

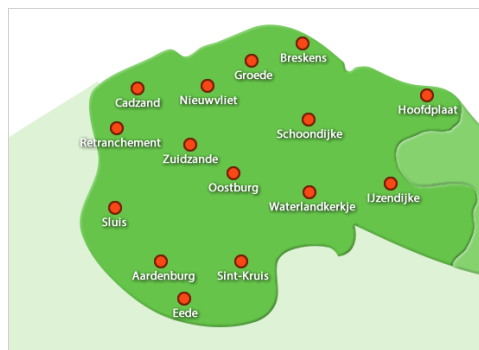
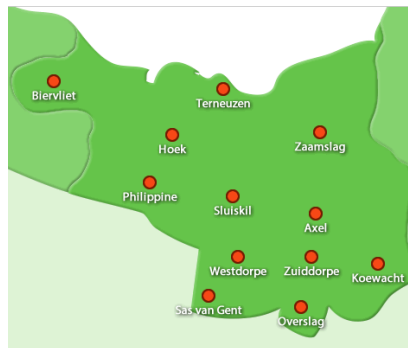
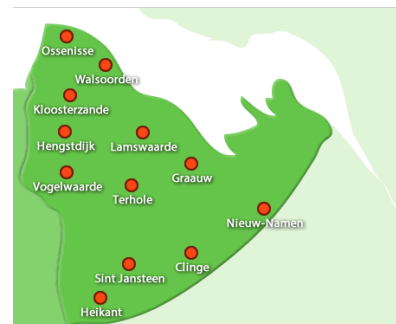
Ontwikkelingen rondom de sociale huurwoningmarkt in Zeeuws- Vlaanderen

Gemeente Sluis
23 mei 2023

Verandering en op de woningmarkt ?

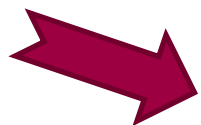


Woningbezit Zeeuws-Vlaanderen



Totale
woning-
voorraad
54.610

Gemeente	Woongoed ZVL	Clavis	Woonst. Hulst	Totaal soc. huurwon.	% Corporatie- huur
Sluis	2.248			2.248	16 %
Terneuzen	2.605	2.439		5.044	18 %
Hulst	1.040		1.594	2.419	18 %



Krimp of geen krimp?



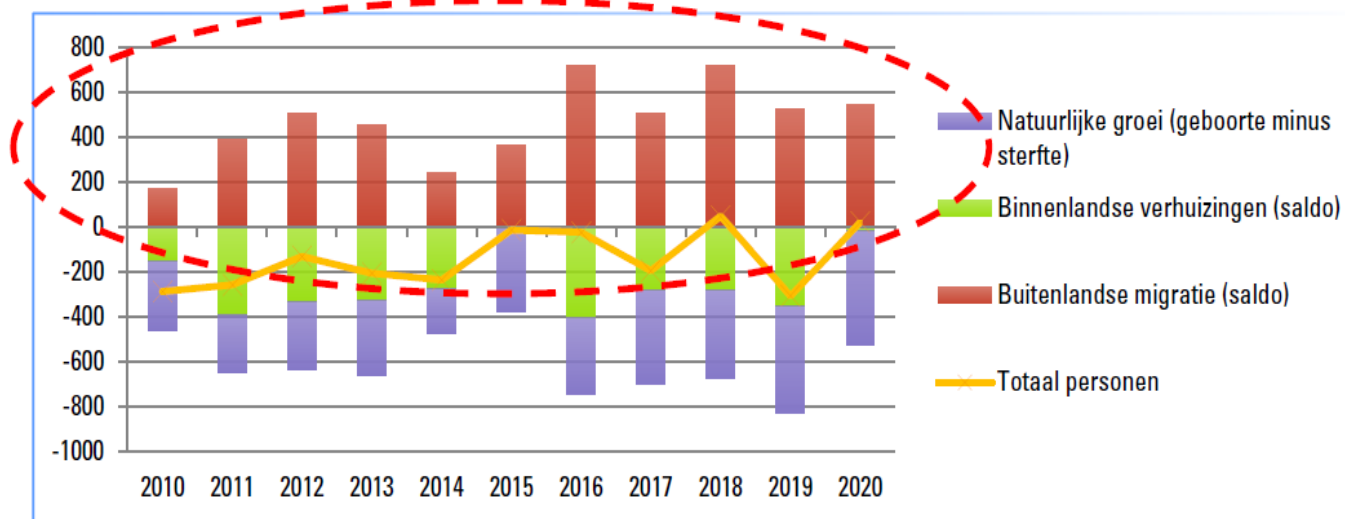
Van krimp naar groeiambitie: naar 125.000 inwoners in ZVL

- Inspelen op kansen vanuit Zeeuws-Vlaanderen
- Woningen voor werknemers van buiten de regio om werknemerstekort op te kunnen vangen
- Hier onder andere handen en voeten aan geven in de vorm van een ambitieprogramma voor extra woningbouw
- Integratie instromers in de regio

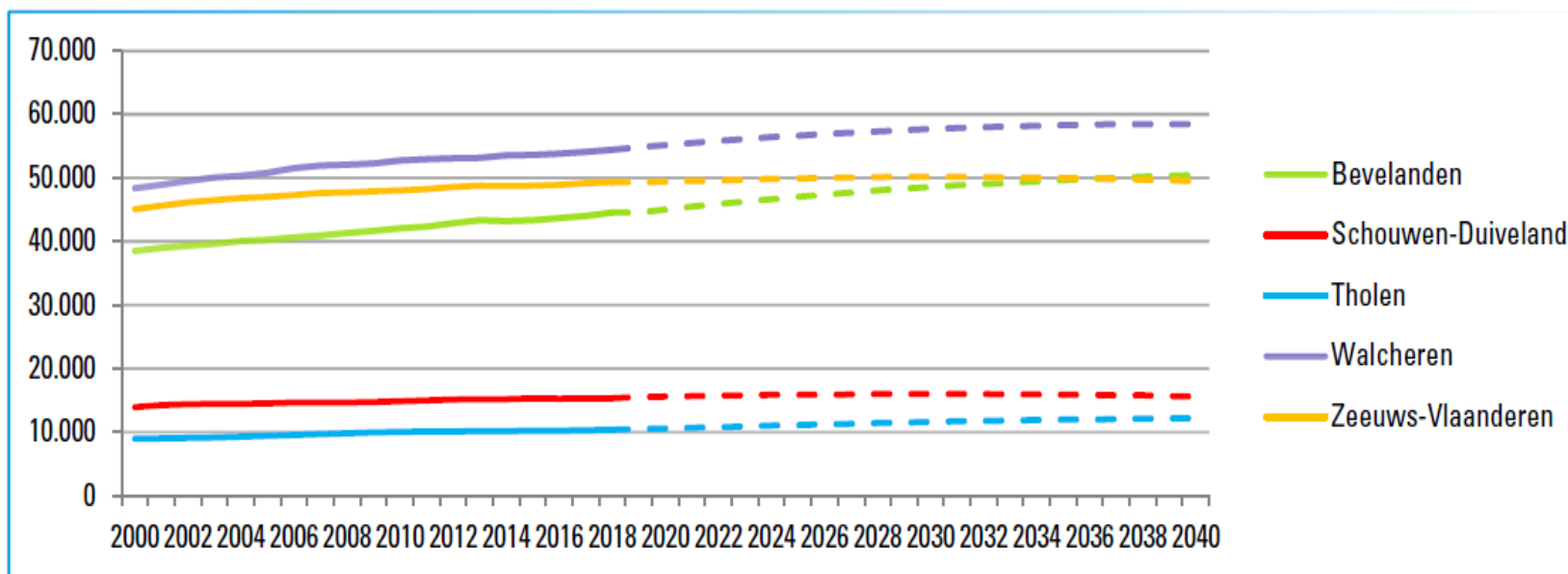


Waar komen we vandaan -> uitkomsten uit het KWOZ

Buitenlands migratiesaldo biedt compensatie aan negatieve ontwikkeling aantal personen.

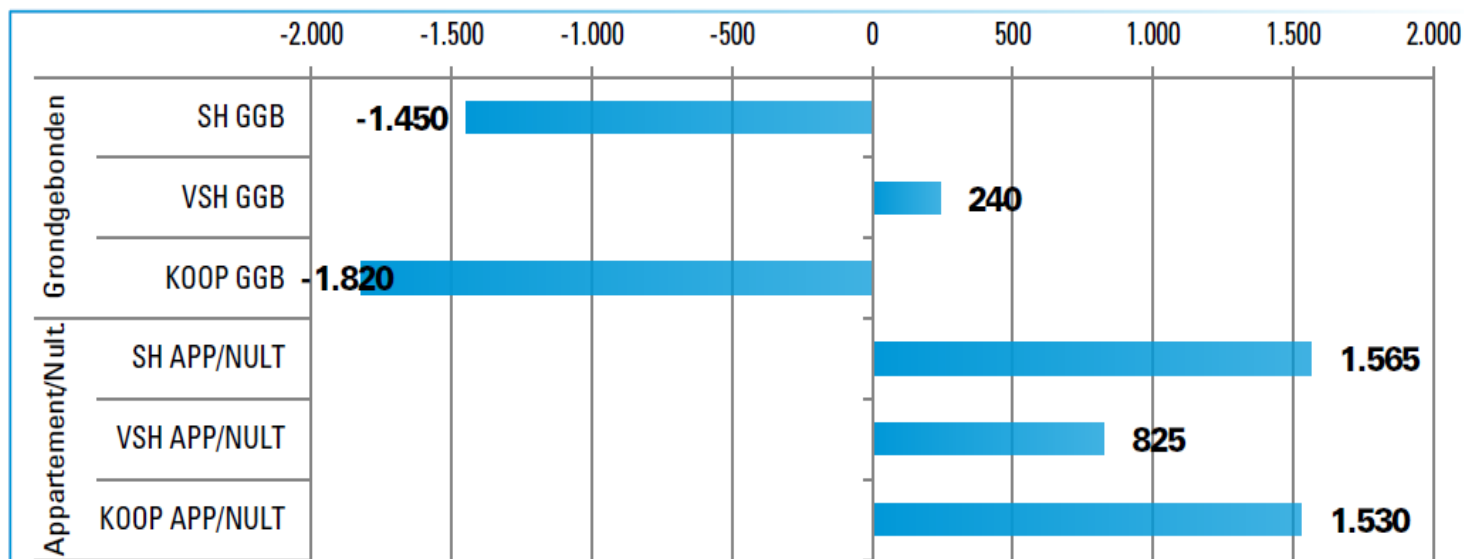


Prognose voorspelt lichte groei aantal huishoudens en vergrijzing en ontgroening



Zeeuws-Vlaanderen	Huis- houdens 2019	2019-2029	2019-2029 relatief	2029-2040	2029-2040 relatief	Totaal 2019- 2040	Totaal 2019- 2040 relatief
Doelgroep							
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	4.070	-690	-17%	-580	-17%	-1.270	-31%
Gezinnen	14.620	-570	-4%	+120	+1%	-450	-3%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	13.660	-390	-3%	-1.750	-13%	-2.140	-16%
Alleenstaanden & stellen 65 - 80 jaar	12.120	+430	+4%	+80	+1%	+510	+4%
Alleenstaanden & stellen 80+	4.820	+2.110	+44%	+1.480	+21%	+3.590	+74%
Totaal	49.290	+890	+2%	-660	-1%	+240	+0,5%

Primair woonvoorkeur resulteert in kwalitatieve behoefte aan nultreden-woningen en ontspanning in het grondgebonden segment



	Uitbr. behoefte	Sociale huur grondgebonden	Vrijesectorhuur grondgebonden	Koop grondgebonden	Sociale huur APP/Nult.	Vrijesectorhuur APP/Nult.	Koop APP/Nult.
Hulst	450	-420	45	-460	560	210	510
Sluis	-70	-545	-15	-430	470	145	305
Terneuzen	515	-485	210	-930	535	465	715
Totaal	890	-1.450	240	-1.820	1.565	820	1.530

Landelijke prestatieafspraken: Verdubbeling bouwproductie sociale huurwoningen

- Om het huidige tekort aan sociale huurwoningen en de wachtlijsten aan te pakken moet het bouwtempo van de corporaties flink omhoog de komende jaren: van ca. 15.000 per jaar naar bijna 30.000 in 2030. Doel is dat **corporaties 250.000 sociale huurwoningen bouwen in de periode 2022 t/m 2030.**

- Daarnaast is afgesproken dat **corporaties tot en met 2030 50.000 middenhuurwoningen gaan bouwen**, waarbij de evenwichtige mix moet worden gevonden van woningen met een prijs tussen € 850 euro en € 1.000. De provincies en gemeenten stellen voor het einde van het jaar samen met corporaties en huurders regionale woondeals op. Zo wordt per gemeente duidelijk hoeveel sociale huurwoningen corporaties gaan bouwen tot en met 2030, en hoeveel middenhuurwoningen corporaties per gemeente gaan realiseren.
- De gemeenten zullen eind 2022 duidelijk maken waar deze woningen gaan komen. **Per gemeente streven we naar minstens 30% sociale huur**. Ook komt er een duidelijke definitie in de wet van wat sociale huur is.

Vertaling prestatieafspraken

Absoluut	Hulst	Sluis	Terneuzen	Zeeuws-Vlaanderen
Betaalbaar	637	454	1.629	2.721
Dure koop of huur	217	459	584	1.260
Onbekend	96	21	0	117
Totaal	950	934	2.213	4.097
Harde plancapaciteit	279	524	1.309	2.112
Zachte plancapaciteit	671	410	904	1.985
Totaal	950	934	2.213	4.097

- Woongoed heeft bereidheid om, in kernen waar onderbouwd een structurele vraag is, betaalbare (levensloopbestendige) woningen toe te voegen aan de voorraad. Vb Nieuwvliet.
- Woongoed kan voorgenomen sloop achterwege laten en in plaats daarvan renoveren en verduurzamen. Vb Oostburg Grote Beer.

Wat ziet Woongoed ZVL gebeuren?

1. Druk op vraag naar woningen neemt toe door:

- Nieuwkomers
- Statushouders (verhoogde taakstelling)
- Oekraïners (doorstroom)
- Spoedzoekers

Mogelijke oplossing: flexwoningen en nieuwbouw

Wat ziet Woongoed ZVL gebeuren?

2. Meer vraag naar levensloopbestendige woningen door vergrijzing. Actie:

- Verkoop grotere woningen waar verminderde vraag naar is (ideaal voor starters op de woningmarkt).
- Slopen en nieuwbouw duurzame levensloopbestendige woningen, eventueel in hofjes.

Op het programma:

Woongoed zal met gemeente Sluis nieuwe meerjarige prestatieafspraken maken om invulling te geven aan de ambitie.

Niet alleen woningbouw maar ook over leefbaarheid, wonen & zorg, verduurzaming en woonlasten.

Wij werken aan **Goed Wonen** in Zeeuws-Vlaanderen



Foto's DNA Beeldbank op
www.laatzeelandzien.nl