Factsheet Sluis

Factsheet als lokale verdieping op KWOZ-rapportage

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) op gemeenteniveau. De resultaten van het KWOZ dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Zeeland. 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 uitgewerkt in de KWOZ-hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen, uitgewerkt in een separaat positionpaper.

Hierna: conclusies, analyses en duiding

In voorliggende factsheet leest u hierna allereerst de belangrijkste conclusies uit het KWOZ op gemeenteniveau. 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 op het niveau van Sluis

Tot 2040 krimp van circa 570 huishoudens, 80-plusgroep blijft wel groeien

Op basis van de Provinciale prognose daalt het aantal huishoudens van circa 11.250 huishoudens in 2019 naar circa 10.670 huishoudens in 2040. Alleen het aantal 80-plushuishoudens neemt nog toe, de andere doelgroepen krimpen.

Sterke verschuiving gesignaleerd in behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing

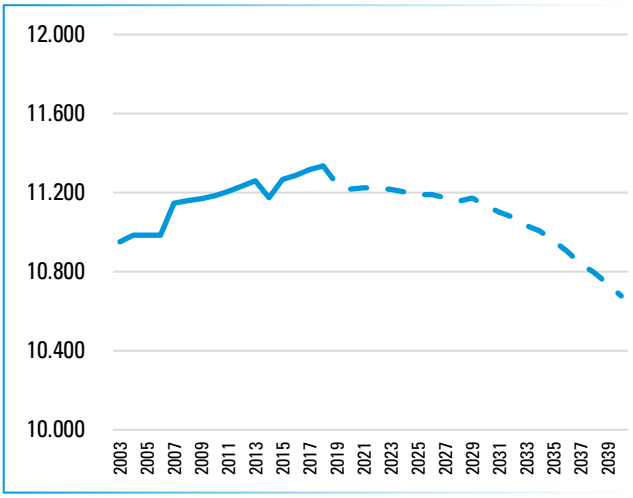
Mede als gevolg van de krimp van de doelgroepen jonger dan 65 jaar in Sluis verwachten we overschotten in het reguliere grondgebonden koop- en sociale huursegment. Oudere huishoudens stromen door naar een nultredenwoning en de doelgroep voor de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt kleiner. 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 vergroot de risico's op de bestaande voorraad. De behoefte aan nultredenwoningen is door de vergrijzing zoals verwacht juist relatief groot. Het gaat daarbij primair om sociale huur nultredenwoningen, maar ook om nultredenwoningen in de koop- en vrijesectorhuur.

Circa 1.025 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: vooral kleine sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koop

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. In Sluis gaat het indicatief om zo'n 1.025 woningen. Het gaat vooral om kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koopwoningen. 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. De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen.

Demografie & Behoefte

Huishoudensontwikkeling

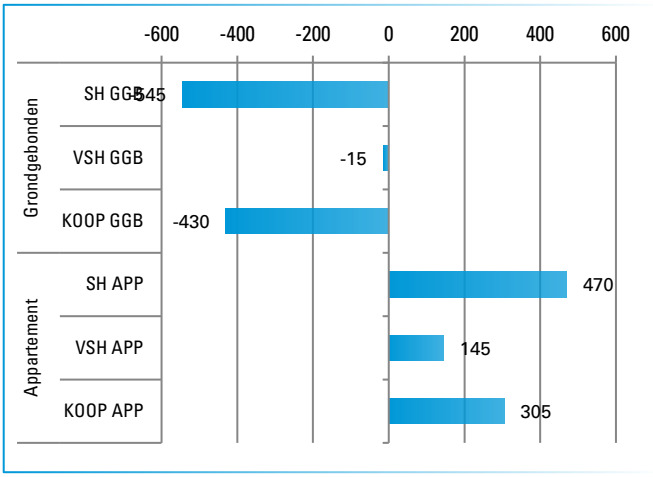


Doelgroepontwikkeling

Doelgroep	Huishoudens 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '29-'40	Huishoudens 2040
Alleenst. & stel. tot 35 jr	960	-165	-191	604
Gezinnen	3.091	-104	+14	3.001
Alleenst. & stel. 35-65 jr	3.011	-153	-406	2.452
Alleenst. & stel. 65-80 jr	2.939	-64	-182	2.693
Alleenst. & stel. 80+	1.244	+413	+270	1.927
Totaal	**11.245**	**-73**	**-495**	**10.677**

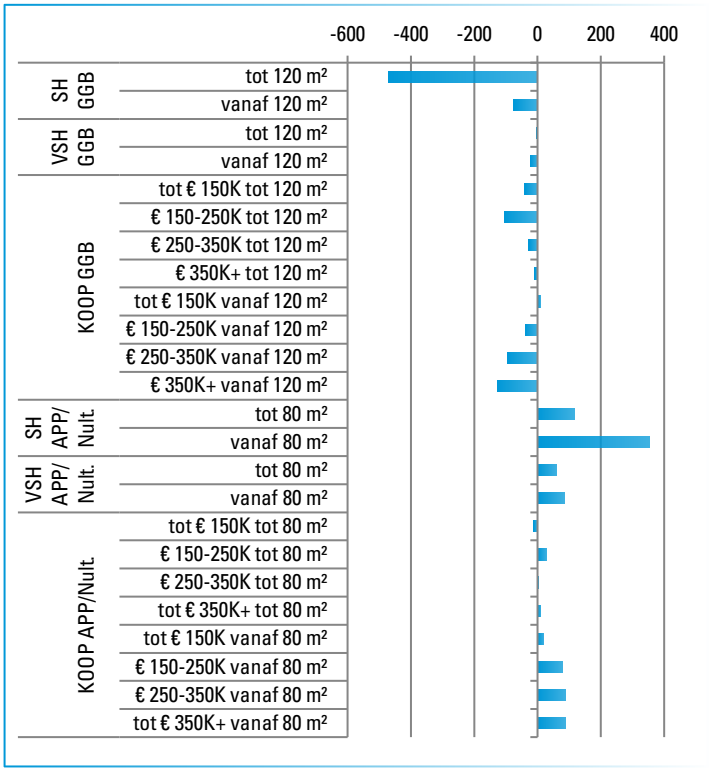
- De komende tien jaar daalt het aantal huishoudens licht (-73). In de periode daarna tot 2040 zet de krimp verder door. Het aantal huishoudens neemt in totaal tot 2040 af met circa 570 huishoudens.
- De groep 80-plushuishoudens groeit als enige groep nog wel. De andere doelgroepen nemen in aantal af.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel)



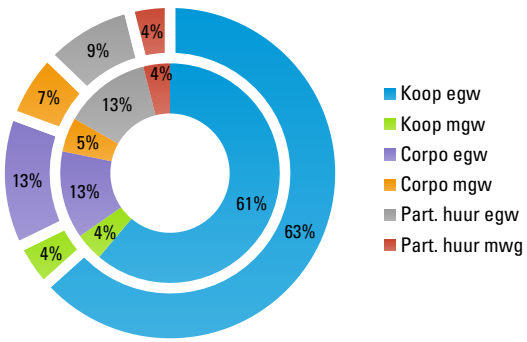
- De behoefte zit volledig in het nultredensegment, als gevolg van de sterke vergrijzing (bovenstaande figuur).
- Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huur en in mindere mate om vrijesectorhuur- en ruimere koopwoningen (figuur rechts).
- De theoretische overschotten ontstaan naar verwachting vooral in het kleine grondgebonden sociale huur- en goedkope koopsegment en in het ruime, dure reguliere grondgebonden koopsegment.

Opgave 2019-2029 indicatief uitgesplitst naar PMC's



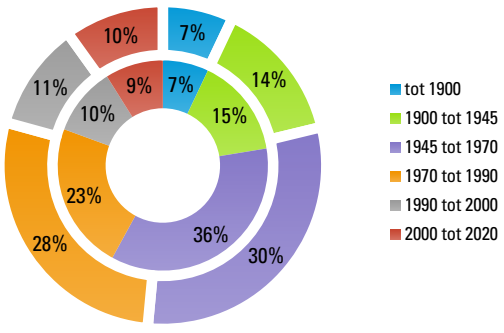
Bestaande voorraad (Sluis binnenste ring, regio Zeeuws-Vlaanderen buitenste ring)

Woningvoorraad naar soort en type



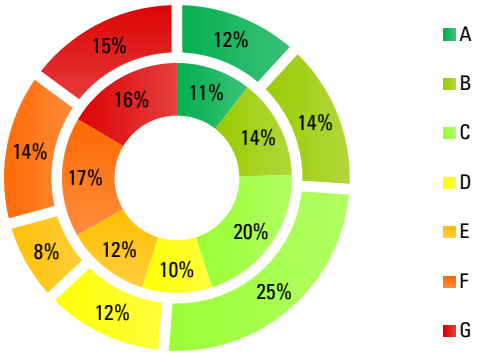
- De verdeling van de voorraad naar eigendomsvorm en type woningen lijkt sterk op de regionale verdeling.

Woningvoorraad naar bouwperiode



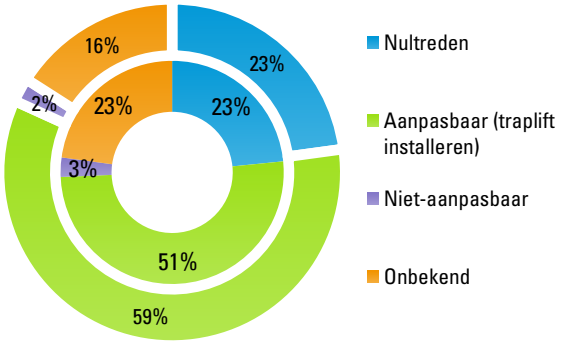
- De verdeling naar bouwperiode lijkt sterk op die van de Zeeuws-Vlaanderen, met een iets groter aandeel woningen uit 1945-1970.
- Het aandeel 1945-1990 betreft ruim de helft van de voorraad.

Energielabels



- In Sluis heeft relatief een groot aandeel van de woningen een niet-groen energielabel (D of lager) ten opzichte van het regiobeeld.

Aanpasbaarheid



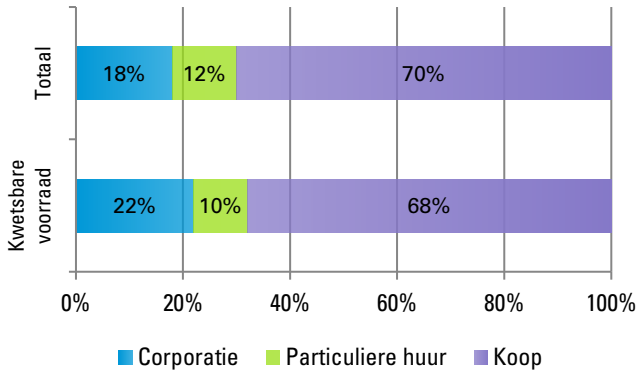
- Het aandeel nultredenwoningen ligt op 23%, gelijk aan het aandeel binnen de regio.
- Het aandeel aanpasbare woningen ligt relatief laag ten opzichte van het aandeel binnen Zeeuws-Vlaanderen.

Huidig gebruik woningvoorraad

	Totaal aantal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Aantal	14.105	11.335	1.860	710	195
Aandeel	100%	80,4%	13,2%	5,0%	1,4%

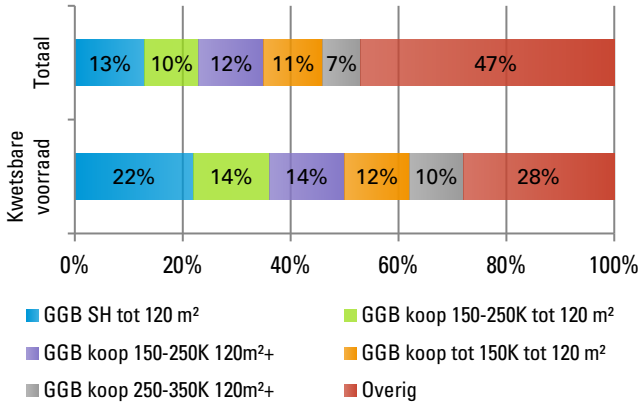
Toekomstwaarde bestaande voorraad

Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



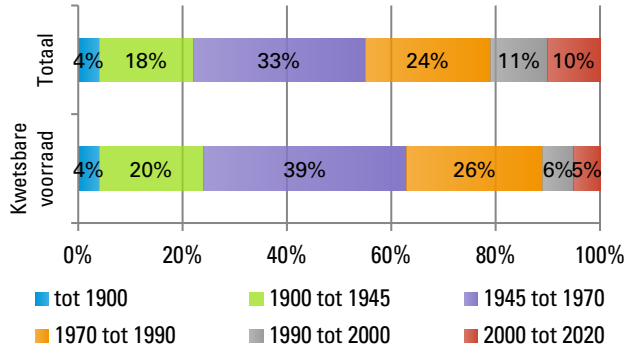
- De verdeling van de relatief kwetsbare voorraad lijkt sterk op de verdeling van de totale voorraad naar eigendomsvorm.
- De kwetsbare voorraad bestaat voor ruim 75% uit particulier bezit.

Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



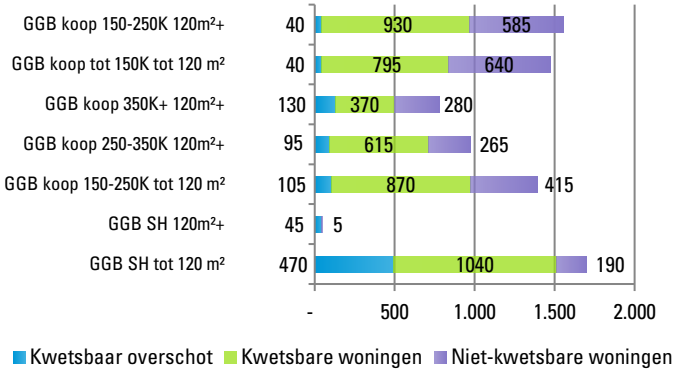
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit grondgebonden sociale huur tot 120 m² en goedkope tot middeldure grondgebonden koopwoningen.

Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een groot deel uit woningen uit de periode 1945-1970.

Kwetsbare overschotten (top 7)



- Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol.
- In totaal zijn dit er 1.025 in Sluis. De belangrijkste PMC's zijn weergegeven. Het gaat vooral om kleine grondgebonden sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koopwoningen.

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.

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, huishoudensverdunning en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie de hoofdrapportage van het KWOZ voor een uitgebreide toelichting hierover.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuisgeneigdheid 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 nultredenwoning.
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.

Energielabels

De woningvoorraad verdeeld naar energielabels. Hiervoor is primair gekeken naar geregistreerde energielabels (circa 42% van alle Zeeuwse woningen), voor woningen zonder geregistreerd label is een voorlopig label gehanteerd op basis van bouwjaar en woningtype. *Bron: RVO*

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*

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.

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.

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.