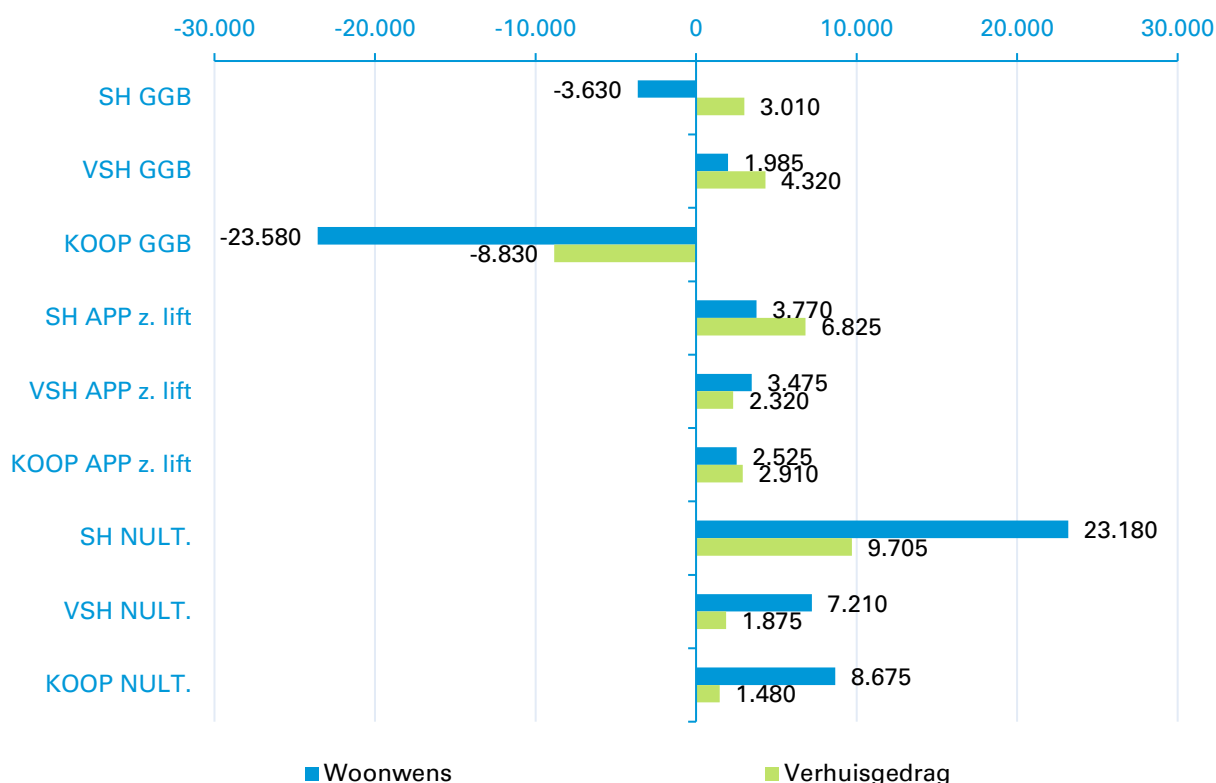
Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Tabel 15: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2041 in de provincie Zeeland

Woningtype	Woonvoorkeur	Verhuisgedrag	Gemiddelde
SH GGB	-3.060	+2.535	-265
VSH GGB	+1.695	+3.535	+2.615
Koop GGB	-18.270	-6.685	-12.475
SH APP z. lift	+2.915	+5.350	+4.135
VSH APP z. lift	+3.010	+1.865	+2.440
Koop APP z. lift	+2.180	+2.200	+2.190
SH NULT	+17.625	+7.030	+12.330
VSH NULT	+5.370	+1.420	+3.395
Koop NULT	+6.850	+1.080	+3.965
Totaal*	+18.330	+18.330	+18.330

Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. *Exclusief overige doelgroepen. Afgerond op vijftallen.

Figuur 50: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2050 in de provincie Zeeland



Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. Afgerond op vijftallen.

Tabel 16: Woningbehoefte op hoofdlijnen in periode 2024-2050 in de provincie Zeeland

Woningtype	Woonvoorkeur	Verhuisgedrag	Gemiddelde
SH GGB	-3.630	+3.010	-310
VSH GGB	+1.985	+4.320	+3.155
Koop GGB	-23.580	-8.830	-16.205
SH APP z. lift	+3.770	+6.825	+5.300
VSH APP z. lift	+3.475	+2.320	+2.895
Koop APP z. lift	+2.525	+2.910	+2.715
SH NULT	+23.180	+9.705	+16.445
VSH NULT	+7.210	+1.875	+4.545
Koop NULT	+8.675	+1.480	+5.075
Totaal*	+23.615	+23.615	+23.615

Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur. GGB = grondgebonden, APP z.lift = appartement zonder lift en NULT = Nultreden. *Exclusief overige doelgroepen. Afgerond op vijftallen.

6.4 Kwalitatieve woningbehoefte naar prijssegmenten

De woningbehoefte voor de provincie Zeeland hebben we verder uitgewerkt naar prijssegmenten die we hieronder per woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en nultreden) hebben uitgelicht. We brengen deze hierna voor de perioden 2024-2031 en 2024-2041 in beeld. De periode tot 2050 is door de grote onzekerheidsmarge niet naar prijssegmenten in beeld gebracht.

De genoemde prijssegmenten hangen samen met bijpassende woonoppervlakten. Samen vormt dit de product-marktcombinatie. Hieronder schetsen we een indicatieve indeling naar oppervlakteklassen voor grondgebonden woningen en appartementen. Deze woningtypen kunnen nultreden opgeleverd worden. In dat geval schatten we in dat een eengezinswoning, bij dezelfde prijs, gerealiseerd kan worden met een 10% kleiner woonoppervlakte dan bij reguliere woningen. Voor de meergezinswoningen gaan we er in de standaard al van uit dat dit nultredenwoningen (dus met lift) zijn.

Hoe oppervlakten zich tot prijzen verhouden, hangt af van de marktsituatie. We hebben daarvoor gebruik gemaakt van de transactieprizen, kale huurprizen en oppervlakte van nieuwbouwwoningen (bouwperiode 2015-2023) in de provincie Zeeland. Deze hebben we geïndexeerd naar het huidige prijsniveau (november, 2024). Dit betreft daarmee een momentopname. Prijsschommelingen kunnen onderstaande indicatieve indeling veranderen. We maken verder voor het koopsegment onderscheid tussen Zeeuws-Vlaanderen en Overig Zeeland (gelijk aan de COROP-regio's in Zeeland). De prijzen per vierkante meter tussen deze twee gebieden liggen immers te ver uit elkaar om een eenduidige prijs te kunnen tonen.

Figuur 51: Indicatie woonoppervlakte naar woningtype en prijssegment (PMC's) in de provincie Zeeland

Type	Segment	Prijs	Indicatie woonoppervlakte in m ²
Grondgebonden	Sociale huur	Tot aftoppingsgrens	80 – 100 m ²
		Aftoppings- tot DAEB-huurgrens	90 – 110 m ²
	Vrijesectorhuur	DAEB-huur- tot middenhuurgrens	100 - 120 m ²
		Vanaf middenhuurgrens	> 120 m ²
	Koop	Tot € 295.000	Overig Zeeland: < 80 m ² Zeeuw-Vlaanderen: < 90 m ²
		€ 295.000 tot € 390.000	Overig Zeeland: 80 – 105 m ² Zeeuw-Vlaanderen: 90 – 120 m ²
		€ 390.000 tot € 500.000	Overig Zeeland: 105 – 140 m ² Zeeuws-Vlaanderen: 120 – 155 m ²
		Vanaf € 500.000	Overig Zeeland: >95 m ² Zeeuws-Vlaanderen: > 115 m ²
Appartement	Sociale huur	Tot kwaliteitskortingsgrens	25 – 45 m ²
		Kwaliteitskortings- tot aftoppingsgrens	60 – 80 m ²
		Aftoppings- tot DAEB-huurgrens	65 – 85 m ²
	Vrijesectorhuur	DAEB-huur- tot middenhuurgrens	70 – 90 m ²

	Vanaf middenhuurgrens	> 90 m ²
Koop	Tot € 295.000	Overig Zeeland: < 55 m ² Zeeuw-Vlaanderen: < 65 m ²
	€ 295.000 tot € 390.000	Overig Zeeland: 55 – 75 m ² Zeeuw-Vlaanderen: 65 – 90 m ²
	€ 390.000 tot € 500.000	Overig Zeeland: 75 – 95 m ² Zeeuw-Vlaanderen: 90 – 115 m ²
	Vanaf € 500.000	Overig Zeeland: >95 m ² Zeeuws-Vlaanderen: > 115 m ²

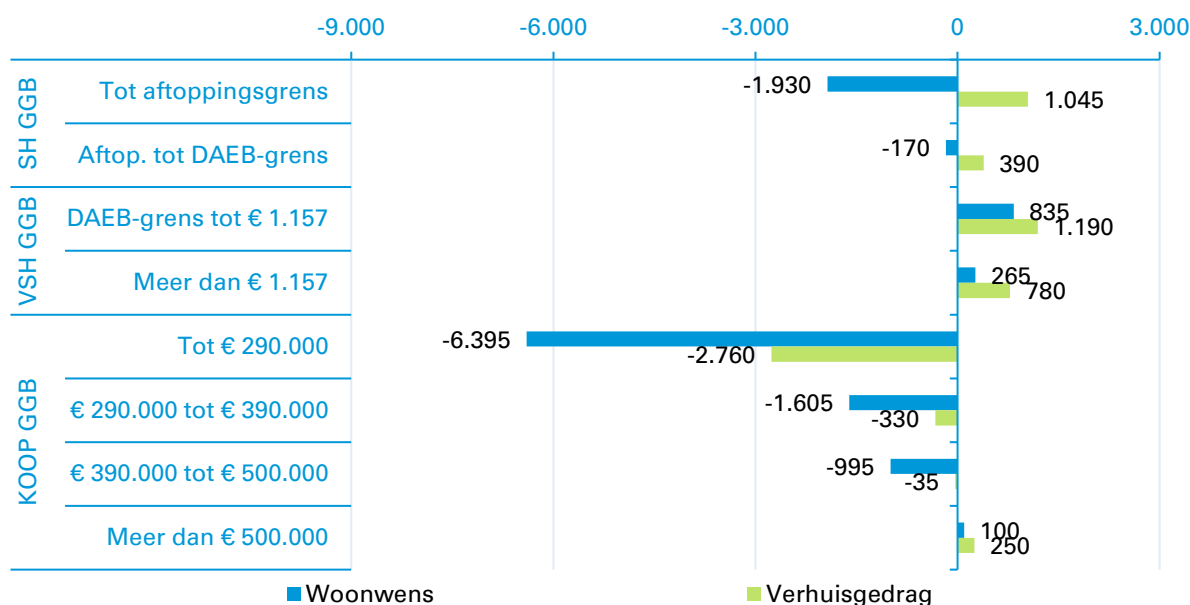
Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Overschotten in grondgebonden segment afhankelijk van bestaande woningvoorraad

In welke prijssegmenten het overschot aan grondgebonden woningen landt, is voor een groot deel afhankelijk van de woningen die op dit moment al in de gemeente staan en die vrijkomen door bijvoorbeeld ouderen die verhuizen. Dit resulteert nu nog in een overschot aan goedkope koopwoningen tot € 290.000. Dit is echter ook afhankelijk van hoe de prijzen op de woningmarkt van de provincie Zeeland zich de komende tijd blijven ontwikkelen. De doorstroming van ouderen zorgt ervoor dat deze reeds bestaande woningen leeg komen te staan. De mate van migratie is vervolgens cruciaal in de vraag of deze woningen vervolgens ook weer bewoond zullen worden. De aanwas van eigen inwoners is hiervoor in veel gevallen te beperkt. Daarnaast speelt het een rol of ouderen daadwerkelijk doorstromen naar een nultredenwoning of dat ze in hun (al dan niet aangepaste) woning blijven wonen.

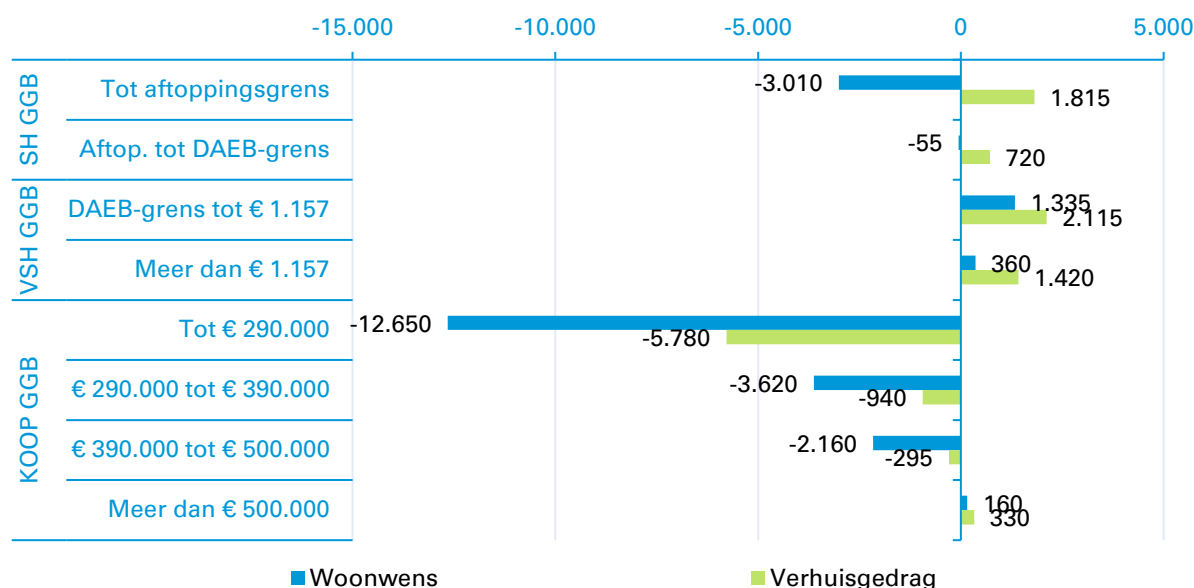
Vanuit de recente verhuisbewegingen zien we meer vraag ontstaan naar grondgebonden woningen dan vanuit de woonwensen. Daarin speelt aanbod een rol. Als er immers veel van dit type woningen aanwezig zijn in de provincie vinden hier logischerwijs meer verhuizingen naar plaats.

Figuur 52: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2024-2031 in de provincie Zeeland



Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Figuur 53: Woningbehoefte reguliere grondgebonden woningen in periode 2024-2041 in de provincie Zeeland

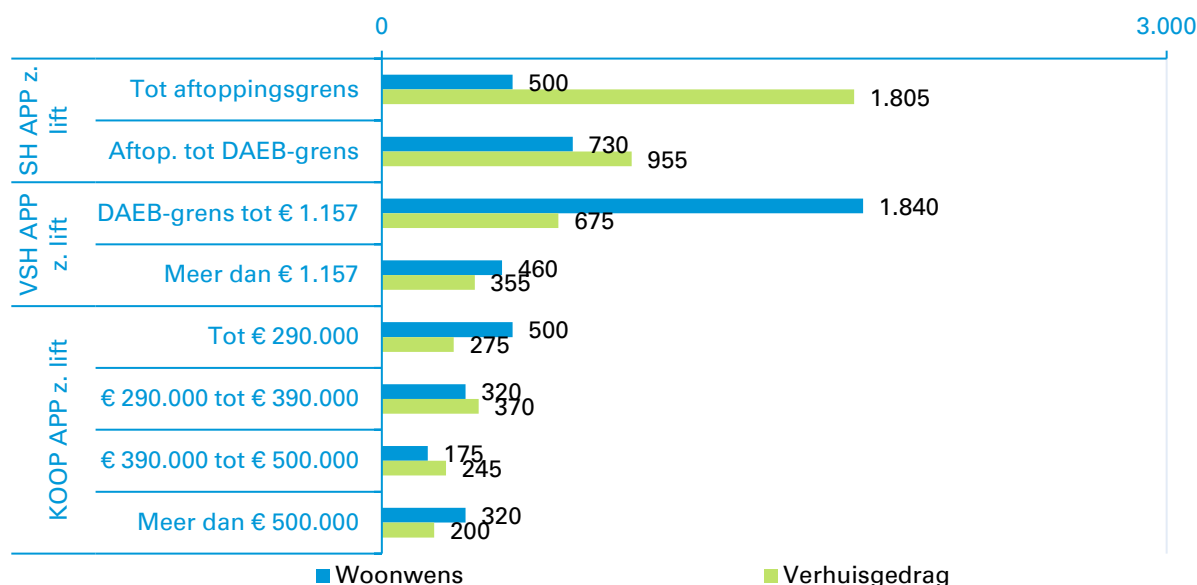


Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Appartementen zonder lift enkel gewenst in bestaande voorraad en bij transformatieopgaven

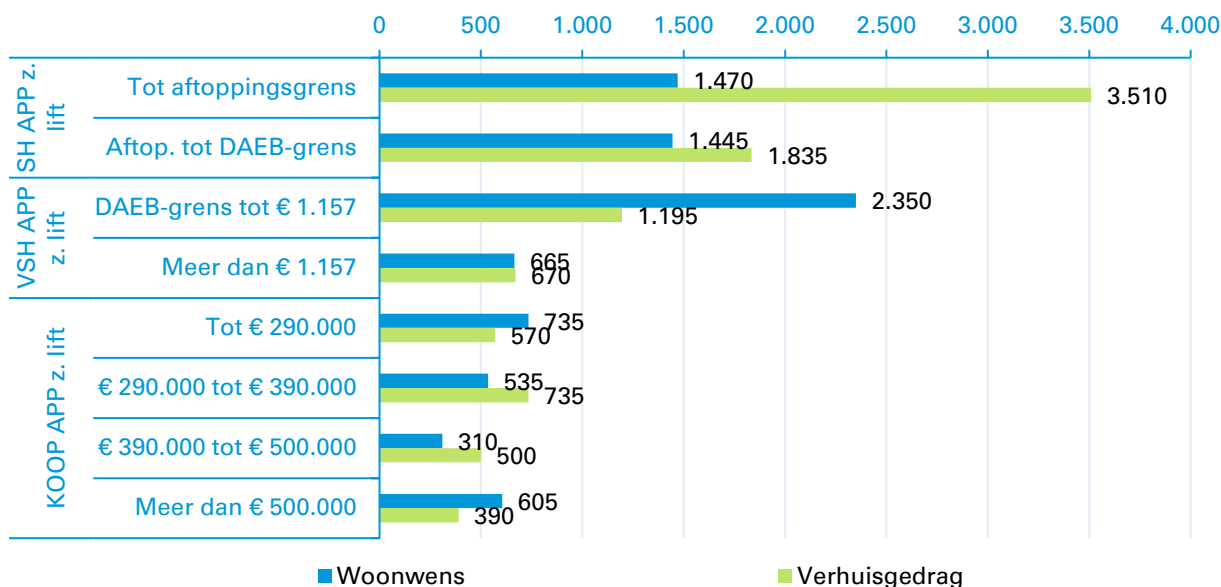
We zien dat er behoefte ontstaat aan appartementen zonder lift. Dit terwijl dit woningtype slecht geschikt is voor ouderen met mobiliteitsbeperkingen. Deze behoefte ontstaat dan ook vanuit jonge huishoudens die vaak (tijdelijk) in een huurappartement of goedkoop koopappartement willen wonen. Zij hebben dan vaak geen voorkeur of dit met of zonder lift is. Het is daarmee de vraag of dit type behoefte ook niet ingevuld kan worden door appartementen met lift. Deze voldoen immers aan dezelfde wooneisen van huishoudens, kunnen ook betaalbaar zijn en zijn daarnaast ook geschikt voor ouderen met een mobiliteitsbeperking. Wel zien we hiermee dat appartementen zonder lift in een behoefte kunnen voorzien, wanneer het toevoegen van een lift niet mogelijk is. Denk hierbij bijvoorbeeld aan transformatieopgaven in de bestaande voorraad. We zien daarnaast ook behoefte terug aan dure appartementen zonder lift. Wellicht kan die behoefte ook gedeeltelijk overeenkomen met duurdere grondgebonden woningen in een stedelijk woonmilieu.

Figuur 54: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2024-2031 in de provincie Zeeland



Bron: Primos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Figuur 55: Woningbehoefte appartementen zonder lift in periode 2024-2041 in de provincie Zeeland

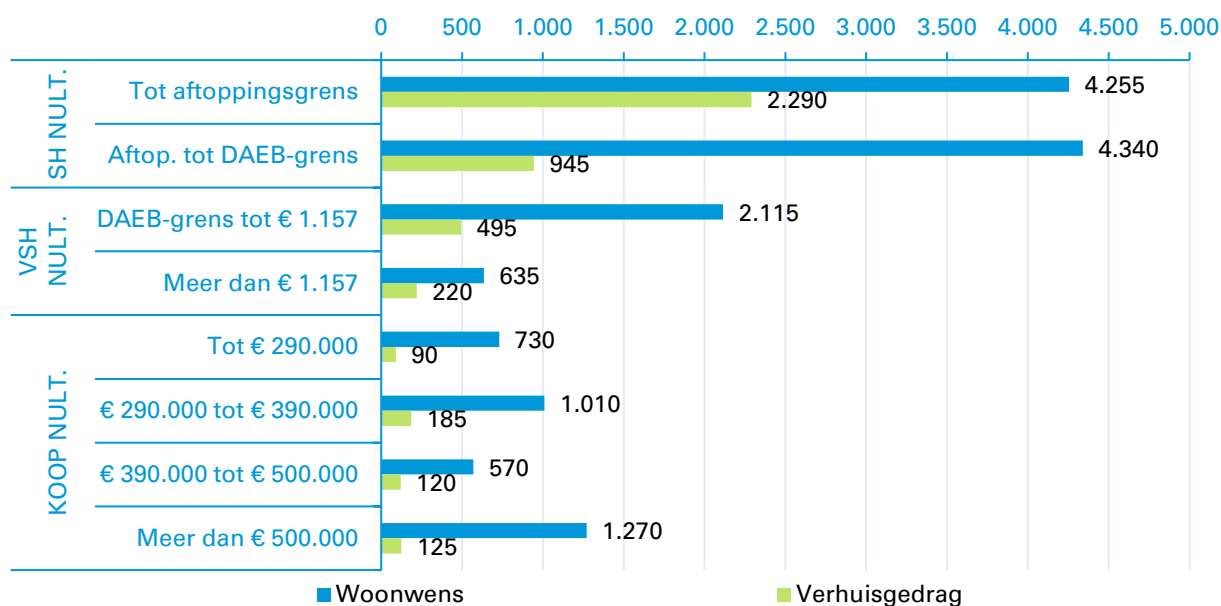


Bron: Primos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Zeer uiteenlopende vraag naar nultredenwoningen, daarom divers nieuwbouwaanbod gewenst

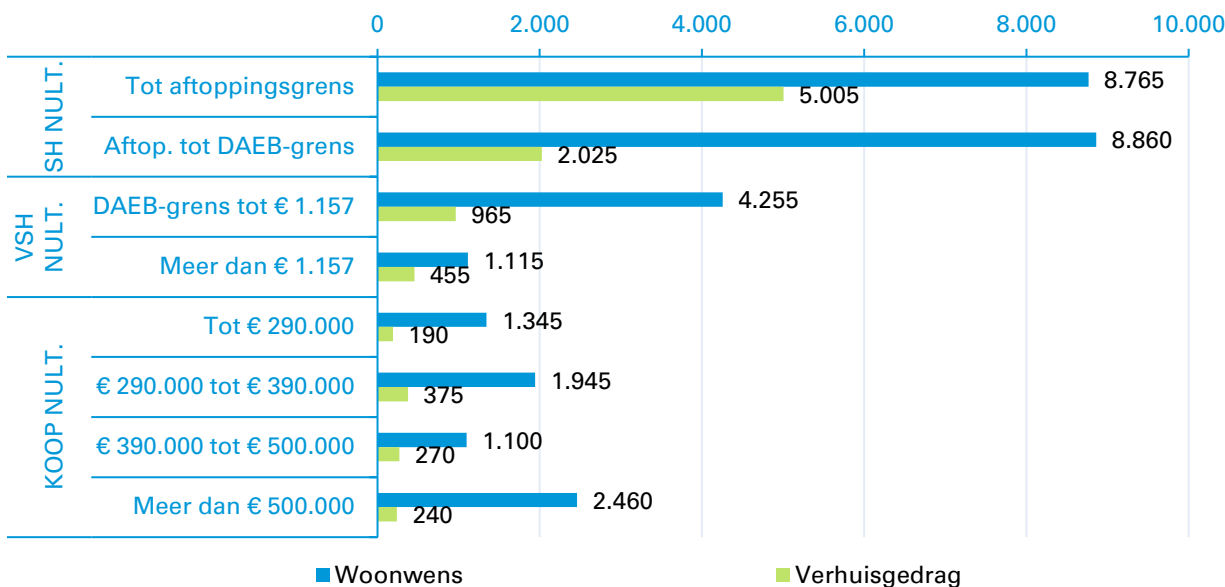
Ten slotte zien we dat de vraag naar nultredenwoningen sterk uiteenloopt in eigendomssituatie (huur/koop) en in betaalbaarheid. Er ontstaat volgens ons Stec-Doorstroommodel naar alle typen nultredenwoningen een behoefte. Dit komt door de sterke mate van vergrijzing in de provincie Zeeland. Wel valt de relatief grote vraag op naar betaalbare woningtypen. Dit komt doordat het aandeel ouderen met een laag inkomen hoog ligt in de provincie Zeeland. Zij kunnen daardoor, ook wanneer ze wel veel vermogen bezitten, de stap naar een sociale huurwoning maken.

Figuur 56: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2024-2031 in de provincie Zeeland



Bron: Pr imos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

Figuur 57: Woningbehoefte nultredenwoningen in periode 2024-2041 in de provincie Zeeland



Bron: Primos2024, WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024). SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur.

6.5 Ouderenhuisvesting

De behoefte aan ouderenhuisvesting is door het Rijk verder gespecificeerd naar drie typen: regulier nultreden, geclusterd wonen en zorggeschikt wonen. In dit onderzoek splitsen we de behoefte vanuit de 65-plusdoelgroep naar nultredenwoningen (onderdeel van bovenstaande figuur) verder uit naar regulier nultreden en geclusterd wonen op basis van woonwensen. Deze komt niet volledig overeen met de

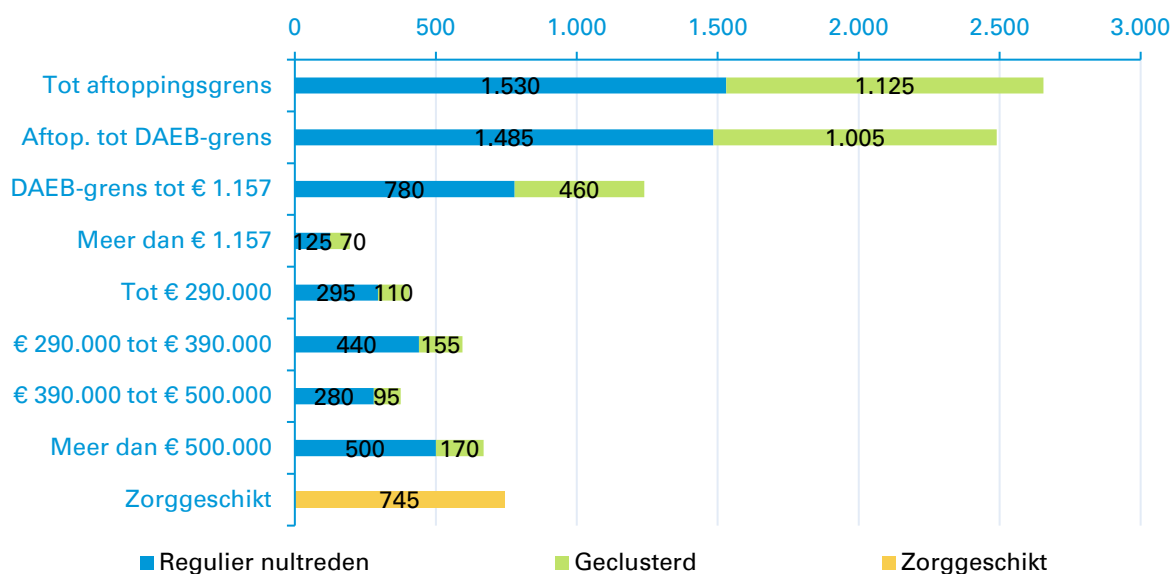
hiervoor genoemde cijfers; zo kunnen ook jongere huishoudens behoefte hebben aan een nultredenwoning.

Zorggeschikt wonen is bedoeld voor huishoudens/personen met een Wlz-indicatie die zwaardere zorg aan huis nodig hebben. Deze behoefte beredeneren we op basis van de verwachte extramuralisering van ouderenzorg. Deze behoefte is daarmee dan ook geen onderdeel van de hiervoor gepresenteerde reguliere woningbehoefte. Ook maakt deze nog geen onderdeel uit van de huidige Zeeuwse huishoudensprognose. Deze dienen dus 'opgeplust' te worden bij de eerder getoonde aantallen in paragraaf 5.1.

Voorkeur voor geclusterd wonen vaak afhankelijk van zelfredzaamheid

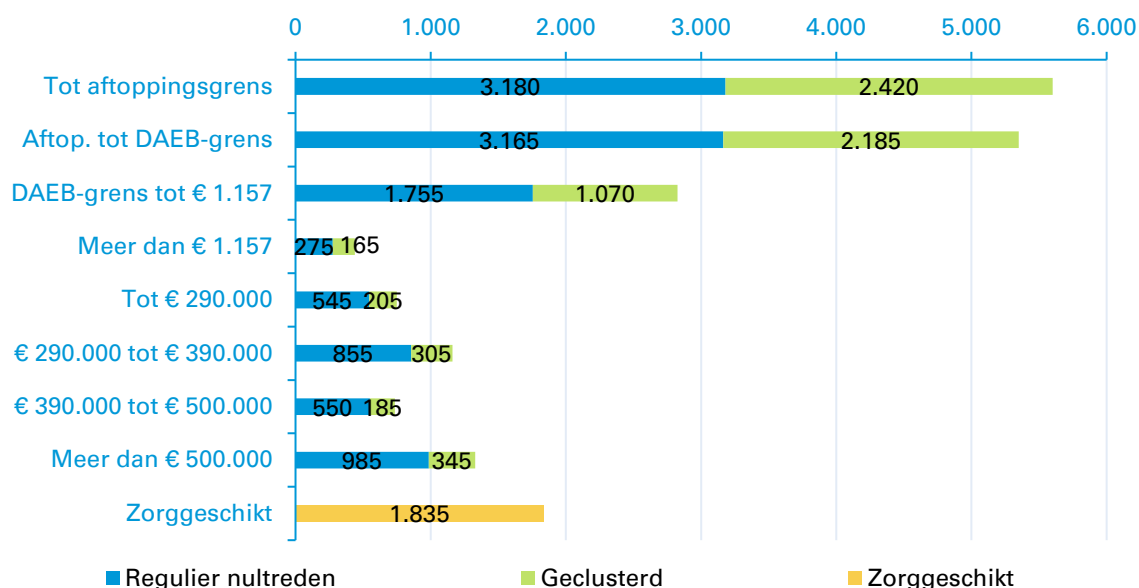
We zien dat de voorkeur voor regulier nultreden of geclusterd wonen sterk afhankelijk is van de mate van mobiliteitsbeperking (afhankelijk van leeftijd) en de bestedingsmogelijkheden (afhankelijk van inkomen) van huishoudens. Dat raakt immers beiden aan de mate van zelfredzaamheid van huishoudens. Hoe zelfredzamer huishoudens zijn, des te meer zij de voorkeur geven aan een ouderenwoning onafhankelijk van geclusterde voorzieningen / geclusterd wonen. Dit zorgt er daarmee voor dat de vraag naar geclusterd wonen met name landt in het sociale huursegment. In het duurdere koopsegment zien we meer vraag naar reguliere nultredenwoningen terug.

Figuur 58: Woningbehoefte ouderenhuisvesting (65-plus huishoudens) op basis van woonwensen in periode 2024-2031 in de provincie Zeeland



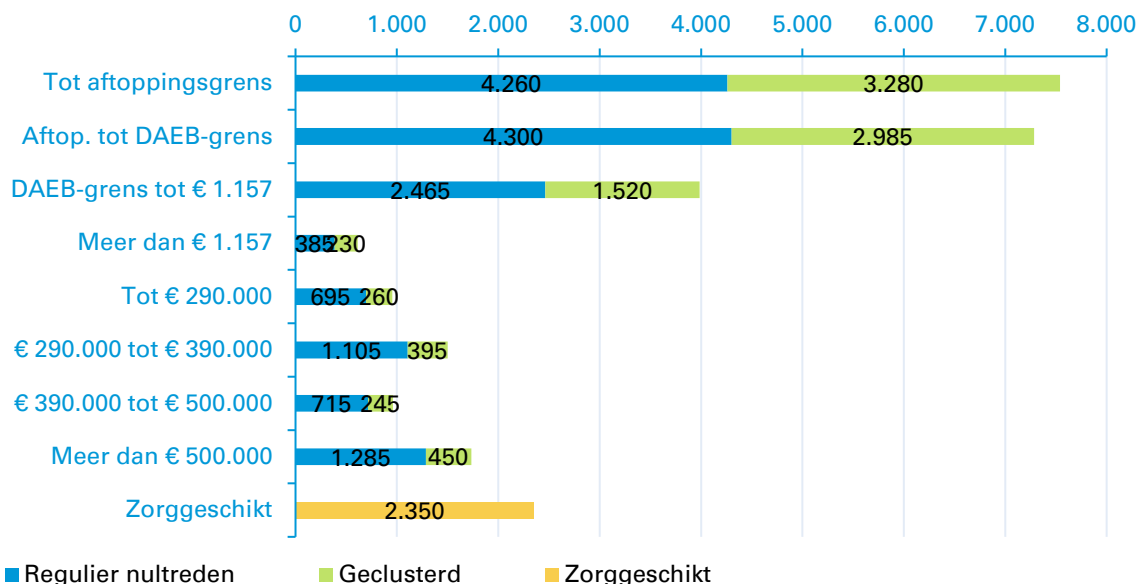
Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 59: Woningbehoefte ouderenhuisvesting (65-plushuishoudens) op basis van woonwensen in periode 2024-2041 in de provincie Zeeland



Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024).

Figuur 60: Woningbehoefte ouderenhuisvesting (65-plushuishoudens) op basis van woonwensen in periode 2024-2050 in de provincie Zeeland



Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021). Bewerking Stec Groep (2024).

6.6 Confrontatie met plancapaciteit

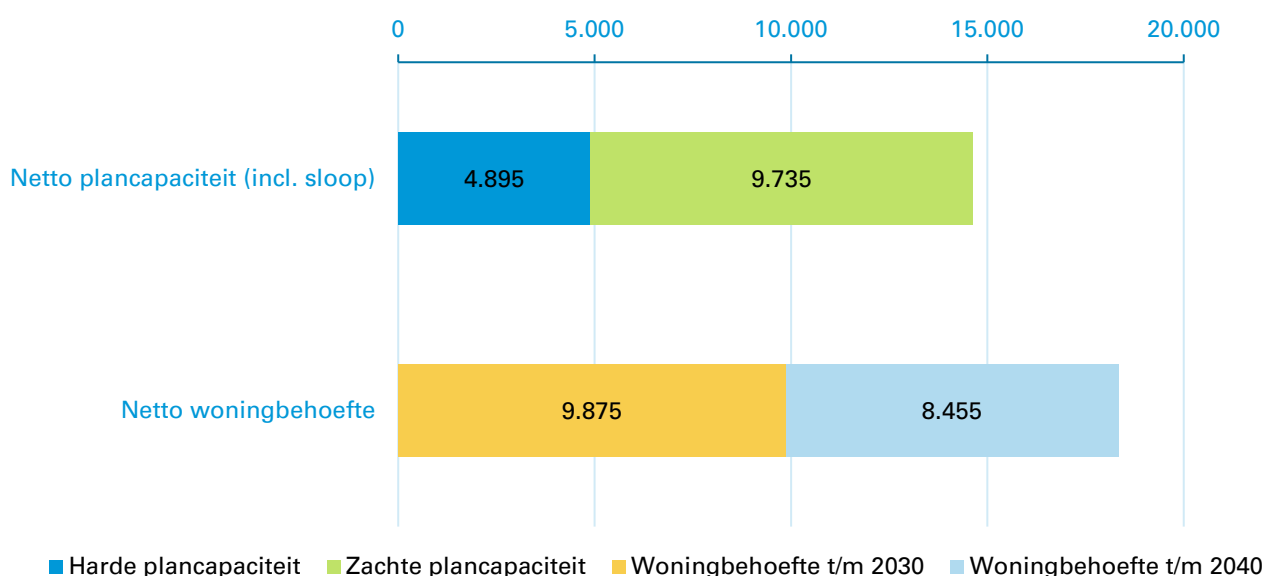
In deze paragraaf confronteren we de door ons berekende woningbehoefte van de provincie Zeeland met de al bestaande plannen voor nieuwbouw. Hiervoor hebben we gebruik gemaakt van de provinciale

planlijst⁸. Dit doen we zowel kwantitatief als kwalitatief. Zo analyseren we hoe de huidige plannen in Zeeland zich verhouden tot waar behoefte aan is. Dit geeft ook inzicht in waar bijsturing wenselijk is en op welke punten de provincie al op schema ligt om aan de woonvraag van de toekomst te voldoen.

Kwantitatief voldoende plannen, hard maken van plannen heeft prioriteit

We zien dat er in de provincie Zeeland op dit moment plannen zijn voor het toevoegen van 17.405 woningen (inclusief plannen voor sloop). Dit is al vergelijkbaar met de netto woningbehoefte tot en met 2040 van 18.330 reguliere woningen (exclusief zorggeschikt). Op dit moment zijn 6.025 van deze woningen opgenomen in onherroepelijke plannen (harde plancapaciteit). Dat is nog wel minder dan de woningbehoefte tot en met 2030 van 9.875 woningen. Daarmee ligt er in de periode tot en met 2030 met name prioriteit in het 'hard' maken van bestaande woningplannen.

Figuur 61: Kwantitatieve confrontatie plancapaciteit met de netto woningbehoefte in de provincie Zeeland, 2024-2041



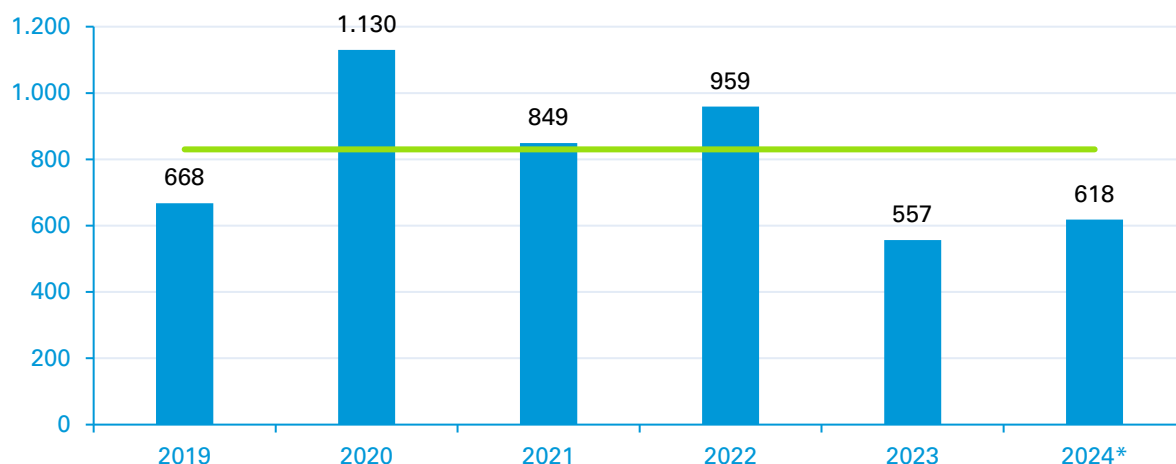
Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021), Plancapaciteit provincie Zeeland (18 november 2024). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

Onttrekking aan woningvoorraad weinig geregistreerd, maar wel belangrijk richting waarmaken behoefte

In de huidige planlijst zijn ook plannen voor de sloop/onttrekking van woningen opgenomen. In totaal bedraagt het aantal te slopen woningen in plannen op dit moment (peildatum: 18 november 2024) 2.775 woningen. We schatten in dat dit in ieder geval een onderschatting is van het totaal te slopen woningen tot en met 2040 op basis van het aantal gesloopte woningen in de provincie in de afgelopen vijf jaar. Op basis van CBS-cijfers zien we dat er in de periode 2019 t/m Q3 2024 in totaal 4.780 woningen aan de voorraad zijn onttrokken. Dat zijn ongeveer 830 woningen per jaar. Als deze lijn zich doorzet in de periode 2025 t/m 2030, zou dit leiden tot een onttrekking van 4.990 woningen en in de periode 2025 t/m 2040 tot een onttrekking van 13.305 woningen. Ook voor toevoegingen aan de voorraad geldt overigens dat deze niet altijd goed in de planvoorraad geregistreerd hoeven te zijn. Het is daarom belangrijk goed te monitoren hoeveel woningen ook daadwerkelijk toegevoegd of onttrokken worden aan de voorraad. Enkel dan kan bijgehouden worden of in de kwantitatieve woningbehoefte wordt voorzien.

⁸ De gemeente Tholen heeft op dit moment geen toegang tot de provinciale planlijst en heeft daarom een eigen planlijst aangeleverd.

Figuur 62: Onttrokken woningen aan woningvoorraad provincie Zeeland, 2019 – Q3 2024

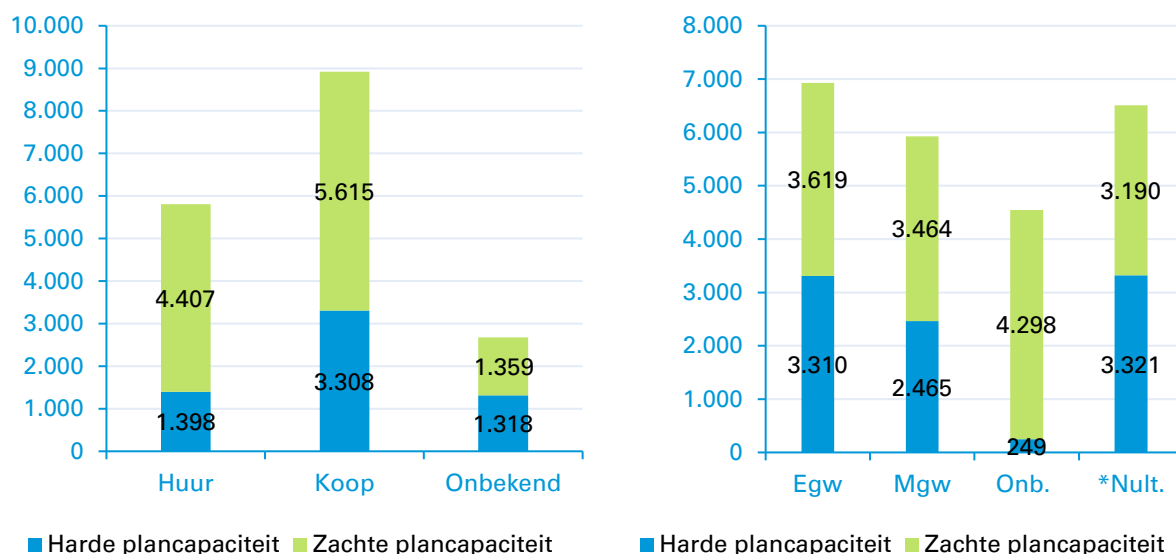


Bron: CBS (2024, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

Plan capaciteit voor merendeel in koopsegment en diverse inzet op woningtypen

We splitsen de plan capaciteit vervolgens kwalitatief uit naar eigendomssituatie en woningtype. Naar deze kenmerken hebben we immers ook ons onderzoek uitgevoerd. Daaruit blijkt dat er op dit moment plannen liggen voor de bouw van 5.805 huurwoningen en 8.925 koopwoningen (zowel hard als zacht). Voor 2.675 geplande woningen is het eigendom nog onbekend. Naar woningtype zien we dat er op dit moment plannen liggen voor de bouw van 6.928 eengezinswoningen en voor 5.930 meergezinswoningen. Voor 4.545 geplande woningen is het woningtype nog onbekend. Daarnaast zien we dat van 6.510 woningen is aangegeven dat deze nultreden zullen worden opgeleverd. Gezien de verwachte behoefte aan nultredenwoningen, is dit nog een te beperkt aandeel van de plan voorraad. Daarbij is het de vraag of van een ander deel van de geplande woningen op dit moment nog niet is aangegeven dat deze nultreden worden opgeleverd.

Figuur 63: Plan capaciteit naar eigendom (links) en woningtype (rechts) in de provincie Zeeland, 2024

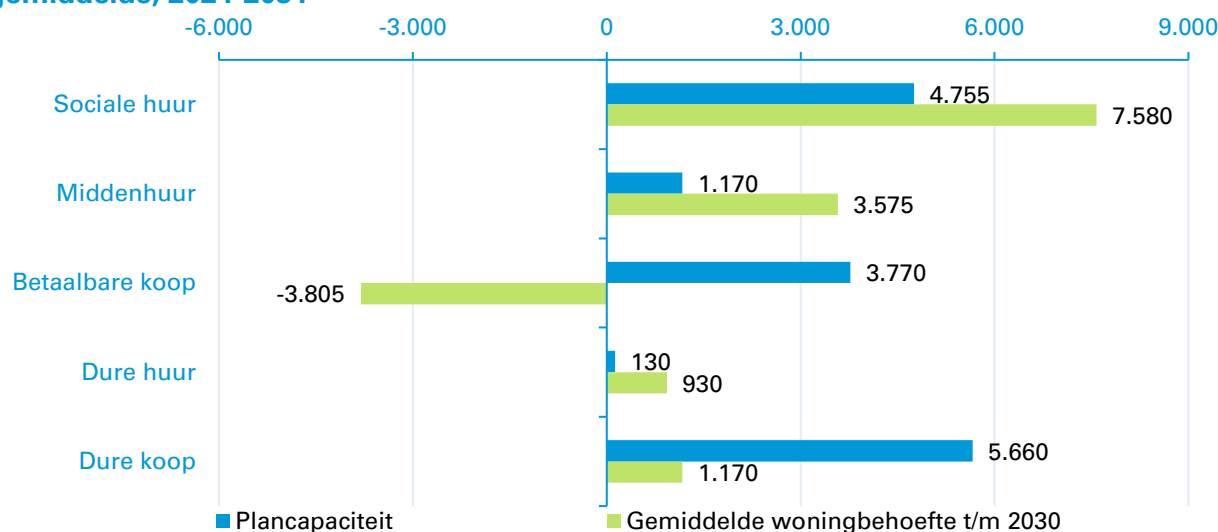


Bron: Planlijst provincie Zeeland (18 november 2024). Bewerking Stec Groep (2024). *De bepaling of woningen nultreden worden opgeleverd vormt een aparte categorie in de planlijst, naast de opdeling in eengezinswoningen en meergezinswoningen. Hierdoor zijn nultredenwoningen bijvoorbeeld niet in te delen naar eengezins of meergezins.

Kwalitatieve confrontatie toont behoefte aan extra huurwoningen, ook afhankelijk van koopwoningprijs

Vervolgens hebben we de kwalitatieve kenmerken van de geplande woningen vergeleken met de door ons berekende woningbehoefte. We hebben dit gedaan naar de prijssegmenten uit de Woondeal van Zeeland. Dat zijn sociale huur, middenhuur, betaalbare koop (tot € 390.000), dure huur en dure koop. In huidige plannen zitten met name meer geplande dure koopwoningen dan waarnaar volgens ons onderzoek behoefte aan is. Aan huurwoningen bestaat juist een tekort in de plannen. Koopwoningen kunnen deels dezelfde woonwensen vervullen als huurwoningen. In welke mate dat kan, hangt echter af van de woningprijzen van deze woningen. Met name woningen tot € 290.000 zijn bijvoorbeeld goed uitwisselbaar met middenhuurwoningen. Veel betaalbare woningen worden echter ook duurder opgeleverd (bijvoorbeeld rond de betaalbaarheidsgrens). In dat geval kunnen veel middeninkomens deze woningen niet betalen.

Figuur 64: Confrontatie plancapaciteit met kwalitatieve woningbehoefte o.b.v. gemiddelde, 2024-2031

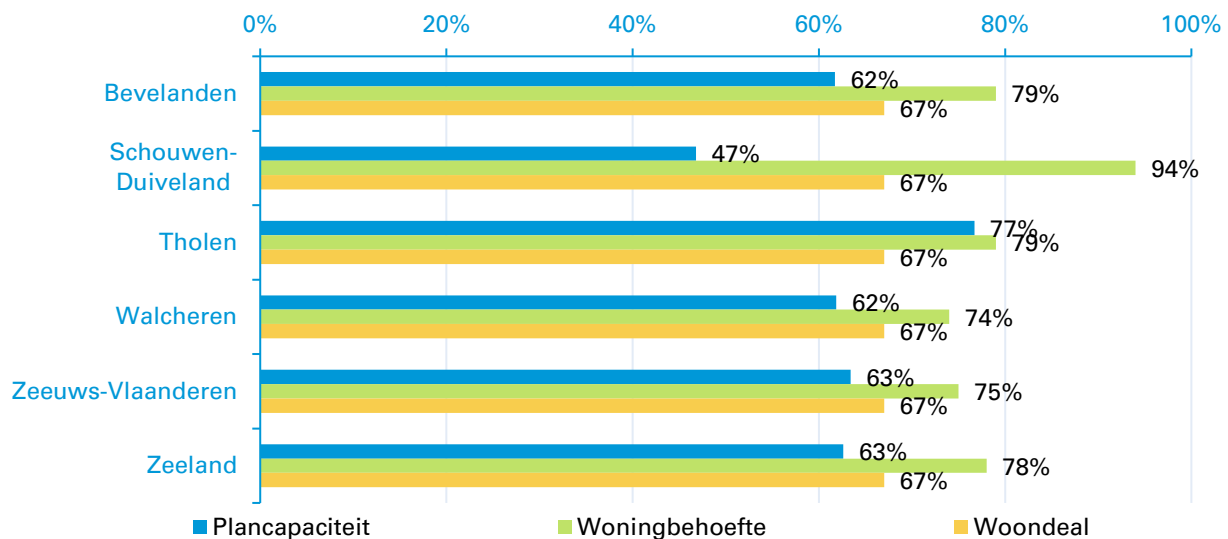


Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021), Plancapaciteit provincie Zeeland (18 november 2024). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijftallen.

Betaalbaarheid woningbouwplannen lager dan behoefte en afspraken in Woondeal

Op dit moment is 63% van de geplande woningen ingedeeld in het betaalbare segment. Dit betekent dat deze woningen gepland opgeleverd worden als sociale huur-, middenhuur- of betaalbare koopwoning. 31% is een sociale huurwoning, 8% een middenhuurwoning en 24% een betaalbare koopwoning. Wanneer we de behoefte naar betaalbare woningen in ons eigen onderzoek in beeld brengen, komen we tot een gewenst aandeel betaalbare woningen van 78%. Ook in de Woondeal is een hoger aandeel betaalbaar afgesproken. Daarin wordt gestreefd naar een aandeel betaalbare woningen van 67% in bruto woningbouw. Er bestaan wel verschillen tussen de regio's. Met name in de regio Schouwen-Duiveland ligt het aandeel betaalbare woningen op dit moment nog relatief laag. De actieve woningcorporatie daar heeft echter al aangegeven dat er plannen zijn voor sociale woningbouw die nu nog niet in de provinciale planlijst zijn opgenomen (waaronder de bouw van 150 modulaire conceptwoningen in het sociale huursegment). Dat zal dus het aandeel betaalbare nieuwbouw in die regio verhogen.

Figuur 65: Aandeel betaalbare woningen in planvoorraad in verhouding tot woningbehoefte en afspraak Woondeal, 2024-2031

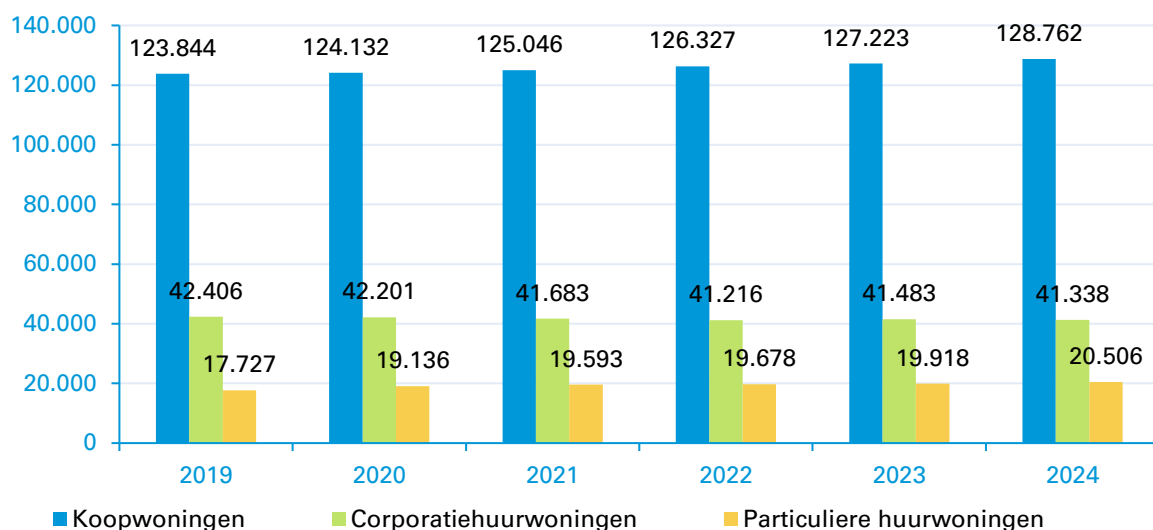


Bron: Zeeuwse huishoudensprognose (2022), WoOn2021, CBS Microdata (2024, cijfers 2019-2021), Plan capaciteit provincie Zeeland (18 november 2024), Zeeuwse Woondeal (2022). Bewerking Stec Groep (2024). Afgerond op vijf tellen.

Afspraken Woondeal gericht op nieuwbouw, onttrekking aan voorraad echter ook relevant

In de Woondeal Zeeland zijn afspraken gemaakt over het aandeel betaalbare woningen in nieuwbouw. Tegelijkertijd vinden er echter ook onttrekkingen aan de voorraad plaats; zoals hiervoor geschetst bijvoorbeeld in totaal 4.780 woningen in de periode 2019 t/m Q3 2024. Het is daarom ook van belang te monitoren of het onttrekken van woningen niet alsnog leidt tot een duurdere woningvoorraad. Voor een eerste beeld hebben we in de tabel hieronder weergegeven hoe de woningvoorraad van Zeeland zich naar eigendom ontwikkeld heeft in de afgelopen jaren. Daaruit blijkt dat het aantal koopwoningen met 4% is toegenomen, de particuliere huurwoningvoorraad met 16% is toegenomen en de corporatiehuurwoningvoorraad met 3% is afgenomen. Dit betekent dus dat juist in het corporatiehuursegment ook veel woningen aan de voorraad zijn onttrokken of zijn uitgepand. Indien dit de komende jaren ook gebeurt, kan dit de verdere betaalbaarheid van wonen in Zeeland onder druk zetten.

Figuur 66: Ontwikkeling woningvoorraad Zeeland naar eigendom, 2019-2024



Bron: CBS (2024, cijfers 2019-2024). Bewerking Stec Groep (2024).

7. Aandachtsgroepen

In dit hoofdstuk richten we ons op de aandachtsgroepen in het volkshuisvestingsbeleid. Deze aandachtsgroepen zijn gedefinieerd in het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen'. Deze aandachtsgroepen kunnen vaak moeilijk zelfstandig een woonruimte vinden. Naast dat zij hulp nodig hebben bij het vinden van huisvesting, hebben zij ook vaak behoefte aan zorg en/of ondersteuning. Aandachtsgroepen verdringen elkaar op dit moment op de woningmarkt, gezien het beperkte aanbod aan betaalbare woningen. Ook concurreren zij met reguliere woningzoekenden. Om ervoor te zorgen dat woonruimten voldoende beschikbaar komen voor deze aandachtsgroepen, dient een deel van de aandachtsgroepen met urgentie een woning toegewezen te krijgen.

Om te weten of er voldoende passende woningen zijn, is het nodig dat in beeld gebracht wordt hoe deze aandachtsgroepen gedefinieerd kunnen worden, wat de omvang van deze doelgroep is en wat voor kwalitatieve woonbehoeften zij hebben. Hierna staan we hier per aandachtsgroep bij stil. Ook geven we de aantallen per regio weer. Dit helpt om samen toe te werken naar een evenwichtige verdeling van deze aandachtsgroepen over de regio's in Zeeland.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 7

- Aandachtsgroepen zijn ingedeeld naar hun woon(zorg)vraag en urgentie. Niet alle aandachtsgroepen zijn in dit onderzoek uitgezocht. Voor de aandachtsgroepen die wel onderzocht zijn, is een indicatie van de omvang per aandachtsgroep opgenomen in een overzicht (7.1).
- Urgentiecategorieën zijn met name relevant wanneer zij een woning zoeken. Dit is het geval bij uitstroom uit een instelling of bij het zoeken naar een woning vanwege een zorgvraag, zoals bij mantelzorggevers en -ontvangers. De omvang per urgentiecategorie verschilt sterk en de stromen hangen ook vaak met elkaar samen. Veel van hen zijn bij uitstroom op zoek naar een sociale huurwoning (7.2).
- De huisvesting van statushouders gebeurt via een taakstelling. Deze is de afgelopen paar jaar fors opgelopen, waardoor achterstanden zijn ontstaan. In totaal wonen nu 795 huishoudens met een statushouder als referentiepersoon in Zeeland (7.3).
- Oekraïense vluchtelingen zijn sinds 2022 ingestroomd in Zeeland voor tijdelijke huisvesting. Eind 2023 waren dat in totaal 3.220 personen. Een deel van hen woont nog niet in reguliere huisvesting, maar wil wel graag in Nederland blijven. Dit vraagt om nieuwe oplossingen (7.4).
- Het aantal arbeidsmigranten dat in Zeeland werkt is met 53% toegenomen in periode 2010-2022. Op dit moment zijn er 2.770 huishoudens in Zeeland met een arbeidsmigrant als referentiepersoon. Een deel van de arbeidsmigranten woont echter ook ongeregistreerd in Zeeland (7.5).
- Uitwonende studenten zorgen met name voor een huisvestingsvraag in Middelburg en Vlissingen. In totaal zijn er 1.795 huishoudens in Zeeland met een student als referentiepersoon. Zij zijn relatief vaak tevreden met kleinere wooneenheden (7.6).
- De woningmarktdruk vanuit de onderzochte aandachtsgroepen (aandeel aandachtsgroepen ten opzichte van totaal aantal huishoudens) is met name hoog in de regio Walcheren. Dat komt door de aanwezigheid van relatief veel (uit)wonende studenten en arbeidsmigranten in deze regio (7.7).

7.1 Overzicht aandachtsgroepen

Verdieping op aandachtsgroepen met specifieke en urgente woonwensen

In dit hoofdstuk lopen we alle aandachtsgroepen in volkshuisvestingsbeleid na. We staan stil bij de definitie die voor deze aandachtsgroepen opgenomen is in het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' (Wvrv). Op basis daarvan geven we kwantitatieve inzichten die we op basis van CBS Microdata onderzocht hebben en benoemen we kwalitatieve woonwensen die we onder andere via gesprekken met zorg- en ondersteuningspartijen hebben uitgevraagd. Hieronder geven we een overzicht van alle aandachtsgroepen. We splitsen de aandachtsgroepen uit in ouderen, aandachtsgroepen met primair een woon-zorgvraag en aandachtsgroepen met primair een huisvestingsvraag. De aandachtsgroep 'ouderen' hebben we in voorgaande hoofdstukken al behandeld. Hier gaan we in dit hoofdstuk dus niet nader op in. Verder geldt voor een deel van deze aandachtsgroepen (urgentiecategorieën) dat zij verplicht voorrang dienen te ontvangen op een sociale huurwoning, wanneer zij op zoek zijn naar reguliere woonruimte. In het overzicht hieronder benoemen we of de aandachtsgroep daarvoor in aanmerking komt. Daarnaast geven we aan of de aandachtsgroep in dit onderzoek verder onderzocht is. Indien dit het geval is, geven we (indien mogelijk) ook een indicatie van de omvang van deze aandachtsgroep op de reguliere woningmarkt. Indien een aandachtsgroep zich niet op de reguliere woningmarkt begeeft (bijvoorbeeld instellingsbewoners) nemen we hen in deze cijfers niet mee. Om die reden zijn enkele aandachtsgroepen enkel omschreven als zij uitstromen uit een instelling.

Realisatieplan Beschermd wonen, Maatschappelijke opvang en Vrouwenopvang moet beeld nog volledig maken

Dit onderzoek is nog niet volledig. Op dit moment zijn de Zeeuwse gemeenten samen met woonzorgpartners in Zeeland bezig met het opstellen van een Realisatieplan Beschermd wonen, Maatschappelijke opvang en Vrouwenopvang. Aan het begin van dat traject worden ook relevante data geanalyseerd over de huisvestingsvraag van deze doelgroepen op de reguliere woningmarkt. Deze vraag ontstaat bij uitstroom van deze aandachtsgroepen (personen in locaties voor Beschermd wonen en Opvang) uit instellingen. De stromen richting Beschermd wonen en Maatschappelijke opvang zijn sterk verbonden met bijvoorbeeld uitstroom uit forensische zorg en jeugdzorg en met stoppende sekswerkers. Ook voor deze aandachtsgroepen geldt daarom dat we niet volledig kunnen zijn. Uiteindelijk is het doel om de opgehaalde data vanuit beide onderzoeken wel samen te voegen in het PowerBI-Dashboard dat wij hebben opgesteld voor de provincie Zeeland.

Tabel 17: Overzichtstabel aandachtsgroepen naar urgentie en omvang

Aandachtsgroep	Subgroep	Urgentie Wvrv?	Onderzocht in dit onderzoek?	Indicatie omvang aandachtsgroep provincie Zeeland
Woon-zorgvraag	Woningzoekende mantelzorgers	Ja	Ja	Onvoldoende data voor indicatie omvang
	Woningzoekende mantelzorgontvangers	Ja	Ja	Onvoldoende data voor indicatie omvang
	Uitstroom langdurige zorg	Ja	Ja	50 p/j*
	Uitstroom Beschermd wonen	Ja	Nee, via Realisatieplan	Via Realisatieplan in beeld
	Uitstroom jeugdzorg	Ja	Nee, via Realisatieplan en nader onderzoek	Via Realisatieplan én nader onderzoek in beeld
	Uitstroom forensische zorg	Ja	Nee	Moeilijk te onderscheiden van plekken voor Beschermd Wonen
Huisvestingsvraag	(Dreigend) daklozen	Ja	Nee, via Realisatieplan	Via Realisatieplan in beeld
	Huiselijk geweld	Ja	Nee, via Realisatieplan	Via Realisatieplan in beeld
	Slachtoffers mensenhandel	Ja	Nee, via Realisatieplan	Via Realisatieplan in beeld
	Uitstroom (jeugd)detentie	Ja	Ja	70 p/j*
	Stoppende sekswerkers	Ja	Ja	6 p/j**
	Statushouders		Ja	795
	Oekraïense vluchtelingen		Ja	1.775
	Arbeidsmigranten		Ja	2.770
	Studenten		Ja	1.795
	Woonwagendwoners		Nee, eigen inventarisatie	Eigen inventarisatie noodzakelijk

Bron: Stec Groep (2024). *Enkel referentiepersonen van huishoudens, aangezien met name zij een woonbehoefte op zullen leveren. **Gemiddeld aantal deelnemers aan het uitstapprogramma prostitutie van SMWO per jaar in periode 2020-2024.

7.2 Urgentiecategorieën

Een deel van de aandachtsgroepen die een woning zoekt, dient verplicht als urgentiecategorie opgenomen te worden in de urgentieverordening die in elke gemeente moet gelden. Hierboven hebben we al weergegeven welke aandachtsgroepen daartoe behoren. Personen die tot een urgentiecategorie behoren, krijgen deze urgente status vanwege hun kwetsbare positie op de woningmarkt. Vaak zijn zij woningzoekend, omdat ze uit willen stromen uit een instelling waar zij zorg en/of ondersteuning ontvangen hebben, of bijvoorbeeld om juridische redenen moesten verblijven. Een uitzondering daarop

vormen woningzoekende mantelzorgontvangers en -verleners. Zij zijn urgent woningzoekend om de nodige mantelzorg te kunnen blijven ontvangen/verlenen.

Definiëring urgent woningzoekende vastgelegd in urgentieverordening

Om goed te kunnen toetsen of een woningzoekende aan de criteria van een van deze urgentiecategorieën voldoet, is een scherpe definitie per urgentiecategorie noodzakelijk. Dit is vastgelegd in de urgentieverordening en gebaseerd op de definities die in het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting worden gesteld. Dit betreft bijvoorbeeld eisen aan waar de woningzoekende op het moment van zoeken woont. Zo dient er vaak sprake te zijn van uitstroom uit een instelling of opvanglocatie. Ook andere eisen kunnen gesteld worden. Uitstromers uit detentie gelden bijvoorbeeld enkel als urgent woningzoekende wanneer zij minimaal drie maanden in een instelling hebben verbleven en mantelzorgverleners moeten minimaal al drie voorafgaande maanden acht uur per week mantelzorg verleend hebben. De precieze definities per urgentiecategorie hebben we opgenomen in bijlage B.

Analyses in Realisatieplan zijn relevant voor veel urgent woningzoekenden waarvoor CBS Microdata geen uitkomst biedt

In dit onderzoek maken we gebruik van CBS Microdata om woningmarktanalyses van de provincie Zeeland te kunnen maken. CBS Microdata biedt echter niet voor alle aandachtsgroepen uitkomst en zeker niet voor de zeer specifieke urgentiecategorieën. Dit betreft immers vaak beperkte stromen die ook niet altijd als zodanig zijn te kenmerken op basis van verhuisbewegingen. We zien wel dat veel van deze stromen raken aan Beschermd wonen, Maatschappelijke opvang en Vrouwenopvang, waar op dit moment door de Zeeuwse gemeenten en woon- en zorgpartijen een data-analyse voor wordt opgesteld. We zien kansen in het verbinden van dit realisatieplan aan de verschillende urgentiecategorieën die een sterke binding hebben met deze woonvoorzieningen. Logischerwijs zijn dit sowieso de uitstromers uit Beschermd wonen, Maatschappelijke opvang en Vrouwenopvang, maar ook dak- en thuislozen, uitstromers uit jeugdzorg, uitstromers uit forensische zorg en stoppende sekswerkers. Uit gesprekken met betrokken partijen, die bijvoorbeeld zorg en/of ondersteuning aan deze aandachtsgroepen leveren, blijkt dat uitstromers uit deze andere instellingen gebruik maken van dezelfde woonvoorzieningen en/of eerst doorstromen naar Beschermd wonen voordat ze uitstromen naar een reguliere woning. In dat geval zijn ze pas een urgent woningzoekende op de reguliere woningmarkt, nadat ze in een Beschermd woonvoorziening hebben verbleven.

Onvoldoende data bekend om gegronde inschatting te kunnen maken van omvang woningzoekende mantelzorgontvangers- en verleners, maar wel toename verwacht door vergrijzing en extramuralisering

Ook voor woningzoekende mantelzorgontvangers en -verleners zijn onvoldoende data beschikbaar. Dit komt doordat dit vaak ongeregistreerde zorg betreft. Via de landelijke gezondheidsenquête is wel uitgevraagd aan respondenten of zij mantelzorg verlenen. Daarbij zijn ook de verwachte intensiteit en duur van de mantelzorg bevraagd. Daarmee valt echter geen uitsluitsel te geven over de (urgente) woningvraag van de mantelzorgontvanger en -verlener. Een groot deel van hen zal mogelijk niet hoeven te verhuizen.

We verwachten wel dat de omvang van deze urgentiecategorie de komende jaren zal toenemen door de vergrijzing in de provincie Zeeland en de daarmee gepaard gaande toename van de zorgvraag van personen. Ook de extramuralisering van bijvoorbeeld Beschermd wonen (naar Beschermd Thuis) of Wlz zal hierbij een rol spelen.

Uitstroom uit intramurale Wlz en detentie wel via CBS Microdata bekend, stromen zijn klein

Data over twee van de urgentiecategorieën zijn wel via CBS Microdata bekend. Dit betreft uitstromers uit instellingen met een Wlz-indicatie en uitstromers uit detentie.

Uitstromers met een Wlz-indicatie betreft met name personen met een dominante grondslag ‘verstandelijke handicap’ of ‘psychiatrische aandoening’. In totaal zien we dat in 2022 zeventig personen zijn uitgestroomd uit een intramurale setting met een Wlz-indicatie in Zeeland, waarvan vijftig met een van deze twee grondslagen. Zij behouden voor een deel hun Wlz-indicatie na uitstroom, maar krijgen deze vervolgens op basis van volledig pakket thuis (vpt), modulair pakket thuis (mpt) of een PGB. Niet alle uitstromers uit Wlz vormen vervolgens ook een nieuw huishouden na hun verhuizing uit een instelling. Vijftig uitstromers met een Wlz-indicatie zijn na hun verhuizing ook referentiepersoon van het huishouden, de twintig andere uitstromers niet. Waarschijnlijk is een groot deel van hen dan ingetrokken bij een al bestaand huishouden. Zij zorgen dan dus ook niet voor een woningvraag. Verder zien we dat van de vijftig uitstromers die referentiepersoon van het huishouden zijn, er in totaal tien uitstroonden naar Middelburg en tien uitstroonden naar Vlissingen. Naar de overige gemeenten vonden te weinig verhuizingen plaats om te kunnen weergeven⁹.

Uitstromers uit detentie betreft personen die zijn uitgestroomd uit een justitiële inrichting. In Zeeland zijn er gemiddeld 215 huishoudens per jaar waarvan iemand is uitgestroomd uit detentie. Het aantal huishoudens is bijna gelijk aan het aantal personen, aangezien het niet vaak voorkomt dat meerdere personen in een huishouden uitstromen uit detentie. Om in aanmerking te kunnen komen voor urgentie bij het zoeken naar een sociale huurwoning, dient de duur van detentie minimaal drie maanden te zijn. Wanneer we daar rekening mee houden, is het totaal aantal huishoudens fors beperkter. In gemiddeld zeventig huishoudens per jaar is er een persoon die is uitgestroomd uit detentie nadat deze persoon hier meer dan drie maanden in is verbleven. 40% van de uitstromers woont in Goes, Middelburg of Terneuzen en 25% in Vlissingen.

Kleinere en goedkopere sociale huurwoningen meest geschikt voor doelgroep

De groep urgente woningzoekenden is divers, maar over het algemeen geldt dat zorgaanbieders zien dat relatief goedkopere en kleinere sociale huurwoningen zeer geschikt kunnen zijn voor veel huishoudens die binnen deze doelgroep vallen. Dit betreft dan woningen die worden aangeboden onder de aftoppingsgrens en met een woninggrootte van circa vijftig tot zestig m². Deze woningen hoeven vaak niet ingericht te zijn op het gebruik van een rollator of rolstoel. Wel kan het voor een deel van deze doelgroep prettig zijn om geclusterd ambulant te kunnen wonen, mogelijk gekoppeld aan een laagdrempelig inloop steunpunt waar zorg op afgesproken tijden aanwezig kan zijn.

Andere mogelijkheden zijn er in het gespikkeld uitstromen (tussen reguliere woningen) uit Beschermd wonen of andere vormen van zorgwoningen. In dat geval wonen regulier wonende huishoudens samen met ontvangers van Beschermd Thuis (vaak uitstromers uit Beschermd wonen). Dit zijn zogenaamde doorstroomwoningen, waar personen uit Beschermd wonen tijdelijk, of uiteindelijk permanent, wonen om de uitstroom naar reguliere bewoning te versoepelen. De reguliere bewoners hoeven hier geen begeleiding te bieden, want de zorgbehoevende bewoners hebben deze begeleiding al. Wel is het fijn als zij als goede buur acteren, die een praatje maken en hen helpen bij alledaagse activiteiten.

Wat voor type locatie hierbij past, verschilt sterk per persoon. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de nabijheid van specifieke voorzieningen, familie en vrienden of verblijf in een prikkelarme omgeving.

Nieuw beleid zorgt mogelijk voor andere verhuisbeweging van daklozen

Op dit moment vindt een groot deel van de daklozen een woning via Maatschappelijke opvang. Nieuw landelijk beleid moet volgens het ‘Wonen eerst’-principe hier verandering in brengen. Dit beleid is erop gericht dat daklozen eerst huisvesting wordt aangeboden, waarna vervolgens wordt bepaald of dit geschikt is of dat de stap naar een zorg- of opvanglocatie gemaakt moet worden. Op deze manier wordt de opvanglocatie als tussenstap naar reguliere bewoning vermeden. Ook het aantal daklozen dat terecht komt in Beschermd wonen, forensische zorg of op straat slaapt moet door dit nieuwe beleid afnemen.

⁹ Gegevens uit CBS Microdata mogen enkel gepubliceerd worden wanneer sprake is van tien cases in een cel. Daarmee wordt voorkomen dat personen of adressen onthuld worden.

We verwachten dat het aantal dakloze personen dat aanspraak doet op de urgentieregeling niet veel verandert. Wel zal deze doelgroep dit in een eerder stadium doen. Volgens de huidige wettelijke definitie voldoen zij ook in dit eerdere stadium al aan de eisen van de urgentieverordening. Zij dienen dan wel een beschikking voor opvang te hebben ontvangen via de Wmo2015. Wat het effect precies gaat zijn van Wonen eerst is ook afhankelijk van de aanwezigheid van geschikt woningaanbod.

Figuur 67: Cliëntverloop Wonen eerst



Bron: MKBA Brede aanpak dakloosheid (2022).

Wonen Eerst-principe enkel mogelijk met geschikt woningaanbod

Om het Wonen Eerst-principe te laten slagen is geschikt woningaanbod noodzakelijk. Deze personen hebben primair behoefte aan huisvesting en vaak geen of slechts een lichte ondersteunings-/zorgvraag. De aanbieders van Maatschappelijke opvang geven hiervoor nadrukkelijk aan dat wonen en zorg bij deze woningen het best gescheiden kan worden. De cliënten die uitstromen, of via het Wonen Eerst-principe een woning krijgen, hebben dan het huurcontract op eigen naam staan. Dit is daarmee dan voor hen ook niet bedoeld als tussenvoorziening. Zorgaanbieders geven aan dat kleine en daarmee goedkopere sociale huurwoningen het meest geschikt zijn. Denk hierbij aan woningen van circa veertig tot zestig m² en een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Wat voor type locatie hierbij past, verschilt sterk per persoon. Dit kan bijvoorbeeld gaan over de nabijheid van specifieke voorzieningen, familie en vrienden of verblijf in een prikkelarme omgeving. Ook onconventioneel wonen (ook wel Skaeve Huse genoemd) is voor een deel van deze doelgroep wenselijk en dan met name voor mensen die zich moeilijk kunnen aanpassen aan een reguliere woning en woonomgeving.

7.3 Statushouders

In het wetsvoorstel 'Wet versterking regie volkshuisvesting' zijn statushouders niet opgenomen als urgentiecategorie. Er geldt op dit moment nog wel een wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders. Om daaraan te kunnen voldoen biedt voorrang verlenen aan deze aandachtsgroep door deze op te nemen als categorie in de urgentieregeling wel uitkomst.

Huisvestingsopgave statushouders via taakstelling gemeenten

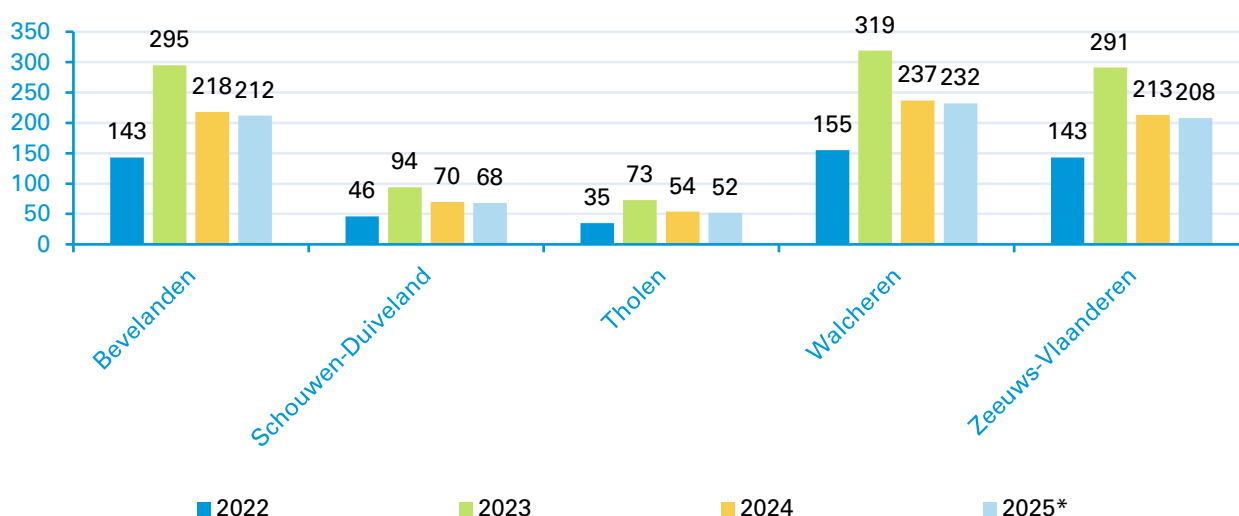
De huisvestingsopgave van statushouders wordt halfjaarlijks per gemeente bepaald. Hiermee is het goed in beeld hoeveel statushouders door een gemeente een woning toebedeeld moeten krijgen. Deze taakstelling is afhankelijk van het aantal personen dat landelijk een verblijfsvergunning ontvangen heeft. Op basis daarvan wordt naar inwoneraantal een verdeling gemaakt over de gemeenten. Het COA helpt om vergunninghouders te verbinden aan de gemeente waar deze een goede inburgeringskans hebben. Hierna hebben gemeenten tien weken de tijd om woonruimte te vinden. Door woningschaarste kan dit echter langer duren. Daarbij bepalen gemeenten zelf welke woning ze aanbieden. Ze doen daarvoor vaak een beroep op corporaties.

Op dit moment liggen er plannen om de taakstelling voor de huisvesting van statushouders te laten vervallen voor gemeenten. Hoe dit precies vorm krijgt en wat dit betekent voor de huisvestingsopgave van deze aandachtsgroep is nu nog niet bekend.

Taakstelling statushouders afgelopen jaren en eerste helft 2025 zeer hoog

Uit de taakstelling in de periode 2022 tot en met de eerste helft van 2025 valt op dat de taakstelling in 2023 verdubbeld was ten opzichte van 2022. Dit heeft zich daarna in mindere mate doorgezet. In het najaar van 2024 is ook de taakstelling van de eerste helft van 2025 bekend gemaakt. Daaruit blijkt dat de opgave onverminderd groot blijft ten opzichte van 2024.

Figuur 68: Taakstelling per jaar naar regio's in Zeeland, 2022 – 2025*

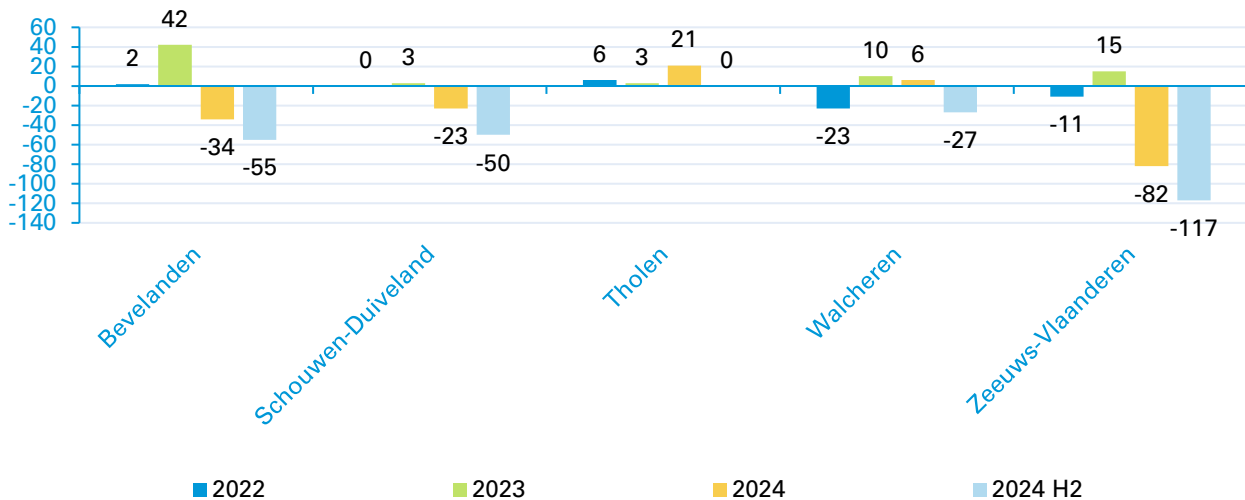


Bron: Taakstelling vergunninghouders (2022-2025). Bewerking Stec Groep (2024). *Over 2025 is enkel een taakstelling in de eerste helft van het jaar bekend. Deze taakstelling is voor het gehele jaar verdubbeld.

Achterstand ten opzichte van taakstelling loopt in meeste regio's sterk op

De realisatie van het huisvesten van statushouders wordt bijgehouden per gemeente. Hierdoor is per gemeente aan het begin van elk jaar een voor- of achterstand ten opzichte van de taakstelling bekend. We hebben deze voor- of achterstand in beeld gebracht voor de periode 2022 tot en met 1 juli 2024. Hieruit blijkt dat per 1 juli 2024 in vier van de vijf Zeeuwse regio's sprake was van een achterstand ten opzichte van de taakstelling. Enkel in de regio Tholen was sprake van een standcijfer 0 en dus geen voor- of achterstand. Deze achterstand is in de overige vier regio's ook duidelijk opgelopen ten opzichte van enkele jaren terug. Waarschijnlijk hebben de sterk opgelopen taakstelling, de toenemende krapte op de sociale huurwoningmarkt en het te weinig beschikbaar zijn van de juiste woningtypen (zoals voor grote gezinnen) hieraan bijgedragen.

Figuur 69: Gehuisveste statushouders ten opzichte van taakstelling per regio, 1 jan 2022 – 1 juli 2024

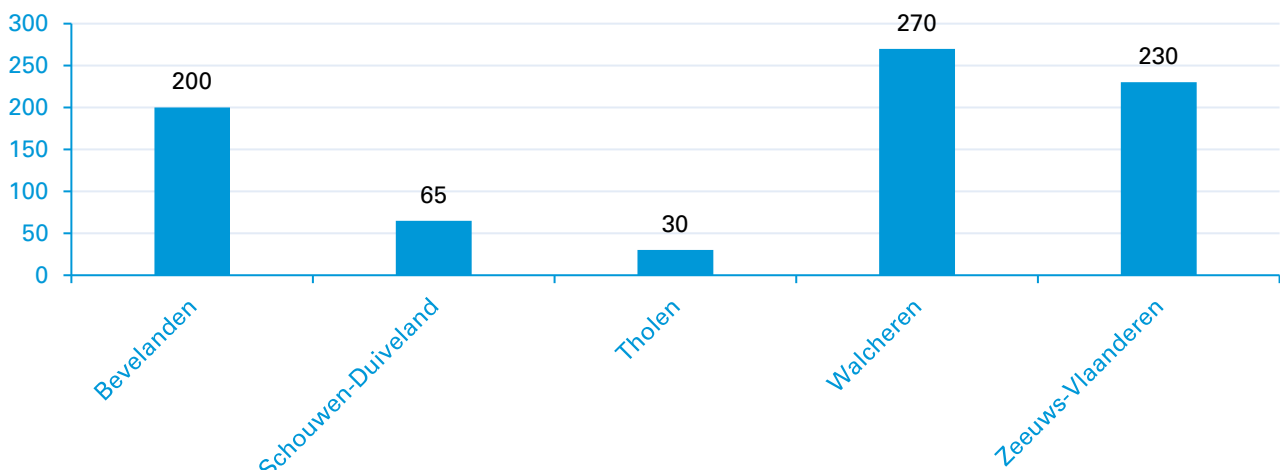


Bron: Taakstelling vergunninghouders (1 jan 2022 – 1 juli 2024). Bewerking Stec Groep (2024).

In 2021 795 huishoudens met statushouder als referentiepersoon

We kijken in dit onderzoek niet alleen naar de taakstelling van statushouders; ook hun verdere verblijf in de regio is relevant. Hiervoor gebruiken we gegevens van CBS Microdata uit 2021. Dit geeft ons inzicht in de verblijfsstatus van personen die in Zeeland wonen. Daaruit blijkt dat er in totaal 795 huishoudens in 2021 waren waar een statushouder referentiepersoon van het huishouden was. Zij wonen bijna allemaal in een sociale huurwoning. In de regio Tholen wonen relatief weinig huishoudens met een statushouder als referentiepersoon en in de regio Walcheren juist relatief veel. De verschillen zijn echter klein.

Figuur 70: Huishoudens met een statushouder als referentiepersoon naar regio's, 2021



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 31 december 2021).

Grootte van huishouden verschilt sterk, ook relevant voor huisvestingsopgave

We hebben de huishoudens met een statushouder als referentiepersoon ook opgedeeld naar het huishoudenstype en huishoudensgrootte. Daaruit blijkt dat dit zeer divers is. In totaal betreft 38% van deze huishoudens een alleenstaande, 11% een tweepersoonshuishouden en 51% een drie- of

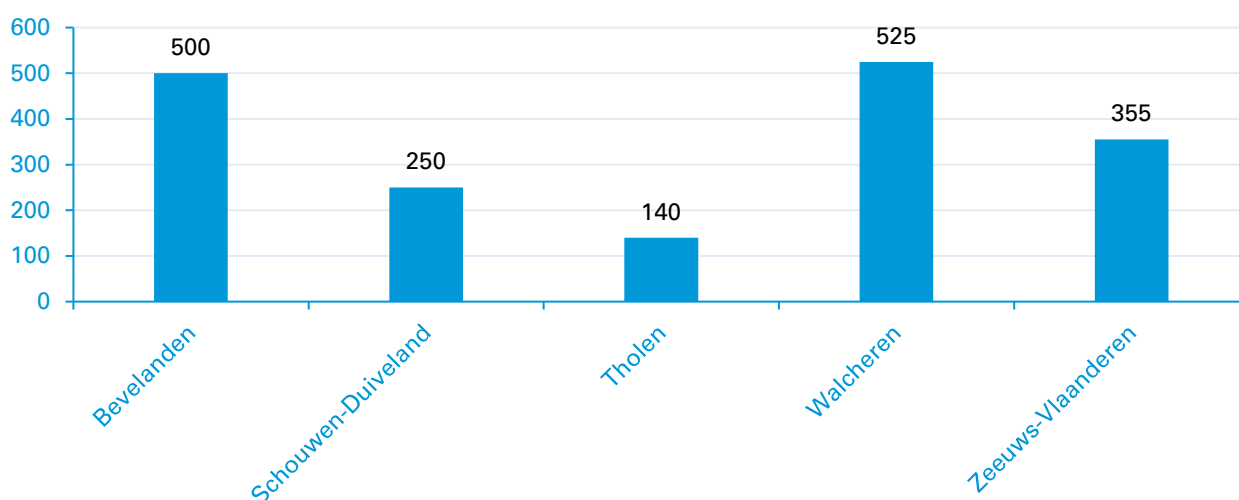
meerpersoonshuishouden. Ook naar huishoudenstype zien we dit terug. 53% van alle huishoudens met een statushouder als referentiepersoon is een gezin en maar weinig huishoudens zijn ouder dan 55 jaar (6%). Zij zullen dus voor een groot deel ook de wens hebben naar een woning met meerdere slaapkamers om alle gezinsleden goed te kunnen laten verblijven. Kleine flexwoningen zijn daarmee niet voor de gehele aandachtsgroep geschikt. Mogelijk dat deze wel vaker ingezet kunnen worden voor de alleenstaande statushouders. Uit een gesprek blijkt dat er wat dat betreft ook mogelijkheden zijn om vaker alleenstaanden met elkaar te laten samenwonen, zeker als de druk op het sociale huursegment groot blijft.

7.4 Oekraïense vluchtelingen

Eind 2023 3.220 Oekraïners gevlucht naar de provincie Zeeland

Via CBS Microdata zien we dat er in 2022 en 2023 in totaal 3.220 Oekraïners gevlucht zijn naar de provincie Zeeland. Zij vormen in totaal 1.775 huishoudens. We hebben hen opgedeeld naar de regio waar zij zich gevestigd hebben. Relatief gezien zijn dit er relatief veel in de regio's Schouwen-Duiveland en Tholen.

Figuur 71: Huishoudens met een Oekraïense vluchteling als referentiepersoon per regio, 2022-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022-2023). Bewerking Stec Groep (2024).

Huidige woonsituatie Oekraïense vluchtelingen nog vaak niet regulier, opgaven richting toekomst

Oekraïense vluchtelingen wonen pas kort in Nederland vanwege de recent gestarte/verergerde oorlog in hun thuisland. Het idee is dat zij na het eindigen van de oorlog terugkeren. Naar waarschijnlijkheid zal een deel er echter voor kiezen in Nederland te blijven. In dat geval zal meer reguliere huisvesting voor deze doelgroep nodig zijn. We zien namelijk dat een groot deel van hen op dit moment nog woont in tijdelijke huisvesting, soms ook in panden zonder woonfunctie. Ook voor deze aandachtsgroep geldt dat het huishoudenstype divers is. Zo is 29% van deze doelgroep een gezin en zijn het daarnaast veel jonge alleenstaanden en stellen. Slechts 14% is ouder dan 55 jaar. Dat betekent dus dat net als voor statushouders een divers woningaanbod voor Oekraïense vluchtelingen gewenst zal zijn.

7.5 Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten gedefinieerd op basis van migratiereden en inkomen

In dit onderzoek kijken we naar aandachtsgroepen. Dat zijn personen/huishoudens die ondersteuning nodig hebben bij hun huisvesting. Dit geldt ook voor een deel van de personen dat naar Nederland komt om hier te werken. We onderscheiden daarbij twee groepen: arbeidsmigranten en kenniswerkers.

Deze verschillen van elkaar op basis van hun inkomen. We nemen aan dat enkel arbeidsmigranten een aandachtsgroep zijn. Zij zullen namelijk minder goed zelfstandig aan woonruimte kunnen komen, doordat ze hier minder financiële middelen voor hebben. We hebben arbeidsmigratie op basis van twee kenmerken gedefinieerd. De migratiereden moet arbeid zijn (zowel van binnen- als buiten-EU)¹⁰ en het huishouden waartoe de arbeidsmigrant behoort moet maximaal een huishoudensinkomen ontvangen waarmee huishoudens in aanmerking kunnen komen voor een sociale huurwoning (zowel primaire als secundaire doelgroep).

Aantal werkende arbeidsmigranten in Zeeland toegenomen met 53% in periode 2010-2022

We gebruiken onderzoek van Decisio (2022) om in beeld te brengen hoeveel personen in de provincie Zeeland woonden en werkten in de periode 2010-2022. Hieruit is te zien dat in deze periode het aantal werkende arbeidsmigranten fors is toegenomen in de provincie Zeeland. Waar in 2010 nog circa 7.835 arbeidsmigranten in Zeeland werkten, waren dit er in 2022 11.980. Dit is een toename van 53%. We zien dat er met name veel arbeidsmigranten in de gemeente Reimerswaal werken (2.840, oftewel 24% van het totaal). Daarna volgen Sluis (1.410 werkenden) en Terneuzen (1.230 werkenden).

Arbeidsmigranten werken veelal korter dan een jaar in Zeeland

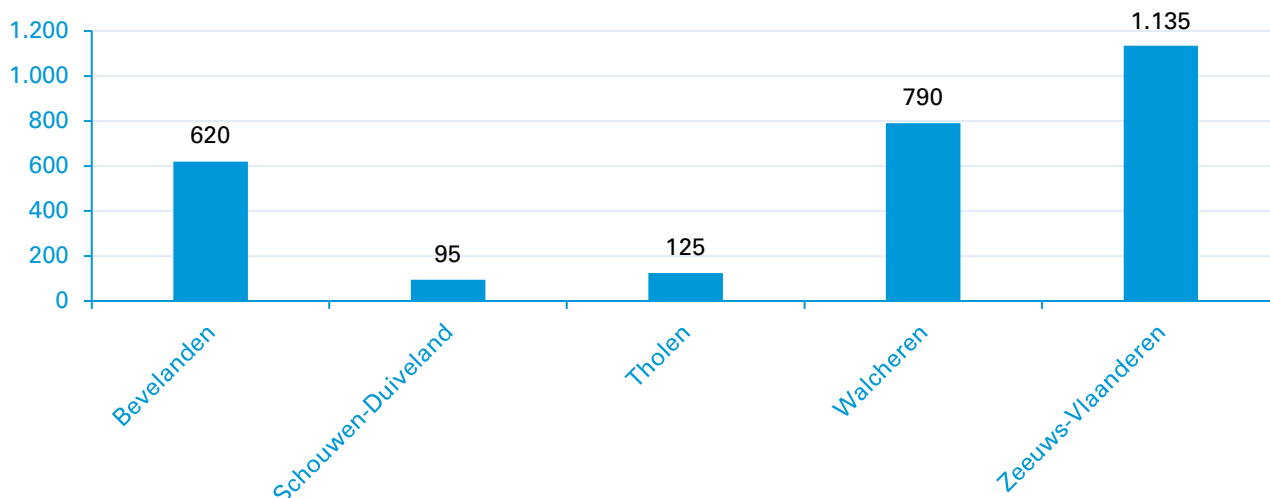
Arbeidsmigranten in Zeeland werkten veelal korter dan een jaar in Zeeland (1 januari 2022). 30% werkte op dat moment minder dan vier maanden in Zeeland, 31% werkte er vier maanden tot één jaar. 29% werkte er dus langer dan één jaar. Dit betekent dat veel arbeidsmigranten gebaat zijn bij huisvesting waar zij tijdelijk kunnen wonen.

Op 31 december 2021 in totaal 2.770 huishoudens met arbeidsmigrant als referentiepersoon in Zeeland

Op basis van een analyse met CBS Microdata hebben we vervolgens in beeld gebracht in hoeverre arbeidsmigranten op peildatum 31 december 2021 ook geregistreerd in Zeeland wonen. Hiervoor gebruiken we opnieuw huishoudens als uitgangspunt waarbij de arbeidsmigrant de referentiepersoon van het huishouden moet zijn om meegeteld te worden. Uit deze analyse blijkt dat op deze peildatum in totaal 2.770 huishoudens met een arbeidsmigrant als referentiepersoon geregistreerd in Zeeland wonen. Ook op Walcheren wonen veel arbeidsmigranten.

¹⁰ Huishoudens die vanuit het buitenland naar Nederland verhuizen en in het buitenland blijven werken of sowieso niet (meer) werken, vallen hier dus niet onder. Denk daarbij bijvoorbeeld aan veel Belgen die in Zeeuws-Vlaanderen zijn gaan wonen, maar blijven werken in België.

Figuur 72: Huishoudens met een arbeidsmigrant als referentiepersoon per regio, 2021



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2024).

Werkgevers in beginsel verantwoordelijk voor huisvesting, op termijn mogelijk regulier woningzoekende

Arbeidsmigranten wonen geregeld in ongewenste huisvesting en zijn vaak slecht geregistreerd. Zo is het aantal geregistreerd wonenden in Zeeland veel lager dan het aantal werkenden. Een eerste stap naar geschikte huisvesting is daarmee het beter in beeld brengen van deze doelgroep. Met name werkgevers dienen verantwoordelijk gesteld te worden voor geschikte huisvesting. Dit geldt met name voor short- en mid-stayarbeiders, die dus voor relatief korte tijd in Zeeland zijn en dus vaak niet op zoek zijn naar een reguliere woning. Op termijn is het mogelijk dat arbeidsmigranten besluiten zich permanent in Zeeland te vestigen. Zij betreden dan vaak ook de reguliere woningmarkt. Aangezien deze aandachtsgroep geen urgentiecategorie is, hebben ze in dat geval geen voorrang op een sociale huurwoning. Zij dingen dan ook onder dezelfde voorwaarden mee naar een sociale huurwoning als overige reguliere woningzoekenden.

Arbeidsmigranten zijn jong en vormen op termijn ook gezinnen, op termijn ook zoekend naar koopwoning

Eerder in dit onderzoek (paragraaf 4.3) hebben we al buitenlandse verhuizingen in beeld gebracht. Daarmee tonen we echter enkel de eerste verhuizing richting Zeeland. In dat geval betreffen arbeidsmigranten vaak jonge alleenstaanden of stellen die een particuliere huurwoning bewonen. In deze paragraaf brengen we echter alle arbeidsmigranten in beeld die op de peildatum 31 december 2021 in Zeeland wonen. Dat kunnen dus ook arbeidsmigranten zijn die hier al voor lange tijd wonen. We zien dat terug als we deze aandachtsgroep uitsplitsen naar hun huishoudenstype en het woningtype waar zij wonen. Zo valt op dat van deze aandachtsgroep 32% een gezin vormt, terwijl dat bij instroom slechts 17% is. Daarnaast zien we dat 50% van deze huishoudens in een koopwoning woont, ook dat is bij instroom slechts 29%.

Naar verwachting toename arbeidsmigranten verwacht om vergrijzing op te vangen

We zien dat het aantal arbeidsmigranten de laatste jaren sterk is toegenomen in de provincie Zeeland. De verwachte verdere vergrijzing van de provincie geeft ons reden om aan te nemen dat dit aantal nog verder zal doorstijgen. Er zijn immers steeds meer nieuwe werknemers nodig om het aantal vrijkomende arbeidsplaatsen op te vullen van werkenden die met pensioen gaan. We verwachten wel dat de piek hiervan met name in de aankomende tien jaar zal liggen. Daarna zal er immers met name een verdere vergrijzing zijn van reeds gepensioneerden. Of er extra werknemers noodzakelijk zijn, is echter ook afhankelijk van de verdere economische ontwikkeling van de provincie. Verder is het ook de vraag of arbeidsmigranten deze arbeidsplaatsen dan invullen. Zo kan de provincie eventueel ook

werknemers van elders uit Nederland aantrekken of zich vanwege een eventuele toename van banen voor theoretisch opgeleiden juist meer kenniswerkers naar Nederland trekken.

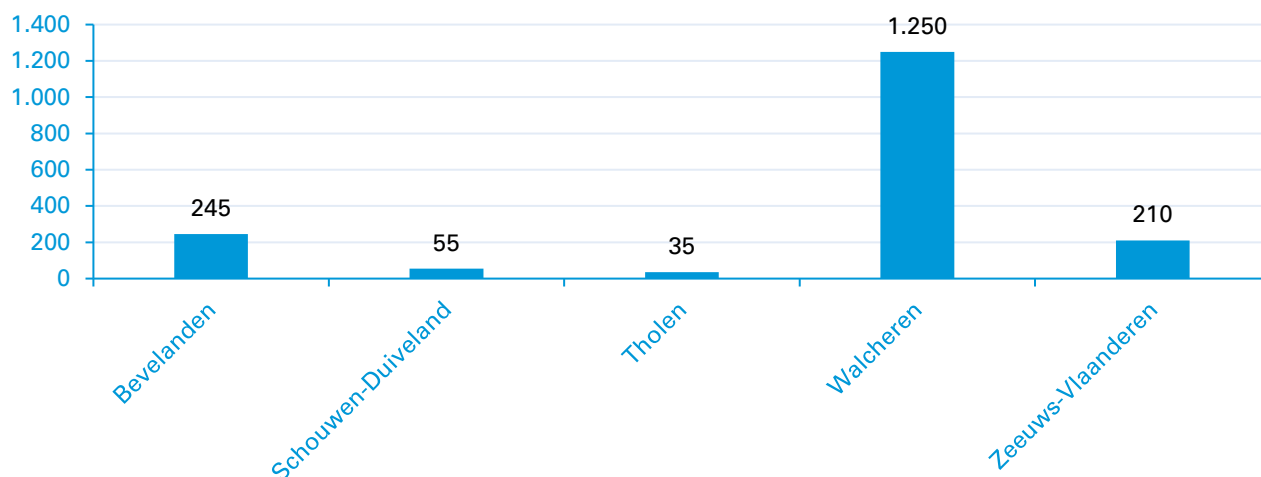
7.6 Studenten

We hebben ook het aantal in Zeeland wonende studenten in beeld gebracht. Dat zijn personen die zijn ingeschreven bij een instelling voor middelbaar beroeps- of universitair onderwijs. Ook zij zijn immers als aandachtsgroep gecategoriseerd, omdat zij ondersteuning nodig hebben bij het vinden van passend woningaanbod. Veel woningen zijn voor hen immers niet betaalbaar.

1.795 uitwonende studenten als referentiepersoon van een huishouden

We richten ons in dit onderzoek met name op de uitwonende student en dan wel met name op het aantal woningen dat zij bezetten. Dit geeft immers inzicht in de woningvraag die zij op dit moment teweeg brengen. Hieruit blijkt dat er op de peildatum 31 december 2021 1.795 uitwonende studenten in Zeeland de referentiepersoon van een huishouden waren. Opnieuw hebben we dat uitgesplitst naar de regio's. Hieruit blijkt dat zowel in absolute als relatieve aantallen de meeste studenten op Walcheren wonen. Dit komt doordat zowel Middelburg als Vlissingen theoretische onderwijsinstellingen evenals studentenhuisvesting bieden.

Figuur 73: Huishoudens met een student als referentiepersoon per regio, 2021



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2021). Bewerking Stec Groep (2024).

Studenten vaak alleenstaand, maar wonen wel geregeld met meerderen in een woning

Wat betreft studenten zien we dat zij vaak als alleenstaande geregistreerd staan. In werkelijkheid wonen zij echter wel vaak met andere studenten in een woning of complex. Indien de huishoudens wel gesplitst zijn kan deze aandachtsgroep vaak gehuisvest worden in relatief kleine wooneenheden. Zo blijkt uit de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting dat 26% van de respondenten (studenten) een kamer met gedeelde voorzieningen wenst, 48% een éénkamerwoning en 26% een meerkamerwoning.

7.7 Woningmarktdruk vanuit aandachtsgroepen

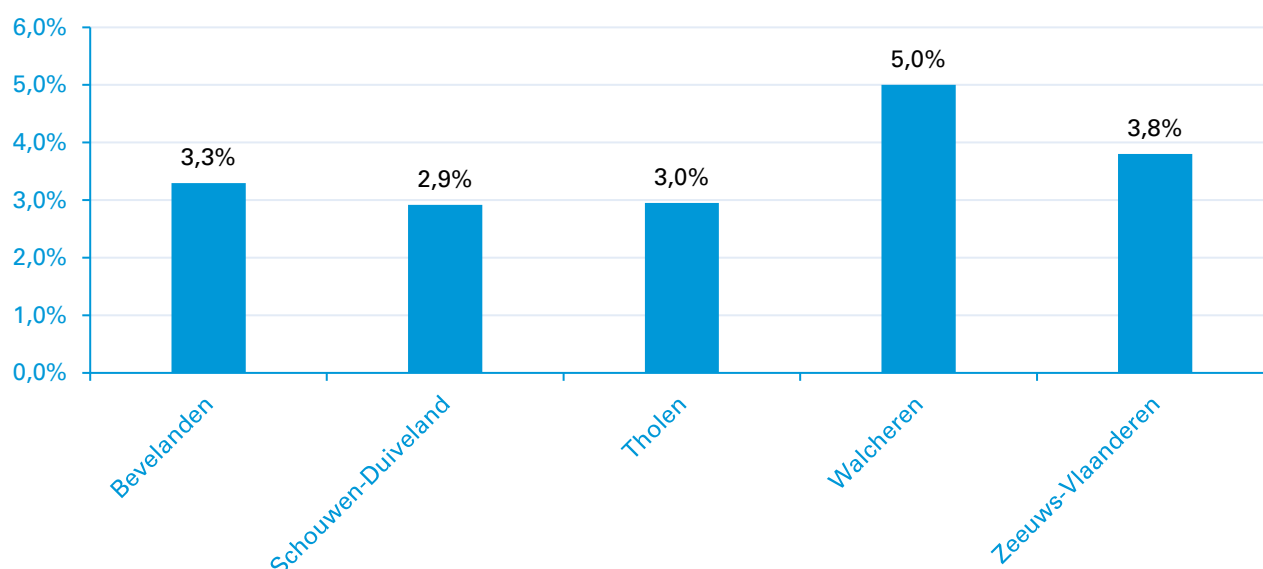
Voor de aandachtsgroepen statushouders, Oekraïense vluchtelingen, arbeidsmigranten en studenten hebben we in de vorige paragrafen in beeld gebracht hoeveel huishoudens, waarvan de referentiepersoon tot een van deze aandachtsgroepen behoort, in de provincie Zeeland wonen. Aan de hand daarvan kunnen we in beeld brengen in welke mate deze aandachtsgroepen 'drukken' op de woningmarkt per Zeeuwse regio. Dit inzicht is nuttig in relatie tot evenwichtige afspraken over de

verdeling van aandachtsgroepen. In een later stadium is het wenselijk om ook bewoning van overige aandachtsgroepen hierin mee te wegen.

Totale woningmarktdruk vanuit aandachtsgroepen het hoogst in de regio Walcheren

We hebben in beeld gebracht hoeveel huishoudens, waarvan de referentiepersoon tot een aandachtsgroep behoort, er per regio wonen ten opzichte van het totaal aantal huishoudens. Hiermee brengen we de verhouding tussen aandachtsgroepen en regulier wonende huishoudens in beeld. Uit deze analyse blijkt dat er in de regio Walcheren relatief en absoluut de meeste aandachtsgroepen wonen. De vier onderzochte aandachtsgroepen bedragen op Walcheren 5,0% van alle huishoudens. Dit is in de gehele provincie Zeeland 3,9%. Met name het aandeel arbeidsmigranten en studenten is daar hoger. Dat hangt ook samen met de betaalbare woningvoorraad, het stedelijke karakter van de gemeente en de aanwezigheid van onderwijsinstellingen.

Figuur 74: Woningmarktdruk* vanuit aandachtsgroepen in de provincie Zeeland, 2021-2023



Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2021-2023). Bewerking Stec Groep (2024). *Verhouding huishoudens met referentiepersoon behorend tot aandachtsgroep tot totaal aantal huishoudens. Op basis van meest recent gegevens, dat loopt uiteen van 2021 tot 2023 (Oekraïense vluchtelingen).

8. Grip op de toekomstige voorraad

In dit hoofdstuk lichten we de verschillende scans toe die we voor de provincie Zeeland hebben ontwikkeld. Deze scans zijn bedoeld om invulling te geven aan de opgaven, kansen en behoeften die we in dit onderzoek schetsen. Ze zijn daarmee dus bedoeld om bijvoorbeeld als input te gebruiken in gebiedsgerichte aanpakken van wijken, of ander beleid dat op een laag schaalniveau impact maakt. In dit rapport bespreken we per scan hoe we deze hebben opgebouwd en geven we vervolgens per scan enkele uitkomsten op hoofdlijnen. Deze scans zijn echter vooral goed te gebruiken in de vorm van een kaartlaag. Op deze manier is het goed mogelijk om in te zoomen op specifieke gebieden waar ingrepen gewenst zijn of al plaatsvinden.

Belangrijkste conclusies hoofdstuk 8

- Met behulp van de toekomstbestendige wijken-scan is inzichtelijk gemaakt waar in de provincie naar de toekomst toe mogelijk kwetsbaarheden ontstaan. Door het in kaart brengen van deze kwetsbaarheden kan gestuurd worden op de verschillende aspecten waarbinnen deze ontstaan (8.1).
- Met behulp van de seniorproofscan zijn gebieden ten opzichte van elkaar gescoord op basis van hun geschiktheid voor ouderenhuisvesting. Deze geschiktheid is bepaald aan de hand van het aantal voorzieningen binnen 250 tot 500 meter vanaf de woonadressen in dit gebied (8.2).
- De totale potentie voor optoppen bedraagt zo'n 3.470 woningen. Het optoppen van woningen is vooral kansrijk in meer stedelijke gemeenten zoals Middelburg, Vlissingen, Goes en Terneuzen. Ongeveer de helft van de totale optoppotentie landt binnen het corporatiebezit (circa 1.695 woningen) (8.3).
- De totale potentie voor splitsen bedraagt circa 48.770 woningen. De potentie ligt zowel in stedelijke als landelijke woonmilieus. Woningsplitsen is vooral interessant voor ouderen, deze doelgroep woont namelijk vaak groter dan hun huidige wens. In totaal kunnen ongeveer 27.005 woningen worden toegevoegd door het splitsen van woningen van 55-plus huishoudens (8.3).

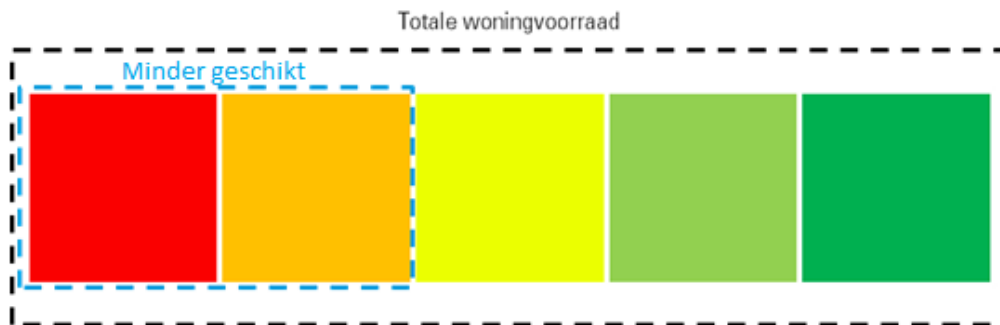
8.1 Toekomstbestendige wijken-scan

In het KWOZ uit 2019 is reeds een toekomstbestendige wijken-scan uitgevoerd. Deze is nu herhaald, maar wel met de toevoeging van enkele nieuwe indicatoren. Met behulp van onze Toekomstbestendige wijken-scan geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven in de bestaande voorraad van de provincie Zeeland. Deze geven inzicht in de mate van toekomstbestendigheid van woningen en gebieden.

De monitor zet objectieve woninggegevens om naar een prestatiescore. Daarvoor kijken we naar woningkenmerken en omgevingskenmerken (minstens net zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid en waarde van een woning). De Toekomstbestendige wijken-scan bestaat uit acht pijlers, elk van deze pijlers gebaseerd op bestaande databestanden (zie hiervoor bijlage C). De gecombineerde woningscore en buurtscore resulteren in een relatieve prestatiescore op een schaal van 1 (sterk beneden gemiddeld) tot 5 (sterk bovengemiddeld). De woningen met een beneden gemiddelde score (1 of 2 op een schaal tot 5) zijn niet per definitie incurante woningen die direct leeg komen te staan of onttrokken moeten worden. Het zijn woningen die relatief beneden gemiddeld scoren (ten opzichte van het gemeentelijk

gemiddelde) en dus naar verwachting als eerste aandacht vereisen binnen de totale bestaande voorraad.

Figuur 75: Scoring indicatoren in Toekomstbestendige wijken scan



Bron: Stec Groep (2024).

Indicatoren en meetwaarde in de benchmark

De scan werkt als een benchmark: waarden zijn op woningniveau per indicator gescoord ten opzichte van de waarden van alle andere woningen in het gebied waarbinnen gescoord wordt. Aangezien we deze scan opleveren voor een zeer groot gebied (de gehele provincie Zeeland), hebben we ervoor gekozen deze scan op verschillende schaalniveaus uit te voeren. Zo is er via kaartlagen een benchmark op provincie-, regio- en gemeenteniveau in te zien. Uit de benchmark volgt een relatieve score (schaal 1 tot 5). De relatieve scores op de drie indicatoren onder woningkenmerken worden bij elkaar opgeteld en de optelsom wordt wederom relatief gewaardeerd ten opzichte van de optelsom van alle woningen. Hieruit volgt een relatieve woningscore. Woningen worden op een vergelijkbare wijze (relatief) op omgevingskenmerken gescoord. De relatieve scores op de vijf indicatoren onder omgevingskenmerken worden dus ook bij elkaar opgeteld. Uit de relatieve omgevingscore en de relatieve woningscore samen wordt de relatieve kwetsbaarheidsscore berekend. De opbouw is schematisch in bijlage C weergegeven via een figuur en een tabel met de scoringsmethodiek per indicator.

Vertaling naar score per postcode-6-gebied

De relatieve scores op woningniveau zijn vertaald naar een score per postcode-6 gebied, die via de kaartlagen weergegeven wordt. Daarbij hanteren we een minimum van vijf woningen, voordat we een gebied weergeven. Hiermee voorkomen we dat privacygevoelige informatie openbaar wordt. In deze kaartlaag is het mogelijk te schakelen tussen de benchmark op verschillende schaalniveaus (provincie, regio en gemeente) en tussen de uitkomsten van verschillende scores (woningsscore, omgevingscore en totaalscore). Ook is het in deze kaartlaag mogelijk om in te zien welke indicatoren bijdragen aan de weergegeven scores.

Vergelijking mogelijk met de Toekomstbestendige wijken scan 2019

We hebben ook de optie ingebouwd om de uitkomsten van onze toekomstbestendige wijken scan uit 2019 te vergelijken met de uitkomsten van deze scan in 2024. Houdt er wel rekening mee dat niet exact dezelfde indicatoren zijn gebruikt om scores te berekenen. Een verschil in scores is daarmee niet direct terug te brengen tot aanpassingen in de bestaande woningvoorraad in een gebied.

In rapportage uitkomsten op provincieniveau, in kaarten vergelijkingen op andere schaalniveaus mogelijk

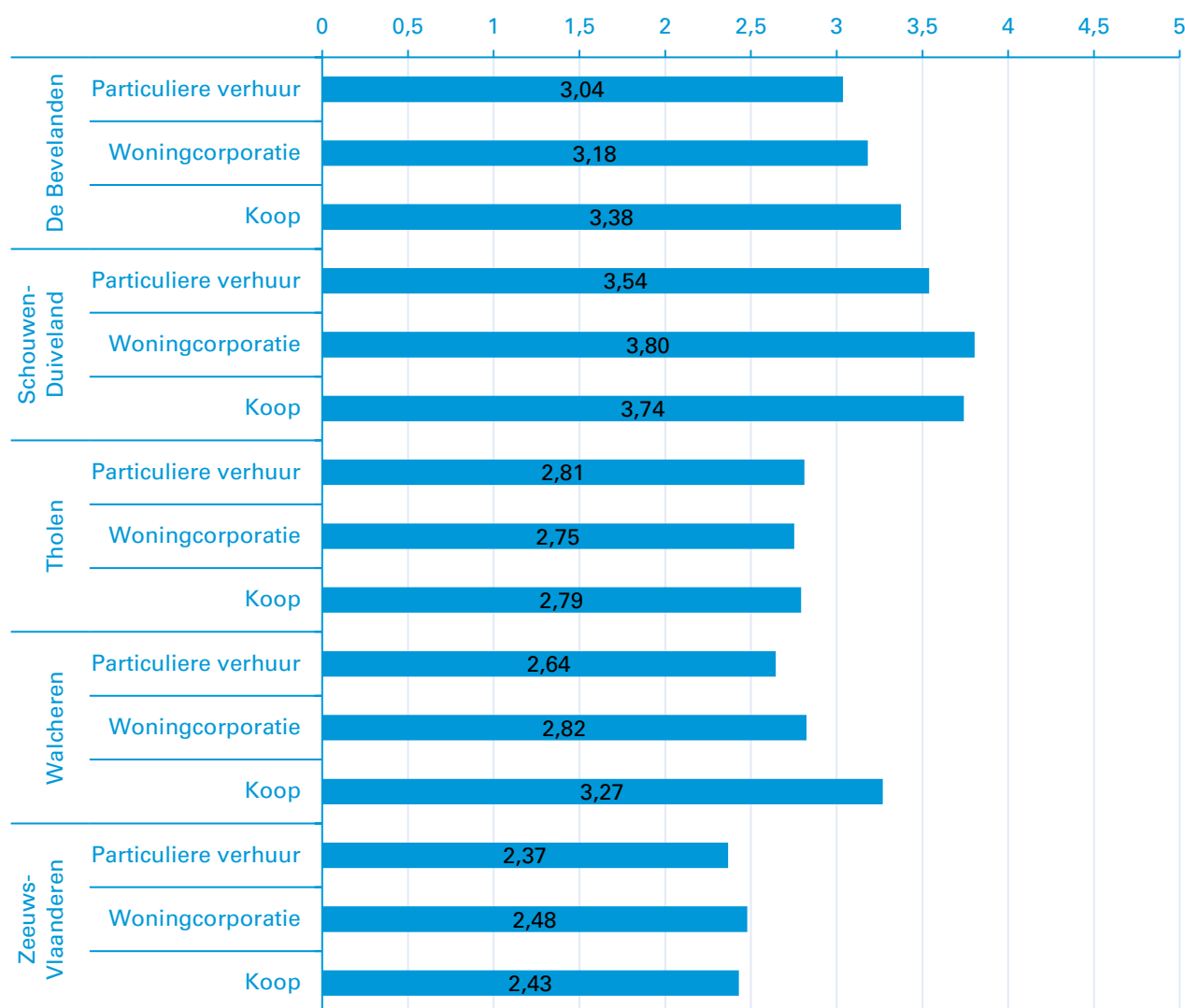
In deze paragraaf worden de uitkomsten voor de scan gegeven op provinciaal niveau. De scores zijn dus relatief ten opzichte van het provinciale gemiddelde. In het dashboard is hierop een verdieping

gemaakt. Daarin zijn ook de scores ten opzichte van het regionale en gemeentelijke gemiddelde te vinden.

Verskil in toekomstbestendigheid op basis van eigendom is klein

In de onderstaande figuur staat de totaalscore voor de toekomstbestendigheid weergegeven per eigendomssituatie. Binnen de afzonderlijke regio's liggen de scores voor elke eigendomsvorm vrij dichtbij elkaar. In Walcheren is wel te zien dat de koopwoningen over het algemeen beter scoren dan woningen in bezit van corporaties en particuliere verhuurders. In Schouwen-Duiveland scoort het corporatiebezit juist het beste.

Figuur 76: Totaalscore toekomstbestendigheid naar eigendomssituatie en regio



Bron: Stec Groep, BAG, Leefbaarometer, Klimateffectatlas, Spotinfo, CBS Microdata.

Voorbeeldweergave voor illustratie van kaartlagen

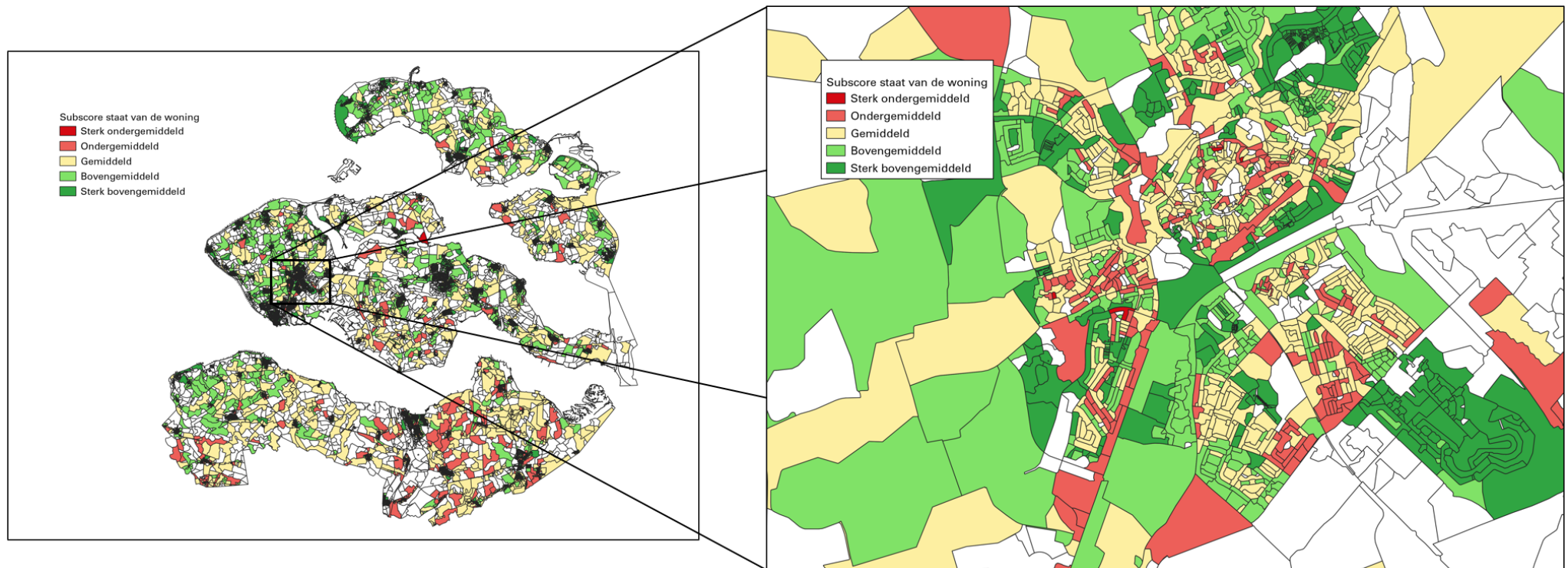
Op de volgende pagina's staan de uitkomsten van de toekomstbestendige wijken-scan weergegeven in drie afzonderlijke kaarten. De eerste kaart is de totaalscore, de twee volgende kaarten de subscores van de woningkenmerken ('staat van de woning') en van de omgevingskenmerken ('leefbare wijk'). De scores staan weergegeven op postcode-6 gebied, waarbij de lege gebieden minder dan vijf woningen bevatten of onvoldoende data beschikbaar hebben. Deze scores zijn beter in te zien via het bijbehorende dashboard.

Figuur 77: Totaalscore toekomstbestendige wijken, postcode-6 niveau



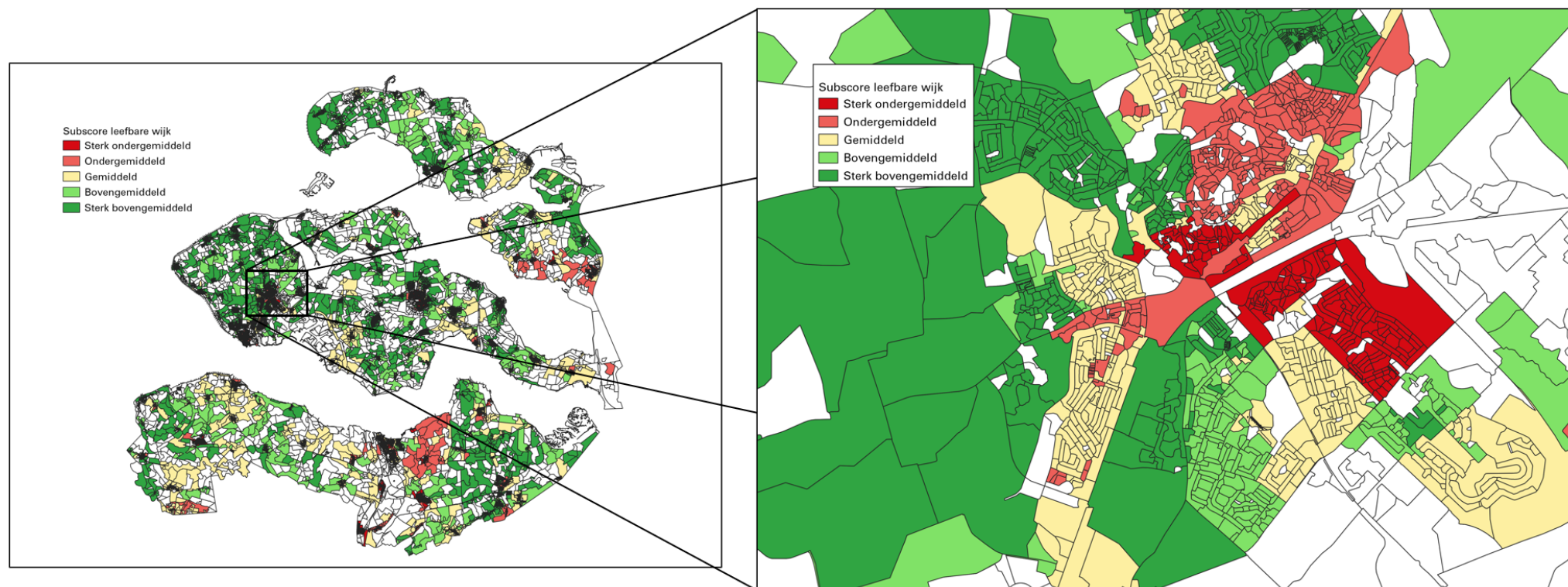
Bron: Stec Groep, BAG, Leefbaarometer, Klimaateffectatlas, Spotinfo, CBS Microdata.

Figuur 78: Subscore 'staat van de woning' toekomstbestendige wijken-scan, postcode-6 niveau



Bron: Stec Groep, BAG, Leefbaarometer, Klimaateffectatlas, Spotinfo, CBS Microdata.

Figuur 79: Subscore 'leefbare wijk' toekomstbestendige wijken, postcode-6 niveau



Bron: Stec Groep, BAG, Leefbaarometer, Klimateffectatlas, Spotinfo, CBS Microdata.

8.2 Seniorproofscan

De komende jaren zullen meer mensen met een (lichte) zorgvraag langer zelfstandig moeten wonen. Dit is vastgelegd in het Rijksprogramma 'Langer Thuis'. Om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te kunnen wonen, is de geschiktheid van zowel de woning als de woonomgeving een belangrijke voorwaarde. Voor woningen geldt dat deze geschikt- en aanpasbaar moeten zijn. Voor de woonomgeving geldt dat dagelijkse voorzieningen, eerstelijns gezondheidszorg, openbaar vervoer en mogelijkheden voor ontmoeting en activiteiten in de nabijheid van de woning te vinden zijn.

Met de Seniorproofscan brengen we de geschiktheid van de woonomgeving in de provincie Zeeland in beeld. Het resultaat vormt zo hét middel voor gesprek tussen provincie, regio's, gemeenten, inwoners, woningmarktpartners en initiatiefnemers bij nieuwe woon(zorg)ontwikkelingen.

Combineren van data om tot een relatieve score te komen

In onze Seniorproofscan combineren we data over de voorzieningen (dagelijks, niet dagelijks en zorg en welzijn), het openbaar vervoer en de veiligheid in bestaande kernen en wijken. We hebben uitgezocht of de voorzieningen zich binnen een specifieke actieradius bevinden. Dit mondt uit in een prestatiescore per woning voor de geschiktheid voor mensen met een (toekomstige) zorgvraag.

Seniorproofscan is gescoord op basis van actieradius tot voorzieningen

In de scan maken we gebruik van vijf indicatoren met onderliggende subindicatoren met ieder een aparte weging (zie bijlage C). Op basis van de actieradius van mensen die minder mobiel zijn, beoordelen we alle woningen. We kijken per woning hoeveel voorzieningen binnen een straal van 250 en 500 meter loopafstand liggen vanaf de woning. Als de voorziening binnen een loopafstand van 500 meter ligt, krijgt deze indicator een wegingsfactor 1. Ligt de voorziening binnen een loopafstand van 250 meter, dan krijgt de indicator een wegingsfactor 2. In bijlage C is een overzicht weergegeven van de scoringsmethodiek.

Combinatie van indicatoren vormt relatieve prestatiescore

De gecombineerde score van de subindicatoren resulteert in een relatieve prestatiescore op een schaal van 1 'sterk beneden gemiddeld' tot 5 'sterk bovengemiddeld' (zie figuur hieronder). De woningen met een (sterk) beneden gemiddelde score (1 of 2 op een schaal van 5) zijn niet per definitie ongeschikt voor huisvesting. Het zijn woningen die relatief beneden gemiddeld scoren en dus naar verwachting minder geschikt zijn voor mensen die minder mobiel zijn of voorzieningen in nabijheid nodig hebben, dan andere plekken in de wijk of gemeente.

Ook deze scan vertaald naar score per postcode-6 gebied

Net als voor de toekomstbestendige wijkenscan zijn de relatieve scores op woningniveau vertaald naar een score per postcode-6 gebied, die via de kaartlagen weergegeven worden. Daarbij hanteren we opnieuw een minimum van vijf woningen, voordat we een gebied weergeven. Hiermee voorkomen we dat privacygevoelige informatie openbaar wordt. In deze kaartlaag is het mogelijk te schakelen tussen de benchmark op verschillende schaalniveaus (provincie, regio en gemeente). Ook is het in deze kaartlaag mogelijk om in te zien welke indicatoren bijdragen aan de weergegeven scores.

8.3 Beter Benutten-scan

Niet enkel via nieuwbouw kunnen extra woningen aan de woningvoorraad toegevoegd worden. Ook de bestaande voorraad geeft hiervoor mogelijkheden. In dit onderzoek hebben we de potentie van twee van deze ingrepen geanalyseerd, namelijk optoppen en splitsen. In het geval van optoppen worden woningen bovenop bestaande gebouwen geplaatst, meestal bij appartementencomplexen. In het geval splitsen worden bestaande woningen opgesplitst in meerdere wooneenheden.

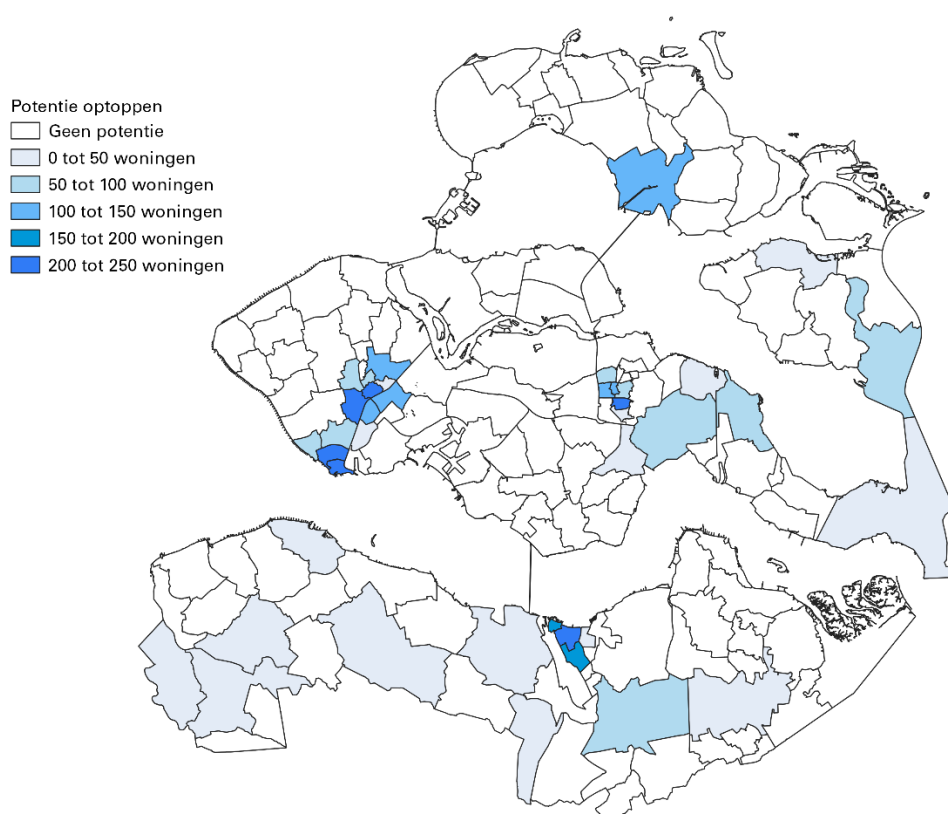
Optoppotentie relatief beperkt, kansrijke gebieden voornamelijk te vinden in de steden

Door te kijken naar verschillende eigenschappen van bestaande gebouwen in de provincie, is de indicatieve potentie voor optoppen bepaald. Zo is onder andere rekening gehouden met het bouwjaar,

of het gebouw een plat dak heeft en de huidige bouwhoogte in relatie tot het woonmilieu. In bijlage C staan de vereisten toegelicht op basis waarvan we de potentie in beeld hebben gebracht.

De totale potentie voor optoppen in de provincie Zeeland bedraagt circa 3.470 woningen. Dit zijn woningen die bovenop bestaande appartementencomplexen kunnen worden toegevoegd. De onderstaande figuur geeft de potentie op wijkniveau weer. Wat opvalt is dat de potentie voornamelijk geclusterd is in de stedelijke gebieden, met als meest kansrijke wijken Middengebied (gemeente Vlissingen), Terneuzen Noord (gemeente Terneuzen) en Binnenstad (gemeente Middelburg). Dit is ook logisch, om twee redenen; ten eerste omdat zich hier de meeste appartementen zullen bevinden. Ten tweede omdat in stedelijke gebieden eerder gekeken zal worden naar het ophogen van bestaand bezit in vergelijking met meer landelijke gebieden.

Figuur 80: Totale potentie optoppen, wijkniveau

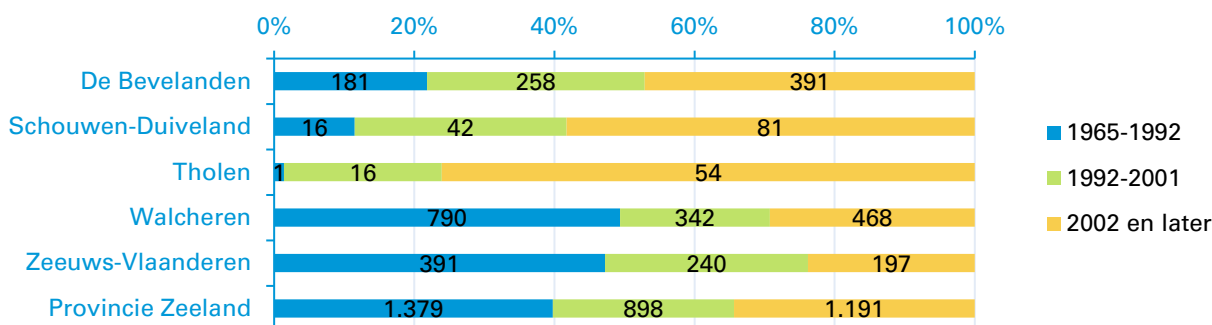


Bron: Stec Groep (2024), BAG (2024), ABF (2022), Spotinfo (2024).

Laaghangend fruit in naoorlogse wijken

De naoorlogse bouwperiode (1965 tot en met 1992) is gunstig voor optoppen. Dit komt omdat het veel dezelfde fabrieksmatig gebouwde panden zijn die herhaaldelijk zijn 'doorgestempeld'. De potentie in deze bouwperiode is dan ook goed voor circa 40% van de totale potentie (zie onderstaande figuur). Na 1965 lagen de bouweisen uit de Modelbouwverordening hoger dan de eisen die we tegenwoordig kennen. Voor de bouwperiode 1965 tot 1992 geldt daarom dat gebouwen veelal een 'overwaarde' hebben. Daardoor kunnen ze meer dragen dan gebouwen van na deze periode. Het laaghangend fruit voor optoppen met een gestandaardiseerde aanpak zit dus in deze wijken.

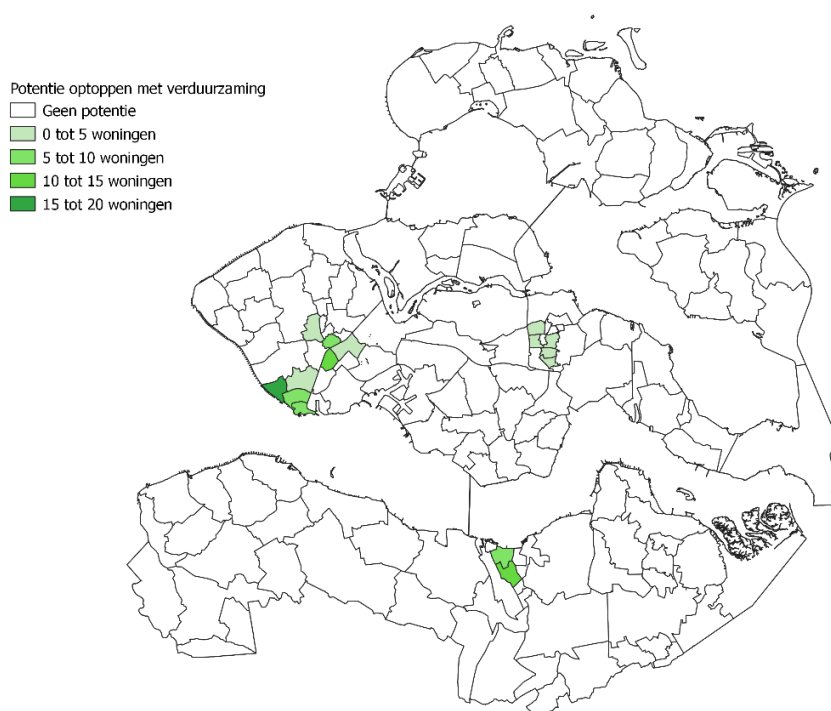
Figuur 81: Potentie optoppen naar bouwjaarklasse



Bron: Stec Groep (2024), BAG (2024), ABF (2022), Spotinfo (2024).

De onderstaande figuur geeft inzicht in mogelijke koppelkansen voor optoppen. Zo kan bijvoorbeeld aan verduurzaming gedacht worden. In totaal kunnen 105 woningen worden toegevoegd in combinatie met een verduurzamingsaanpak van E-, F- of G-labels. Het optoppen van bestaande panden komt de businesscase voor verduurzaming ten goede. De opbrengst die wordt gemaakt met de verhuur of verkoop van de opgetopte woningen, kan terugvloeien naar het bestaande pand. De koppelkans van optoppen met verduurzaming brengen we in kaart door de scan aan te vullen met gegevens over het energielabel op pandniveau. Bij panden met een E-, F- of G-label, vinden we het verstandig om verduurzaming altijd mee te nemen. In de Nationale Prestatieafspraken is immers opgenomen dat al het corporatiebezit eind 2028 minimaal een D-label moet hebben. Voor de potentie met verduurzaming kijken we daarom alleen naar de E-, F-, en G-labels. In de praktijk zal optoppen in combinatie met verduurzamen vaker mogelijk zijn. Het gaat hier dus om een minimale potentie die combinatie met verduurzaming gerealiseerd kan worden.

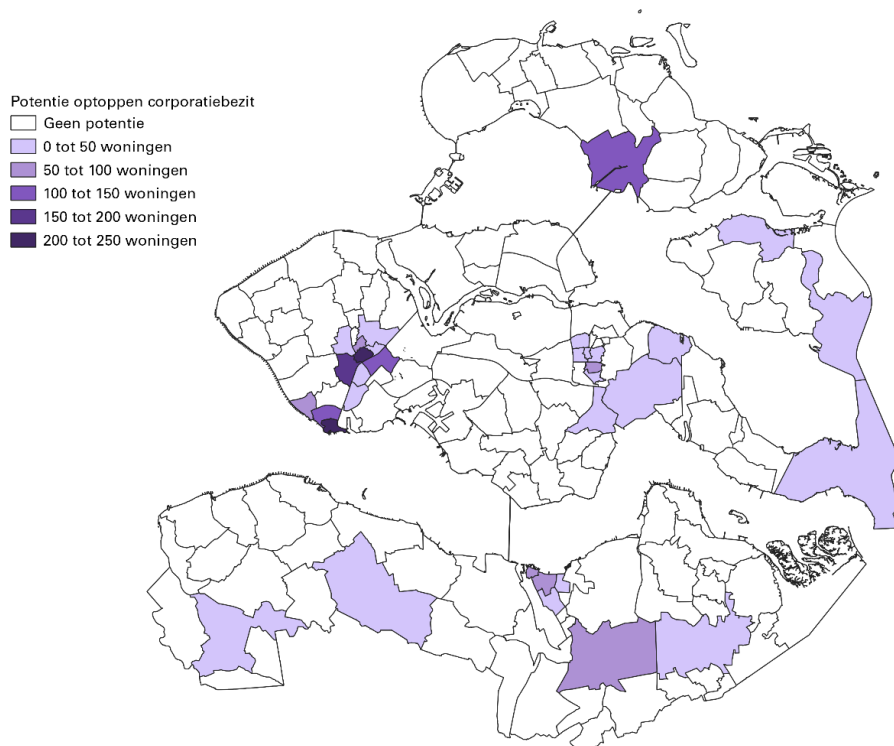
Figuur 82: Potentie optoppen in combinatie met verduurzaming pand, wijkniveau



Bron: Stec Groep (2024), BAG (2024), ABF (2022), Spotinfo (2024).

Uit ons eerdere onderzoek kwam naar voren dat optoppen in de eerste plaats interessant is voor woningcorporaties. Dit heeft onder andere te maken met de bestaande financiële en juridische obstakels waar VvE's mee te maken hebben bij optoppen. Toch springt de markt meer en meer in op de kansen van optoppen bij VvE's. Voor de middellange tot lange termijn liggen hier dus veel kansen. Op de korte termijn spelen vooral de eigendomsverhoudingen binnen een pand een rol. Wanneer corporaties een pand geheel of voor het grootste gedeelte in bezit hebben, vergemakkelijkt dit het optoppen. Daarnaast hebben corporaties binnen hun portefeuille vaak meer gelijkend vastgoed. Dit maakt het mogelijk om optoppen met een gestandaardiseerde aanpak aan te vliegen. Hetzelfde proces en product kan worden toegepast en worden 'doorgestempeld'. Zo kan relatief snel massa geproduceerd worden. In totaal kunnen corporaties circa 1.695 woningen toevoegen door op te toppen binnen hun bezit. Dit is bijna de helft van de totale provinciale potentie en is het grootst in de wijken Binnenstad (gemeente Middelburg), Binnenstad (gemeente Vlissingen) en Stroomenwijk/'t Zand (gemeente Middelburg). De onderstaande figuur geeft de potentie binnen het corporatiebezit weer.

Figuur 83: Potentie optoppen binnen corporatiebezit, wijkniveau



Bron: Stec Groep (2024), BAG (2024), ABF (2022), Spotinfo (2024).

Splitsen kansrijk voor alle gemeenten, zowel in landelijke als stedelijke omgevingen

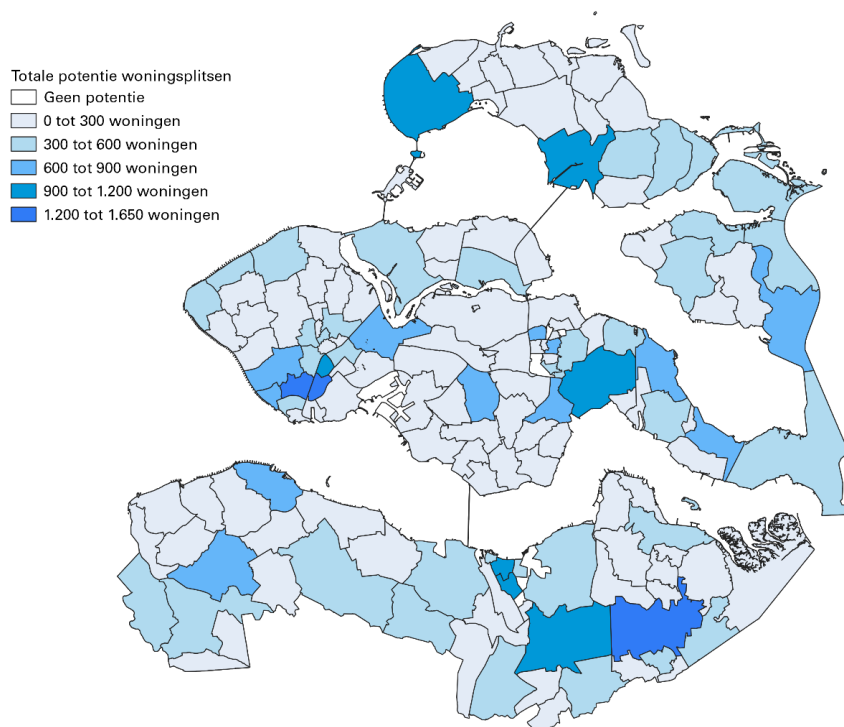
In de provincie als totaal schatten we het aantal woningen dat geschikt is om te splitsen op 48.770. De grootste potentie is te vinden in de wijken Hulst (gemeente Hulst), Lammerenburg (gemeente Vlissingen) en Oost-Souburg (gemeente Vlissingen), met een potentie van respectievelijk 1.650, 1.450 en 1.225 woningen.

Woningsplitsen is vooral interessant voor ouderen. Op dit moment woont een deel van de ouderen in een groter huis dan waarin dat wenst te wonen. Tegen verhuizen zien ze mogelijk op en aantrekkelijke alternatieven zijn in de praktijk nog onvoldoende aanwezig. Woningsplitsen kan hiervoor een uitkomst bieden. Zo kunnen ouderen hun woning bijvoorbeeld zo splitsen dat zijzelf op de benedenverdieping kunnen blijven wonen en de bovenverdieping verhuren of verkopen. Om deze reden hebben we ook specifiek de splitspotentie in beeld gebracht voor enkel deze doelgroep. We nemen hierbij huishoudens mee vanaf 55 jaar. Uit onze analyse blijkt dat 27.005 woningen in potentie toegevoegd kunnen worden doordat 55-plushuishoudens hun woningen splitsen. Wat betreft de potentie bij ouderen, zijn de wijken

Hulst (gemeente Hulst), Lammerenburg (gemeente Vlissingen) en Zierikzee (gemeente Schouwen-Duiveland) het meest kansrijk, met een potentie van respectievelijk 965, 790 en 670 woningen.

De potentie voor woningsplitsen is op basis van de door ons gehanteerde vereisten vrij groot. De uitkomsten van onze analyse dienen daarom vooral als 'kansenkaart', zie de figuren hieronder. Hiermee wordt de ruimtelijke spreiding van potentiële toevoegingen door splitsen in beeld gebracht. Gemeenten kunnen hiermee het gesprek aangaan over de wenselijkheid van woningsplitsen op deze locaties. Door het beleid dusdanig in te richten, kunnen zij woningsplitsen op sommige van deze locaties stimuleren en op andere juist inperken.

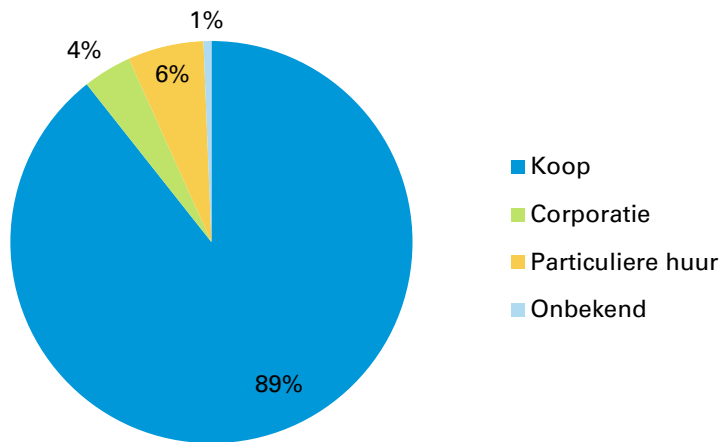
Figuur 84: Totale splitspotentie, wijkniveau



Bron: Stec Groep (2024), BAG (2024), ABF (2022), Spotinfo (2024).

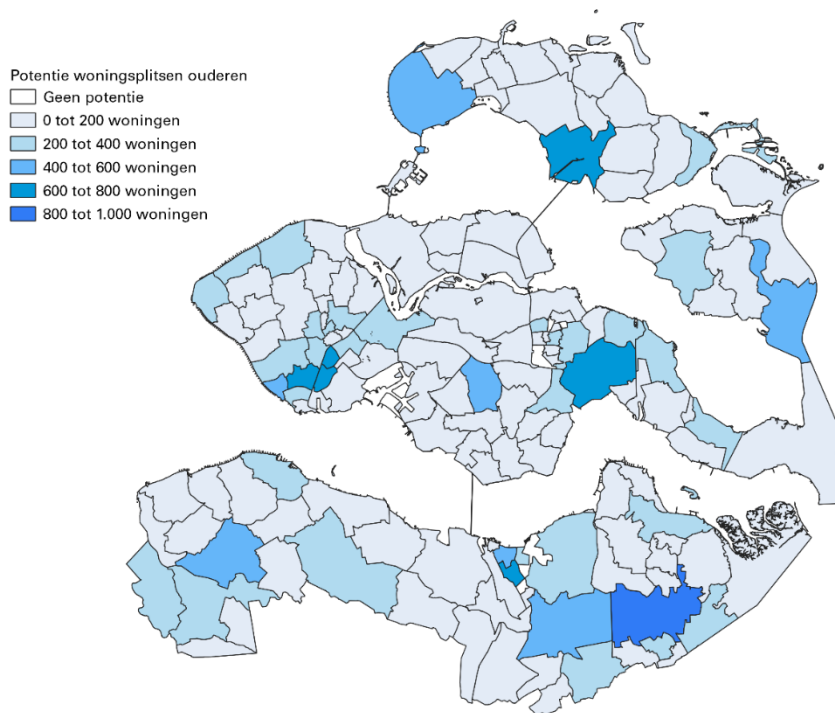
Verreweg het grootste aandeel van de potentie voor woningsplitsen zit in het koopsegment, namelijk circa 89%. Het aandeel dat landt bij woningcorporaties en particuliere verhuurders is gezamenlijk goed voor zo'n 10%. Dit betekent dat wanneer een gemeente in wil zetten op het stimuleren van woningsplitsen, voornamelijk gekeken moet worden naar het koopsegment.

Figuur 85: Potentie woningsplitsen naar eigendomssituatie



Bron: Stec Groep (2024), BAG (2024), ABF (2022), Spotinfo (2024), CBS Microdata (2024, cijfers 2022).

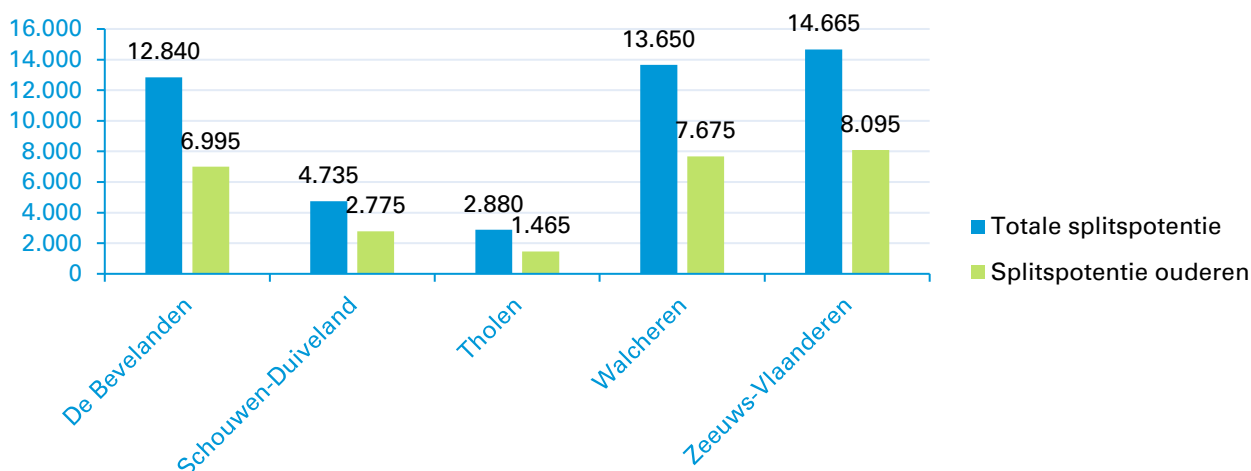
Figuur 86: Splitspotentie 55-plushuishoudens, wijkniveau



Bron: Stec Groep (2024), BAG (2024), ABF (2022), Spotinfo (2024), CBS Microdata (2024, cijfers 2022).

Het beeld tussen de totale potentie en de potentie voor 55-plushuishoudens komt vrij goed overeen. Sommige wijken springen er duidelijker uit wanneer we de verdiepingsslag maken voor ouderen. In de onderstaande figuur staat een overzicht per regio van de splitspotentie, zowel totaal als voor 55-plushuishoudens.

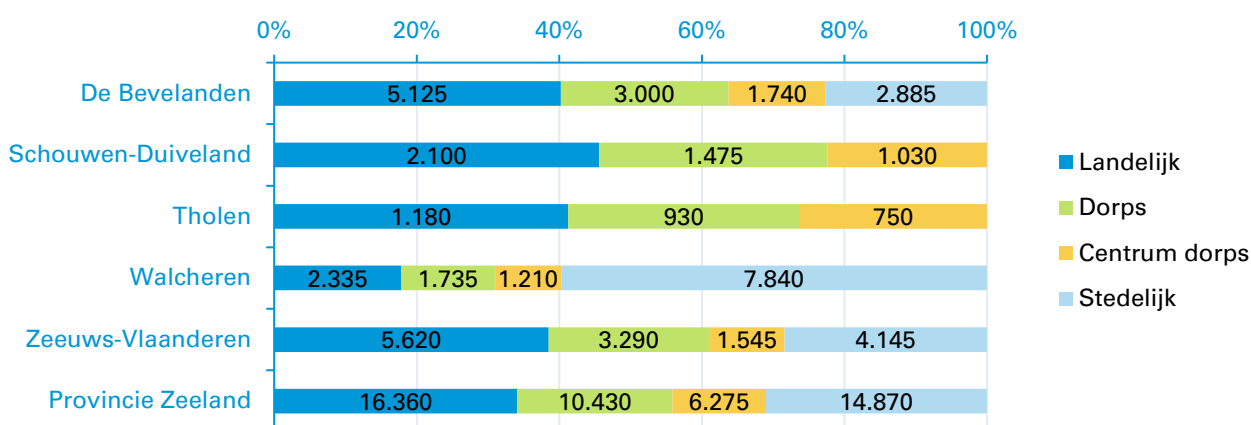
Figuur 87: Potentie woningsplitsen totaal en 55-plushuishoudens



Bron: Stec Groep (2024), BAG (2024), ABF (2022), Spotinfo (2024), CBS Microdata (2024, cijfers 2022).

Bij het bepalen van de potentie voor woningsplitsen is onder andere rekening gehouden met het woonmilieu in relatie tot de gewenste resterende oppervlakte na splitsen. Dit staat verder toegelicht in bijlage C. Voor alle regio's behalve Walcheren geldt dat de grootste potentie zich bevindt in landelijke woonmilieus. Hierbij gaat het veelal om woningen in het buitengebied. In Walcheren is de grootste potentie juist te vinden in stedelijke woonmilieus. Hoe meer stedelijk het woonmilieu, des te meer uitdagingen er (in beginsel) komen kijken bij woningsplitsen, zoals bijvoorbeeld parkeerdruk, overlast en draagvlak. Dat wil niet zeggen dat woningsplitsen niet positief of succesvol kan zijn in deze gebieden; juist in gebieden met een hogere marktdruk kan splitsen meer soelaas bieden.

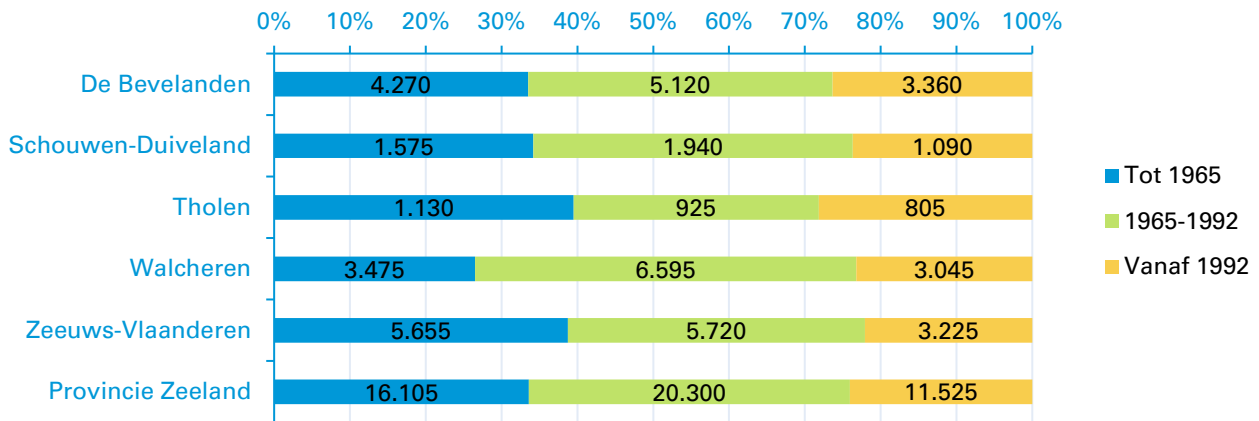
Figuur 88: Potentie woningsplitsen naar woonmilieu



Bron: Stec Groep (2024), BAG (2024), ABF (2022), Spotinfo (2024).

Een andere factor waar de analyse rekening mee houdt, is het bouwjaar. Over het algemeen is woningsplitsen van jong bezit niet wenselijk. Juist bij verouderde, incurante woningen kan splitsen uitkomsten bieden, doordat het gepaard kan gaan met renovatie en verduurzaming. In de onderstaande figuur is de potentie naar bouwjaar weergegeven. Voor de regio's De Bevelanden, Schouwen-Duiveland, Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen komt de grootste potentie terug bij woningen uit de periode 1965 tot 1992. In het geval van regio Tholen landt het grootste aandeel van de potentie in de periode tot 1965.

Figuur 89: Potentie woningsplitsen naar bouwjaar



Bron: Stec Groep (2024), BAG (2024), ABF (2022), Spotinfo (2024).

Bijlage A: Methodiek bepaling woningbehoefte

In dit onderzoek staat het in beeld brengen van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de provincie Zeeland centraal. Alle hoofdstukken hebben hier immers een invloed op. Voor het bepalen van deze woningbehoefte maken we gebruik van ons eigen Stec-Doorstroommodel en verschillende parameters. Dit maakt het soms lastig de uitkomsten van ons model goed te volgen. In deze bijlage staan we uitgebreider stil bij onze methodiek en nemen we u in vier stappen mee. Deze stappen zijn ook geïllustreerd in figuur A1 aan het eind van deze bijlage.

Stap 1: huidige woonsituatie van Zeeuwse huishoudens in beeld

We brengen allereerst in beeld hoe de huidige huishoudens in Zeeland wonen. We maken daarvoor een indeling naar onze Stec-Doelgroepen op basis van leeftijd, huishoudenssamenstelling, inkomen en woonmilieu (zie bijlage E voor de precieze indeling) van de huishoudens in Zeeland. Voor deze Stec-Doelgroepen brengen we ook in beeld in welke woning ze nu wonen. Daarvoor maken we onderscheid naar het woningtype (grondgebonden, appartement zonder lift en appartement met lift/nultreden). Deze indeling hebben we precies in beeld gebracht op basis van CBS Microdata. Zo is tot op CBS-wijkniveau in beeld welke doelgroepen in welke woning wonen.

Stap 2: verwachte doelgroepenontwikkeling op basis van Zeeuwse prognose

De huidige woonsituatie van huishoudens in Zeeland vormt de basis. Voor de woonbehoefte is het vervolgens relevant welke doelgroepen in omvang toenemen welke doelgroepen juist afnemen in de periode tot 2050. Hiervoor maken we in Zeeland gebruik van de Zeeuwse huishoudensprognose. Deze prognose maakt op basis van huidige migratietrends en verwachte demografische ontwikkelingen een inschatting van de toekomstige huishoudens. Ook deze toekomstige huishoudens delen we opnieuw in naar onze Stec-doelgroepen. Zo weten we per Stec-doelgroep of er hier naar verwachting meer of minder van zijn in de toekomst. De totale huishoudensontwikkeling vormt eveneens de kwantitatieve woningbehoefte.

Stap 3: kwalitatieve woonbehoefte naar woonwensen en verhuisgedrag

De huidige bezetting van woningen door doelgroepen en de verwachte ontwikkeling van deze doelgroepen zijn twee belangrijke bouwstenen voor de berekening van de kwalitatieve woningbehoefte. Wat echter ook van belang is, hoe deze doelgroepen in de toekomst zullen/willen verhuizen. We beredeneren dat via twee routes: op basis van de woonwensen van doelgroepen (WoON2021) en op basis van het daadwerkelijk verhuisgedrag van doelgroepen (CBS Microdata). Deze twee routes geven ons de mogelijkheid om zowel een vraaggerichte behoefte te schetsen (wat willen doelgroepen) als een aanbodgerichte behoefte (welke mogelijkheden hebben huishoudens nu).

Naast het woningtype waar men heen verhuist, is ook de verhuisgeneigdheid van belang. Deze is bepaald op basis van het aandeel huishoudens per doelgroep dat jaarlijks verhuist. Zo verhuizen jongeren jaarlijks veel vaker dan oudere doelgroepen.

Al het voorgaande is de input voor ons Stec-Doorstroommodel. We bootsen op basis van deze informatie namelijk de jaarlijkse doorstroming na. We bepalen jaarlijks welke huidige doelgroepen verhuizen binnen Zeeland, welke doelgroepen instromen naar Zeeland en welke doelgroepen uitstromen uit Zeeland. Doelgroepen die verhuizen in Zeeland of uitstromen laten een woning achter. Welke woning dat is, bepalen we aan de hand van hoe deze doelgroep nu woont (stap 1). Huishoudens die instromen bezetten een woning die zij wensen (op basis van woonwensen) of waar zij daadwerkelijk in het verleden ook heen verhuisden (op basis van verhuisgedrag). Hoeveel huishoudens uit een

bepaalde doelgroep in- of uitstromen bepalen we aan de hand van de verwachte huishoudensontwikkeling (stap 2).

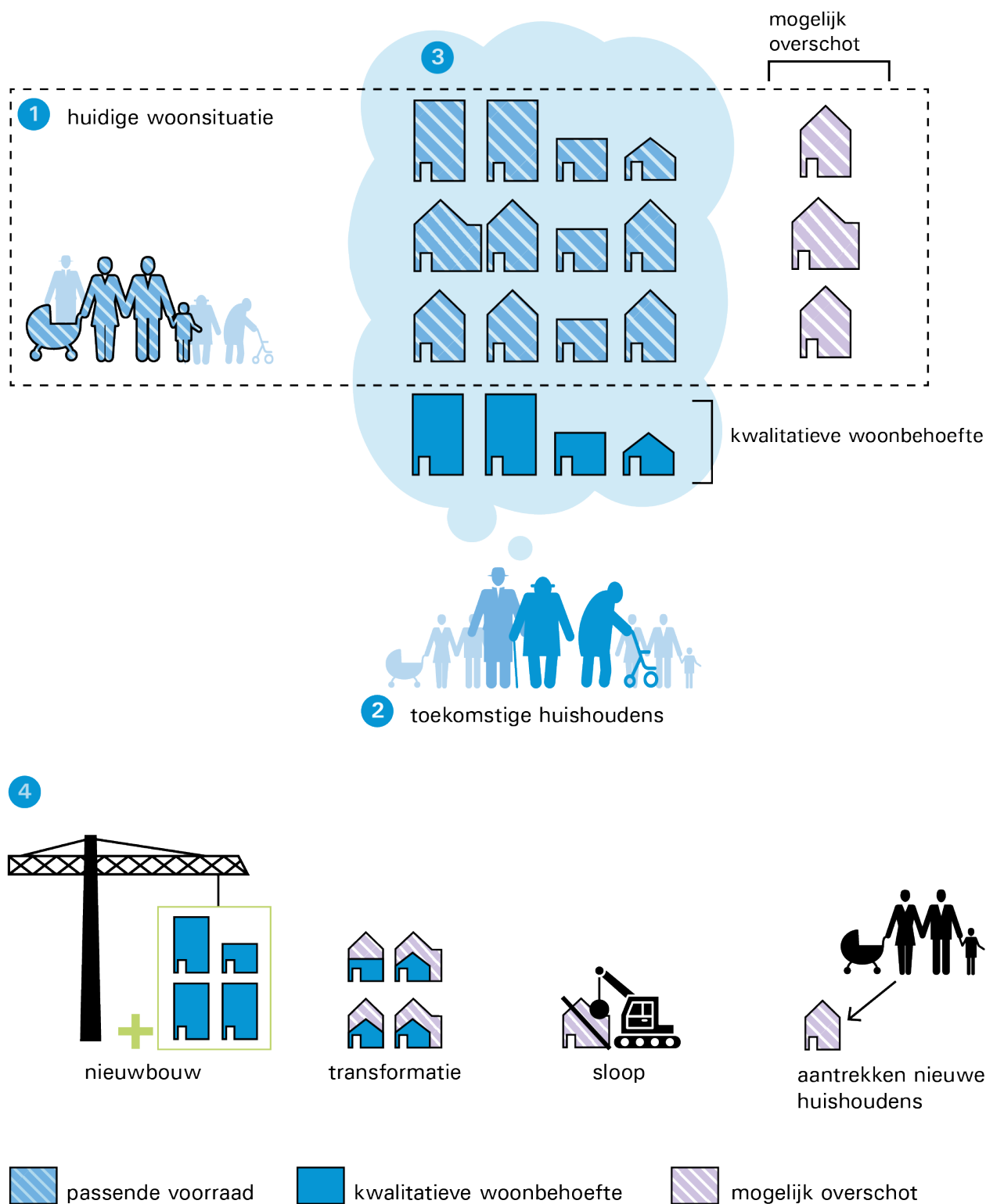
Door deze nabootsing van de jaarlijkse doorstroming ontstaat een opgave. De bestaande woningvoorraad sluit immers niet precies aan op deze veranderende samenstelling van doelgroepen, bijvoorbeeld door vergrijzing. We zien dat hierdoor naar bepaalde woningtypen een behoefte bestaat, omdat deze nog onvoldoende in de voorraad aanwezig zijn. Denk daarbij aan nultredenwoningen voor het toenemende aantal ouderen. Tegelijkertijd kan er ook een overschot ontstaan. Zo laten ouderen die verhuizen naar een nultredenwoning vaak een reguliere grondgebonden woning achter. Indien er volgens de huishoudensprognose onvoldoende doelgroepen instromen die in die woningen willen wonen, kan mogelijk een overschot aan dit woningtype ontstaan.

Stap 4: Mogelijkheden om kwalitatieve woonbehoeften in te vullen

Wanneer we voorgaande voor meerdere jaren herhalen ontstaat de kwalitatieve woningbehoefte voor de verschillende perioden tot 2031, 2041 en 2050. Deze behoefte kan op verschillende manieren ingevuld worden. Zo kan een behoefte ingevuld worden door het nieuw bouwen van deze woningen of door het transformeren van bestaande woningen. Dat kan bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woningen te voorzien van een traplift, zodat deze als een nultredenwoning bewoond kan worden.

Tegelijkertijd zijn er ook verschillende mogelijkheden om een mogelijk overschot aan woningen aan te pakken. Inzet hierop is noodzakelijk om leegstand van woningen en daarmee gepaard gaande verloedering van wijken te voorkomen. Zo kan transformatie van woningen ook het overschot verkleinen en kan gekozen worden voor herstructurering van wijken door sloop-nieuwbouw. Ten slotte kan een overschot ook verkleind worden door het aantrekken van extra huishoudens naar de provincie, die deze woningen willen bewonen. Dit betekent dan wel dat extra instroom noodzakelijk is bovenop de instroom waarmee is gerekend in de Zeeuwse prognose. Dat vereist dus ook een investering in de aantrekkingskracht van de regio voor buitenstaanders, bijvoorbeeld door middel van economische impulsen.

Figuur A1: Illustratie Stec-Doorstroommodel



Bijlage B: Definitielijst aandachtsgroepen

Programma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'

Een passende woning voor iedereen in een gezonde en prettige woon en leefomgeving. Dat is het doel van het Rijksprogramma's 'Een thuis voor iedereen' en 'Wonen en zorg voor ouderen'. Dit zijn twee van de zes programma's onder de Nationale Woon- en Bouwagenda. Speciale aandacht is er voor voldoende betaalbare woningen voor alle aandachtsgroepen. Dit met een evenwichtige verdeling over gemeenten met adequate zorg, ondersteuning en begeleiding.

Aandachtsgroepen Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv)

Het Rijk stuurt met de Wvrv op de wettelijke verankering van bepaalde aandachtsgroepen die moeilijk aan een passende woning kunnen komen. Specifiek verplicht de wet bij inwerkingtreding gemeenten een urgentieregeling op te stellen. In de urgentieregeling moeten de verplichte urgentiecategorieën terugkomen die in de Wvrv zijn benoemd. Zie voor het overzicht de tabel hieronder.

Tabel 18: Overzicht aandachtsgroepen en urgentiecategorieën

Aandachtsgroep	Subgroep	Verplichte urgentie in urgentieverordening?
1. Ouderen	Personen 65+	Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
2. Mantelzorg	Mantelzorgers	Ja, nadere afbakening volgt nog
	Mantelzorgontvangers**	
3. Langdurige zorg	Mensen met lichamelijke, verstandelijke, zintuigelijke of psychische beperking en ernstig chronisch zieken	Ja, nadere afbakening volgt nog
4. Uitstromers maatschappelijk opvang	Daklozen	Ja
	Huiselijk geweld (vrouwenopvang)	
	Slachtoffers mensenhandel	
5. Uitstromers Beschermd wonen		Ja
6. Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg		Ja
7. Uitstromers jeugdzorg	Inclusief pleeggezinnen	Ja, voor uitstromers tussen de 18 en 23 jaar
8. Uitstromers (jeugd)detentie en forensische zorg*	Jaarlijkse uitstroom na minimaal 3 maanden detentie Jaarlijkse uitstroom na minimaal 3 maanden jeugddetentie.	Ja, voor personen met een leeftijd vanaf 18 jaar

	Jaarlijkse uitstroom na Forensische zorg	
9. Stoppende sekswerkers	Die gebruik maken van een uitstapregeling	Ja
10. Arbeidsmigranten		Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
11. Studenten	Uitwonende studenten	Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
12. Woonwagbewoners		Geen urgentie voor groep, mogelijk wel om individuele redenen
13. Statushouders	Wettelijke taakstelling	Nee

Bron: Stec Groep, 2023. * Langdurig en intensief: acht uur per week meer dan drie maanden lang. ** Personen van 55 jaar en ouder die mantelzorg ontvangen.

Uitstromers Beschermd wonen

Woningzoekenden die een voorziening voor Beschermd wonen als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten. ¹¹

Uitstromers klinische geestelijke gezondheidszorg

Woningzoekenden die een verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet langdurige zorg verlaten waar zij geneeskundige geestelijke zorg ontvingen of woningzoekenden die in verband met geneeskundige zorg als bedoeld in artikel 10, onderdeel g, van de Zorgverzekeringswet in een instelling verbleven in verband met zorg zoals psychiaters en klinisch psychologen plegen te bieden en deze verlaten.

Uitstromers vrouwenopvang en opvang voor slachtoffers van mensenhandel

Woningzoekenden die een voorziening voor opvang als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlaten voor slachtoffers van huiselijk geweld of mensenhandel en die daar verbleven omdat zij door problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben moeten verlaten.

Uitstromers detentie of forensische zorg

Woningzoekenden die een inrichting of voorziening als bedoeld in artikel 3a van de Beginselenwet justitiële jeugdinrichtingen, een penitentiare inrichting als bedoeld in artikel 3 eerste lid, van de Penitentiare beginselenwet of een instelling voor forensische zorg als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet forensische zorg verlaten. Voorzien wordt dat het bij uitstroom uit detentie om personen gaat die na een verblijf van minimaal drie aaneengesloten maanden genoemde inrichtingen verlaten.

Uitstromers jeugdhulp met verblijf en pleegzorg

¹¹ Definitie Beschermd wonen (Wmo2015, artikel 1.1.1): wonen in een accommodatie van een instelling met daarbij behorende toezicht en begeleiding, gericht op het bevorderen van zelfredzaamheid en participatie, het psychisch en psychosociaal functioneren, stabilisatie van een psychiatrisch ziektebeeld, het voorkomen van verwaarlozing of maatschappelijke overlast of het afwenden van gevaar voor de cliënt of anderen, bestemd voor personen met psychische of psychosociale problemen, die niet in staat zijn zich op eigen kracht te handhaven in de samenleving.

Woningzoekenden tussen achttien en drieëntwintig jaar aan wie jeugdhulp met verblijf is verleend als bedoeld in artikel 1.1. van de Jeugdwet en die een accommodatie of gesloten accommodatie verlaten.

Stoppende sekswerkers

Woningzoekenden die deelnemen aan een programma gericht op duurzaam stoppen met sekswerk waarbinnen begeleiding van sekswerkers plaatsvindt bij het vinden van ander werk, een andere woning of juiste zorg (DUUP-regeling).

Mantelzorgers en -ontvangers

Woningzoekenden die mantelzorg als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 verlenen of ontvangen.

Ernstig chronisch zieken en/of mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking

Woningzoekenden die op grond van ernstige en chronische medische redenen (lichamelijke, verstandelijke of zintuigelijke beperking of psychische kwetsbaarheid of rolstoelafhankelijkheid) andere woonruimte of specifieke woonvormen behoeven.

(Dreigend) dakloze mensen

Woningzoekenden aan wie opvang of Beschermd wonen is verleend als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wmo 2015. Het voorgestelde artikel heeft betrekking op personen die als rechthebbende wegens dakloosheid in de Maatschappelijke opvang verblijven of hier op grond van de Wmo 2015 een beschikking voor hebben, maar de fase van opvang kunnen overslaan.

Ouderen

Personen van 55 jaar en ouder.

Arbeidsmigranten

Onderdaan van een andere lidstaat van de EU die zijn hoofdverblijf niet in NL heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten.

Studenten

Woningzoekende die voltijds is ingeschreven bij een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1. van de Wet educatie en beroepsonderwijs of bij een instelling als bedoeld in artikel 1.2 onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek, gevestigd binnen het gebied van de woningmarktregio.

Woonwagengewoners

Woningzoekende die wil wonen in een woonwagen (als bedoeld in artikel 235 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek) en voor wie het wonen in een woonwagen onderdeel uitmaakt van diens culturele identiteit doordat deze persoon zelf of zijn ouders of grootouders in een woonwagen hebben gewoond.

Statushouders

Houders van een verblijfsvergunning als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000, op basis van de gemeentelijke taakstelling bedoeld in artikel 28 van de Huisvestingswet.

Oekraïense vluchtelingen

Oekraïense vluchtelingen worden opgevangen en krijgen tijdelijk bescherming (tot en met 4 maart 2025) in Nederland door de Richtlijn tijdelijke bescherming van de Europese Unie. Hieronder vallen Vluchtelingen met de Oekraïense nationaliteit die: 1) na 26 november 2021 uit Oekraïne zijn gereisd; 2) voor 27 november 2021 in Nederland waren voor bijvoorbeeld studie, werk of om asiel te vragen, en dat kunnen aantonen. Alsook vluchtelingen uit Oekraïne met een andere nationaliteit die: 1) op 23 februari 2022 een permanente Oekraïense verblijfsvergunning hadden (en alleen als ze Oekraïne hebben

verlaten op of na 27 november 2021, en niet zijn teruggekeerd naar hun land van herkomst na 23 februari 2022); 2) op 23 februari 2022 nationale of internationale bescherming hadden in Oekraïne, bijvoorbeeld als erkend vluchteling.

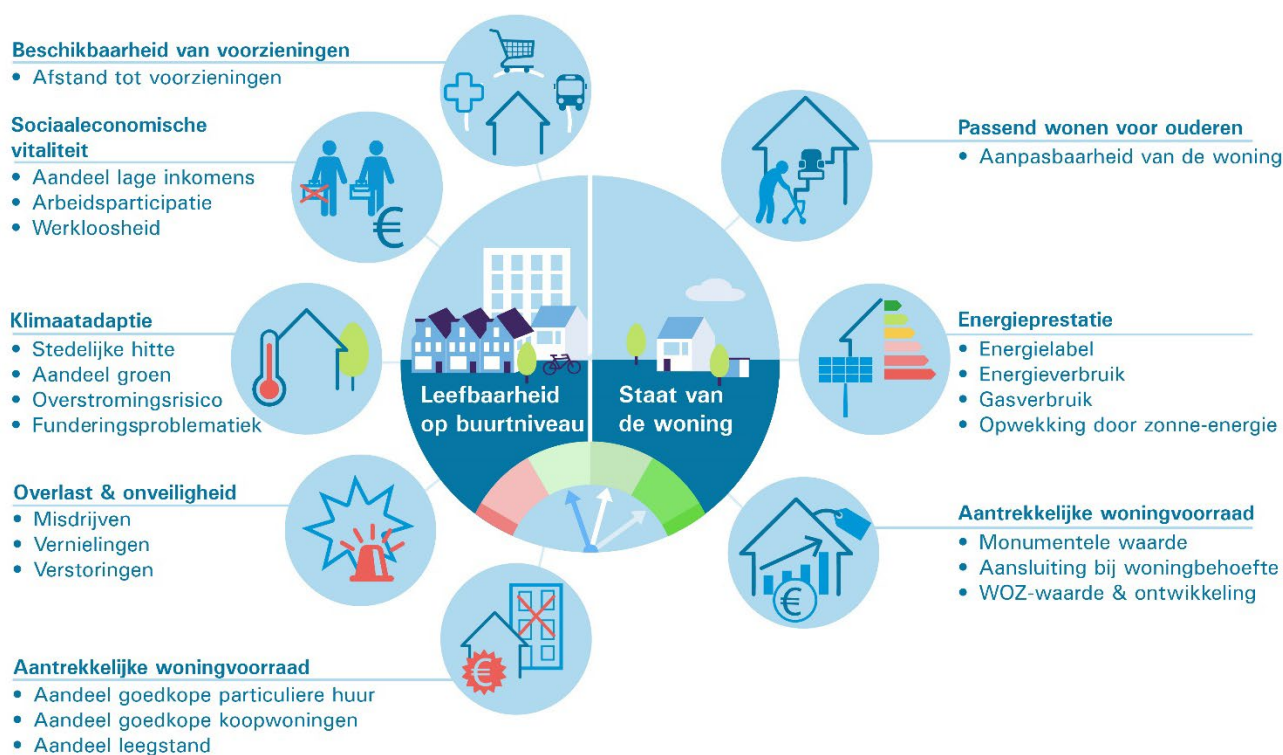
Ook vallen hieronder hun partners, minderjarige kinderen en familieleden die met hen samen woonden in Oekraïne. (bron: Rijksoverheid, 2023).

Bijlage C: Methodologie scans

In deze bijlage benoemen we de methodologische aanpak van de scans die we voor de provincie Zeeland hebben uitgevoerd. Dit geven we weer in figuren en tabellen met de scoring per indicator.

8.4 C1. Toekomstbestendige wijken

Figuur C1: Indicatoren Toekomstbestendige wijken



Bron: Stec Groep (2024).

Tabel C1: Scoringsmethodiek Toekomstbestendige wijken

Woningscore

Indicator: Energieprestatie	
Indicator meet:	- Energielabel per woning. Geclassificeerd op basis van de best beschikbare informatie: vastgesteld label (CBS-Microdata), anders een voorlopig label op basis van bouwjaar en woningtype. - Netto-energieverbruik (elektriciteit- en gasverbruik) per woning (CBS-Microdata). Gekeken naar netto-energieverbruik waardoor besparing door o.a. zonnepanelen meegenomen wordt.

Scoring	- Energielabel: een beter energielabel betekent een hogere score. Het energielabel is vertaald naar een score (A = hoogst, G = laagst). - Netto energieverbruik: hoe lager het netto energieverbruik, hoe hoger de score.
Indicator: Aantrekkelijke woningvoorraad	
Indicator meet:	- De aansluiting van de woning op de toekomstige woningbehoefte (CBS Microdata). - Gemiddelde WOZ-waardeontwikkeling over de periode 2018-2023 (CBS Microdata). - Monumentale status van panden (Spotinfo).
Scoring	- Woningbehoefte: hoe schaarser een bepaald product is en hoe meer er vraag naar is in de toekomst, hoe hoger een woning scoort. Woningen waar er al veel van zijn en waar in de toekomst relatief weinig behoefte naar is scoren lager. - Woningen met een relatief positieve WOZ-waardeontwikkeling scoren hoog, woningen met een relatief lage gemiddelde waardeontwikkeling scoren laag. - Indien panden een monumentale status hebben (rijksmonument) dan wordt de aantrekkelijkheid automatisch hoog ingedeeld. Deze woningen zijn los van overige woningkenmerken dan immers aantrekkelijke woonproducten.
Indicator: Passend wonen voor ouderen	
Indicator meet:	Levensloopgeschiktheid op niveau van het pand. (Gebaseerd op beschikbare informatie van ZorgkaartNederland. Aangevuld met eigen methode om aanpasbaarheid te bepalen.)
Scoring	We houden de officiële scores aan zoals bepaald door TNO en het Ministerie van VWS. Niet aanpasbaar scoort het laagst, nultreden het hoogst.

Omgevingsscore

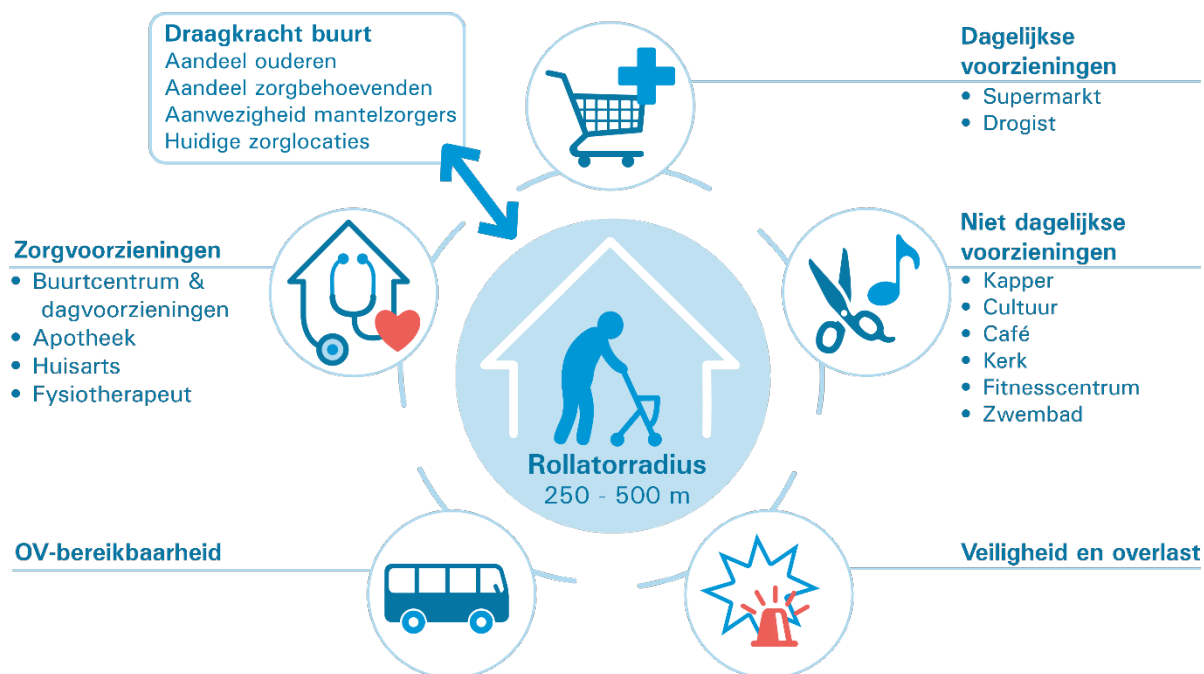
Indicator: Klimaatadaptatie	
Indicator meet:	- Stedelijk hitte-eilandeffect. Gemiddelde gevoelstemperatuur op een zomerdag per buurt (Klimaat-effectatlas). - Aandeel groen (zowel openbaar als niet openbaar) in een buurt (Klimaat-effectatlas). - Overstromingsrisico (Spotinfo) - Funderingsproblematiek (Spotinfo)
Scoring	- Stedelijke hitte: hoe hoger de gemeten temperatuur is ten opzichte van niet-stedelijke gebieden, hoe lager de score. - Aandeel groen: hoe hoger het percentage groen in de buurt, hoe hoger de score. - Overstromingsrisico: hoe dieper de overstroming (in meters) in overstroming die eens in de honderd jaar voorkomt, hoe lager de score. - Funderingsproblematiek: hoe hoger het risico op funderingsschade, hoe lager de score.

Indicator: Aantrekkelijke woningvoorraad	
Indicator meet:	- Aandeel goedkope particuliere huurwoningen per buurt (CBS wijken en buurten). - Aandeel goedkope koopwoningen per buurt (CBS wijken en buurten). - Aandeel administratieve leegstand per buurt (CBS wijken en buurten).
Scoring	- Goedkope particuliere huur: hoe hoger het aandeel goedkope particuliere huur, hoe lager de score. - Goedkope koop: hoe hoger het aandeel goedkope koop, hoe lager de score. - Leegstand: hoe meer woningen er leegstaan, hoe lager de score.
Indicator: (on)veiligheid	
Indicator meet:	De mate en ontwikkeling van veiligheid op buurtniveau. (Leefbaarometer).
Scoring	Scoring op buurtniveau (afwijking van landelijke gemiddelde in 2022). Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5). Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de score in de periode 2014-2022. De optelsom van de huidige score en de ontwikkelingsscore bepaalt de uiteindelijke score.
Indicator: Sociaaleconomische vitaliteit	
Indicator meet:	- Het aandeel huishoudens met een inkomen tot 120% van het sociaal minimum (CBS wijken en buurten) - Het aandeel actieven (aandeel werkzame beroepsbevolking in de leeftijd 15 tot 75 jaar) (CBS wijken en buurten) - Aandeel werkloosheid (CBS wijken en buurten)
Scoring	- Aandeel lage inkomens: hoe hoger het aandeel huishoudens met een laag inkomen, hoe lager de score. - Aandeel actieven: hoe hoger het aandeel actieven, hoe hoger de score. - Aandeel werkloosheid: hoe hoger het aandeel werklozen, hoe lager de score.
Indicator: Voorzieningenniveau	
Indicator meet:	De mate en ontwikkeling van het aanbod aan diensten, commerciële goederen en/of culturele activiteiten in een gebied (Leefbaarometer)
Scoring	Scoring op buurtniveau (afwijking van landelijke gemiddelde in 2022). Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5). Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de score in de periode 2014-2022. De optelsom van de huidige score en de ontwikkelingsscore bepaalt de uiteindelijke score.

Bron: Stec Groep (2024).

8.5 C2. Seniorproofscan

Figuur C2: Indicatoren Seniorproofscan



Bron: Stec Groep (2024).

Tabel C2: Scoringsmethodiek Seniorproofscan

Indicator	Bron	Weging	Wegings- factor 250m	Wegings- factor 500m
Apotheken	Locatus	1	x 2	x 1
Bushaltes (enkel belbushaltes)	OpenOV met aanvullende data provincie Zeeland	1	x 2	x 1
Bushaltes (reguliere lijndienst)	OpenOV met aanvullende data provincie Zeeland	2	x 2	x 1
Buurthuizen	Google Maps	3	x 2	x 1
Cafés	Locatus: café en café-restaurants	0,5	x 2	x 1
Cultuur	Locatus	0,5	x 2	x 1
Drogisten	Locatus	0,5	x 2	x 1
Fitness	Locatus	0,25	x 2	x 1
Fysiotherapeuten*	https://www.fysiotherapie-praktijken.nl/fysiotherapeut/zeeland	1	x 2	x 1
Huisartsen*	https://huisartsen-overzicht.nl/provincie/zeeland.html	2	x 2	x 1

Kappers	Locatus	0,5	x 2	x 1
Kerken*	https://kerknl.nl/directory/area/Zeeland	0,5	x 2	x 1
Supermarkten	Locatus	3	x 2	x 1
Veiligheid	Leefbaarometer 2022	0,5	x 2	x 1
Zwembaden	Locatus	0,25	x 2	x 1

Bron: Stec Groep (2024). *Check uitgevoerd met Google Maps.

8.6 C3. Beter Benutten-scan

Methodologie optoppotentie

Om de voorraad via optoppen beter te kunnen benutten richten we ons bij deze ingreep voor de Beter Benutten-scan op de gehele voorraad aan panden (binnen bestaand stedelijk gebied) in Zeeland op basis van de BAG (2024). Vervolgens filteren we op woonfunctie en geschiktheid. Hiervoor hanteren we minimale vereisten zoals:

- Het pand heeft (deels) een plat dak. Dit type pand is immers makkelijker op te toppen. Gehanteerd wordt een minimum van 75% plat dak per pand.
- Het pand is een appartementsgebouw en bestaat al uit drie of meer woonlagen. Het optoppen van dit gebouwtype is makkelijker dan andere typen, zoals beneden-boven-woningen, door de al bestaande ingebouwde gemeenschappelijke trap of lift.
- De potentie hangt af van het woonmilieu (ABF-indeling). In landelijke woonmilieus zijn panden met maximaal twee woonlagen wenselijk. In meer dorpse woonmilieus gaat dit om maximaal drie lagen. Van optoppen kan hier dus geen sprake zijn omdat we sec panden met drie of meer lagen meewegen in de scan. In meer stedelijke woonmilieus zijn panden met maximaal vier woonlagen doorgaans gewenst (maximaal één extra laag door optoppen). Voor centrummilieus geldt in beginsel geen maximum. In deze woonmilieus verdubbelen we het aantal bouwlagen van het pand als er meer dan drie lagen zijn.
- Panden hebben een bouwjaar van 1965 of later. In 1965 is de eerste Modelbouwverordening gepubliceerd en zijn bouwtechnische eisen voor gebouwen aangescherpt. Met name over gebouwen na 1965 kan dus generiek iets gesteld worden over minimale bouwtechnische eisen. Een deel van de panden voor 1965 zijn mogelijk ook geschikt. Dit vergt echter nader constructief onderzoek op pandniveau. Specifiek is bekend dat de panden tussen 1965 en 1992 doorgaans constructief sterker zijn dan de panden van na 1992. De optoppotentie voor panden tussen 1965 en 1992 ligt daarmee naar verwachting hoger dan bij bouwjaren na 1992. Dit onderscheid is ook in de analyse verwerkt.
- Het corporatiebezit is in beeld gebracht door cijfers van CBS over het percentage corporatiebezit op buurtniveau.
- Aanvullend is voor een combinatieaanpak met verduurzaming gekeken naar het energielabel (E-, F-, G-, onbekend en geen label) op adresniveau via de BAG.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is de maximale optoppotentie in Zeeland in beeld gebracht. Het gaat hier om de potentie om zelfstandige woningen toe te voegen boven een appartement.

Methodologie splitspotentie

Voor de potentie van woningsplitsing gebruiken we de BAG-bestanden. Ditmaal vormt het adressenbestand de basis, aangezien voor het splitsen van woningen dit onderzoek zich richt op individuele woonadressen. Voor het splitsen van woningen zijn minimale vereisten opgesteld waaraan een woning moet voldoen om in potentie geschikt te zijn voor woningsplitsing:

- De woning dient te beschikken over voldoende woonoppervlakte om nog in tweeën gesplitst te worden. Hiervoor geldt 70 m² in een stedelijk woonmilieu en 110 m² in een niet-stedelijk woonmilieu dat we als minimum hanteren. Ook hier gebruiken we de ABF-woonmilieu-indeling.

- De woning dient in een buurt te staan die een voldoende scoort volgens de Leefbaarometer. In buurten die een onvoldoende scoren is in beginsel het splitsen van woningen niet gewenst. De toename in woningdichtheid kan leiden tot druk op bestaande voorzieningen en kan sociale spanningen veroorzaken, waardoor de leefbaarheid mogelijk verder verslechtert. In de praktijk kunnen zich natuurlijk voorbeelden voordoen waarin dit juist wel wenselijk kan zijn.
- De woning dient minimaal vijftien jaar oud te zijn. Voor nieuwere woningen wordt het niet wenselijk geacht om deze al in kleinere woonvormen om te zetten.
- Woningsplitsen is met name interessant voor ouderen. Daarom maken we onderscheid in een opgave gericht op deze doelgroep. We gebruiken hiervoor CBS Microdata waarbij we woningen die aan voorgaande eisen voldoen, koppelen aan het huishouden dat in die woning woont. Hierbij houden we rekening met de aankomende vergrijzing in Zeeland. We zien daarom ook kansen in de doelgroep huishoudens die de komende tien jaar tot de 65-plussers gaan behoren.

De potentie voor woningsplitsen is op basis van deze minimale vereisten groot. Wel geeft het inzicht in clustering van potentieel geschikt vastgoed. Let op, in de praktijk is een bouwkundige verdieping op pandniveau dan ook noodzakelijk.

Bijlage D: Betaalbaarheids- instrumenten

8.7 D1. Planologische beleidsinstrumenten

Restricties uit- en opbouwmogelijkheden in het omgevingsplan

In het omgevingsplan kan een gemeente restricties stellen aan de uit- en opbouwmogelijkheden van woningen. Planologisch is geregeld dat de woningeigenaar niet kan uitbouwen. Ook kunnen de bebouwingsgrenzen en bouwhoogtes worden beperkt. Hierdoor blijft de uitbreidingsmogelijkheid van het woonoppervlak en de daarmee gepaard gaande waarde stijging van een woning beperkt. Dit voorkomt een snelle ontstijging van het lage en middensegment door realisatie van een uit- of aanbouw.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	• Sturen op maximale woonoppervlakten in omgevingsplan. • Slimme ontwerpkeuzes, zoals rug-aan-rug woningen of kwadrantwoningen.
Impact	Toelichting
Juridisch 	Regels in omgevingsplan opnemen. Procedure kan lang (meerdere maanden) duren.
Financieel 	Gemiddelde besteding tussen € 10.000 en € 20.000 voor opstellen (regels in) omgevingsplan.
Capaciteit 	Opstellen, controleren en vaststellen (regels in) omgevingsplan. Inzet lager bij uitbesteding aan externen. Na vaststelling inzet nodig voor beoordeling principeverzoeken en aanvragen omgevingsvergunning.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Betaalbare koopwoningen worden langer in het segment behouden. Het instrument voorkomt dat de woningen een snelle prijsstijging doormaken door uitbreiden van het woonoppervlak.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Staat noodzakelijke aanpassing van woning in de weg bij veranderende woonvraag, zoals gezinsuitbreiding.
- In de bestaande voorraad is deze maatregel beperkt mogelijk omdat

omgevingsplanwijziging nodig is (wat kan leiden tot planschade).

- Sturingsmogelijkheid ontbreekt in beginsel voor vergunningsvrije maatregelen in het omgevingsplan.

Percentages woningbouwcategorieën vastleggen in het omgevingsplan

De gemeente kan in het omgevingsplan percentages per woningbouwcategorie verankeren. Allereerst wordt de onderbouwing voor het bedienen of beschermen van specifieke doelgroepen in de gemeentelijke woon(zorg)visie vastgesteld. Vervolgens wordt de geldigheid van de woningbouwcategorieën bepaald door een definiëring hiervan in datzelfde omgevingsplan (conform de werking van de voormalige doelgroepenverordening). De categorieën bestaan uit sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, particulier opdrachtgeverschap en geliberaliseerde woningen voor middenhuur.

De (voormalige) doelgroepenverordening blijft – op grond van het overgangsrecht – gelden als deze doelgroepenverordening vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet van kracht is. De verordening valt in dat geval onder het overgangsrecht. Gemeenten kunnen nu geen nieuwe doelgroepenverordening meer vaststellen. De doelgroepenverordening die onder het overgangsrecht valt houdt op te gelden op het moment dat de overgangsfase van het omgevingsplan is afgelopen. Dat is het moment dat gemeenten dus ook de doelgroepenverordening in het omgevingsplan hebben verwerkt.

Het omgevingsplan kan percentages voor woningbouwcategorieën bevatten voor een bepaalde locatie, voor een gebied of de gehele gemeente. Het omgevingsplan beschrijft tevens de doelgroepen. Ook bepaalt het omgevingsplan hoelang de woningen in stand worden gehouden voor de doelgroep, waarbij de randvoorwaarden uit artikel 5.161c Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) voor het vaststellen van termijnen in acht moeten worden genomen. In het Bkl staat een instructieregel die bepaalt in welk geval er regels over woningbouwcategorieën in een omgevingsplan mogen worden gesteld. In de praktijk geldt dit enkel voor het publiekrechtelijk reguleren van woningbouwcategorieën en is niet rechtstreeks van toepassing op privaatrechtelijke afspraken waarin afspraken over woningbouwcategorieën worden gemaakt.

De precieze definiëring van deze categorieën kan de gemeente zelf formuleren, maar aansluiten bij gemaakte afspraken in de regionale Woondeals is wenselijk. Zo zijn deze afspraken ook in het gemeentelijk woonbeleid gewaarborgd. De regels beschrijven onder andere de doelgroepen en prijzen en bevat daarmee een toelichting op het woningbouwprogramma. Deze doelgroepen en prijzen kunnen ook geborgd worden door een opname hiervan in de woonvisie of het volkshuisvestingsprogramma dat deze visie in de toekomst (waarschijnlijk) vervangt.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ★☆☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	Vereveningsfonds als alternatief of aanvulling.

Impact	Toelichting
Juridisch 	- Op- en vaststellen doelgroepenregels in omgevingsplan. Vereist tijd als gemeente deze nog niet heeft, anders herzien. - Vaststellen (wijzigen) omgevingsplan vereist. Bij wijziging doelgroepenverordening moet naar regels in het omgevingsplan worden omgezet.
Financieel 	Gemiddelde besteding tussen € 10.000 en € 20.000 voor wijzigingen omgevingsplan en mogelijke extra kosten voor omzetten voormalige doelgroepenverordening.
Capaciteit 	Opstellen/wijzigen, controleren en vaststellen van regels in het omgevingsplan. Inzet lager bij uitbesteding van beide aan externen. Na vaststelling inzet nodig voor beoordeling principeverzoeken en aanvragen omgevingsvergunning bij afwijken van het omgevingsplan.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Verplicht aandeel betaalbare woningen wordt aangewezen in het gebied.
- Geeft gemeente een middel om (nieuwe) woningen voor lage en middensegment beschikbaar te houden. Moet minimaal een bepaald aantal jaar zo beschikbaar blijven (opgenomen in Bkl en omgevingsplan).
- Geeft 'stok achter de deur' bij onderhandelingen bij anterieure overeenkomsten.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Kan voor vertraging in het woningbouwproces zorgen wanneer de exploitatie niet uit kan bij nieuwe ontwikkelingen.
- Optuigen regels kost tijd en geld. Dit geldt ook voor het opstellen/wijzigen en vaststellen van (regels in) het omgevingsplan.

Vereveningsfonds

Een vereveningsfonds is een fonds waar opbrengsten van betaalbare en niet-betaalbare woningen worden verevend bij nieuwe ontwikkelingen. Daarnaast belandt er een heffing in het fonds door de verplichtingen die voortvloeien uit het niet realiseren van sociale woningen in een bepaald programma. Deze ontvangen heffing wordt benut door woningcorporaties om extra sociale huur in andere plannen te realiseren. Een vereveningsfonds is vaak in een gemeentelijke verordening geregeld. Belangrijke randvoorwaarden om een vereveningsfonds goed te laten werken zijn 1) dat het bedrag dat in het fonds landt aan moet sluiten bij het prijspeil waarin de woningen worden gerealiseerd, 2) dat er voldoende locaties beschikbaar moeten zijn waar sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden en 3) dat de opgebouwde fondsen daadwerkelijk ingezet worden.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: woningcorporatie)
Alternatief 	- Vereveningsarrangement gericht op ontwikkelaars. - Verevenen tussen twee plannen van dezelfde ontwikkelaar in dezelfde kern.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Het percentage sociale huurwoningen waarop gestuurd wordt, dient opgenomen te zijn in het omgevingsplan. Daarnaast opstellen van een verordening en een anterieure overeenkomst per project tussen gemeente en ontwikkelaar.
Financieel 	Instandhouding van het fonds en overzicht houden van de gelden in het fonds en dat er geschikte projecten zijn waar opgebouwde gelden in het fonds weer voor gebruikt worden. Programmeringsvraagstuk dat er in de gemeente jaar op jaar projecten met betaalbare woningen moeten zijn.
Capaciteit 	Het optuigen van een verordening duurt enkele weken tot maanden. De inzet per anterieure overeenkomst is afhankelijk van het proces en de verstandshouding tussen gemeente en initiatiefnemer.

Voordelen	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Regie op uitvoering en administratie over het fonds en de ontwikkelingen van sociale huurwoningen. • Kan bijdragen aan verplichtingen uit de woondeals.	• Er kan een kloof ontstaan tussen de prijs van het afkopen en de marktwaarde van de woningen bij opgaande markt.

8.8 D2. Vergunning op grond van huisvestingsverordening

Huisvestingsvergunning en toewijzing eigen inwoners

Het aanwijzen van woonruimte waarvoor een huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd is geregeld in de huisvestingsverordening. Zonder deze vergunning mag de woonruimte niet voor bewoning worden gebruikt. Het doel van de huisvestingsvergunning is verdringing op de woningmarkt voorkomen zodat mensen met lagere inkomens daadwerkelijk in sociale woningen kunnen wonen. Toelating of toewijzing kan op basis van economische of maatschappelijke binding met de woonplaats (werkt of studeert in plaats of gemeente, mantelzorger, beroepen) of op basis van passendheid en urgentie (inkomen, omvang huishouden, urgentiecategorie zoals medische indicatie et cetera). Dergelijke regels kunnen enkel in de huisvestingsvergunning opgenomen worden als aangetoond kan worden dat deze regels noodzakelijk zijn. Dit kan door een grondslag in schaarste of leefbaarheid. In het eerste geval moet het gaan om schaarste aan woonruimte die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Dit moet voor elk van de aangewezen categorieën in alle gebieden waar deze ingevoerd wordt onderbouwd worden. In het tweede geval kunnen dergelijke instrumenten ingezet worden met het oog op het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving.

Met de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting worden gemeenten verplicht om een huisvestingsverordening te hebben waarin in ieder geval een urgentieregeling is opgenomen. Deze urgentieregeling dient een aantal urgente aandachtsgroepen te bevatten. Deze aandachtsgroepen zijn minder zelfredzaam en zouden zich zonder een dergelijke regeling relatief vaak in maatschappelijke onwenselijke situaties bevinden. Regionaal dient afgestemd te worden hoe deze aandachtsgroepen evenredig over de regio verdeeld kunnen worden en vervolgens kan door middel van het aantal afgegeven urgentieverklaringen bijgehouden worden of deze evenredige verdeling wordt nagekomen.

Verder hebben gemeenten sinds de herziening van de Huisvestingswet meer mogelijkheden om eigen inwoners voorrang te geven (bij het kopen of huren van een huis) boven mensen die woonachtig zijn buiten de gemeente. Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe wet kunnen betaalbare nieuwbouwoopwoningen (tot de betaalbaarheidsgrens, momenteel € 390.000) met voorrang verleend worden aan

eigen inwoners. De woning moet vervolgens worden bewoond door een huishoudens die een aantoonbare behoefte heeft aan betaalbare koopwoning (bijvoorbeeld op basis van inkomen). Ook hiervoor geldt een instandhoudingstermijn van minimaal één en maximaal tien jaar voor een sociale koopwoning (tot NHG). Het opstellen van de huisvestingsverordening en het instrument van toewijzen vereist motivatie van noodzaak, subsidiariteit en proportionaliteit. Dit kan op basis van een schaarste- of leefbaarheidsgrondslag. Ook bij het verlenen van toegang aan eigen inwoners is het van belang dit af te stemmen met regiogemeenten. Invoering van dergelijke maatregelen kan namelijk effect hebben op de woningmarkt elders in de regio, aangezien bepaalde doelgroepen mogelijk vaker elders een woning zoeken.

Toepassing		Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw	★★★☆☆
	Bestaande bouw	★★★★★
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering bij huur: woningcorporaties)	
Alternatief 	Gemeenten en corporaties kunnen afspraken maken zonder een grondslag in de huisvestingsverordening. Denk aan een anterieure overeenkomst of prestatieafspraken. Bij toewijzing van koop is een huisvestingsverordening noodzakelijk.	
Impact		Toelichting
Juridisch 	Eenmalig opstellen van een huisvestingsverordening. Afspraken rondom informele informatievoorziening kunnen worden opgenomen in de anterieure overeenkomst	
Financieel 	Schaarsteonderzoek gemiddeld tussen € 5.000 en € 10.000 en huisvestingsverordening gemiddeld € 20.000.	
Capaciteit 	Opstellen huisvestingsverordening duurt enkele weken tot maanden. Inzet afhankelijk van het wel of niet uitbesteden aan externen. Bij uitbesteding gemiddeld vijftig uur verspreid over een halfjaar. De inzet per anterieure overeenkomst is afhankelijk van het proces en de verstandshouding tussen gemeente en initiatiefnemer.	

De verplichte urgentieverordening

Gemeenten zijn bij inwerkingtreding van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting verplicht een urgentieverordening op- en vast te stellen. Deze moet per 2025 gereed zijn. Vanuit het programma 'Een thuis voor iedereen' wordt het recht op ondersteuning bij het vinden van een woning voor alle type woningzoekers nogmaals benadrukt. De verplichting om een urgentieverordening te hebben betekent in de praktijk tegelijkertijd dat men verplicht is een huisvestingsverordening op te stellen. De urgentieregeling maakt namelijk deel uit van de huisvestingsverordening. Iets meer dan de helft van de gemeenten beschikt al over een huisvestingsverordening, de andere gemeenten zullen deze moeten opstellen. Schaarste hoeft – in tegenstelling tot veel andere regelingen die onder de huisvestingsverordening vallen – voor de urgentieregeling niet te worden aangetoond. In de urgentieverordening staat welke doelgroepen woningzoekenden voorrang krijgen bij het zoeken van een (sociale huur) woning. Deze urgente groepen komen met (absolute) voorrang in aanmerking voor vrijkomende sociale huurwoningen. Gemeenten (in een regio) moeten ieder een evenredig deel van de van de vrijkomende woningen toewijzen aan urgenten. Het is daarom handig – en gebeurt doorgaans in de praktijk ook al – om de urgentieverordening (en daarmee huisvestingsverordening) op regioniveau vast te stellen. De 'urgenten' zijn al omschreven in de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Gemeenten kunnen daar bovenop extra groepen als urgent bestempelen. Ook kunnen gemeenten voor de meeste urgenten een mate van maatschappelijke, sociale of economische bindingen opnemen. De (met name maatschappelijke en politieke) druk op de sociale huursector neemt hierdoor verder toe. Des te meer urgenten moeten worden gehuisvest (en dus ook des te meer urgentiecategorieën door gemeenten worden aangewezen), des te langer de wachttijden voor 'reguliere' woningzoekenden worden. De urgentieverordening vraagt al met al veel van gemeenten, corporaties en andere partijen. Dit vraagt bovendien veel politieke en maatschappelijke afwegingen en vraagt tot slot om constante afstemming tussen partijen en binnen de regio.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Het bedienen van urgente en cruciale gevallen.
- Scheefwonen voorkomen.
- Doorstroming in (sociale) huur- en koopsegment stimuleren.
- Sturen op passende woonruimte.
- Handhaving door gemeente mogelijk door grondslag in huisvestingsverordening.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Niet direct invloed op kwaliteit en kwantiteit van de woningen.
- Borging noodzakelijk. Voor sociale koop: zowel doelgroepenregels in omgevingsplan als huisvestingsverordening nodig. Ook formele afspraken tussen gemeente en corporatie vastleggen in een huisvestingsverordening.

Opkoopbescherming

De opkoopbescherming is een verhuurverbod door de gemeente voor bijvoorbeeld de duur van vier jaar (of langer) na aankoop van een woning. Er kan afgeweken worden van dit verbod door het college van burgemeester en wethouders. Deze uitzonderingen zijn bepaald door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening. Denk aan: verhuur aan familie; verhuur van woningen die onderdeel zijn van een winkel-, kantoor- of bedrijfspand; tijdelijk verhuur van gedeelten van woningen. De opkoopbescherming geldt vaak in afgebakende gebieden binnen een gemeente en reikt tot een bepaalde WOZ-waarde. Houd hierbij rekening met ander relevant beleid zoals de overkoepelende regels in het omgevingsplan.

Wijzigingen in wetgeving, fiscaliteit en marktomstandigheden hebben ertoe geleid dat het aandeel woningen dat wordt opgekocht ten behoeve van de verhuur beperkter is geworden. Verhoogde eisen

rondom het woningwaarderingsstelsel (en bijbehorende huurprijzen) leiden ertoe dat er vaak minder rendement kan worden behaald met hetzelfde product. Het verhogen van de overdrachtsbelasting bij 'buy-to-let' en het verhogen van het belastingtarief in box 3 hebben ertoe geleid dat kosten fors hoger zijn. Ten slotte betekent de verhoogde rente dat sparen aantrekkelijker wordt en lenen juist minder aantrekkelijk. Hierdoor worden veel van deze huurwoningen nu juist weer verkocht. Uit onderzoek van kadaster blijkt tegelijkertijd dat de verkochte woningen wel vaak weer terecht komen bij eigenaren die de woning vervolgens weer verhuren. Ook zorgt nieuwbouw voor een forse toevoeging van (niet-corporatie)huurwoningen waardoor enige sturing op dit groeiende segment gewenst is. We zien bovendien dat bij gemeenten waar het aandeel 'buy-to-let' hoog is, en waar deze regeling is ingevoerd, doorgaans het beoogde effect wordt bereikt. Dit wordt vaak versterkt door de ontwikkelingen in de markt en wetgeving.

Bovenstaande laat zien dat per situatie goed moet worden afgewogen in hoeverre invoering van opkoopbescherming effectief en noodzakelijk is.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ★★★★★
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	- Regeling rondom opkoopbescherming wordt geregeld als kwalitatieve verplichting. - Mogelijk in combinatie met zelfbewonings-plicht en/ of antispeculatiebeding.
Impact	Toelichting
Juridisch 	Een motivering met onderzoeksresultaten die de noodzaak van het instrument schetsen en een motivering dat het instrument noodzakelijk, geschikt en proportioneel is om het probleem te bestrijden.
Financieel 	Ongeveer € 50.000 per jaar, waarbij schaarste onderzoek gemiddeld tussen € 5.000 en € 10.000 kost en het opstellen van een huisvestingsverordening gemiddeld € 20.000.
Capaciteit 	Opzet van het instrument verschilt per gemeente. Gemiddeld wordt er 1,5 jaar gerekend. Denk aan de uitvoering van een schaarsteonderzoek, het opstellen van motivering, definitieve besluitvorming gemeenteraad, aanpassing legesverordening, verlenen van vergunning en handhaving op basis van meldingen.

Voordelen en gewenste neveneffecten

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Opkoopbescherming maakt verhuur binnen bepaalde periode onmogelijk en voorkomt verdere transformatie van bestaande koop- naar huurwoningen, waardoor betaalbare koop voor de beoogde doelgroep behouden blijft.
- Mogelijkheid (en noodzaak) om de maatregel gebiedsgericht in te zetten.
- Afhankelijk van de lokale omstandigheden kan het nadelig zijn dat het aantal koopwoningen in de bestaande voorraad toeneemt ten koste van (verdere) afname van het aantal (vrije sector) huurwoningen.
- De bouw van woningen kan achterblijven. Er is nu voor (veelal particuliere) investeerders geen mogelijkheid om rendement te realiseren ter financiering van de (nodige) bouw van woonruimte.
- Investerings in de bestaande voorraad kunnen afnemen. Dit kan leiden tot een afname van de kwaliteit van woningen.
- Kans op 'waterbedeffect', oftewel een overloop naar andere gebieden. Hierop mag niet op voorhand geanticipeerd worden.

Voorraadvergunning

Woningsplitsen is het (planologisch) splitsen van een bestaande woning in twee of meer nieuwe (zelfstandige) woningen. Als gemeente kan je bij woningnood splitsing stimuleren, maar als het al voldoende of zelfs te veel opgepakt wordt door de markt, kan reguleren van woningsplitsen gewenst zijn. Lees in de [Handreiking woningsplitsing](#) (bron: Stec Groep in opdracht van de provincie Gelderland) meer over de voor- en nadelen en ongewenste neveneffecten, bestaande instrumenten en voorbeelden over het stimuleren en reguleren van woningsplitsen.

Toepassing	Splitsen stimuleren	Splitsen reguleren
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ★★★★★	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ★★★★★
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	• Afwijken van het omgevingsplan (voorheen: kruimelvergunningen mogelijk maken). • Splitsingseisen laten vier • Soepele omgevingsvergunning-procedures. • Soepele parkeernomen.	• Vastleggen in (regels in) omgevingsplan • Huisvestingsverordening. • Opnemen verhuurdersvergunning in Omgevingsplan. • Verhuurdersvergunning onder Wet goed verhuurderschap.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Vastleggen en handhaven via omgevingsplan en huisvestingsverordening. Afhankelijk van mate van reguleren of stimuleren.
Financieel 	Investering voor het opstellen van regels in omgevingsverordening, huisvestingsverordening, vergunningsaanvragen in behandeling nemen en eventueel handhaving.

Capaciteit



Juridische expertise is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Vervolgens vergunningverlening en handhaving. Tijdsinzet sterk afhankelijk van aantal vergunningsaanvragen.

Stimuleren van woningsplitsen

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Meer woonruimte beschikbaar.
- Kleinere woningen passen in huidige markt vaak beter bij de kleiner wordende huishoudens.
- Bij een overschot aan woningen in dure segmenten kan splitsen de overschotten reduceren en bijdragen aan een beter betaalbare woningvoorraad.
- Splitsen kan sociale componenten hebben. Denk aan senioren die bij hun kinderen in een gesplitst huis wonen.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Mogelijkheid op overschrijding van geldende parkeernormen door intensivering.
- Bij splitsen naar woningen met een te klein gebruiksoppervlak bestaat kans op laagwaardige woningen.
- Risico op illegale of ongewenste verhuur.

Reguleren van woningsplitsen

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Grip houden op de markt om leefbaarheidsissues te voorkomen en kwaliteit van woningen te borgen.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Door deze toegenomen grip op de markt wordt marktwerking beïnvloed. Het kan investeringen en aanpassingen van woningen ontmoedigen en particulier initiatief tegenwerken.
- Het gaat het creëren van woningen tegen.

Optoppen

Het onbenutte potentieel in de bestaande voorraad kan veelal beter en meer worden benut. Dit kan bijvoorbeeld door het optoppen, aanplakken en uitplinten van woningen in de bestaande voorraad. Met name in de naoorlogse wijken schuilt onbenut potentieel voor het toevoegen van extra betaalbare woningen op deze manier, zonder dat er nieuwe locaties nodig zijn. Optoppen, aanplakken en uitplinten is al vaker toegepast, maar in de praktijk nog geen gemeengoed. Uitdagingen en oplossingsrichtingen om massa te kunnen maken liggen onder andere op het gebied van bouwtechnische voorwaarden, imago, financiën, proces en beleid. Met instrumenten kan de uitdaging rondom beleid (en een deel proces) worden ondervangen. Hier gaan we in onderstaande tabel op in. Zie ook ons [onderzoek](#) dat we voor het Rijk uitvoerden en ons [advies](#) in opdracht van provincie Zuid-Holland.

Toepassing	Optoppen
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ★☆☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	• Vastleggen in (regels in) omgevingsplan

Impact	Toelichting
Juridisch 	Gestandaardiseerde toetsingscriteria en -procedure hanteren. Inzet overwegen van vereenvoudigde procedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Passende (provinciale) parkeernormen hanteren.
Financieel 	Uitvoeringscapaciteit voor toetsingsprocedure en standaardisering van procedures en toetsingskaders.
Capaciteit 	Uitvoeringscapaciteit voor toetsingsprocedure en standaardisering van procedures en toetsingskaders. Daarnaast voldoende capaciteit voor het gehele proces, met name in overeenstemming met woningcorporatie(s).

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Meer woonruimte beschikbaar.
- Kleinere woningen passen in huidige markt vaak beter bij de kleiner wordende huishoudens.
- Kan leiden tot investering in bestaande voorraad (bijv. toevoeging van een lift en renovatie en verduurzaming van panden).
- Optoppen kan sociale componenten hebben. Bijvoorbeeld het levensloopgeschikt maken van flats of het mixen van senioren met starters in eenzelfde woonflat.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Imago is nog niet altijd positief, zowel bij bewoners als interne organisatie.
- Mogelijkheid op overschrijding van geldende parkeernormen door intensivering.
- (tijdelijke) bouwoverlast voor bestaande bewoners
- Risico op illegale of ongewenste verhuur.
- Lengte van procedures staan niet altijd in verhouding tot omvang project.

8.9 D3. Contractuele verplichtingen en overeenkomsten

Zelfbewoningsplicht

De zelfbewoningsplicht verplicht kopers van een huis er zelf te wonen. De gemeente legt deze zelfbewoningsplicht vast in een kettingbeding. Voor een nader te bepalen periode na de verkoop moet de woning worden bewoond door de eigenaar. Periodes van drie tot vijftien jaar zijn algemeen geaccepteerd, maar onbepaalde tijd is mogelijk. Onbepaalde tijd brengt wel een risico met zich mee, namelijk dat de afspraken niet worden nagekomen als de woning vaker verkocht wordt. Bij doorverkoop binnen de gestelde termijn blijft de afspraak gelden voor de nieuwe eigenaar totdat de volledige termijn is verstreken (kettingbeding). Gemeente dient hierop te handhaven.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	Mogelijk in combinatie met opkoopbescherming en een antispeculatiebeding. Hierdoor mag een woning binnen een bepaalde termijn niet verkocht of verhuurd worden.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Vaststellen van de zelfbewoningsplicht in een koopcontract, in combinatie met boetebeding. Bij gemeentelijke gronden is de inzet juridisch minder groot omdat het beleid rondom de zelfbewoningsplicht vaak al is opgenomen in de woonvisie.
Financieel 	Investering voor uitvoering van onderhandelingen en het opstellen van anterieure overeenkomsten.
Capaciteit 	Juridische expertise over eigendomsrecht is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Voorwaarden opnemen bij grondverkoop in anterieure overeenkomst, vervolgens contractbeheer en handhaving. Denk aan een inzet van gemiddeld twee dagen per week (afhankelijk van hoeveelheid nieuwbouwplannen).

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
Het behoud van koopwoningen stimuleren door verhandeling van de woning (als beleggings- of speculatieproduct) onaantrekkelijk te maken.	- Vooral op korte termijn effectief, tenzij geldigheid voor langdurige periode of onbepaalde tijd is vastgelegd. - Monitoring en handhaving op de uitvoering (illegale verhuur) nodig.

Antispeculatiebeding

Bij een antispeculatiebeding mag de woning binnen een bepaalde periode na eerste verkoop niet worden verhandeld. Deze beperkte overdraagbaarheid voorkomt speculatieve handel. Er zijn uitzonderingen voor situaties zoals echtscheidingen, overlijden of onteigening. Het antispeculatiebeding wordt vastgesteld in een kettingbeding. De termijn hiervoor is korter dan de zelfbewoningsplicht, maar ook hier geldt dat een periode van circa drie tot tien jaar algemeen geaccepteerd is. Langer is ook mogelijk.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	Mogelijk in combinatie met opkoopbescherming en een antispeculatiebeding. Hierdoor mag een woning binnen een bepaalde termijn niet verkocht of verhuurd worden.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Opleggen verplichting en handhaving gaat via privaatrechtelijke weg, in combinatie met een boetebeding. Last onder dwangsom (publiekrechtelijke maatregel) niet mogelijk.
Financieel 	Weinig inzet en kosten bij de gemeente, omdat bij uitgifte van eigen grond al contracten opgesteld moeten worden. Kosten zijn afhankelijk van het aantal projecten waarop het wordt toegepast.

Capaciteit



Juridische expertise over eigendomsrecht is noodzakelijk. Samenwerking tussen expertises wonen, grondzaken en recht. Voorwaarden opnemen bij grondverkoop in anterieure overeenkomst. Vervolgens contractbeheer en handhaving. Denk aan een inzet van gemiddeld twee dagen per week (afhankelijk van hoeveelheid nieuwbouwplannen).

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Het behoud van koopwoningen stimuleren door verhandeling van de woning (als beleggings- of speculatieproduct) onaantrekkelijk te maken.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Alleen op korte en middellange termijn effectief.
- Kan nadelig zijn voor de verkoopbaarheid van de woning voor de ontwikkelaar.
- Zegt niets over bewonen of verhuren.
- Monitoring en handhaving op de uitvoering (doorverkoop).

Anterieure overeenkomst

Een anterieure overeenkomst wordt afgesloten voorafgaand aan gebiedsontwikkeling. Gronden zijn in eigendom van de gemeente. De overeenkomst is privaatrechtelijk van aard en wordt gesloten in overleg tussen ontwikkelaar en gemeente. Het biedt daardoor veel flexibiliteit om afspraken op maat te maken.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente en marktpartijen (uitvoering door derden zoals ontwikkelaars, handhaving door gemeente).
Alternatief 	Omgevingsplan. Het Gemeenten en marktpartijen geven hier vaak niet de voorkeur aan (zie kader hieronder).

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Snel op maat voor de situatie.
- Te maken met andere private en/of publieke organisaties.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Niet openbaar en daarmee lastiger te controleren.

Exploitatieplan en de omgevingswet

In heel enkele gevallen stelde een gemeente een exploitatieplan op. In het exploitatieplan stond een berekening van de exploitatiebijdrage die de grondeigenaar moet betalen. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er geen exploitatieplan meer. Publiekrechtelijk kostenverhaal is geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Ook de plicht tot jaarlijkse actualisering van de cijfers is vervallen. De term grondexploitatie wordt niet meer gebruikt. De term grondexploitatiekosten is vervangen door kosten die gemaakt zijn voor werken, werkzaamheden en maatregelen. Het opnemen van afspraken via deze weg is beperkt (vergeleken met een anterieure overeenkomst) omdat bovenwettelijke eisen niet mogen worden opgenomen.

Prestatieafspraken

Prestatieafspraken zijn een middel waarmee de gemeente afspraken kan maken met de corporatie en de huurdersbelangenvereniging over de bestaande voorraad en nieuwbouw van betaalbare woningen. De gemeente kan hierbij ook beleggers betrekken of met hen prestatieafspraken maken. Door de privaatrechtelijke sfeer zijn de afspraken relatief vormvrij.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Verplicht op basis van de Woningwet.
Financieel 	Bijkomende kosten zijn beperkt, aangezien prestatieafspraken sowieso moeten worden opgesteld. Het traject om tot prestatieafspraken te komen kost naar schatting 0,25 fte.
Capaciteit 	Vereist een gedeelde inzet in capaciteit, waarbij rekening moet worden gehouden met terugkerende overleggen en tussentijdse contactmomenten tussen deelnemende partijen.

8.10 D4. Verkoop onder voorwaarden

Vormen van verkoop onder voorwaarden zijn regelingen waarmee partijen (met name gemeenten, corporaties en ontwikkelaars) woningen kunnen verkopen en tegelijkertijd enige regie houden op die woning. Het doel hiervan kan financieel zijn, bijvoorbeeld winstdeling bij verkoop op lange termijn, maar kan ook meer strategisch en beleidsmatig zijn, bijvoorbeeld sturingsmogelijkheid houden om betaalbare woningen ook daadwerkelijk betaalbaar te houden. Vrijwel al deze constructies gaan uit van een waardevermeerdering van de woning, waarbij de overwaarde gebruikt kan worden voor verdere financiering of aflossing. De meeste financieringsconstructies zijn bovendien gebaseerd op (relatief) lage renten. Nu de rente het afgelopen jaar gestegen is, blijkt financiering van deze constructies ingewikkelder. De rentestand is daarmee van grote invloed op de haalbaarheid en het functioneren van vormen van verkoop onder voorwaarden.

KoopGarant

Bij KoopGarant biedt de verkopende partij een woning aan met korting op de marktwaarde. In ruil voor de korting en de terugkoopgarantie vraagt de verkoper een deel van de toegenomen waarde van het huis. In principe is het arrangement ontwikkeld voor corporaties, maar gemeenten of provincies kunnen ook gebruik maken van de KoopGarant. De koper en verkoper delen in de waardeontwikkeling bij verkoop. Dit proces vindt herhaaldelijk plaats zodat de woning steeds weer als middeldure koopwoning wordt aangeboden. Een zelfbewoningsplicht zorgt ervoor dat de woning niet wordt verhuurd.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Bij uitvoering door woningcorporaties (van oudsher) en projectontwikkelaars. Gemeente Ede werkt momenteel aan een opzet van een gemeentelijke KoopGarantregeling. Dit is een interessant voorbeeld voor u.
Alternatief 	- Starterslening. - Net als bij KoopStart de woning eenmalig in het arrangement aanbieden en met de revenuen van het arrangement weer nieuwe woningen verwerven.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Opname van doelgroepen voor middeldure koopwoningen in het omgevingsplan.
Financieel 	De oprichting van een gemeentelijk KoopGarantfonds om woningen op te kopen drukt op investeringscapaciteit en vraagt om ambtelijke capaciteit. Het is mogelijk om uit te besteden aan Stichting Opmaat, hier zitten kosten aan verbonden. Het is mogelijk dat de gemeente anterieur met ontwikkelaars afsprekt dat ze woningen tegen een bepaalde prijs aan de gemeente overdraagt die de woning vervolgens met een KoopGarantregeling aan de bewoner levert. Zo heeft de gemeente alleen de transactiekosten.
Capaciteit 	Capaciteit voor het oprichten van een gemeentelijk KoopGarantfonds. Tijd en mensen voor andere zaken zoals 1) het maken van afspraken met ontwikkelaars en corporaties, 2) monitoring en handhaving van een kwalitatieve verplichting met betrekking tot de zelfbewoningsplicht en 3) een goede validatie van taxatierapporten om onenigheid over waardeontwikkeling te voorkomen.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Vanwege de terugkoopgarantie mogelijk om de woningen voor het middeldure koopsegment beschikbaar of betaalbaar te houden.
- Met een zelfbewoningsplicht worden particuliere beleggers uitgesloten, wat bijdraagt aan woningbezit voor de doelgroep.
- Het KoopGarantfonds geeft gemeenten de mogelijkheid om voorwaarden te stellen aan de toewijzing van woningen aan specifieke doelgroepen waardoor de doorstroming wordt gewaarborgd.
- Als eigenaar van de grond behoudt een gemeente zeggenschap.
- De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en waardeontwikkeling.
- Remmende werking bij potentiële negatieve waardeontwikkeling voor de koper.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Gemeente moet zelf een fonds oprichten voor de KoopGarantwoningen. Dit drukt op de financiële capaciteit (m.u.v. de constructie zoals benoemd staat bij 'impact: financieel').
- Gemeente moet de woningen langjarig kunnen terugkopen.
- De transactiewaarde is gebaseerd op taxatierapporten wat onenigheid kan geven bij de bepaling van de waardeontwikkeling.
- Erfpachtconstructies vragen veel expertise en capaciteit van de gemeente.

KoopSmarter

KoopSmarter is een mogelijk toekomstig alternatief voor KoopGarant en KoopStart. De werking is vergelijkbaar, maar dit instrument is specifiek bedoeld voor overheden die koopstarters de kans willen geven een woning aan te kopen en daarnaast willen komen tot een arrangement waarin deze inkomsten worden ingezet voor volgende starters. Ontwikkelaars kunnen dit instrument inzetten. KoopSmarter kent de terugkoopverplichting als optie en zit er dus niet standaard in.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente (uitvoering: ook gemeente)
Alternatief 	- KoopGarant. - Starterslening. - Net als bij KoopStart de woning eenmalig in het arrangement aanbieden en met de revenuen van het arrangement weer nieuwe woningen verwerven.

Voordelen en gewenste neveneffecten

Dezelfde voordelen en gewenste neveneffecten als bij KoopGarant, met aanvullend:

- Betrokken overheid hoeft minder voor te financieren omdat met garantstellingen gewerkt kan worden.
- Verschillende overheden en ook marktpartijen kunnen gezamenlijk participeren in het arrangement.
- De stichting plaatst het arrangement op enige afstand van de politiek.
- Voor de koper een gunstigere waardeontwikkeling dan bij KoopGarant.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Een gemeente geeft een garantstelling af over de volledige lening voor de investering van de stichting van het nieuwbouwproject
- De kans dat de garantstelling moet worden aangesproken is in de huidige markt niet groot.
- De oprichting van een gemeentelijk arrangement kost tijd.

KoopSmarter staat on hold

Momenteel stijgt de rente fors. Dit heeft in tegenstelling tot KoopGarant impact op de betaalbaarheid. Indien de canon niet voor langere periode vaststaat, kan het maandelijkse bedrag voor bewoners fors omhoog schieten. Om die reden is het arrangement voorlopig on hold gezet. Er wordt daarom gezocht naar oplossingen of varianten voor deze constructie. Onzeker is of de KoopSmarter (in de huidige vorm) blijft bestaan.

KoopStart

De KoopStart-regeling heeft een vergelijkbare opzet als de KoopGarant- en de KoopSmarter-regeling. Een woning kan voor een lagere prijs dan de marktwaaarde worden aangekocht. Het verschil met KoopGarant is dat de terugkoopgarantie in beginsel niet van toepassing is. Met KoopStart geeft de verkopende partij een koperkorting tot 50% op de getaxeerde marktwaaarde. Voor corporaties is dit vastgesteld op 33,3%. Bij doorverkoop tegen marktwaaarde vindt afrekening plaats. Enerzijds bestaat het uit de koperskorting en anderzijds uit het aandeel van de ontwikkelaar of corporatie in de waardeontwikkeling. Dit aandeel is de waardeontwikkeling maal het percentage van de korting.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente, corporaties en ontwikkelaars (uitvoering afhankelijk van de partij die het instrument inzet).
Alternatief 	- KoopGarant. - Starterslening.

Impact	Toelichting
Juridisch 	Corporaties en ontwikkelaars hebben de leiding. Gemeente kan enkel afspraken maken met de ontwikkelaar of corporatie.
Financieel 	Beperkt. In geval van een fonds met KoopStart kunnen middelen ingezet worden. Deze middelen zijn niet gekoppeld aan het object, maar aan de kasstroom.
Capaciteit 	Beperkt, tenzij je als gemeente corporaties en ontwikkelaars stimuleert om woningen aan te bieden met KoopStart. Dit kan door middel van prestatieafspraken, afspraken bij gronduitgifte en/of anterieure overeenkomsten.

Voordelen en gewenste neveneffecten

- Corporaties en ontwikkelaars hoeven alleen een vordering op te nemen op hun balans en worden zo niet beperkt in hun investeringscapaciteit.
- De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en potentiële waardeinstijging.
- Koper heeft mogelijkheid om een relatief dure woning tegen een lage prijs te kopen.
- Remmende werking bij potentiële negatieve waardeontwikkeling voor de koper.
- Met een zelfbewoningsplicht worden particuliere beleggers uitgesloten en wordt bijgedragen aan woningbezit van de doelgroep.
- Corporaties en ontwikkelaars kunnen voorrang geven aan specifieke doelgroepen (zoals scheefhuurders).
- De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en (potentiële) waardeontwikkeling.

Nadelen en ongewenste neveneffecten

- Corporaties en ontwikkelaars hebben de leiding. Gemeente kan enkel afspraken maken met de ontwikkelaar of corporatie
- Alleen de eerste koper profiteert. Woning kan op de vrije markt verkocht worden aangezien er geen terugkoopverplichting is.
- Gemeenten hebben beperkt invloed op toewijzing van de woningen aan specifieke doelgroepen.

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (ook wel Nationaal Koopfonds genoemd) is een rijksbijdrage voor koopsubsidies via o.a. de KoopStart-regeling. Er is een aantal randvoorwaarden gesteld aan de toepasbaarheid van het fonds:

- De helft van de korting die een koper krijgt moet door gemeenten en ontwikkelaars worden opgebracht.
- Het fonds moet zich richten op starters met een inkomen van anderhalf tot twee keer modaal.
- De marktwaarde van de woning is maximaal de betaalbaarheidsgrens (2025: € 405.000).
- Alle alternatieven om een woning betaalbaar te houden zijn uitgeput.
- De laatste drie randvoorwaarden zouden een prijsopdrijvend effect moeten voorkomen.

Starterslening

De Starterslening biedt starters op de koopwoningmarkt de mogelijkheid om het gat tussen hun maximale leencapaciteit en de prijs van de woning te overbruggen. Dit wordt mogelijk gemaakt door een aanvullende lening via SVn. De gemeente is hierbij financier en kan zelf voorwaarden verbinden aan de maximale leen- en/of aankoopbedragen, maar ook aan woningtypes, doelgroepen, wijken, et cetera.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ★★★★★
Aan het roer	Gemeente (uitvoering: SVn voor handling, fondsbeheer door gemeente)
Alternatief 	• KoopGarant • KoopStart

Impact	Toelichting
Juridisch 	Vaststellen verordening met voorwaarden. Vervolgens beheren van het fonds. Hieronder valt ook evaluatie en mogelijke aanpassingen in de verordening of het budget.
Financieel 	Gemeente moet een budget beschikbaar stellen voor het fonds en de uitvoering van de lening via SVn. Beperkte kosten voor uitvoering. Eenmalige kosten voor deelname aan SVn en beheerskosten voor SVn via een renteopslag van 0,5%.
Capaciteit 	Inschatten voor het opstellen en invoeren van het instrument is honderd uur. Het evalueren, budget verhogen en/of verordening aanpassen bedraagt vijf uur. Structureel kost het instrument circa vijf uur per week.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Versterkt de positie van starters op de koopwoningmarkt ten opzichte van andere kopers en beleggers. • Bevordert de doorstroming van starters die al zelfstandig wonen. Beperkt voor	• Vraagt om een investering in een fonds. • Het betaalrisico voor starters stijgt. De woonlasten worden relatief hoog. Dit verhoogt het terugbetaalrisico. Het default-percentages bij Startersleningen ligt hoger dan bij reguliere hypotheek.

deel van de starters die vanuit het ouderlijk huis verhuist.

- De koper is in de eerste drie jaar geen rente of aflossing verschuldigd.
- De NHG is van toepassing en geldt als achtervang bij betalingsproblemen door waardedaling.
- Het prijsopdrijvend effect is beperkt omdat het een relatief klein deel van de markt omvat.
- De koper van de woning bouwt vermogen op door aflossing en (potentiële) waardeontwikkeling.

- De financieringslasten zijn relatief hoog vanwege een hoger rentetarief.
- De lening gaat uit van inkomensstijging. In perioden van economische neergang is inkomensgroei niet vanzelfsprekend.
- Zonder leeftijdsrestrictie is de lening ook beschikbaar voor doelgroepen waarvoor inkomensgroei minder waarschijnlijk is.
- Zonder restricties op het type woning dat wordt gekocht kunnen starters een incurante woning kopen (betalrisico).

8.11 D5. Grondprijsbeleid

Actief grondbeleid

In het actief grondbeleid geeft de gemeente grond uit voor betaalbare woningbouw. Hierin is de maatschappelijk gewenste bestemming van de grond vastgelegd. Het actief grondbeleid is inclusief onteigende gronden en Wet voorkeursrecht gemeenten (WvG)-gronden.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★ Bestaande bouw ★☆☆
Aan het roer 	Gemeente
Alternatief 	Verhuur of erfpacht
Impact	Toelichting
Juridisch 	Visie rondom actief grondbeleid nodig.
Financieel 	Aankoop en verkoop alsook proces- en projectkosten vormen de grootste post.
Capaciteit 	Vereist meer inzet van projectleiders door de actieve rol. Denk aan het maken van afspraken met bouwers, etc.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Grote vrijheid over programma en prijs. • Eenvoudig zakelijke rechten en bedingen te vestigen.	• Risico's over grondposities en grondopbrengsten. • Onteigening en WvG is qua inzet en financiën vaak intensief en duur. • Zijn er nog wel locaties beschikbaar?

Functioneel grondprijsbeleid

Een andere vorm van grondbeleid is functioneel grondbeleid. Hierbij wordt de waarde van de grond gekoppeld aan het beoogde product. Specifiek grondbeleid voor bijvoorbeeld middenhuur nodigt investeerders uit om tegen marktconforme voorwaarden te investeren. Het heeft betrekking op de prijzen van gronden in eigendom van de gemeente. De grondwaardes voor huurwoningen liggen doorgaans lager dan voor koopwoningen vanwege het prijsopdrijvende effect van fiscale voordelen die horen bij een koopwoning. De eigenaar van de huurwoning profiteert daar niet van. De beleggingswaarde van een huurwoning ligt zodoende lager dan die van een koopwoning, resulterend in een lagere residuele grondwaarde. In de praktijk kan functioneel grondbeleid er ook voor zorgen dat voor grond waar met name sociale huur en/of betaalbare koop wordt gerealiseerd, een lagere grondprijs wordt gehanteerd dan bij woningen in het vrije segment. Dit leidt ertoe dat de businesscase voor betaalbare woningen – los van bouwkosten – iets eenvoudigere kan worden gehaald. Het grondprijsbeleid wordt vastgesteld in een grondprijsbrief of -nota.

Toepassing	Toelichting
Situatie 	Nieuwbouw ★★★★★ Bestaande bouw ☆☆☆
Aan het roer 	Gemeente
Alternatief 	• Verhuur of erfpacht. • Bedingen/beklemming met overige zakelijke rechten. • Subsidies of bijdragen (fondsen).
Impact	Toelichting
Juridisch 	Vaststellen nota met categorieën en grondprijzen. Ook moet een anterieure overeenkomst opgesteld worden.
Financieel 	Kosten capaciteit voor personeel grondzaken, vanaf ongeveer 0,5 fte bij het uitsluitend voeren van functioneel grondprijsbeleid. Afhankelijk van de omvang van de gemeente en het takenpakket van het grondbedrijf. De omvang van het grondbedrijf kan oplopen tot honderden fte's bij grote gemeenten.
Capaciteit 	Inzet afhankelijk van voortgang overleggen en mate van overeenstemming.

Voordelen en gewenste neveneffecten	Nadelen en ongewenste neveneffecten
• Marktconformer grondprijsbeleid. • Betere onderbouwing van de grondprijzen.	• Meer rekenen en marktkennis nodig binnen de gemeente. • Kan een breuk met voorgaand prijsbeleid betekenen. • Kan meer fluctueren.

Bijlage E: Overzicht Stec-doelgroepen

In onderstaande tabel geven we onze Stec-doelgroepen voor wonen weer. Deze indeling van 31 doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd, het inkomen en de samenstelling van huishoudens. Deze combineren we met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). We maken hierbij onder ander gebruik van harde gegevens van CBS Microdata en het ABF en van aangegeven woonwensen uit de landelijke enquête WoON2021. In onderstaande tabel is het aandeel van elke doelgroep in de provincie Zeeland en in heel Nederland opgenomen.

Naam doelgroep	Woon- milieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen ¹²	Aandeel Zeeland	Aandeel Nederland
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	3,1%	6,6%
JUMI (Jong, Urbaan, Middeninkomen)		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden	0,8%	1,7%
Yuppies		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Hoog	0,9%	2,6%
Stadse drukte		Gezinnen	Laag en midden	4,9%	8,5%
Stadselite		Gezinnen	Hoog	5,1%	9,8%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Laag	2,9%	4,2%
Midlife, Mid-City		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	2,3%	4,1%
Oudere eenvoud stedelijk		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75	Laag	5,9%	8,2%
Stedelijk genieten		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75	Midden en hoog	5,0%	6,9%
Samen senior		Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder	Laag	5,0%	5,8%
Subliem stedelijk		Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder	Midden en hoog	1,5%	1,7%
Vroeg Volwassen	Suburbaan	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	0,7%	1,2%
Veel voor weinig		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	0,9%	1,2%

¹² Indeling naar inkomensgrenzen (2024) op basis van toewijzingsregels en inkomensverdeling in Nederland. Laag inkomen: eenpersoonshuishouden tot € 47.699 en meerpersoonshuishouden tot € 52.671. Midden inkomen: € 47.699 / € 52.671 tot € 66.000. Hoog inkomen: meer dan € 66.000.

Familie doorzon		Gezinnen	Laag en midden	3,0%	3,7%
Ruimtezoekers voor de kinderen (ruimte en gemak)		Gezinnen	Hoog	4,3%	6,0%
Jong geleerd, oud gedaan		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Laag	1,0%	1,3%
Woonerf Welgestelden		Alleenstaanden en stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	1,2%	1,5%
Randgenoten		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	Laag	3,0%	3,6%
Ruimtegenieters		Alleenstaanden en stellen 55 tot 75 jaar	Midden en hoog	3,3%	4,0%
Zilveren rand		Alleenstaanden en stellen 75 of ouder	Laag	2,9%	3,0%
Subliem suburbaan		Alleenstaanden & stellen 75 of ouder	Midden en hoog	0,7%	1,0%
JOLO (JOnge LOkaalgebonden)	Landelijk	Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Laag	1,5%	0,5%
Blijvers en terugkeerders		Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	Midden en hoog	1,6%	0,5%
Rurale ruimtezoekers		Gezinnen	Laag	5,8%	1,9%
Gegoed ruraal gezin		Gezinnen	Midden en hoog	7,6%	3,0%
Blijf-in-de-wijkers		Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar	Laag	2,2%	0,6%
Stadsontwijkers		Alleenstaanden & stellen 35 tot 55 jaar	Midden en hoog	2,7%	0,8%
Landelijke eenvoud		Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar	Laag	6,4%	1,9%
Landelijke luxe		Alleenstaanden & stellen 55 tot 75 jaar	Midden en hoog	6,9%	2,2%
Bescheiden in buitengebied		Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	Laag	5,4%	1,6%
Landelijk in de luwte		Alleenstaanden & stellen 75 jaar of ouder	Midden en hoog	1,4%	0,4%

Bron: CBS Microdata (2024, cijfers 2022). Bewerking Stec Groep (2024).

Colofon

Datum: 12 maart 2025

Projectnummer: 24.072

Opdrachtgever: Zeeland

Opdrachtnemer: Stec Groep

Adviseurs: [redacted], [redacted] & [redacted]

Stec Groep

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

026 - 751 41 00

info@stec.nl

www.stec.nl