

Factsheet Zeeland

Factsheet als overzicht van KWOZ-rapportage

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het “Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019” (KWOZ) op het niveau van de provincie Zeeland. De resultaten van het KWOZ dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid, zowel op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op provinciaal en regionaal niveau zijn in detail uitgewerkt in de KWOZ-hoofdrapportage. Deze factsheet geeft een beknopt overzicht op provinciaal niveau.

1.1.1 Hierna: conclusies, analyses en duiding

In voorliggende factsheet leest u hierna allereerst de belangrijkste conclusies uit het KWOZ op niveau van de provincie als geheel. Op de twee volgende pagina's vindt u de analyses zelf en op de laatste pagina geven we een korte duiding van die onderdelen die toelichting behoeven.

Belangrijkste conclusies voor provincie Zeeland

1.1.2 Tot 2040 nog circa +11.550 huishoudens, groei zit vooral in 65- en 80-plusdoelgroep

Op basis van de Provinciale prognose groeit het aantal huishoudens van circa 174.700 huishoudens in 2019 naar ruim 186.200 huishoudens in 2040. De groei zit overwegend in de komende tien jaar (+8.840), daarna vakt de groei af. De verwachte huishoudensgroei zit hoofdzakelijk in de groep 65- en 80-plushuishoudens. Daarnaast stijgt het aantal gezinnen tot 2040 licht. De andere doelgroepen nemen in omvang af.

1.1.3 Verschuiving behoefte van grondgebonden (koop)woningen naar nultredenwoningen

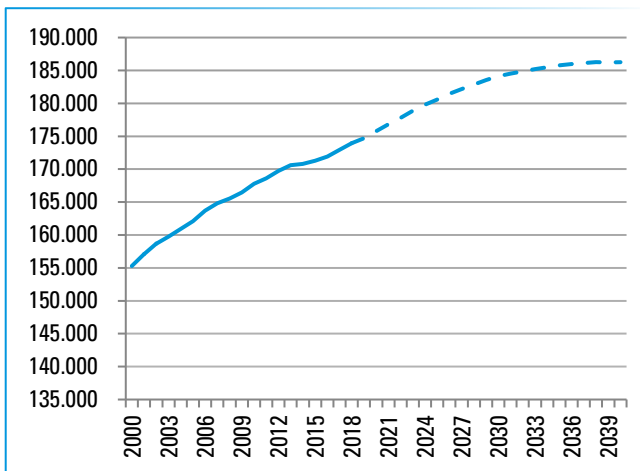
Mede als gevolg van de krimp van de doelgroepen jonger dan 65 jaar in de meeste regio's verwachten we op provinciaal niveau overschotten in het reguliere grondgebonden koop- en sociale huursegment. Oudere huishoudens stromen door naar een nultredenwoning en de groep die interesse heeft in de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt (in veel regio's) kleiner. Het gaat overwegend om overschotten van kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen en ruime, dure grondgebonden koopwoningen. Een navenant deel van de dure grondgebonden koopwoningen zal na prijsdaling mogelijk alsnog door de markt worden opgenomen, voor de overige woningen zien we potentiële risico's op leegstand en verloedering op termijn, telkens in het relatief meest kwetsbare deel van de voorraad. Toevoeging door nieuwbouw in deze segmenten zal de risico's op de bestaande voorraad verder vergroten. De behoefte aan nultredenwoningen is door de vergrijzing zoals verwacht juist relatief groot. Het gaat daarbij primair om koop nultredenwoningen, maar ook om nultredenwoningen in de sociale- en vrijesectorhuur.

1.1.4 Ruim 5.600 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: vooral niet-levensloopgeschikte sociale huurwoningen en grondgebonden koopwoningen

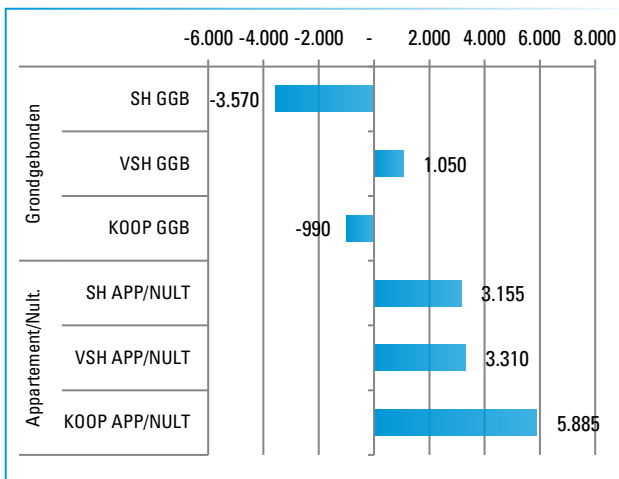
Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Op provinciaal niveau gaat het in absolute aantallen de komende tien jaar indicatief om zo'n 5.600 woningen. Deze zijn verspreid over alle regio's, maar we zien wel sterke verschillen tussen regio's op basis van de gemeentelijke en regionale analyses. Qua soort en type woning gaat het vooral om kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen, (middel)dure ruime reguliere grondgebonden koopwoningen (250K+, 120 m²+) en kleine goedkope appartementen zonder lift in de huur. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, maar door aanhoudende marktdruk is de opgave hiervoor minder urgent. De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per PMC, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij geldt nadrukkelijk: niet ingrijpen kost meer geld dan wel ingrijpen.

Demografie & Behoeftes

Huishoudensontwikkeling



Opgave 2019-2028 (Doorstroommodel)



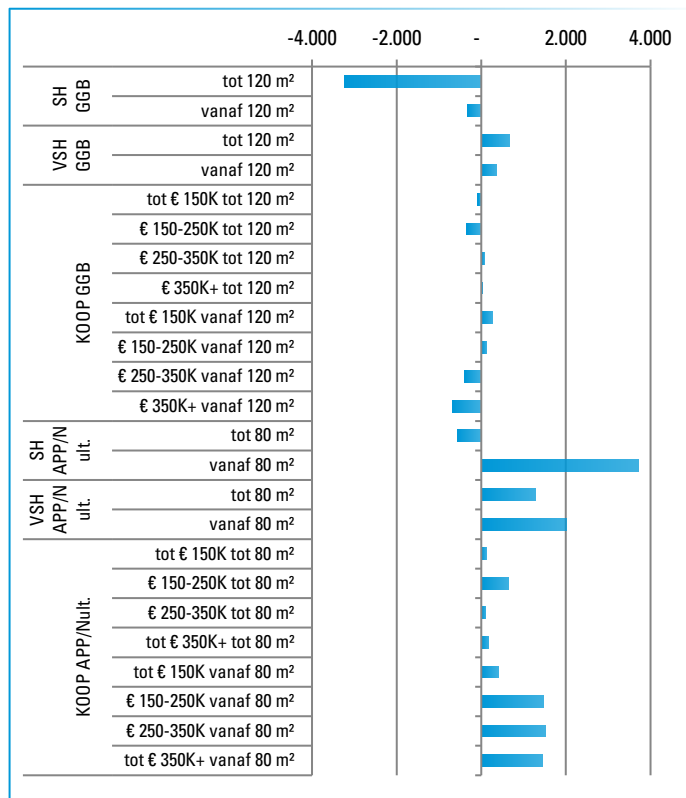
- De behoefte zit primair in nultredenhoudingen, mede als gevolg van de sterke vergrijzing (bovenstaande figuur). Daarnaast zien we nog behoefte aan reguliere grondgebonden middenhuurwoningen.
- Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huurwoningen, middenhuur en ruimere koopwoningen (figuur rechts).
- De theoretische overschotten ontstaan naar verwachting vooral in het kleine grondgebonden sociale huur- en koopsegment en de ruimere reguliere grondgebonden koopwoningen.

Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huishoudens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	17.560	-1.390	-2.440	13.730
Gezinnen	54.240	-500	+1.710	55.450
Alleenst. & stel. 35-65 jr	46.480	-560	-4.990	40.930
Alleenst. & stel. 65-80 jr	40.520	+3.420	+1.940	45.880
Alleenst. & stel. 80+	15.900	+7.870	+6.510	30.280
Totaal	174.700	+8.840	+2.710	186.250

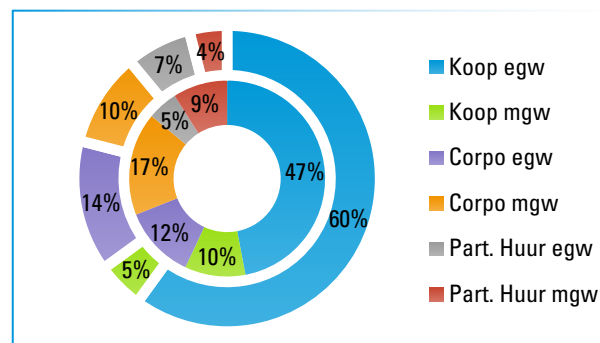
- De komende tien jaar groeit het aantal huishoudens naar verwachting nog met circa 8.840 huishoudens. Ook in de periode daarna zien we nog groei, maar vlakt deze wel af.
- De groei zit vooral in het aantal 65- en 80-plushuishoudens, ook het aantal gezinnen neemt op lange termijn toe. De overige doelgroepen nemen in omvang af.

Opgave 2019-2028 indicatief uitgesplitst naar PMC's



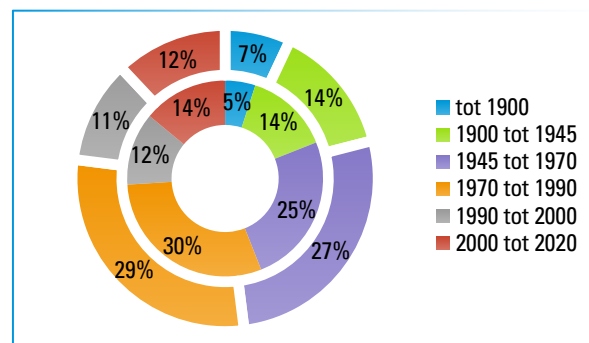
Bestaande voorraad

Woningvoorraad naar soort en type (Zeeland buitenring, Nederland binnenring)



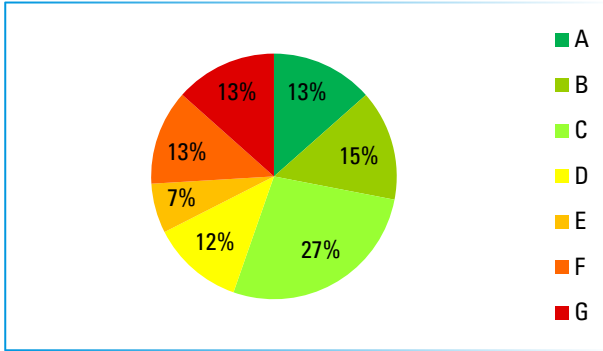
- Het aandeel eengezinswoningen (81%) is relatief groot in Zeeland ten opzichte van het landelijke aandeel (64%).
- Ook het aandeel koop (65%) is relatief groot (Nederland: 57%).

Woningvoorraad naar bouwperiode (Zeeland buitenring, Nederland binnenring)



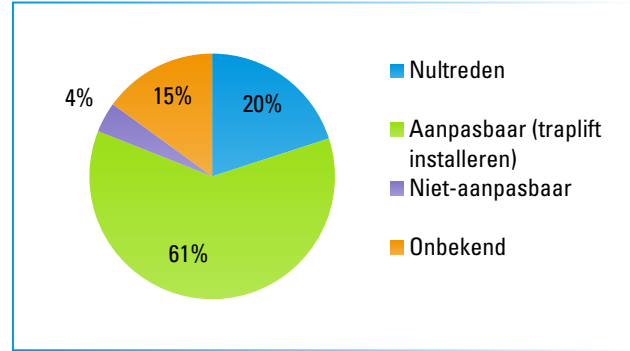
- Bijna de helft van de woningen in Zeeland is gebouwd vóór 1970. Doorgaans zijn woningen uit de naoorlogse periode kwalitatief en energetisch gezien minder.

Energielabels



- De meeste woningen in Zeeland hebben energielabel 'C'.
- 45% woningvoorraad heeft niet-groen label (D of lager).

Aanpasbaarheid



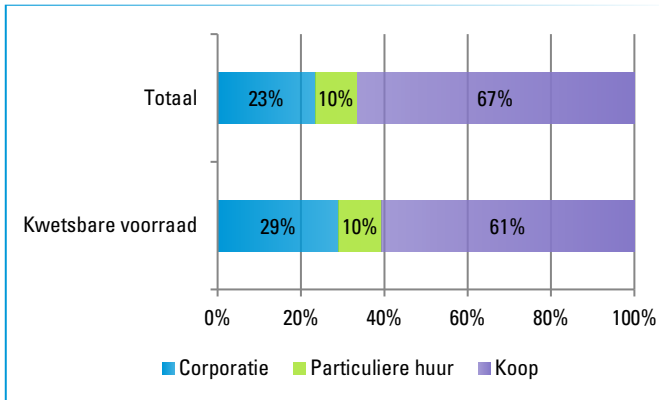
- Circa een vijfde deel van de woningvoorraad is een nultredenwoning.
- Ruim 60% van woningen is met aanpassingen geschikt te maken voor ouderen.

Huidig gebruik woningvoorraad

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	187.855	172.725	5.790	5.925	3.410
Aandeel	100%	91,9%	3,1%	3,2%	1,8%

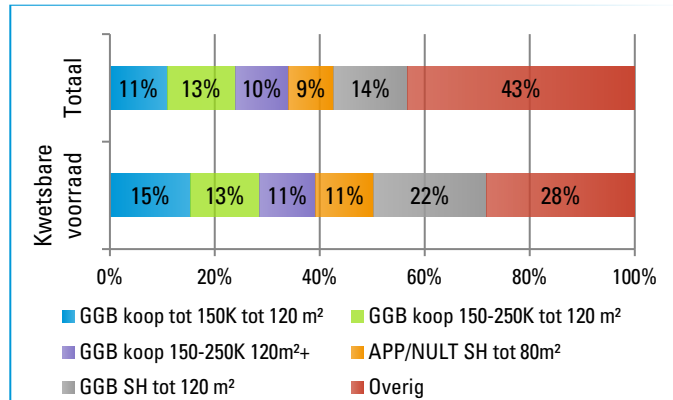
Toekomstwaarde bestaande voorraad

1.1.5 Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



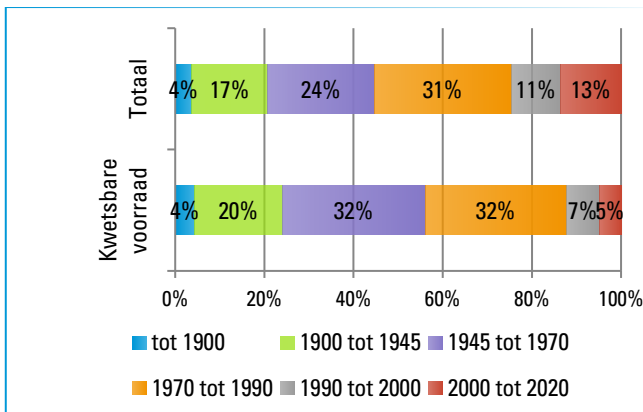
- Van alle relatief kwetsbare woningen is circa 71% in particulier bezit. Hier zit dus een belangrijk deel van de opgaven.
- Vergeleken met het aandeel koopwoningen in de totale voorraad is het aandeel koopwoningen binnen de kwetsbare voorraad wel iets kleiner. Ook voor de corporaties liggen er dus opgaven in de bestaande voorraad.

1.1.6 Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



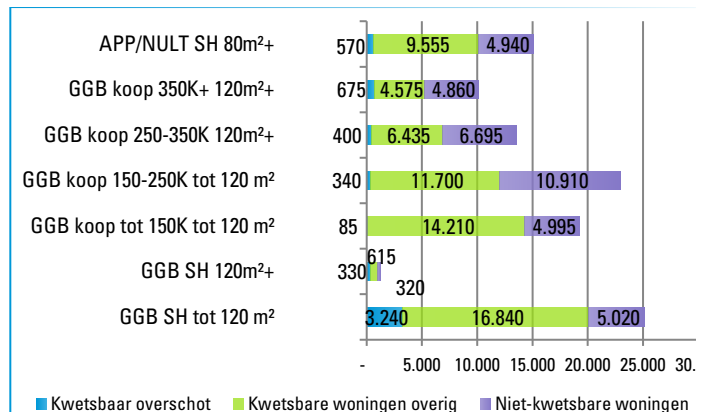
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit kleine grondgebonden sociale huurwoningen en appartementen.
- Ook kleine, betaalbare koopwoningen zijn relatief vaak kwetsbaar.

1.1.7 Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- Vooral woning uit de periode 1945-1970 zijn relatief oververtegenwoordigd in de relatief kwetsbare voorraad.

1.1.8 Kwetsbare overschotten



- Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol.
- In totaal zijn dit er ruim 5.600 in Zeeland. Het gaat vooral om kleine, niet-nultreden sociale huurwoningen en grondgebonden koop.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in de KWOZ-hoofdrapportage.

1.1.9 Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunding en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie de hoofdrapportage van het KWOZ voor een uitgebreide toelichting hierover.

1.1.10 Opgave 2019-2028 (Doorstroommodel) en indicatieve uitsplitsing naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuiscapaciteit en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Zie onderstaand tekstkader.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

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. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nulredenwoning.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

1.1.11 Energielabels

De woningvoorraad verdeeld naar energielabels. Hiervoor is primair gekeken naar geregistreerde energielabels. voor woningen zonder geregistreerd label is een voorlopig label gehanteerd op basis van bouwjaar en woningtype. *Bron: RVO*

1.1.12 Aanpasbaarheid

De mate waarin de woningvoorraad geschikt is of te maken is voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad zijn geclassificeerd op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. *Bron: TNO*

1.1.13 Huidig gebruik woningvoorraad

Huidig gebruik van de woningvoorraad in beeld gebracht door een koppeling tussen de *BRP*-, *WOZ*- en *BAG*-registers. Voor een klein deel is het gebruik onbekend: hier kon geen koppeling worden gemaakt.

1.1.14 Relatief kwetsbare voorraad

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. Iedere individuele woning is gescoord op 4 woningkenmerken en 4 omgevingskenmerken. Hieruit volgt een totaalscore die aangeeft hoe kwetsbaar de woning relatief is. Alle scores zijn relatief: er zijn dus altijd relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen, (sterk) bovengemiddeld scorende woningen en woningen die daar tussenin zitten. We hanteren een vijfpuntsschaal, waarbij we ons in deze factsheet richten op de relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen.

1.1.15 Kwetsbare overschotten

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.