

Wonen in Zeeland



Planbureau
en Bibliotheek
van Zeeland

Analyse van
de Zeeuwse
woningmarkt

Wonen in Zeeland

Analyse van de Zeeuwse woningmarkt

Colofon

© ZB 2017

Samenstelling

dr. ir. Dick van der Wouw

ZB| Planbureau en Bibliotheek van Zeeland

Kousteensedijk 7

4331 JE Middelburg

Postbus 8004

4330 EA Middelburg

Telefoon (0118) 654000

www.dezb.nl

info@dezb.nl

Ontwerp / drukwerk

ZB

Deze uitgave is tot stand gekomen in opdracht van de Provincie Zeeland.



ZB Planbureau
en Bibliotheek
van Zeeland



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
2. Woononderzoek	7
3. Stand van zaken	11
4. Trends	21
5. Ouderen en de woningmarkt	27
6. Conclusies en aanbevelingen	31

1. Inleiding

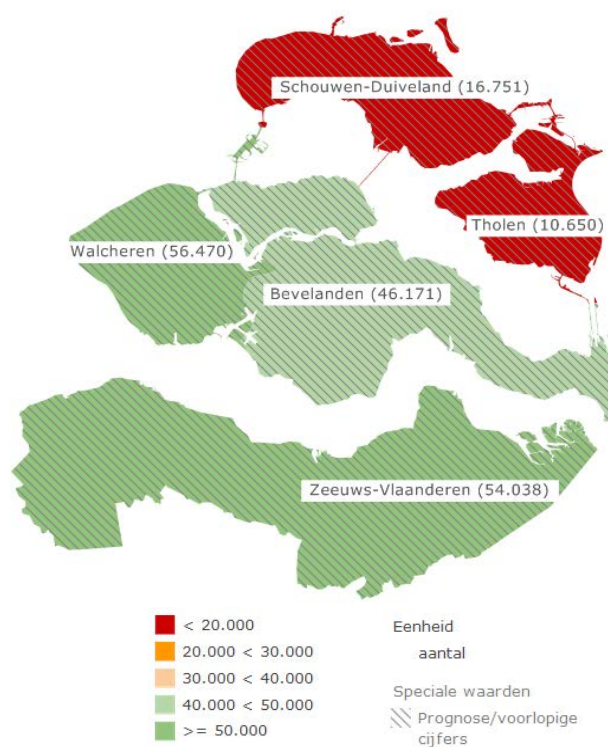
De woningmarkt in Nederland herstelt van de crisis die begon in 2009. Na jaren van crisis en stagnatie zit er duidelijk weer schot in. De titel van het landelijke rapport van het Woon onderzoek is toepasselijk: 'Wonen in beweging'¹. De afgelopen jaren is het aantal verhuizingen sterk teruggelopen, maar in 2015 overwegen weer meer mensen te verhuizen. Er worden weer meer woningen gebouwd en de prijs van koopwoningen zit in de lift.

Wel zijn er grote regionale verschillen in de manier waarop de woningmarkt zich aan de mindere periode ontworstelt. Terwijl de prijzen op de woningmarkt van Amsterdam al een aantal jaren de lucht in schieten als gevolg van een veel te klein aanbod en een grote vraag is de Zeeuwse markt nog lange tijd redelijk kalm en ontspannen. Maar ook in Zeeland zijn sinds het vierde kwartaal van 2015 de verkoopprijzen van woningen weer aan het stijgen. En in 2016 is de bouwproductie in Zeeland met maar liefst 20% gestegen ten opzichte van een jaar eerder.

Alle Zeeuwse gemeenten hebben in 2013 of 2014 in regioverband woningmarktafspraken gemaakt. In totaal betreft het vijf regionale woningmarkten. Dit zijn Walcheren, De Bevelanden, Tholen, Schouwen-Duiveland en Zeeuws-Vlaanderen. Walcheren heeft met ruim 56.000 woningen de omvangrijkste woningvoorraad. Tholen is met bijna 11.000 woningen de kleinste woningmarkt-regio.

De afspraken waren bedoeld om de optimistische bouwplannen van voor de crisis terug te brengen tot proporties die beter passen bij de actuele trends op de woningmarkt.

Figuur 1: Woningvoorraad 2016 (Bron: CBS)



In het kader van het actualiseren en mogelijk vernieuwen van de regionale woningmarktafspraken heeft de provincie Zeeland ZB| Planbureau de opdracht gegeven om vooral aan de hand van de gegevens van het WoonOnderzoek de ontwikkelingen op het terrein van het wonen te onderzoeken.

Een belangrijk kenmerk van de Zeeuwse situatie is de relatief omvangrijke vergrijzing van de bevolking en daarmee ook van de ontwikkeling van huishoudens. Dat zal in deze rapportage nadrukkelijk worden meegenomen.

¹ Ministerie BZK (2016). Wonen in beweging; de resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2015. Min BZK: Den Haag.

Het rapport bestaat uit drie thema's:

- Wat is de stand van zaken
- Wat zijn de trends
- Wat gaat er gebeuren op het terrein van wonen en zorg

Voordat op deze drie thema's wordt ingegaan, is een hoofdstuk gewijd aan een aantal methodologische zaken rond het Woononderzoek die verregaande consequenties hebben voor het door de Provincie gewenste inzicht in de woningbehoefte.

2. Woononderzoek

Een belangrijke bron voor het woningmarktbeleid is het driejaarlijkse woononderzoek. Dit landelijke onderzoek vraagt door middel van interviews huishoudens naar hun huidige woonsituatie, hun eventuele verhuisgedrag de twee jaren voorafgaand aan het onderzoek en hun woonwensen voor de komende twee jaar. Daaruit worden zaken als verhuigeneidheid en vraag en aanbod op de woningmarkt gedestilleerd. De Provincie is erg geïnteresseerd in die woonwensen en vraag en aanbod, omdat dit zicht geeft op de opgaves die de verschillende regio's hebben. Het moet vragen kunnen beantwoorden als:

- Wat voor soort woningen moeten er worden gebouwd (koop, huur, appartement, eengezinswoning, zorg/levensloopwoning, goedkoop, duur)
- Waar moeten ze gebouwd worden (regio's, woonmilieus)

Aan de hand van eerdere edities van het Woononderzoek zijn in het verleden behoefte-ramingen en woningbouwprogramma's opgesteld. Voor het Rijk is Zeeland (exclusief Tholen) één woningmarktregio. Ze noemen dit de woningmarkt 'Middelburg'. Tholen is gevoegd bij de woningmarkt 'Roosendaal'.

Oversampling

De provincie en de gemeenten in Zeeland hebben weinig aan resultaten die uit de reguliere landelijke steekproef van het Woononderzoek komen. Daarvoor zitten er te weinig respondenten in die landelijke steekproef. Om hun regionale woningmarkt afspraken te kunnen maken moet er inzicht zijn in de regionale kenmerken van vraag en aanbod. De provincie en gemeenten hebben om dit verantwoord te kunnen doen financieel bijge-

dragen aan het Woononderzoek. Daardoor zijn er fors meer interviews gehouden in Zeeland. In plaats van 600 voor heel Zeeland zijn er nu door middel van de zogenaamde 'oversampling' per woningmarktgebied ongeveer 550 huishoudens in het onderzoek betrokken. In Zeeuws-Vlaanderen waren dat er 700.

Bepaling van woningbehoefte

Aan de hand van de door de respondenten geuite woonwensen en hun huidige situatie worden vraag en aanbod op de woningmarkt berekend. Dat gebeurt door aan elke respondent een zodanige zwaarte toe te kennen dat een representatief totaalbeeld van huishoudens in de regio ontstaat.

Vraag en aanbod op de woningmarkt wordt in het Woononderzoek bepaald door te vragen of iemand binnen twee jaar wil verhuizen en zegt daar ook daadwerkelijk actie voor te hebben ondernomen (kijken op websites, huizen bezichtigen etc.). Binnen de vragers op de woningmarkt kan onderscheid worden gemaakt tussen starters en doorstromers. Starters laten geen woning achter, doorstromers wel. Doorstromers zijn daarmee tevens aanbieder op de woningmarkt. Als een doorstromer wil verhuizen naar een andere regio wordt deze een woningmarkt migrant genoemd. Dat betekent dat deze doorstromer wel een aanbieder van een woning is, maar geen vrager. Als een doorstromer geen regiovoorkeur heeft uitgesproken is niet duidelijk of de verhuizing ook een vraag in de regio zal opleveren. Zij worden daarom apart gehouden. Tenslotte zijn er ook huishoudens die hun woning willen verlaten, maar geen vraag naar een andere woning hebben. Bijvoorbeeld als zij intrekken bij iemand anders.

Aanbieders en vragers

Tabel 1 geeft de vraag-aanbodtabel voor Zeeland. Daaruit blijkt dat de vraag sterk achterblijft bij het aanbod. Tenminste als je ervan uitgaat dat degenen die geen regiovoorkeur aangeven in hun verhuiscens geen vraag in de regio zullen opleveren. Dat is natuurlijk twijfelachtig omdat de meeste verhuizingen binnen een gemeente plaatsvinden. Als alle respondenten met een verhuiscens zonder regiovoorkeur voor de regio behouden blijven lijkt vraag en aanbod al weer veel meer in evenwicht. Er zijn volgens het Woononderzoek meer starters dan woningverlaters in Zeeland. Het onderzoek houdt echter geen rekening met de huishoudens die verdwijnen vanwege overlijden. Door de vergrijzing is dat aantal in toenemende mate bepalend voor de dynamiek op de woningmarkt.

Tabel 1: Totale vraag & aanbod 2015 voor de woningmarkten in Zeeland (Bron: Woononderzoek 2015)

	Vraag	Aanbod
Starter	6.580	
Woningverlater		4.590
Woningmarkt migrant	6.410	9.680
Doorstromer	14.110	14.110
Doorstromer (geen regiovoorkeur)		13.410
Totaal	27.100	41.790

Het gegeven dat ruim 13.000 doorstromers in het onderzoek geen regiovoorkeur aangeven maakt het ook vrijwel onmogelijk om bij hen het gewenste woonmilieu te bepalen.

Tabel 2: Vraag & aanbod 2015 voor de regionale woningmarkten in Zeeland (Bron: Woononderzoek 2015)

	Vraag				Aanbod			
	koopwoning		huurwoning		koopwoning		huurwoning	
	een-gezins	meer-gezins	een-gezins	meer-gezins	een-gezins	meer-gezins	een-gezins	meer-gezins
Zeeuws Vlaanderen	3440	1080	1030	980	7610	.	2040	910
Walcheren	3740	1710	1560	3360	6740	.	2160	2950
Bevelanden	3410	.	930	1520	6610	.	3260	1390
Schouwen-Duiveland	1850	.	730	470	2640	.	1160	.
Tholen	540	.	230	240	1710	.	660	.
Totaal	12970	3090	4470	6570	25310	1590	9290	5610

Kenmerken van gevraagde en aangeboden woningen

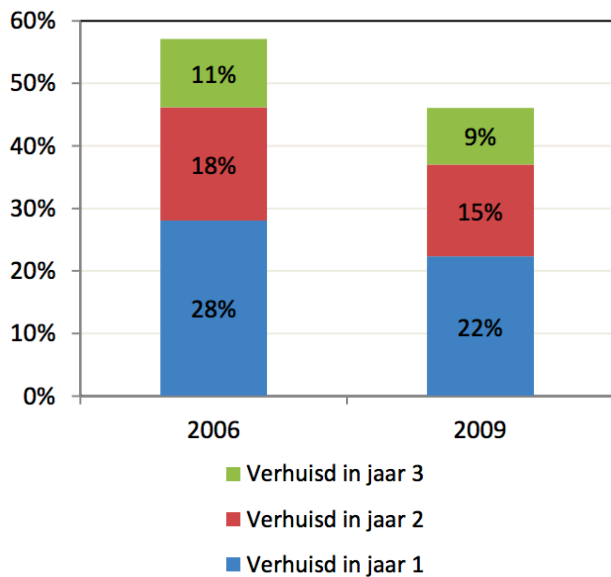
Bij een verdere opsplitsing van vraag en aanbod naar regio en de kenmerken van de huidige en gewenste woning blijkt bij deze editie van het Woononderzoek dat de grenzen van betrouwbaarheid erg snel worden bereikt. In de landelijke databank van het woononderzoek worden dan de cijfers vervangen door puntjes (verborgen waarden). Dat geeft aan dat er onvoldoende vulling in het onderzoek is om een verantwoorde berekening op te baseren. Berekeningen van de regionale vraag naar huurappartementen bijvoorbeeld zijn dan ook niet te maken.

Tabel 2 laat zien dat de regionale bepaling van vraag en aanbod in de meergezinswoningen (appartementen) niet mogelijk is.

Verskil tussen wens en daad

Een volgende complicatie in het Woononderzoek is dat een geuite verhuiscens lang niet altijd leidt tot een daadwerkelijke verhuizing. Uit een analyse van het OTB (Bouwmeester e.a., 2015) blijkt dat een minderheid van de verhuiscensgeneigden in Nederland ook daadwerkelijk binnen twee jaar is verhuisd.

Figuur 2: Verhuiscratio: aandeel van de verhuiscandidategenen die daadwerkelijk verhuisde in de drie jaar na peiljaar 2006 respectievelijk 2009 (Bron: OTB, 2015)



Daarnaast zijn er ook mensen die zijn verhuiscandidategenen zonder dat ze dat hebben gepland, de zogenaamde spontane verhuiscandidategenen. Zij maken ongeveer 35% van alle verhuiscandidategenen uit.

Ontbrekende waarden bij gewenst woonmilieu

Bepaling van het gewenste woonmilieu is voor de overheid erg belangrijk. Daar kan in bouwprogramma's op gestuurd worden. Elke buurt in Nederland heeft een woonmilieutypering. Veel verhuiscandidategenen geven echter helemaal geen gewenste buurt aan.

In het Woononderzoek wordt dan het gewenste woonmilieu afgeleid en (bij)geschat op basis van de antwoorden op vragen als de gewenste regio, de gewenste woonplaatsgrootte, de gewenste afstand tot het centrum van de woonplaats, de gewenste bouwperiode van de buurt, het gewenste woningtype van de buurt en de gewenste menging in de buurt. Het grote aantal ontbrekende gegevens levert echter erg onzekere uitkomsten op. In de landelijke databank van het Woononderzoek worden geen gegevens over woonmilieu gepresenteerd.

Ontspannen woningmarkt

In het verleden was het altijd zo dat de vraag het aanbod overtrof en er dus logischerwijze een kwantitatieve bouwopgave uit het onderzoek naar boven kwam. In 2012 lag aanbod en vraag dicht bij elkaar en in de editie van 2015 zien we voor het eerst dat het aanbod de vraag sterk overstijgt. Zelfs als alle verhuiscandidategenen die niet aangegeven hebben waar ze naar toe willen verhuizen in Zeeland zouden blijven, worden er meer woningen aangeboden dan er worden gevraagd. Deze ontspannen woningmarktsituatie maakt het extra complex om de behoefte aan nieuwbouw te bepalen. Dat is dan sterk afhankelijk van de omvang en aard van de woningen die uit de markt worden genomen (sloop, blijvende leegstand).

Discussie

Bij de analyse van de vraag- en aanbodgegevens van het Woononderzoek 2015 zijn we zoals hierboven beschreven tegen grote problemen aangelopen. Oversampling zoals die is uitgevoerd met 500-700 respondenten per woningmarktgebied levert nog steeds voor grote delen van de Zeeuwse woningmarkt onbetrouwbare gegevens op. Dat komt omdat minder dan een derde deel van de Zeeuwse huishoudens verhuiscandidategenen is. Bovendien kan het aanbod niet goed worden bepaald als een substantieel deel van dat aanbod wordt veroorzaakt door overlijden. Dat haal je niet uit de interviews. Als bovendien veel mensen hun woningvraag niet specifiek genoeg (kunnen) formuleren en tussen wens en daad een groot gat gaapt, wordt het bepalen van de vraag aan de hand van interviews erg speculatief.

De kanttekeningen bij de vraag-aanbodberekeningen in het huidige Woononderzoek zijn van dien aard dat ernstig moet worden getwijfeld aan de waarde ervan. De kostbare oversampling levert niet de waarde op die het zou moeten hebben. Beleidsmakers kunnen beter andere ingangen gebruiken om de ontwikkelingen op de woningmarkt te voorspellen, veel meer gebaseerd op bestaande woonpatronen en extrapolatie van gerealiseerde verhuiscandidategenenbewegingen. Het gedrag van burgers op regionaal niveau kan nauwkeuriger voorspeld worden door zowel vertoond gedrag op microdataniveau te extrapoleren als de analyse van andere bronnen (big data) daarbij te betrekken.

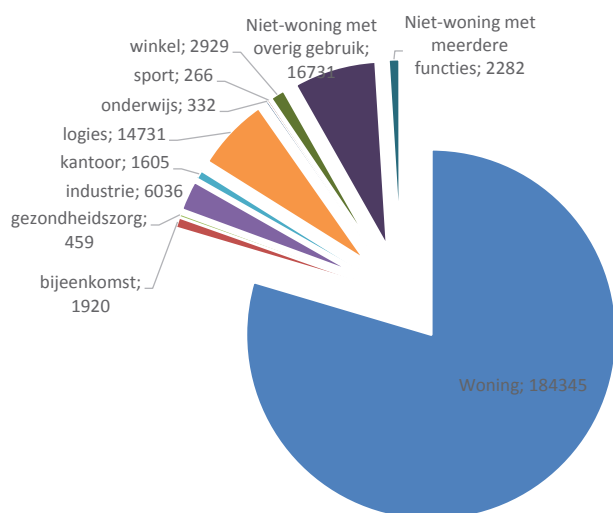
3. Stand van zaken

Gebouwde omgeving

De gebouwde omgeving van Zeeland bestaat op 1 januari 2017 uit 231.636 verblijfsobjecten. Een verblijfsobject is volgens de definitie van het CBS de kleinste binnen één of meer panden gelegen eenheid van gebruik. Daarbij moet deze eenheid aan drie voorwaarden voldoen. Deze moet:

- Voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikt zijn
- Ontsloten worden via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, en
- Onderwerp kunnen zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen.

Figuur 3: Gebruiksfuncties woningen en niet-woningen in Zeeland begin 2017 (Bron: CBS)



Het grootste deel van de verblijfsobjecten is bestemd voor wonen. Dat zijn er 184.345 in Zeeland. Daarnaast staan in de provincie nog 47.291 niet-woningen². Niet-woningen zijn bijvoorbeeld kantoren, winkels, fabrieken, sporthallen en hotels. Zeeland is een duidelijke recreatieprovincie. In vergelijking met Nederland staan er relatief veel panden die voor logies zijn bestemd (ruim 6% van alle panden tegenover 1,5% in Nederland)³.

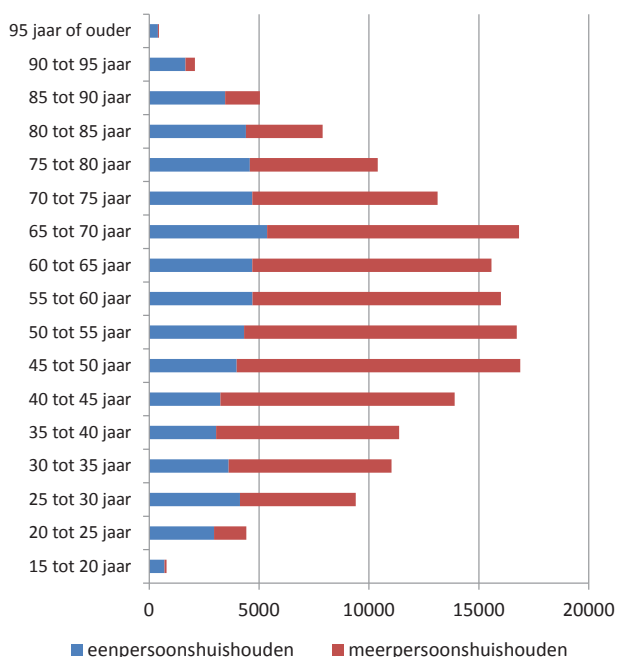
Huishoudens

In 2016 zijn er volgens het CBS 171.896 huishoudens in Zeeland. In de helft van deze huishoudens is de referentiepersoon 55 jaar of ouder. De babyboomgeneratie van 65-70 jaar is daarbij het meest omvangrijk. Er zijn 60.000 alleenwonenden in Zeeland, dat is 35% van alle huishoudens. Jongeren en ouderen wonen relatief vaak alleen. In minder dan een derde deel van alle huishoudens (55.000) wonen er ook kinderen.

² De kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte. Min BZK: Den Haag.

³ De voorraad woningen en niet-woningen in Zeeland is in 2016 met ongeveer 9.000 panden afgenomen als gevolg van een administratieve wijziging. In de gemeente Veere en Schouwen-Duiveland worden stacaravans niet langer meegeteld in de voorraad.

Figuur 4: Huishoudens in Zeeland 2016
(Bron: CBS)



Niet alle huishoudens wonen in een reguliere woning. In het Woononderzoek 2015 telt men 171.370 huishoudens in Zeeland, waarvan er 168.140 wonen in een zelfstandige woning. De andere huishoudens delen één of meerdere voorzieningen (WC, keuken of badkamer) met andere huishoudens of wonen in een woonboot of pension. Het aantal huishoudens is daarmee beduidend lager dan het aantal woningen, hetgeen duidt op een substantiële leegstand. Daarbij moet worden opgemerkt dat in recreatiegebieden de leegstand hoger ligt dan elders. Mogelijk wordt dit veroorzaakt doordat inwoners van recreatiegemeenten een tweede woning hebben in die gemeente die ze verhuren aan toeristen⁴.

Leegstand

Uit de leegstandsmonitor van het CBS⁵ blijkt dat er in Zeeland bijna 5.000 woningen administratief leeg staan. Of een woning leeg staat of niet is bepaald op basis van de registraties BAG (Basisregistraties voor Adressen en Gebouwen), WOZ (Waardering Onroerende Zaken), BRP (Basisregistratie Personen) en HR (Handelsregister). Een woning behorend tot de vastgoedvoorraad volgens de BAG, staat administratief leeg als hier volgens de BRP geen persoon staat ingeschreven, én als er volgens de WOZ geen gebruiker is of de gebruiker is onbekend, én als er geen sprake is van inschrijving als bedrijf in het Handelsregister.

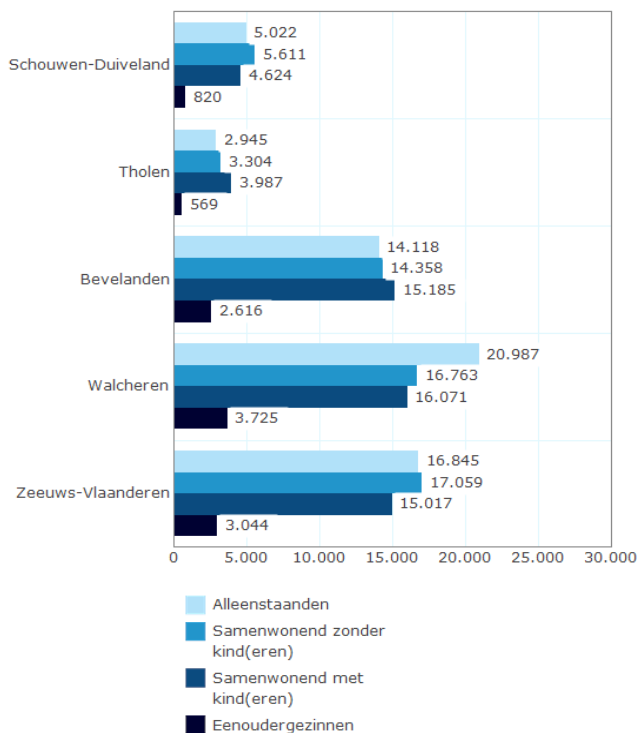
Er is in de leegstandmonitor niet in de praktijk getoetst of er daadwerkelijk mensen wonen en / of dat er een bedrijf of instelling actief is.

Er blijft daarmee nog steeds onduidelijkheid over de exacte omvang van de leegstand. Er zijn dus nog ongeveer 11.000 woningen in Zeeland, die niet administratief leegstaan, maar waar ook geen huishoudens in woont.

Huishoudens en woningmarkten

De huishoudens bestaan in Zeeland vaker dan landelijk uit een paar zonder kinderen. Vooral in Schouwen-Duiveland is dat aandeel met 37% van alle huishoudens omvangrijk. Alleenstaanden vinden we het vaakst in Walcheren. Tholen kent relatief veel gezinnen met kinderen, terwijl deze groep in Schouwen-Duiveland relatief weinig vertegenwoordigd is.

Figuur 5: Huishoudens 2016
(Bron: CBS, bewerking ZB| Planbureau)

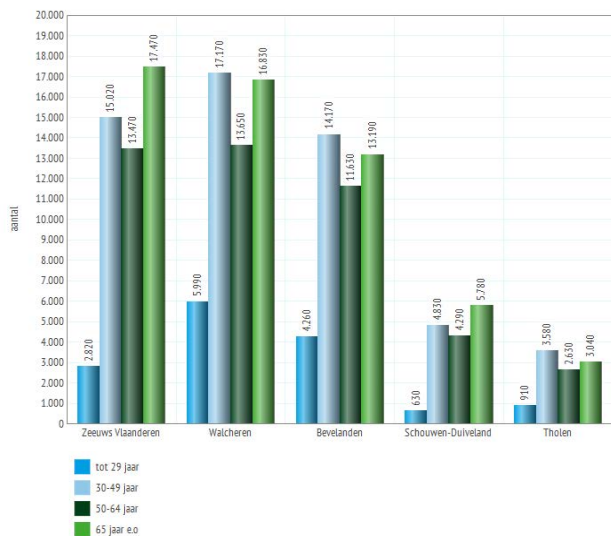


Jonge huishoudens vinden we het meest in Walcheren, terwijl de meest vergrijsde huishoudens in Zeeuws-Vlaanderen wonen. In relatieve zin is Schouwen-Duiveland nog iets meer vergrijsd/ontgroend dan Zeeuws-Vlaanderen. Daar is slechts 4% van het aantal huishoudens jonger dan 30 jaar en is meer dan 37% ouder dan 64 jaar, terwijl dat in Zeeuws-Vlaanderen 6% jongeren tegenover 35% ouderen is.

⁴ CBS (2015). Leegstaande woningen; wel of niet beschikbaar voor de woningmarkt?

⁵ <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2017/07/landelijke-monitor-leegstand>

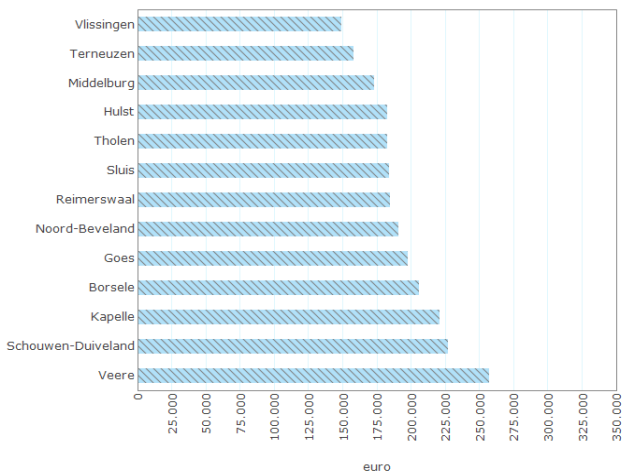
Figuur 6: Huishoudens 2015 (Bron: Woononderzoek)



Kenmerken van de woningvoorraad

De woningen in Zeeland vertegenwoordigen een waarde van 35,8 miljard euro en de gemiddelde woningwaarde is 186.000. Vlissingen is de gemeente met gemiddeld de laagste woningwaarde, Veere de gemeente met de hoogste gemiddelde woningwaarde.

Figuur 7: Gemiddelde woningwaarde in 2016 (Bron: CBS, bewerking ZB| Planbureau)



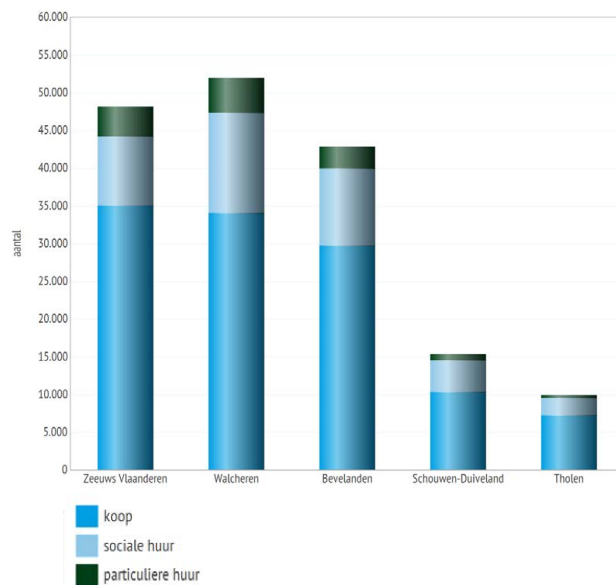
De woningvoorraad van Zeeland die door huishoudens wordt bewoond ten opzichte van die van Nederland als geheel is als volgt te kenschetsen:

- Veel koopwoningen (69%) en weinig (sociale) huurwoningen. Dit betekent dat veel particulier vermogen in de stenen van de Zeeuwse huizen zit. De gemiddelde woningwaarde ligt met 186.000 euro wel 11% lager dan landelijk
- Veel woningen zijn gebouwd in de naoorlogse periode 1946-1969 en na 1990 is minder gebouwd dan elders in het land. Zeeland heeft daardoor een relatief oude woningvoorraad

Er staan in Zeeland relatief veel eengezinswoningen (84%) en er is weinig hoogbouw.

In Tholen en Zeeuws-Vlaanderen is het aandeel koopwoningen met 73% het grootst, terwijl Schouwen-Duiveland met 27% relatief de meeste sociale huurwoningen heeft. Walcheren heeft voor Zeeuwse begrippen veel woningen die door particulieren worden verhuurd (9%). Tholen kent nauwelijks door particuliere verhuurde woningen. Woningcorporaties zijn in Zeeland bescheiden in omvang en in totaal verhuren zij ruim 39.000 woningen. Zij bezitten daarmee een aandeel van 23% in de Zeeuwse woningvoorraad.

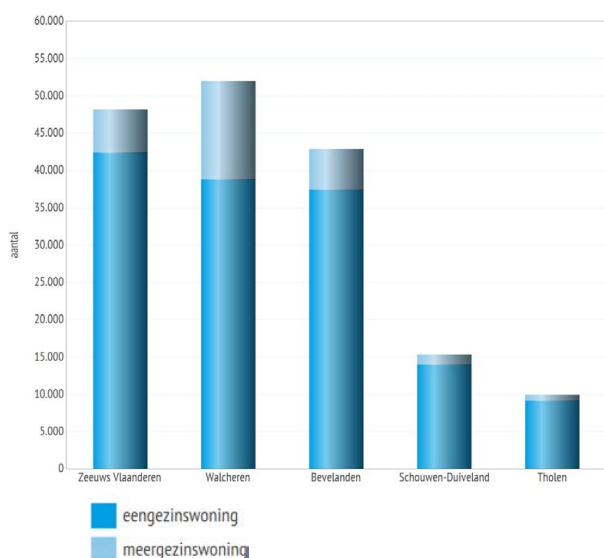
Figuur 8: Woningvoorraad koop en huur 2015 (Bron: Woononderzoek)



In de regio Walcheren staan de meeste meergezinswoningen (appartementen). Het aandeel meergezinswoningen is in Tholen en Schouwen-Duiveland erg klein.

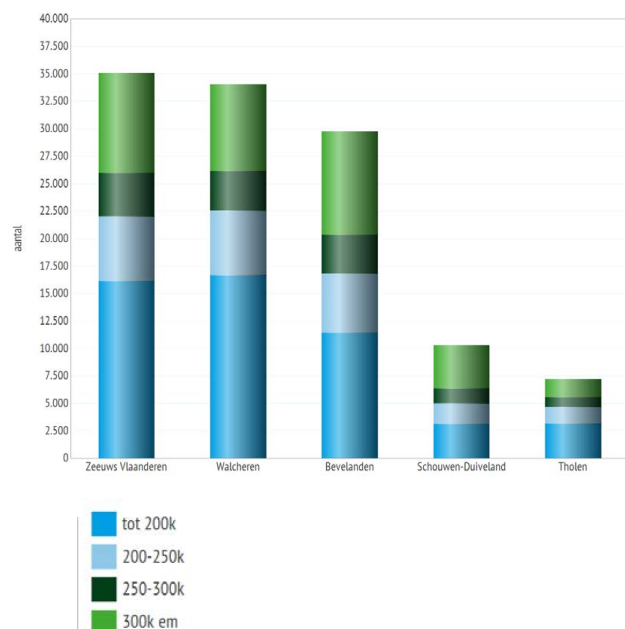
De samenstelling van de woningvoorraad van Zeeland kenmerkt zich ten opzichte van Nederland wat betreft huur- en koopprijs door een relatief groot aandeel goedkope koopwoningen en een relatief klein aandeel dure huurwoningen. Dat is ook terug te zien in de WOZ-waarde van woningen, waar in Zeeland 43% beneden de 175.000 euro is gewaardeerd, tegenover 31% in heel Nederland.

Figuur 9: Woningvoorraad naar woningtype 2015
(Bron: Woononderzoek)



De meeste goedkope koopwoningen zijn te vinden in Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen. In 2016 lag de gemiddelde verkoopprijs voor een bestaande woning in Terneuzen bijna 100.000 euro lager dan in Veere. Er is dus een groot verschil in gerealiseerde marktwaarde tussen de diverse Zeeuwse gemeenten.

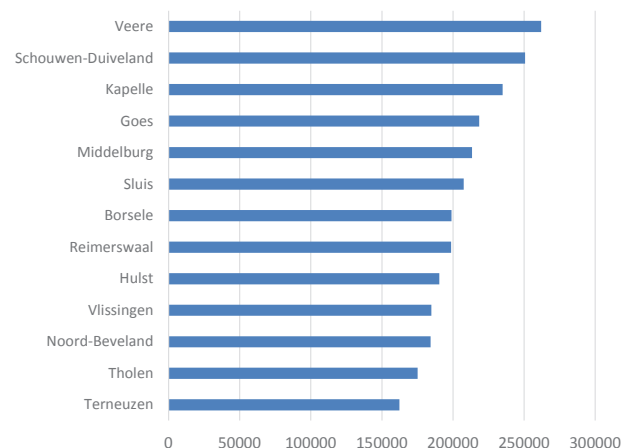
Figuur 10: Woningvoorraad koop naar prijsklasse
(Bron: Woononderzoek)



De kerntaak van woningcorporaties is om betaalbare woningen aan te bieden voor mensen met een kleine beurs. Huurwoningen met een huurprijs van meer dan 710 euro per maand zitten boven de liberalisatiegrens en huurders kunnen dan geen huurtoeslag meer krijgen.

Afbeelding 1: Gemiddelde verkoopprijs bestaande woningen in 2016

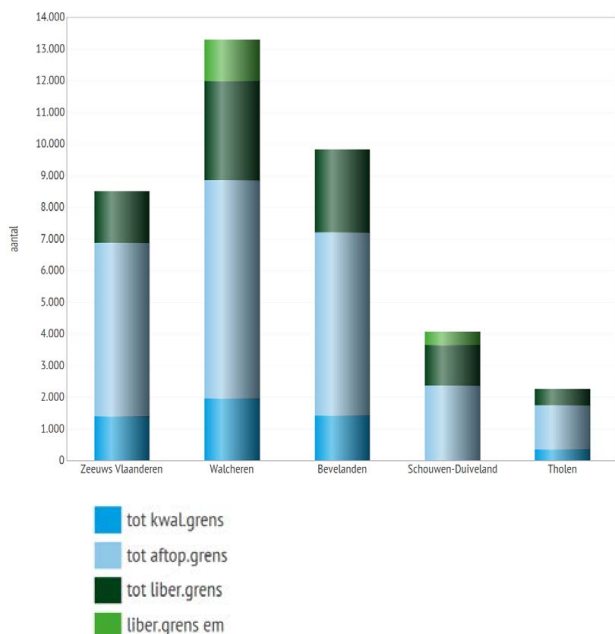
(Bron: CBS, bewerking ZB| Planbureau)



Woningcorporaties dienen zich vrijwel geheel te beperken tot het aanbieden van huurwoningen met een huur die beneden de liberalisatiegrens ligt. Bovendien moeten zij huurders een woning toewijzen met een huurprijs die past bij hun inkomen, het zogenaamde passend toewijzen. Daarvoor zijn grenzen bepaald, die afhankelijk zijn van leeftijd en de huishoudenssituatie. De laagste grens is de kwaliteitskortingsgrens die geldt voor huren tot ongeveer 400 euro. Op ongeveer 600 euro ligt de maximale aftoppingsgrens. Aftoppinggrenzen bepalen welk percentage van de huurprijs boven de kwaliteitskortingsgrens nog voor huurtoeslag in aanmerking komt.

De sociale huurwoningen in Zeeland hebben een relatief goedkoop prijskaartje. Bijna 70% heeft een huurprijs onder de hoogste aftoppingsgrens. De meeste huurwoningen hebben in 2015 een huurprijs tussen de 400 en 618 euro. De particuliere huurmarkt is erg klein in Zeeland en omvat 12.560 woningen. In Walcheren staan de meeste particulier verhuurde woningen, die ten opzichte van de andere regio's ook veel vaker in het duurdere segment zitten. In Zeeuws-Vlaanderen en de Bevelanden staan relatief veel goedkope huurwoningen die door particulieren worden verhuurd.

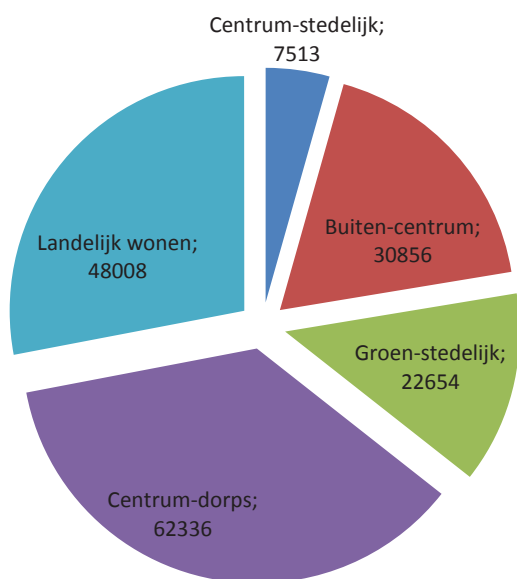
Figuur 11: Woningvoorraad huur naar huurprijs
(Bron: Woononderzoek)



Woonmilieu

Een indeling naar woonmilieus is van belang omdat in de bouwwereld de locatie een allesoverheersende rol speelt bij het succes van bouwprojecten. In het woononderzoek worden 13 verschillende woonmilieus onderscheiden naar hun mate en soort van stedelijkheid, die weer terug te brengen zijn tot een vijftal.

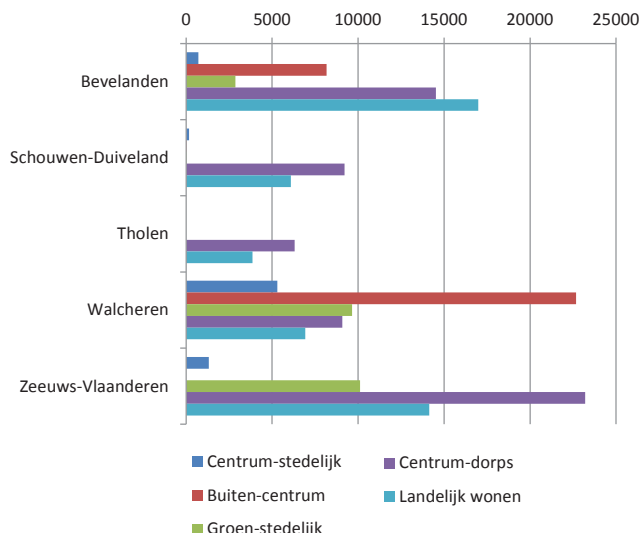
Figuur 12: Woonmilieus Zeeuwse woningvoorraad
(Bron: Microdata Woononderzoek, bewerking ZB| Planbureau)



De dertiendingeling is door ABF⁶ research ontwikkeld en stamt uit de vorige eeuw. Het is een complexe typologie gebaseerd op de omvang, de compactheid, de bouwperiode, het voorzieningenniveau en de werkgelegenheid in een gebied.

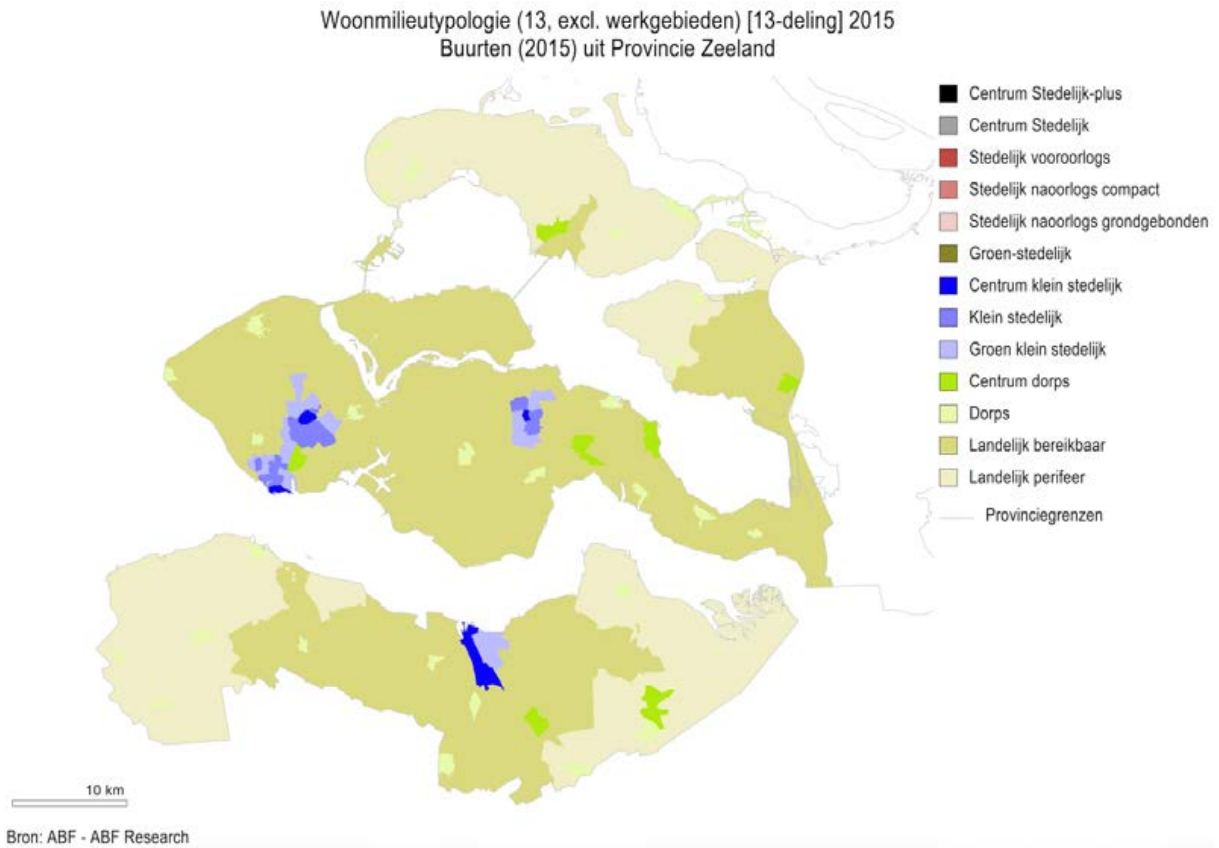
De woningvoorraad van Zeeland is ongeveer gelijk verdeeld over steden, dorpen en platteland. Kleine dorpen worden in deze typering evenals de buitengebieden getypeerd als landelijk wonen. In Zeeland zijn volgens de definitie van ABF Research geen grote steden met de daarbij behorende woonmilieus. De woningmarkt van Walcheren is het meest stedelijk, die van Tholen het meest landelijk.

Figuur 13: Aantallen woningen naar woonmilieus in Zeeland
(Bron: Microdata Woononderzoek, bewerking ZB| Planbureau)

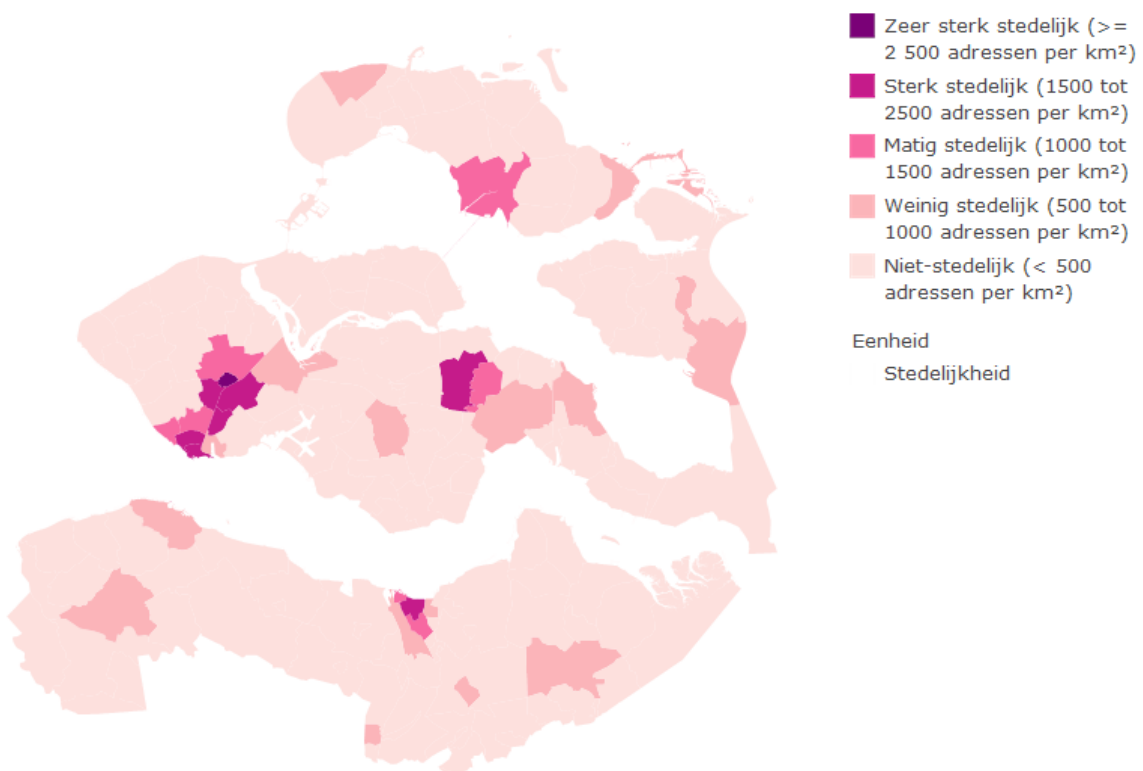


⁶ <https://www.abfresearch.nl/css/abf/woonmilieutypologie.pdf>

Figuur 14: Woonmilieutypologie van buurten in Zeeland (Bron: ABF Research)



Figuur 15: Mate van stedelijkheid in Zeeuwse buurten (Bron: CBS, bewerking ZB| Planbureau)



In Figuur 14 is de woonmilieutypologie volgens de definitie van ABF Research voor Zeeuwse buurten in kaart gebracht. Figuur 15 is de kaart van de mate van stedelijkheid van Zeeuwse buurten volgens de definitie van het CBS. Deze laatste definitie is alleen afhankelijk van de dichtheid van bebouwing. Er zit een grote mate van overeenkomst tussen beide kaartbeelden. De indeling van het CBS is veel minder complex, gemakkelijker hanteerbaar en biedt meer directe mogelijkheden tot het leggen van relaties met andere kenmerken van de omgeving.

Figuur 16: Gebieden met waarde-impact als gevolg van de nabijheid van aantrekkelijke natuur. (Bron: woningwaardenatuur.nl)



De indeling naar woonmilieus houdt geen rekening met specifieke omgevingskenmerken die de waarde van woningen beïnvloeden. Dat bijvoorbeeld de natuur in de omgeving de woningwaarde sterk kan beïnvloeden is aangetoond in recent onderzoek⁷. De studie laat zien dat woningen gemiddeld 16,0% meer waard zijn als zij binnen 0.5 kilometer van een aantrekkelijke natuurplek (zoals op deze kaart getoond) gelegen zijn. Dit waarde-effect vervalst met afstand, tot 1,6% voor woningen op een afstand van 7 kilometer tot een aantrekkelijke natuurplek. Zo is de meerwaarde van woningen aan de Walcherse kust in totaal gecijferd op 867 miljoen euro, de Schouwse kust op 94 miljoen euro en de Zeeuws-Vlaamse kust op 88 miljoen euro.

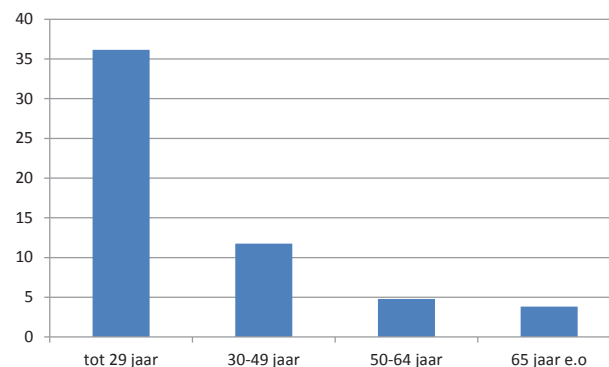
Gerealiseerde verhuizingen

Volgens gegevens van het CBS zijn in 2015 binnen Zeeland 20.0130 personen verhuisd. Dat zijn er ruim 900 meer dan een jaar daarvoor. In 2015 zijn 12.510 personen in Zeeland komen wonen, terwijl er 12.689 uit Zeeland zijn vertrokken.

In het woononderzoek zijn de verhuizingen van huishoudens berekend op basis van de vraag of men als huishouden in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek is verhuisd. Het gaat daarbij dus in veel gevallen om meer dan een enkele persoon. Van de Zeeuwse huishoudens zijn er volgens die berekening van het Woononderzoek 16.000 in de afgelopen twee jaar verhuisd. Daarvan zijn er 6.200 huishoudens die starten op de woningmarkt. In 6.900 gevallen betrof het een verhuizing waarbij iemand alleen is gaan wonen en 9.800 keer was het een verhuizing naar een koopwoning.

Jongeren zijn veel actiever zoekend en bewegend op de woningmarkt dan ouderen. Is van de jongeren onder de 30 nog 36% de afgelopen twee jaar verhuisd, onder ouderen is dat minder dan 5%. Het is dan ook niet verwonderlijk dat ouderen vaker tevreden zijn over de eigen woning dan jongeren.

Figuur 17: Verhuisde huishoudens in twee jaar in Zeeland, als percentage van de leeftijdsgroep (Bron: Microdata Woononderzoek 2015, bewerking ZB| Planbureau)

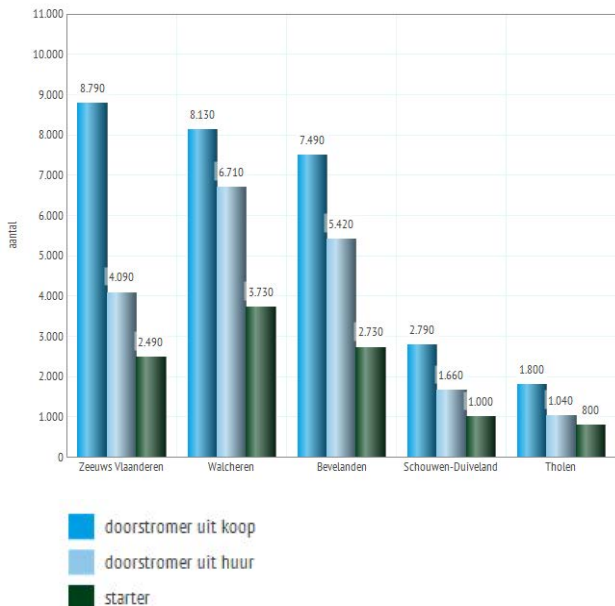


⁷ Daams, M.N., Sijtsma, F.J., & Van der Vlist, A.J. (2016). The Effect of Natural Space on Nearby Property Prices: Accounting for Perceived Attractiveness. *Land Economics*, 92(3), 389-410.

Woonwensen

In Zeeland zijn volgens het Woononderzoek 59.000 huishoudens die aangeven te overwegen om binnen twee jaar te verhuizen. Het overgrote deel daarvan heeft nu ook al een woning, er zijn 10.750 startende huishoudens.

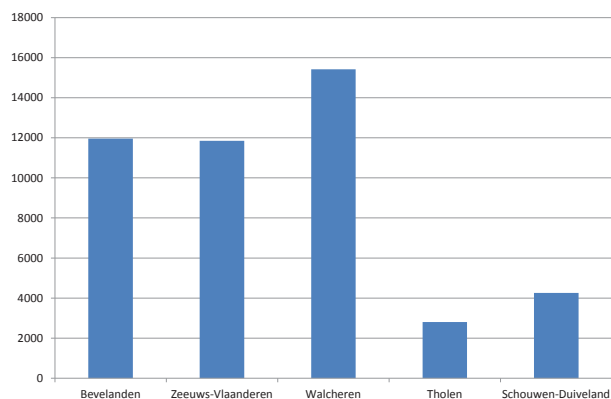
Figuur 18: Gewenste verhuizingen 2015 (Bron: Woononderzoek)



In Zeeuws-Vlaanderen zijn relatief veel huiseigenaren die willen verhuizen, in Walcheren zijn relatief veel starters en doorstromers uit huurwoningen.

Van de huishoudens die aangeven een verhuizing te overwegen zijn er 46.000 die als verhuisgeueigd worden aangemerkt. Dat zijn de huishoudens die aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen en die zich ook actief op de markt aan het oriënteren zijn.

Figuur 19: Verhuisgeneigdheid 2015 (Bron: Woononderzoek, bewerking ZB| Planbureau)



Woningmarkt

De woningmarkt bestaat uit vraag en aanbod van woningen. In het woononderzoek wordt de vraag bepaald door mensen die aangeven binnen twee jaar te willen verhuizen en tenminste 1 zoekactie hebben ondernomen. Hun woonwensen (huur of koop, eengezinswoning of appartement, goedkoop of duur, dorps of stedelijk wonen, etc) gelden als de vraag in de markt.

Iemand is een aanbieder in de markt als deze een zelfstandige woning achterlaat, binnen 2 jaar wil gaan verhuizen en er wordt voldaan aan de criteria van actief zijn (minstens 1 zoekactiviteit ondernemen). De aard van het aanbod op de woningmarkt wordt bepaald door de kenmerken van het aantal woningen dat vrijkomt door doorstromers (incl. woningmarktmigranten) en woningverlaters.

Het blijkt volgens het woononderzoek dat het aanbod in Zeeland voor een groot deel (ruim 23.000 huishoudens) bestaat uit zogenaamde woningmarktmigranten. Dat zijn huishoudens die willen verhuizen, maar daarbij ofwel niet aangeven waar precies naar toe of die willen verhuizen naar naar een andere woningmarkt dan de Zeeuwse. Zij bieden een woning aan in de regio, maar creëren daarbij zogenaamd geen vraag. De omvang van deze groep maakt het vrijwel onmogelijk om nog zinvolle analyses te plegen die een onderbouwing kunnen vormen voor een regionaal beleid ten aanzien van aard en omvang van bouwprogramma's.

Verduurzaming woningvoorraad

In het woononderzoek wordt vrijwel geen aandacht besteed aan energieverbruik en aanpassingen aan woningen om ze meer energiezuinig te maken. De inventarisatie gaat niet verder dan de vraag of huishoudens nog een geiser gebruiken en welk soort verwarming ze hebben. Een geiser heeft nog 8% van de huishoudens en in 92% van de woningen is een CV-ketel geïnstalleerd.

Toch is de verduurzaming een van de belangrijkste ontwikkelingen in de gebouwde omgeving. Klimaatverandering en uitputting van grondstoffen nopen tot drastische maatregelen om hierin stappen te zetten. Er is daartoe zelfs een taskforce bouwagenda aangesteld. Deze taskforce heeft onder leiding van Bernard Wientjes recent een rapport uitgebracht waarin gesproken wordt van een noodzakelijke revolutie in de bouwsector⁸.

⁸ Taskforce bouwagenda (2017). De bouwagenda; bouwen aan de kwaliteit van leven.

Om aan de klimaatdoelstellingen van Parijs te kunnen voldoen wordt een bouwagenda geformuleerd die inzet op een totaal energieneutrale gebouwde omgeving in 2050 en een energieneutrale nieuwbouw van woningen vanaf 2020. Daarbij wordt uitgegaan van een halvering van het gebruik van primaire grondstoffen in 2030 en een geheel circulair gebruik in 2050.

Conclusies

De belangrijkste bevinding uit de analyse van de huidige stand van zaken in Zeeland is de constatering dat Zeeland een ontspannen woningmarkt kent en dat de vergrijzing een steeds groter stempel drukt op de dynamiek rond het wonen. De meerderheid van de huishoudens in Zeeland bestaat uit 55-plussers. De woningvoorraad overtreft ruimschoots het aantal huishoudens, waardoor rond de 16.000 woningen niet permanent worden bewoond. Daarbinnen zijn 5.000 woningen die administratief leegstaan en 11.000 woningen die voor een groot deel als tweede woning worden gebruikt of anderszins (bijvoorbeeld in de recreatieve sfeer). Aangezien veel van deze woningen in de kustgemeenten staan is aannemelijk dat commercieel verhuur daarbij een rol speelt.

Zeeland kent veel (eengezins)koopwoningen. Dat betekent dat er veel vermogen van huishoudens vastzit in de stenen van Zeeuwse woningen. Een belangrijk deel van die woningen is gebouwd tussen 1946 en 1969 en heeft derhalve veelal nog de kenmerken van revolutiebouw.

In Zeeland ligt vooral een transformatie- en vervangingsopgave en is minder inzet op uitbreiding van de woningvoorraad noodzakelijk. Dat maakt de verduurzamingsopgave er niet gemakkelijker op. Tegelijkertijd is het een kans om afscheid te nemen van dat deel van de woningvoorraad dat met zinvolle investeringen niet meer tot het gewenste niveau te brengen is. Dat geldt zeker voor een belangrijk deel van de woningvoorraad uit de tijd van de revolutiebouw die staat op minder aantrekkelijke plekken. Dat zijn nadrukkelijk de woningen die in de energie-opgave aan nader onderzoek onderworpen zouden moeten worden. De grote vraag zal zijn hoe het in die stenen vastgelegd kapitaal in de transformatie naar duurzaamheid tot waarde gebracht kan worden.

4. Trends

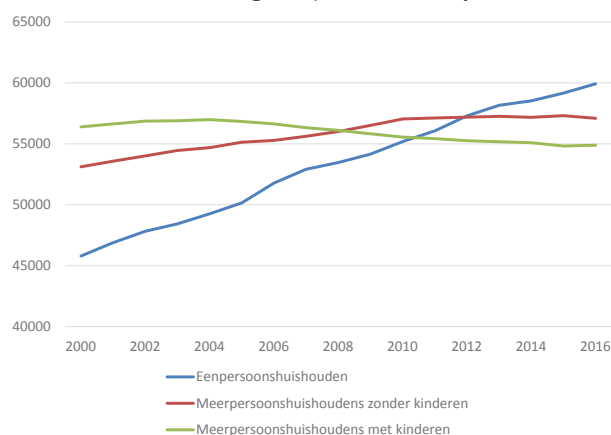
Huishoudens

Het aantal huishoudens in Zeeland is de afgelopen 16 jaar gestegen met 11%. De trend is dat er jaarlijks steeds minder huishoudens bijkomen. In 2001 kwamen er 1800 huishoudens bij, in 2016 zijn dat er 600. De stijging van het aantal huishoudens komt vrijwel geheel voor rekening van de toename in eenpersoonshuishoudens. Het aantal huishoudens dat uit slechts één persoon bestaat is inmiddels gegroeid tot 35% van het totaal aantal huishoudens. Dit zijn ook steeds vaker oudere huishoudens, die ontstaan als gevolg van het wegvallen van de partner. Sinds 2010 is het aantal meerpersoonshuishoudens in Zeeland aan het dalen. Sinds 2008 is het aantal meerpersoonshuishoudens met kinderen kleiner dan het aantal meerpersoonshuishoudens zonder kinderen.

Die groep is de laatste jaren weer stabiel. Na 2010 is het vooral de groep gezinnen in de leeftijd van 35-40 jaar die in aantal is gedaald. Aan de andere kant zijn er over 16 jaar gerekend meer dan 20.000 huishoudens bijgekomen waarvan de referentiepersoon 60 jaar of ouder is.

De betekenis van de vergrijzing en de sterke toename van eenpersoonshuishoudens voor de woningmarkt wordt nog vaak onderschat. Als we maar eengezinswoningen blijven bouwen ontstaat op den duur een groot overschot aan dit soort woningen. Sommigen spreken al van een naderende 'doorzonbubbel'⁹.

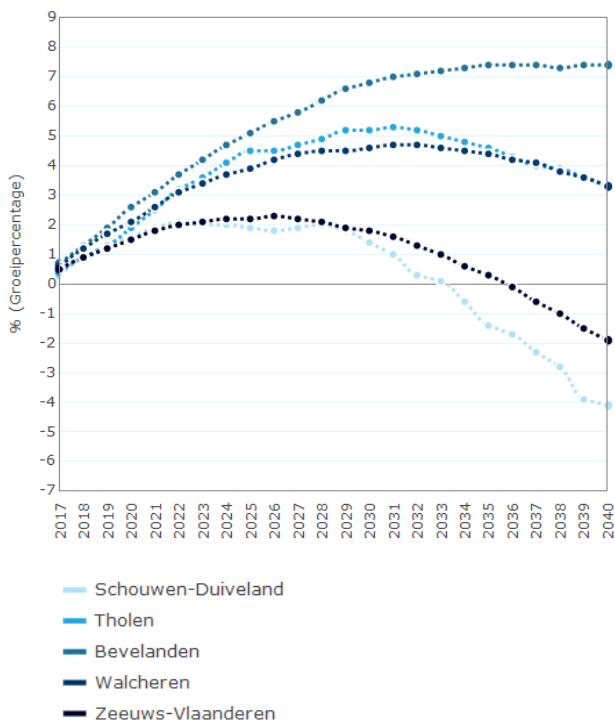
Figuur 20: Huishoudens in Zeeland (Bron: CBS, bewerking ZB| Planbureau)



In de huizen in Zeeland hebben veel jonge gezinnen plaats gemaakt voor ouderen. Vooral in de periode van 2000 tot 2010 is het aantal huishoudens waarvan de referentiepersoon tussen de 30 en 35 jaar is, sterk afgenomen.

⁹ <http://www.stadszaken.nl/mensen/wonen/888/bouwen-voor-een-doorzonbubbel/>

Figuur 21: Prognose huishoudensgroei ten opzichte van 2016 (Bron: Provincie Zeeland, bewerking ZB| Planbureau)



De verwachting¹⁰ is dat het aantal huishoudens in Zeeland tot 2030 nog zal stijgen tot bijna 180.000, waarna een daling zal inzetten. Door de vergrijzing en ontgroening heeft die daling een structureel karakter. Niet in alle regio's wordt het omslagpunt in 2030 verwacht. In Zeeuws-Vlaanderen en Schouwen-Duiveland ligt het omslagpunt al in 2026, in Tholen en Walcheren zal dat 2032 zijn en in de Bevelanden wordt vóór 2040 geen daling verwacht.

Verhuismobiliteit

De verhuismobiliteit van huishoudens is afhankelijk van een groot aantal factoren. Factoren die samenhangen met persoonlijke omstandigheden zoals huwen, scheiden, elders werk vinden of gaan studeren. Ook maatschappelijke ontwikkelingen spelen een belangrijke rol in de beslissing om wel of niet te verhuizen.

Vaak zijn het de financiële consequenties van het verhuizen die een beslissing positief of negatief kunnen doen uitvallen. Het kunnen krijgen van een hypotheek, ontwikkeling rond de hypotheekrente, de invoering van een leenstelsel, belastingherzieningen. Daarnaast is een geschikt aanbod van belang.

De economische crisis en de gevolgen ervan voor de woningmarkt zorgde voor een rem op de verhuizingen. Die crisis zijn we inmiddels weer te boven. En volgens de cijfers van het CBS is de verhuismobiliteit in Nederland de afgelopen twee jaar weer gestegen naar het niveau van vóór de crisis. Een laag renteniveau speelt daarbij de opleving van de woningmarkt in de kaart.

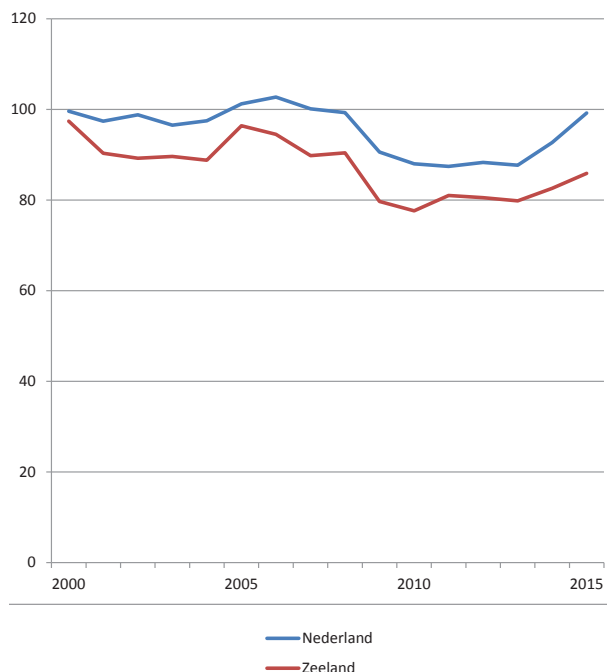
De verhuismobiliteit in een regio is vooral ook afhankelijk van de samenstelling van de bevolking naar leeftijd. Jongeren verhuizen veel vaker dan ouderen. Hoewel ook in Zeeland de verhuismobiliteit de afgelopen twee jaar is gestegen, blijft deze nog ver achter bij het Nederlands gemiddelde. De inwoners van Zeeland zijn al enkele jaren het meest honkvast van alle provincies. De effecten van vergrijzing en langer thuis blijven wonen bij een toenemende zorgvraag zijn belangrijke oorzaken van deze relatief lage verhuismobiliteit.

De verhuismobiliteit gemeten als het aantal verhuisde personen per 1.000 inwoners is gestegen in 2014 en 2015 (zie Figuur 22). Het aantal verhuisde huishoudens over een periode van twee jaar is volgens de gegevens van het woononderzoek in 2015 wel minder dan het aantal dat in het woononderzoek van 2012 is gemeten. In het woon2015 zijn iets meer dan 16.260 huishoudens in Zeeland verhuisd in de twee jaar ervoor.

In 2012 lag het aantal gerealiseerde verhuizingen in de twee jaar ervoor nog op 17.220 en in 2009 waren dat er 24.500. Deze trend is ook landelijk zichtbaar. Noord-Holland is de enige provincie die daarbij positief afwijkt. Daar is de woningmarkt ook als eerste weer aangetrokken.

¹⁰ Provincie Zeeland (2015). Provinciale prognose Zeeland 2015 IPB/Primos.

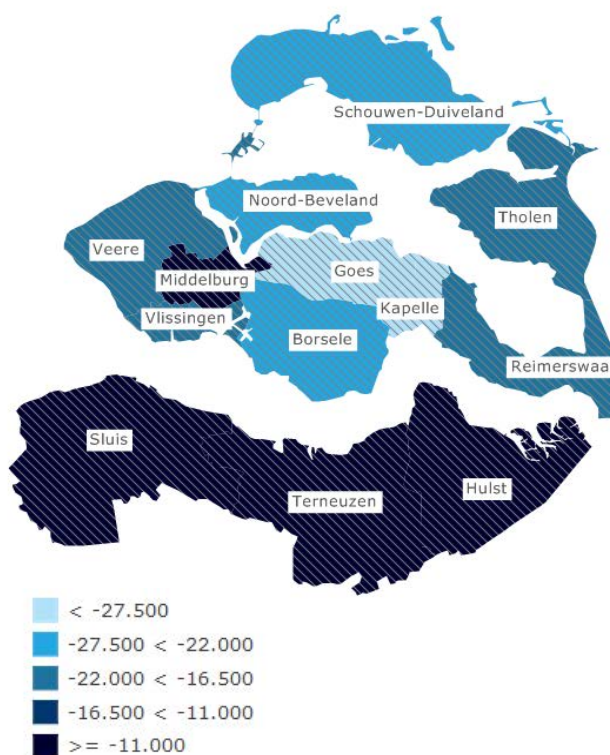
Figuur 22: Verhuismobiliteit: verhuisde personen per 1000 inwoners (Bron: CBS)



Woningvoorraad en woningmarkt

De waarde van woningen wordt vastgesteld op basis van de Wet Waardering Onroerende Zaken (WOZ). In 2010 was een gemiddelde Nederlandse woning 242.000 Euro waard. In 2016 was dat 209.000 euro, een daling van maar liefst 15%. Een Zeeuwse woning is gewaardeerd in 2010 op 200.000 euro en is in 2016 nog 186.000 euro waard, een daling van 7%. Het dieptepunt van de woningwaarde was echter 2015, toen een gemiddelde woning nog slechts 185.000 waard was. In de gemeenten Goes en Kapelle is de daling met meer dan 27.500 euro in zes jaar tijd het grootst. In Zeeuws-Vlaanderen en Middelburg bleef de waardedaling beperkt tot minder dan 11.000 euro. De wettelijke waardebeperking loopt altijd iets achter op de actuele verkoopprijzen.

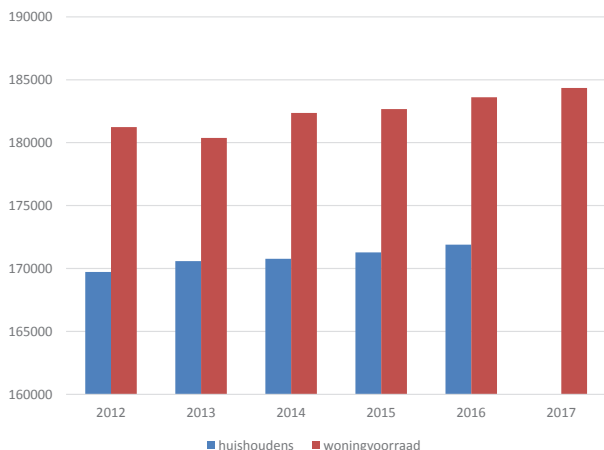
Figuur 23: Ontwikkeling in woningwaarde 2010-2016 (Bron: CBS, bewerking ZB| Planbureau)



Het aantal verkochte huizen is al sinds 2014 gestegen en dat geldt eveneens voor de verkoopprijzen. Er is ook weer aanzienlijke nieuwbouw gepleegd. De woningvoorraad in Zeeland is de afgelopen jaren zelfs sterker toegenomen dan het aantal huishoudens en bedraagt 184.345 woningen in 2017. Het aantal huishoudens in 2016 in Zeeland is 171.896. De kloof tussen huishoudens en woningen is daarmee verder toegenomen en de kans op leegstand neemt daardoor verder toe.

In Terneuzen is de woningvoorraad in vergelijking met 2012 het meest toegenomen. Schouwen-Duiveland is de enige Zeeuwse gemeente waar de woningvoorraad in die periode is afgenomen. Opmerkelijk is dat in Zeeuws-Vlaanderen, waar de toename van huishoudens relatief gering is, dit de woningmarktregio is waar de woningvoorraad het sterkst is toegenomen.

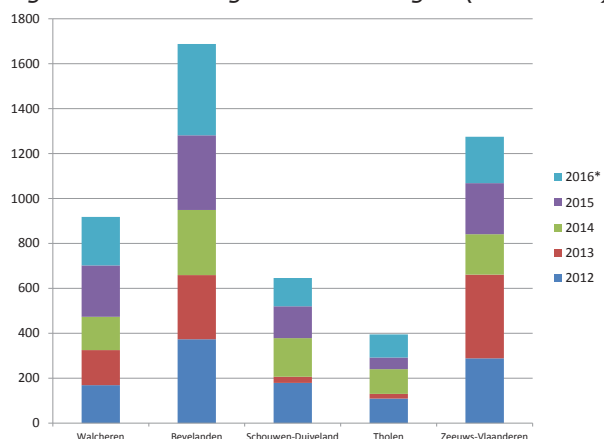
Afbeelding 3: Woningvoorraad- en huishoudens ontwikkeling in Zeeland (Bron: CBS, bewerking ZB| Planbureau)



Er zijn in Zeeland relatief steeds minder kleine woningen. Tweederde van de toename van de woningvoorraad van de afgelopen drie jaar bestaat uit grote woningen met een oppervlakte van meer dan 100 m² (Bron: CBS). De woningvoorraad die gebouwd is in de jaren 1945-1975 is afgenomen.

De laatste jaren daalt nog steeds het aantal gereedgekomen grote bouwprojecten in Zeeland. De kleinere woningprojecten van minder dan 20 woningen worden wel weer vaker gereed gemeld. In 2016 zijn er ruim 1.000 nieuwbouwwoningen in Zeeland neergezet. Dat is ook de jaarlijkse productie aan nieuwe woningen in de provincie. In de Bevelanden is de afgelopen vijf jaren de meeste nieuwbouw gepleegd. In Zeeuws-Vlaanderen zijn in vijf jaar tijd meer dan 1200 nieuwe woningen gebouwd. De meeste bouwprojecten bestaan uit 20-50 woningen. Daarin worden jaarlijks ruim 300 nieuwbouwwoningen gerealiseerd.

Figuur 24: Gereedgemelde woningen (Bron: CBS)



Woonwensen en verhuizingen

Dat er weer schot in de woningmarkt zit, is goed te merken aan het aantal mensen dat aangeeft binnen twee jaar te willen verhuizen. Vooral onder jonge mensen is de verhuigeneidheid enorm toegenomen. Tijdens de crisis op de woningmarkt is het aantal jongeren dat wilde verhuizen drastisch afgenomen. Maar in 2015 schiet het aantal jongeren met een verhuismwens weer de lucht in en overtreft zelfs ruimschoots het aantal van vóór de crisis.

Figuur 25: Gewenste verhuizingen naar leeftijd (Bron: Woononderzoek)

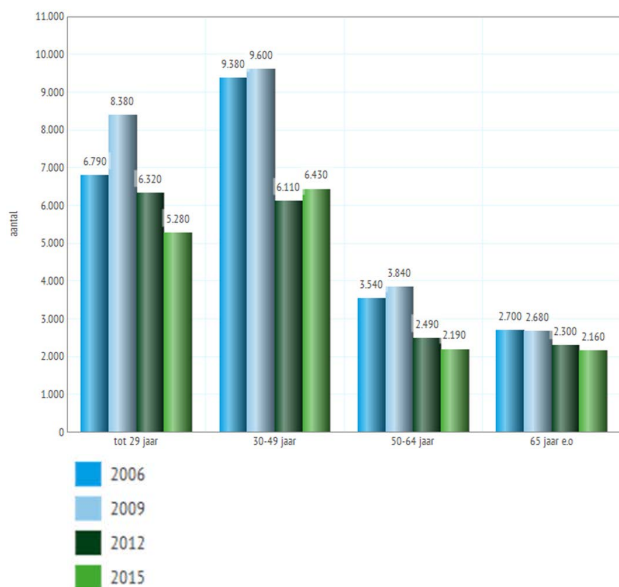


Het aantal oudere huishoudens neemt sterk toe in Zeeland en daarmee ook het aantal dat wenst te verhuizen. In de eerste jaren na de crisis daalde het aantal verhuizingen onder de jongeren en middenleeftijden sterk.

Ten opzichte van 2012 is het aantal verhuizingen echter alleen gestegen in de leeftijdsgroep van de dertigers en veertigers (zie Figuur 26). Hier toont zich wellicht het verschil in uitgangspositie van de verschillende leeftijdsgroepen op de woningmarkt. Jongeren hebben het moeilijker gekregen om een hypotheek rond te krijgen, terwijl de ouderen met de verkoopbaarheid van hun oude woning zitten vooraleer zij verhuizen.

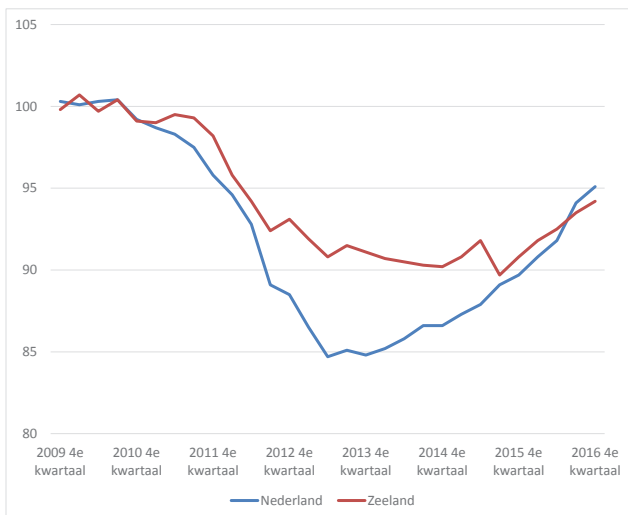
Daarmee onderscheidt de Zeeuwse ontspannen woningmarkt zich sterk van woningmarkten als Amsterdam en Utrecht waar het kunnen kwijtra- ken van je oude woning vrijwel geen probleem meer is. Toch wijkt Zeeland volgens het CBS met een gemiddelde tijd van 16 maanden dat een woning te koop staat niet af van het landelijk gemiddelde.

Figuur 26: Verhuizingen in Zeeland tot twee jaar voor peildatum (Bron: Woononderzoek)



De ontwikkeling van de prijsindex van bestaande koopwoningen (Figuur 27) laat zien dat de crisis in de woningmarkt in Zeeland minder invloed heeft gehad op de prijsontwikkeling. Het dal is minder diep geweest. Het herstel is ook later ingezet en loopt in tempo achter bij de landelijke ontwikkelingen.

Figuur 27 Prijsindex bestaande koopwoningen (Bron: CBS, bewerking ZB| Planbureau)



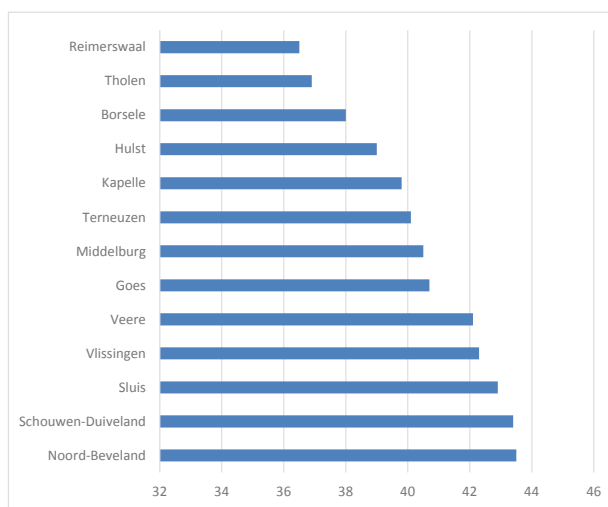
¹¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/10/huizenkopers-woorden-steds-ouder>

¹² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/37/pbl-cbs-prognose-groei-steden-zet-door>

Sinds 2010 is in Nederland de leeftijd waarop hui- zen worden gekocht gestegen. Dit hangt volgens het CBS mogelijk samen met de strengere hypo- theekregelgeving sinds 2013¹¹. Hierdoor is het vooral voor starters steeds moeilijker geworden om een woning te kopen. Tussen 2010 en 2016 ging de gemiddelde leeftijd van de huizenkoper met vier jaar omhoog. De gemiddelde leeftijd van de Nederlandse bevolking steeg met 1,4 jaar.

In de Zeeuwse gemeenten loopt de gemid- delde leeftijd van kopers uiteen van 36,5 jaar in Reimerswaal tot 43,5 jaar in Noord-Beveland.

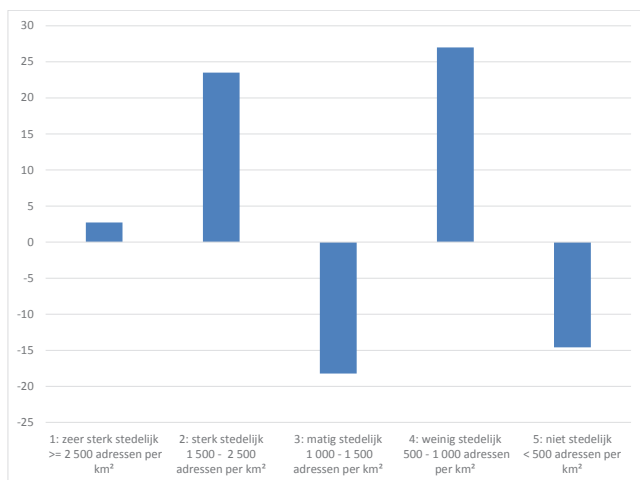
Figuur 28 Gemiddelde leeftijd huizenkoper 2015. (Bron: CBS, bewerking ZB| Planbureau)



Verstedelijking

Landelijk is er een sterke trend van verstedelijking die volgens het CBS en PBL ook naar de toekomst toe zal doorzetten¹². De toename van huishoudens concentreert zich vooral in en rond grote steden. Vooral jongeren trekken naar steden. Ook binnen Zeeland is de trend van verstedelijking zichtbaar. Het heeft hier vooral het karakter van daling van inwoners in de kleine dorpen, het platteland en de buitenwijken van de steden. De meest stedelijke woonmilieus en de grotere Zeeuwse dorpen zijn met bijna 36.000 inwoners gegroeid.

Figuur 29 Ontwikkeling (%) van het aantal inwoners naar stedelijkheid 2013-2016
(Bron: CBS, bewerking ZB| Planbureau)¹³



Conclusies

De belangrijkste bevindingen uit de analyse van de trends in Zeeland zijn de vergrijzing en de verstedelijking in de huishoudensontwikkeling in een steeds meer ontspannen woningmarkt. Ook binnen Zeeland is de trek naar de stad merkbaar en geeft daarmee richting aan de woningmarktonwikkeling. Na de crisisjaren zijn de verhuiscwensen weer toegenomen, ook onder ouderen. Stelt zich de vraag of en hoe die verhuiscwensen tot realiteit komen en wat dit voor woningbouwprogramma's gaat betekenen.

¹³ Zie ook figuur 15 voor een kaartbeeld van stedelijkheid in Zeeland

5. Ouderen en de woningmarkt

Wonen en zorg

De huisvestings situatie van ouderen en andere speciale doelgroepen, zoals gehandicapten en psychiatrische patiënten, heeft de afgelopen periode een sterke wijziging ondergaan als gevolg van het gevoerde beleid. Daarin wordt ingezet op een scheiding van wonen en zorg. Aansluitend op de maatschappelijk opgetekende wens van ouderen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen dreigt het verzorgingshuis (na het bejaardenoord en het rusthuis) uit het beeld te verdwijnen.

Het aandeel 80-plussers in Nederland dat in een verzorgings- of verpleeghuis woont is in de periode van 1998 tot 2016 gedaald van 22% naar 12%. En uit het Woononderzoek komt naar voren dat in 24% van de woningen van 60-plus huishoudens er een of meerdere aanpassingen voor een handicap zijn aangebracht. Dat kunnen kleine aanpassingen zijn, maar ook grote zoals een traplift of een tweede toilet. Lang niet altijd gaat het om aanpassingen die noodzakelijk zijn voor de huidige bewoners.

De ontwikkeling van steeds langer zelfstandig blijven wonen heeft grote gevolgen zowel voor zorgaanbieders als voor huisvesters. Zorgaanbieders krijgen als eigenaar of huurder van woonruimte te kampen met onderbezetting of zelfs leegstand van hun voorzieningen. Huisvesters komen voor de kwestie te staan hoe de vraag van ouderen naar voor hen geschikte woningen zich zal ontwikkelen en de vraag of er aanpassingen in de woningvoorraad nodig zijn om op de toename van het aantal ouderen met beperkingen in te spelen. In de discussie over deze vragen zijn twee extreme standpunten te onderkennen:

- *Alle* ouderen vragen om huisvesting in voor ouderen geschikte woningen. De vraag naar ouderenvriendelijke woningen is dan het aantal ouderen dat in een niet voor ouderen geschikte woning woont.
- *Ouderen* willen alleen als het echt niet meer kan naar een instelling verhuizen. Er zal daarom geen (extra) vraag ontstaan, hooguit een vraag naar aanpassing van de eigen woning.

Fortuna

Speciaal voor de regio heeft de Provincie Zeeland aan ABF-research opdracht gegeven op basis van het WoON 2015 de vraag naar voor ouderen geschikte woningen te bepalen op basis van het Fortuna-model. In dit model is gekozen voor een benadering vanuit gezondheid en mobiliteitsbeperkingen, waaraan feitelijk woongedrag gekoppeld wordt. Via de simulatie van vraag, aanbod en dynamiek op de woningmarkt waarbij kwalitatieve aspecten als eigendomsverhouding en prijsniveau centraal staan, maakt Fortuna een inschatting van de toekomstige behoefte aan geschikte huisvesting voor wonen met zorg.

In het Fortuna-model zijn twee uitgangspunten gehanteerd:

1. De mate waarin huishoudens mobiliteitsbeperkingen ondervinden kan worden voorspeld op basis van de huidige samenhang tussen huishoudkenmerken (vooral leeftijd) en deze beperkingen.
2. De samenhang tussen mobiliteitsbeperkingen en de geschiktheid van de woning wordt constant verondersteld.

De typering van mobiliteitsbeperking is gebaseerd op het gebruik van hulpmiddelen voor mobiliteit en de door het hoofd en de eventuele partner ervaren mobiliteitsbeperkingen. Er worden daarbij vier gradaties onderscheiden, op grond waarvan de huishoudens zijn ingedeeld:

- Huishoudens met geen of slechts lichte mobiliteitsbeperkingen.
- Huishoudens waarin zowel het hoofd als de eventuele partner een mobiliteitsbeperking heeft, en met moeite kan lopen en/of traplopen. (lichte beperking)
- Huishoudens die gebruik maken van een scootmobiel, rollator of rolstoel, maar binnenshuis geen hulpmiddel voor mobiliteit gebruiken of (ii) huishoudens waarin het hoofd en/of de partner een zware mobiliteitsbeperking heeft, en zonder hulp niet kan lopen en/of traplopen. (Matige beperking)
- Huishoudens die binnenshuis gebruik maken van een rolstoel of een rollator. Op basis van de omvang van deze groep is het mogelijk een goede inschatting te maken van de vraag naar rollator- en rolstoeltoegankelijke woningen. (Zware beperking).

De huisvesting voor ouderen en andere zorgbehoevenden wordt omschreven als geschikte huisvesting voor wonen met zorg. Deze valt uiteen in drie hoofdgroepen:

- *Geclusterde ouderenwoning.* Betreft een woning die deel uitmaakt van een complex of groep van woningen speciaal bestemd voor ouderen. Hiertoe behoren o.a. woonzorgcomplexen, aanleunwoningen en serviceflats.
- *Aangepaste woning.* Een woning is een aangepaste woning als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Daarbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.
- *Nultredenwoning.* De woning is een nultredenwoning indien deze zowel extern toegankelijk is (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk is (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste één slaapkamer te bereiken).

Het Fortuna-model komt tot de volgende hoofdpunten:

- *Een sterke toename van alleenstaande huishoudens van 75-plussers met zware mobiliteitsbeperkingen*

Het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking neemt de komende vijftien jaar in Zeeland relatief veel sterker toe dan het aantal huishoudens zonder mobiliteitsbeperking. Naar verwachting groeit het totaal aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking door de vergrijzing de komende vijftien jaar met bijna 6.000 huishoudens. In aandelen gaat het dan om een groei van 14,7 procent naar 17,1 procent van alle huishoudens.

- *Bij huishoudens 75+ heeft ongeveer 16 procent een zware mobiliteitsbeperking waarbij ze binnenshuis gebruik maken van rolstoel of rollator.*

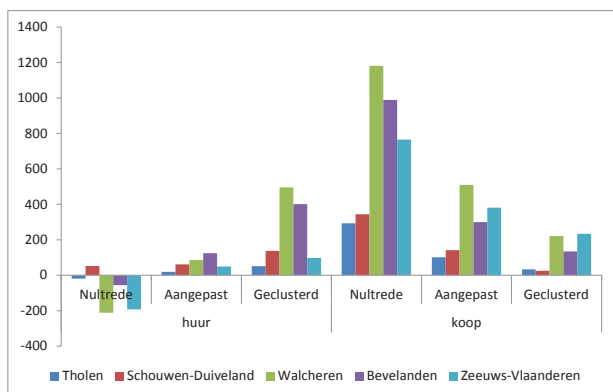
In aantallen gaat het dan om een toename van circa 4.200 naar 6.250 huishoudens. Deze groep bestaat voor bijna driekwart uit alleenstaanden.

- *Een gewenste toename van de geschikte voorraad met zo'n duizend woningen*

Getotaliseerd over alle huishoudens is het wenselijk dat in Zeeland ongeveer 6.800 woningen als geschikte voorraad wordt gerealiseerd, deels door nieuwbouw (nultreden- en geclusterde ouderenwoningen) maar deels ook door woningaanpassingen binnen de bestaande woningvoorraad. De gewenste toename van geclusterde ouderenwoningen in Zeeland is geconcentreerd binnen het huursegment (1.200 van de bijna 1.900). De toename van aangepaste ouderenwoningen betreft juist voor een aanzienlijk deel de koopsector (bijna 1.500 van de ruim 1.800).

De berekende uitbreidingsbehoefte aan geschikte huisvesting voor wonen en zorg per woningmarktregio tot 2030 is weergegeven in de volgende figuur. De grootste uitbreidingsbehoefte is in de koopsector, vooral de nultrede woningen. In de huursector zal in de nultrede woningen juist een overschot ontstaan (uitgezonderd in Schouwen-Duiveland). In de huursector is er vooral uitbreidingsbehoefte aan geclusterd wonen.

*Figuur 30 behoefte aan zorgwoningen 2015-2030
(Bron: ABF Research Fortuna)*



Slechts in 20% van de verhuizingen van 60-plussers verhuisde men naar een nultredewoning. De modelberekeningen van Fortuna zijn derhalve te beschouwen als aanwijzingen in welke richting de woningmarkt zich zou moeten ontwikkelen. Ze zijn niet meer dan indicatief voor de beantwoording van de vraag hoeveel van elk type geschikte woningen er gebouwd moet worden.

Kanttekening

Van de Zeeuwse verhuisgeneigde 60-plus huishoudens uit het woononderzoek geeft ongeveer de helft aan dat zij vanwege gezondheid of zorg willen verhuizen. Iets meer dan een kwart van de verhuisgeneigde 60-plussers geeft aan vanwege de huidige woning te willen verhuizen. En van de 60-plus huishoudens die in de twee jaar voor het onderzoek in 2015 zijn verhuisd, geeft 40% aan dat zij vanwege gezondheidsredenen of vanwege zorgbehoefte zijn verhuisd.

6. Conclusies en aanbevelingen

De belangrijkste opgaves voor de Zeeuwse woningmarkt zijn:

- Verminderen van de leegstand door sloop
- Transformatie van de bestaande woningvoorraad naar
 - * meer levensloopwoningen
 - * meer energieneutrale woningen
- Aansluiten bij de trend van verstedelijking en verdichting in plaats van bouwen in de wei

De woningmarkt is na de crisis die begon in 2008 weer in beweging. Er wordt weer volop gekocht, verkocht en gebouwd. In Nederland is de verhuismobiliteit al weer bijna op het niveau van voor de crisis. De Zeeuwse woningmarkt veert ook op, maar blijft wel achter bij de landelijke ontwikkelingen. Dat heeft in belangrijke mate met de bevolkingssamenstelling te maken.

Zeeland kent een zeer ontspannen woningmarkt en het 'overschot' aan woningen neemt nog steeds toe. In toenemende mate zal dan ook gekeken moeten worden naar mogelijkheden om die kloof te dichten. Zeeland is in kwantitatieve zin in principe 'uitgebouwd'. De bouwopgave is daarom vooral van kwalitatieve aard. De transitie naar een energieneutrale gebouwde omgeving zal een belangrijk richtsnoer voor het woonbeleid in Zeeland dienen te zijn.

Daarnaast is er de landelijke en wereldwijde trend van verstedelijking. Ook binnen Zeeland is een trek naar de grotere dorpen en centra van steden in Zeeland zichtbaar. Voor een gebied als Zeeland betekent dit dat er een cultuuromslag nodig is in het bouwbeleid. Het betekent meer sloop en vervangende nieuwbouw, meer inbreiding op plekken in de centra van steden en van grote dorpen in

plaats van uitbreiding aan de randen. En minder bouwen in het buitengebied en kleine dorpen en aan de randen van steden.

Het is duidelijk dat er een mismatch is tussen vraag en aanbod. Woningnood is niet meer de belangrijkste opgave, dat is de transformatie van de woningvoorraad naar een klimaat- en demografiebestendige woningvoorraad. Het blijkt dat het traditionele woononderzoek daarvoor te weinig inzichten biedt.

Het antwoord zal vooral van een nieuwe planingsstrategie moeten komen gebaseerd op een visie over hoe dorpen en steden in Zeeland zich naar de toekomst kunnen ontwikkelen. Voor veel gebieden in Zeeland zal dat neerkomen op een vervanging van een groeistrategie in een transformatiestrategie.

Er gaat door de vergrijzing veel aandacht uit naar verhuishwensen en verhuisbewegingen van ouderen. De veranderende zorgwetgeving die zoveel mogelijk verpleeg- en verzorgingshuiszorg wil terugdringen en de wens van veel ouderen om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen zorgt voor een nieuwe kans op de woningmarkt. Het succes van de patiowoning is daarvoor een signaal.

www.dezb.nl

wij zijn
vol van Zeeland

Kousteensedijk 7
4331 JE Middelburg
Postbus 8004
4330 EA Middelburg

T 0118 654000
info@dezb.nl

