stec
groep



Woningschaarste-onderzoek Sluis

Stec Groep aan gemeente Sluis

Esther Geuting, Job Wevers, Julia Bloem & Lukas Meuleman
27 januari 2023

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Aanleiding ... 3
1.2 Onze aanpak ... 3
1.3 Leeswijzer ... 3

2 Conclusies en advies 4

2.1 Woningschaarste in betaalbare huur- en koopsegment ... 4
2.2 Vergelijkbare woningschaarste in hele gemeente Sluis tot € 355.000, Cadzand tot hogere WOZ-waarde ... 4
2.3 Regulering tweede woningbezit vooral effectief in de kernen ... 5
2.4 Meldplicht en nachtencriterium brengt toeristische verhuur op woningvoorraad beter in beeld en beperkt onttrekking van schaarse woningen ... 5
2.5 Opkopen van woningen speelt door de hele gemeente Sluis ... 5
2.6 Zet in op passende nieuwbouwprogrammering ... 6
2.7 Zorg voor goede monitoring schaarste ... 6

3 Analyse schaarste 7

3.1 Te weinig passende woningen voor lage inkomens in de gemeente Sluis ... 7
3.2 Dynamiek op de koopwoningmarkt is hoog in betaalbare segment ... 10
3.3 Dynamiek sociale huurwoningmarkt ... 12
3.4 Buitenlandse migratie biedt tegenwicht voor natuurlijke krimp ... 13
3.5 Huishoudenstoename in ambitiescenario vergroot woningdruk ... 15

4 Instrumenten 17

4.1 Deeltijdwonen: circa 10% woningvoorraad in gebruik als tweede woning ... 17
4.2 Toeristische verhuur: in ieder geval 3% woningvoorraad wordt toeristisch verhuurd ... 17
4.3 Opkoopbescherming: 12% van transacties afgelopen vijf jaar door investeerders ... 18

Bijlage 19

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Sluis onderzoekt de mogelijkheid om een huisvestingsverordening in te stellen. Hiermee wil de gemeente sturen op wijzingen in de bestaande woningvoorraad.

Gronden om regels te stellen in de huisvestingsverordening zijn schaarste en/of leefbaarheid. Om deze reden hebben we voor de gemeente een woningschaarsteonderzoek uitgevoerd. Deze kan – uiteraard afhankelijk van de uitkomsten – reden zijn om verdere vervolgstappen te zetten en zo te zorgen voor een stevige onderbouwing voor de in de huisvestingsverordening op te stellen regels.

Dit woningschaarsteonderzoek geeft antwoord op de volgende vragen:

- Is er op dit moment schaarste op de woningmarkt in de gemeente Sluis? En zo ja, hoe ziet deze schaarste eruit, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypen en prijssegmenten)?
- Op basis van bovenstaande: welke doelgroepen worden op dit moment door de schaarste verdrongen op de woningmarkt? Denk bijvoorbeeld aan koopstarters en middeninkomens (prijsgrenzen).
- Hoe gaat de schaarste in Sluis zich op middellange termijn (tien jaar) ontwikkelen?

1.2 Onze aanpak

We doen onderzoek naar woningschaarste in de gemeente Sluis op gemeenteniveau en op kernniveau. We analyseren uitgebreid de huidige inkomenssamenstelling, woningvoorraad, marktdynamiek en verhuisdynamiek in de gemeente en we kijken ook vooruit op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling. Op basis hiervan trekken we onze conclusies over de woningschaarste in de gemeente en de afzonderlijke kernen en geven we een advies over vervolgstappen.

1.3 Leeswijzer

Onze onderzoeksresultaten vertalen we in hoofdstuk 2 naar de belangrijkste conclusies. Deze zetten we vervolgens om naar enkele aanbevelingen voor verder beleid. De analyse van de woningschaarste zetten we uiteen in hoofdstuk 3 en de doeltreffendheid van de in te voeren instrumenten in hoofdstuk 4.

2 Conclusies en advies

In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste conclusies van ons schaarsteonderzoek samen.

2.1 Woningschaarste in betaalbare huur- en koopsegment

Aspect	Bevindingen	Taxatie schaarste	Toelichting in
Passende woningvoorraad	• De groep lage inkomens is in de gemeente Sluis relatief groot ten opzichte van de provincie Zeeland en Nederland als geheel. Hierdoor is er meer vraag naar betaalbare woningen. • De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan. Er zijn in de huidige voorraad onvoldoende woningen voor huishoudens met een laag inkomen. • De passende woningvoorraad voor lage inkomens bedient 62% van de omvang van de inkomensgroep.		• Paragraaf 3.1
WOZ-waarde koopwoningen	• We zien een sterke toename van de WOZ-waarde. De bereikbare koopwoningvoorraad voor lage- en middeninkomens (tot € 245.000) is gedaald van 64% in 2019 naar 44% in 2022. • De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Sluis is vergelijkbaar met andere gemeenten in de provincie Zeeland. In vergelijking met andere delen van Nederland is dit relatief laag.		• Paragraaf 3.1
Dynamiek koopwoningmarkt	• Slechts 22% van aangeboden of verkochte woningen in de gemeente Sluis had het afgelopen jaar een vraagprijs tot € 245.000. Daarboven neemt het aanbod snel toe. 46% had een vraagprijs boven de € 355.000. • In vergelijking met de regio en provincie is de marktdynamiek op de koopwoningmarkt laag. Dit komt met name door het grote aanbod van duurdere koopwoningen. • De gemiddelde transactieprijs is met 54% gestegen in de afgelopen vijf jaar. Dit zet de betaalbaarheid van de koopwoningvoorraad sterk onder druk. Afgelopen jaar was de gemiddelde transactieprijs € 355.000.		• Paragraaf 3.2
Dynamiek sociale huurwoningmarkt	• Op basis van gegevens van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen zien we dat de krapte in het sociale huursegment sterk is vergroot. Zowel het aantal reacties als de inschrijftijd en wachttijd zijn fors toegenomen sinds 2018. We achten schaarste aan dit segment aantoonbaar. • In vergelijking met veel andere gemeenten ligt deze wachttijd en inschrijftijd nog relatief laag. Dit zegt echter vooral veel over de schaarste aan dit segment elders in Nederland.		• Paragraaf 3.3
Verhuisdynamiek	• De gemeente Sluis kent de afgelopen jaren een positief migratiesaldo. Dit vergroot de schaarste op de woningmarkt. • Met name vanuit het buitenland (waaronder België) trekken veel huishoudens naar Sluis.		• Paragraaf 3.4
Verwachte ontwikkeling	• Het aantal huishoudens neemt conform de provinciale prognose toe tot 2033. Met name het aantal huishoudens met een laag inkomen neemt daarbij toe. Dit komt door de verdere vergrijzing. • De gemeente Sluist zet daarnaast in op een ambitiescenario. Daarbij wil het meer huishoudens van buitenaf aantrekken.		• Paragraaf 3.5

2.2 Vergelijkbare woningschaarste in hele gemeente Sluis tot € 355.000, Cadzand tot hogere WOZ-waarde

We zien een vergelijkbare woningschaarste terug in alle kernen binnen Sluis. Voor de gehele gemeente komen we op basis van analyses op gemeente- en kernniveau uit op een woningschaarste in het betaalbare huursegment en het koopsegment tot € 355.000. We zien op basis van onze analyses dat schaarste zich op basis van WOZ-waarden 2022 (input WOZ-waarde in 2021) tot circa € 300.000. Dit komt door de relatief kleine woningvoorraad voor lage inkomens, WOZ-waarden en transactieprijzen van koopwoningen. Zo is slechts 42% van de woningen het afgelopen jaar verkocht of aangeboden tegen een

vraagprijs onder de € 300.000. Tussen 2021 en 2022 zijn de WOZ-waarden in het gehele land fors gestegen. Deze gemiddelde stijging was 17%. Uitgaande van deze 17% stijging, doet schaarste in Sluis zich voor tot circa €355.000. Een tweede argument om een iets hogere waarde aan te houden is dat gemeente Sluis doorstroming op de woningmarkt wil stimuleren, zo is onder andere opgenomen in haar woonbeleid. Door woningen aan de bovenkant van de bandbreedte te beschermen, beschermt de gemeente ook woningen waar huishoudens – die nu nog in een schaarse woning zitten – naar kunnen doorgroeien.

Hier en daar verschillen schaarste-indicatoren per kern. Enkele kleine kernen wijken licht af maar de sterkere verhuisdynamiek van deze kleine kernen geven onvoldoende reden om een andere prijsgrens vast te stellen. Enkel in Cadzand zien we een schaarstegrens die duidelijk boven het gemeentelijk gemiddelde ligt. Dit zien we terug in WOZ-waarde, transacties en in verhuisbewegingen.

2.3 Regulering tweede woningbezit vooral effectief in de kernen

Op basis van diverse bronnen (BAG, BRP-register en forensenbelasting) speelt tweede woningbezit een significante rol in de gemeente Sluis. Hierdoor lijkt een onttrekkingsvergunning voor tweede woningen een effectief instrument om de betaalbare woningvoorraad voldoende beschikbaar te houden. We zien dat tweede woningbezit duidelijk een grote rol speelt in de kustkernen. We adviseren deze vergunning door te voeren in alle kernen. In 8 van de 15 kernen ligt het aandeel tweede woningbezit op 10% of (fors) hoger. In de andere kernen ligt dit aandeel gemiddeld op zo'n 5%. Het inperken van tweede woningbezit in de 8 kernen kan er in praktische zin leiden tot een verplaatsing (waterbedeffect) van het fenomeen 'tweede woningbezit' naar de andere kernen. Gemeente wil schaarse woningen in alle kernen kunnen beschermen en dus adviseren we de regulering in alle kernen in de gemeente in te voeren. Effecten op het buitengebied binnen de gemeente zijn beperkt: zowel qua schaarste als qua leefbaarheidsgevolgen. Op deze manier wordt de maatregel ingezet op de locaties waar tweede woningbezit de grootste invloed heeft op de woningvoorraad. Dit instrument kan op basis van dit onderzoek gelden tot de schaarstegrens van € 355.000 en in Cadzand mogelijk tot een hogere waarde.

2.4 Meldplicht en nachtencriterium brengt toeristische verhuur op woningvoorraad beter in beeld en beperkt onttrekking van schaarse woningen

De registratieplicht in de gemeente Sluis laat zien dat toeristische verhuur van woningen een rol speelt op de reguliere woningmarkt van de gemeente Sluis. Door een meldplicht in te voeren wordt dit nog scherper in beeld gebracht. Dit kan daarnaast mogelijk worden gekoppeld aan een nachtencriterium om ervoor te zorgen dat de betaalbaarheid en leefbaarheid van bepaalde kernen of buurten niet verder onder druk komt te staan. Hiervoor is het noodzakelijk dat de gemeente erop toeziet dat verhuurders zich registeren. Veel verhuurders verhuren hun woning ook buiten de online verhuurplatforms en registreren zich daardoor (onbedoeld) niet. Informeren en handhaven is daarom noodzakelijk voor een succesvol resultaat van dit instrument.

2.5 Opkopen van woningen speelt door de hele gemeente Sluis

In de gemeente Sluis zijn de afgelopen vijf jaar 12% van de woningen opgekocht door investeerders. Zij zorgen voor extra concurrentie op de koopwoningmarkt en afname van de koopwoningvoorraad. Een opkoopbescherming kan helpen om dit tegen te gaan. We hebben de effectiviteit van dit instrument onderzocht. We maken onderscheid naar de verschillende kernen in de gemeente Sluis. Uit gegevens van het Kadaster blijkt we dat het opkopen van woningen in bijna al de kernen een rol speelt. In de meeste kernen ligt het aandeel opgekochte woningen boven de 10% van het totaal aantal transacties. Een opkoop-bescherming kan daardoor worden ingevoerd tot de schaarstegrens van € 355.000 en in Cadzand mogelijk hoger. Tegelijkertijd constateren we ook dat een (groot) deel van de opgekochte woningen (deels) gebruikt worden als tweede woning of voor toeristische verhuur. Dit betekent dat wanneer tweede woningbezit of toeristische verhuur wordt aangepakt, het instrument opkoopbescherming mogelijk overbodig wordt.

2.6 Zet in op passende nieuwbouwprogrammering

Sluit met uw nieuwbouwprogrammering aan op de (aanscherping van de) huisvestingsverordening. Kies in uw nieuwbouwprogrammering voor de woonproducten- en locaties die optimaal aansluiten op de doelgroepen van waaruit we door de huidige marktdruk vraag zien (gouden driehoek: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop) en waar op korte, middellange en lange termijn overwegend behoefte aan is (nultredensegment). Met het beleidsplan geeft u hier invulling aan.

2.7 Zorg voor goede monitoring schaarste

De huisvestingsverordening moet bijdragen aan een structurele verbetering van de woningmarkt van Sluis. We adviseren u daarom om de uitkomsten en werking van de huisvestingsverordening halfjaarlijks tot jaarlijks te monitoren. Op deze manier houdt u een vinger aan de pols en kunt u, waar nodig, de huisvestingsverordening aanpassen. Zo kunt u bijvoorbeeld eventueel waterbedeffect (verplaatsing van problemen naar kernen waar bepaalde instrumenten niet of in mindere mate gelden) voorkomen. Op deze manier zorgt de huisvestingsverordening voor het gewenste resultaat in de woonruimteverdeling.

3 Analyse schaarste

In dit hoofdstuk werken we ons onderzoek naar woningschaarste verder uit. Allereerst brengen we de huidige woningmarkt van Sluis in beeld. Dit doen door in te gaan op het aantal huishoudens per inkomensgroep en hun bijkomende huur- en koopmogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad. Ter ondersteuning hiervan tonen we de recente markt- en verhuisdynamiek op de woningmarkt van Sluis. We trekken daarnaast de vergelijking met provinciale en landelijke aantallen. Zo tonen we ook de mate van schaarste in verhouding tot andere gemeenten. Tenslotte kijken we vooruit: hoe gaat het aantal huishoudens zich ontwikkelen, om welke doelgroepen gaat het en wat betekent dit voor de te verwachten woningschaarste?

3.1 Te weinig passende woningen voor lage inkomens in de gemeente Sluis

Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit schaarsteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en in 2023 geïndexeerd. Ter verduidelijking lichten we hierna de geldende regels per inkomensgroep inclusief bijbehorende inkomensgrenzen toe:

- **Lage inkomens met passend toewijzen:** bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van **€ 25.475** en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van **€ 34.575.** De inkomensgrens voor ouderen ligt iets lager (€ 25.075 / € 33.800).
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen:** ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep (lage inkomens). 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van **€ 44.035** hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal **€ 48.625.** Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens:** er is geen vaste inkomensgrens voor middeninkomens. In dit onderzoek gaan we uit van een maximaal inkomen van **€ 56.329 per huishouden.** Deze is voor 2023 met een zelfde percentage geïndexeerd als voor lage inkomens zonder passend toewijzen (+8,02%).
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens met een inkomen **boven de € 56.329** per huishouden behoren in dit onderzoek tot de hoge inkomens.

Iets meer lage inkomens dan midden- en hoge inkomens in gemeente Sluis

In onderstaande tabel geven we de omvang van de inkomensgroepen voor de gemeente Sluis weer en zetten we deze af tegen de omvang van deze groepen in de provincie Zeeland en heel Nederland. Het aandeel lage inkomens (53%) ligt hoger dan het aandeel midden- of hoge inkomens (47%). Vergeleken met de provinciale en landelijke verdeling is het aandeel lage inkomens relatief hoog. Met name lage inkomens zonder passend toewijzen zijn sterker vertegenwoordigd (32%) vergeleken met het nationale aandeel (25%). De verdeling naar inkomensgroepen op kernniveau toont dat er relatief veel lage inkomens in Retranchement (56%) en Oostburg (56%) wonen en relatief weinig in Sluis (39%), Sint Kruis (31%) en Waterlandkerkje (40%).

Tabel 1: Huishoudens naar inkomensgroepen

Inkomensgroep	Sluis	Zeeland	Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	2.460 *(21%)*	38.235 *(22%)*	2.014.780 *(25%)*
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	3.810 *(32%)*	50.485 *(29%)*	2.016.370 *(25%)*
Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239)	850 *(7%)*	88.075 *(50%)*	3.979.570 *(50%)*
Hoge inkomens (€ 56.239+)	4.785 *(40%)*		
Totaal	**11.900** ***(100%)***	**176.790** ***(100%)***	**8.010.720** ***(100%)***

Bron: Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

Bepaling betaalbare woningvoorraad op basis van huurprijzen en WOZ-waarden

Om te beoordelen voor welke inkomensgroepen het aanbod in de gemeente Sluis mogelijk beperkt is, stellen we eerst de betaalbare prijscategorieën in de huur en koop vast. We rekenen wat betreft koopwoningen met de WOZ-waarde (peildatum: 1 januari 2022). In de huidige markt overstijgen de transactieprijzen deze WOZ-waarde veelal. Op de lange termijn (met naar waarschijnlijkheid een meer ontspannen markt) geeft deze WOZ-waarde echter een goede indicatie voor de passende koopwoningvoorraad. We schenken verderop aandacht aan de invloed van de huidige woningmarkt op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.

Voor **lage inkomens met huurtoeslag** zonder eigen middelen (anders dan voor de kosten koper) zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 150.000 en een huurwoning tot circa € 725 betaalbaar (kale huur, uitgaande van een huurquote van 25%). In de praktijk heeft deze doelgroep recht op toewijzing van een sociale huurwoning tot de aftoppingsgrens (€ 647,19 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 693,60 voor meerpersoonshuishoudens).

Voor **lage inkomens zonder huurtoeslag** met een inkomen tot maximaal € 48.625 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 205.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden. Een betaalbare huurprijs voor deze groep loopt van € 725 tot € 1.015. Aansluitend bij de toewijzingsregels van sociale huurwoningen vormt het hoogste sociale huursegment van de aftoppingsgrens (€ 647,19 / € 693,60) tot de liberalisatiegrens (€ 808,06) een geschikte huurcategorie.

Voor **middeninkomens** met een inkomen tot maximaal € 56.239 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 245.000 bereikbaar en huurwoningen van € 1.015 tot € € 1.180. Dit laatste komt overeen met woningen die vaak als middenhuur worden getypeerd, namelijk vanaf de liberalisatiegrens (€ 808,60) tot € 1.050. Overige woningen met een hogere huurprijs (meer dan € 1.180) of woningwaarde (meer dan € 245.000) zijn enkel bereikbaar voor **hoge inkomens** (of lagere inkomens met voldoende middelen). Gegevens van deze huurcategorie zijn beschikbaar met de ondergrens € 1.050.

In beginsel onvoldoende woningen om lage inkomens mee te kunnen voorzien

In onderstaande tabel geven we de betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep weer en geven we een indicatie van de omvang van de woningvoorraad per prijsklasse. Hieruit blijkt dat een relatief klein deel van de woningvoorraad bereikbaar is voor de lage inkomens zonder passend toewijzen. Voor die groep (3.810 huishoudens) zijn in totaal circa 19.925 woningen passend op basis van de huurprijs of WOZ-waarde. De passende woningvoorraad is hiermee 61% van de omvang van deze inkomensgroep. In beginsel zijn er daarmee onvoldoende woningen om lage inkomens mee te kunnen voorzien. Voor midden- en hoge inkomens en voor lage inkomens met passend toewijzen zijn er in principe voldoende passende woningen. Met name voor de middeninkomens zijn er voldoende passende woningen (1.710) voor het aantal huishoudens (850).

Op gemeenteniveau zien we dat het aandeel passende woningen voor lage inkomens zonder passend toewijzen slechts 61% is. Wanneer we de lage inkomens (met en zonder passend toewijzen) samen nemen zien we dat de verschillen op kernniveau groot zijn. Voor alle kernen, behalve Schoondijke (112%), geldt dat het aandeel passende woningen voor lage inkomens lager is dan 100%. De betaalbare voorraad voor lage inkomens is relatief groot in Groede (97%) en Hoofdplaat (97%). De betaalbare voorraad is relatief klein in Retranchement (46%) en Eede (49%).

Tabel 2: Betaalbaarheidsgrenzen per inkomensgroep en omvang woningvoorraad naar prijsklasse

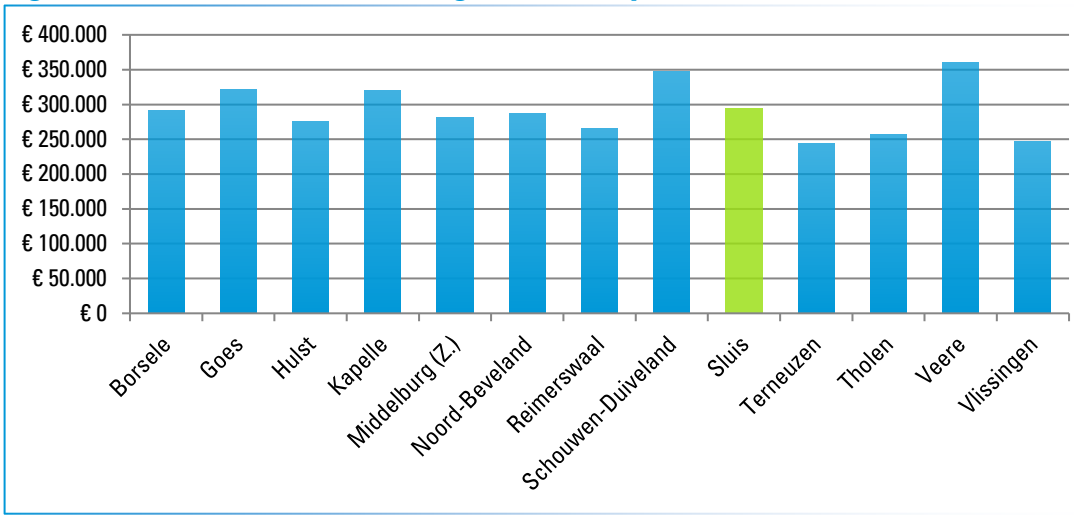
Inkomensgroepen	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal huis-houdens 2023	Passende Huurwoningen***	Passende koopwoningen	Aandeel passend
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)	Koop: tot € 145.000** Huur: tot € 725	2.460	2.040 (tot aftoppingsgrens, < € 647,19 / € 693,60)	645	108%
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	Koop: € 145.000 - € 205.000 Huur: € 725 - € 1.015	3.810	415 (tot liberalisatiegrens, < € 808,06)	1.925	61%
Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239)	Koop: € 205.000 - € 245.000 Huur: € 1.015 - € 1.180	850	410 (middenhuur, < € 1.050)	1.300	199%
Hoge inkomens (€ 56.239+)	Koop: € 245.000+ Huur: € 1.180+	4.785	285 (dure huur, € 1.050+)	5000	109%
Totaal		**11.900**	**3.150**	**8.875**	**101%**

Bron: Hypotheker.nl, Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), WOZ-register gemeente Sluis (2022). Bewerking Stec Groep (2023). *We rekenen voor zowel de betaalbaarheidsgrens van koop als huur met het maximale hypotheekbedrag bij een lineaire lening met een rentevaste periode van 10 jaar, de maximale huur komt overeen met de bruto maandlasten bij deze hypotheek. **Betaalbaarheid is gebaseerd op hoogste inkomensgrens, passende omvang van de woningvoorraad is voor eenpersoonshuishoudens dus kleiner.*** Zoveel mogelijk de betaalbaarheidsgrenzen benaderd.

Gemiddelde WOZ-waarde gemiddeld in Sluis ten opzichte van andere gemeenten in Zeeland

Wanneer we de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in gemeente Sluis vergelijken met andere gemeenten in de provincie Zeeland zien we dat deze net boven gemiddeld is. In 2022 was de gemiddelde WOZ-waarde voor koopwoningen in gemeente Sluis € 294.000. In heel Zeeland was dit € 287.000. De gemeente Sluis wijkt dus relatief weinig af van het provinciale gemiddelde. Verder zien we dat in 2021 de gemiddelde WOZ-waarde van alle koopwoningen in de gemeente Sluis € 265.000 was. In 2022 is dit dus toegenomen met 11%.

Figuur 1: Gemiddelde WOZ-waarde gemeenten in provincie Zeeland



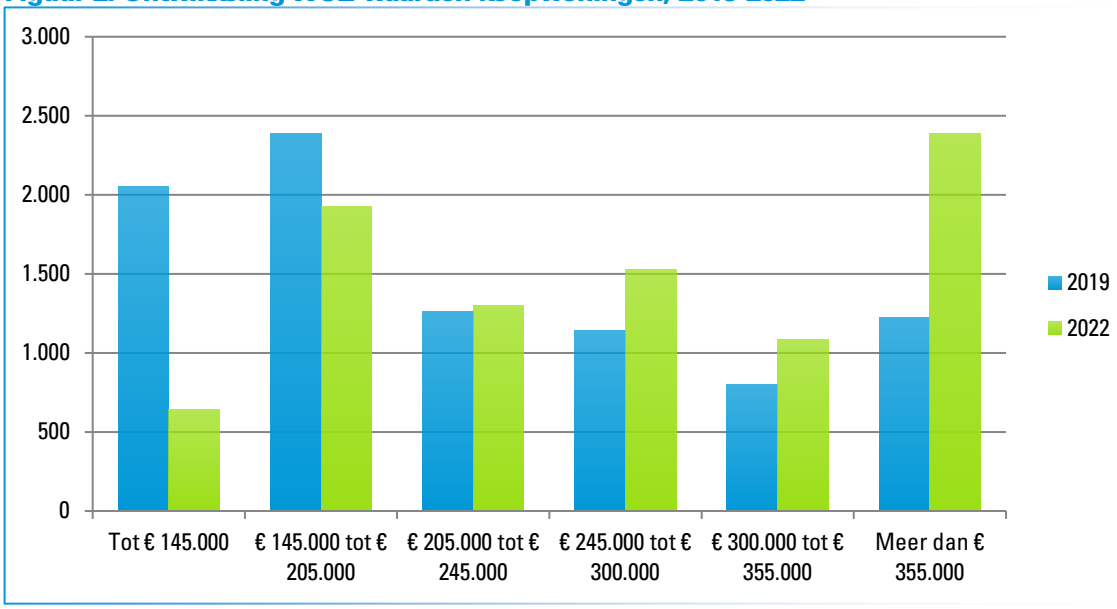
Bron: WOZ-register gemeente Sluis (2022, cijfers 2019 & 2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Aandeel woningen met WOZ-waarde tot € 245.000 sterk afgenomen

We hebben de WOZ-waarde van koopwoningen in 2022 ook vergeleken met hun waarde in 2019. Op basis hiervan is te zien dat in 2019 in principe nog 64% van de woningen volgens hun WOZ-waarde bereikbaar was voor lage- en middeninkomens (tot € 245.000). Nu is dit teruggelopen tot slechts 44%. We merken hierbij op dat het inkomen van huishoudens in dezelfde periode ook is toegenomen. Deze ontwikkeling is echter beduidend minder sterk en daarnaast is de huidige hypotheekrente (circa 4,2% bij NHG) ook hoger dan in 2019 (circa 1,7% bij NHG).

Op basis van de gemeentelijke WOZ-gegevens (2022) hebben we ook inzichtelijk gemaakt hoe de koopwoningvoorraad van de diverse kernen binnen de gemeente Sluis is opgedeeld naar WOZ-waardeklassen. We zien dat hierin grote verschillen bestaan. Op gemeenteniveau geldt dat 44% van de koopwoningen een WOZ-waarde tot € 245.000 heeft en daarmee in principe bereikbaar is voor lage- en middeninkomens. Verder heeft 29% een WOZ-waarde tussen € 245.000 en € 355.000 en heeft 27% van de koopwoningen een waarde boven de NHG-grens. Op kernniveau zien we dat het aandeel koopwoningen dat in principe bereikbaar is voor lage- en middeninkomens het hoogst is in Hoofdplaat (66%) en Schoondijke (67%). In Cadzand (13%) en Retranchement (5%) is dit aandeel beduidend lager.

Figuur 2: Ontwikkeling WOZ-waarden koopwoningen, 2019-2022



Bron: WOZ-register gemeente Sluis (2022, cijfers 2019 & 2022). Bewerking Stec Groep (2023).

3.2 Dynamiek op de koopwoningmarkt is hoog in betaalbare segment

Hoge dynamiek in betaalbare koopsegment tot € 355.000

Naast het afzetten van de bestaande inkomensgroepen tegen de voor hen passende woningvoorraad geeft ook de marktdynamiek een inkijk in de krapte van bepaalde woningprijsklassen in de gemeente Sluis. Immers hoe hoger de dynamiek op de woningmarkt, hoe sneller woningen over het algemeen verkocht worden. We zien dat in de gemeente Sluis er een omslagpunt bestaat in de marktdynamiek tussen de segmenten onder de € 355.000 en daarboven. De marktdynamiek onder de € 355.000 is hoog vergeleken met de marktdynamiek boven de € 355.000. Vergeleken met Zeeland en Nederland is de markt in gemeente Sluis echter relatief ontspannen te noemen. Wel is er in de tabel te zien dat op dit moment 57% van de woningen die te koop staan een vraagprijs hebben van boven € 355.000. Slechts 15% is bereikbaar voor huishoudens met een laag- of middeninkomen. Daarnaast is ook slechts 26% in dit segment verkocht het afgelopen jaar. Dit is fors lager dan het aandeel woningen met een WOZ-waarde tot € 245.000 (44%). Hierin is te zien dat er in Cadzand en Zuidzande relatief weinig aangeboden wordt en verkocht is in het segment onder de NHG-grens.

Tabel 3: Huidig aanbod te koop- en verkochte woningen, januari 2023

Prijsklassen (€)	Te koop januari 2023 (#)	Te koop januari 2023 (%)	Verkocht afgelopen jaar (#)	Verkocht afgelopen jaar (%)	Totaal te koop/ verkocht	Totaal aandeel (%)	Aanbod / transactieratio* (%)		
							Sluis	Zeeland	Nederland
Tot € 145K	1	0%	10	3%	11	2%	0%	0%	0%
€ 145K- € 205K	17	8%	42	12%	59	11%	40%	24%	19%
€ 205K- € 245K	16	7%	36	11%	52	9%	44%	27%	23%
€ 245K- € 300K	33	15%	76	23%	109	20%	43%	36%	26%
€ 300K tot € 355K	25	12%	43	13%	68	12%	58%	44%	31%
Meer dan € 355K	123	57%	130	39%	253	46%	95%	90%	55%
Totaal	**215**	**100%**	**337**	**100%**	**552**	**100%**	**64%**	**52%**	**42%**

Bron: Funda (januari, 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Verkoop afgelopen jaar. *Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent hogere dynamiek.

Hoge gemiddelde transactieprijzen en snelle verkooptijd van betaalbare woningen

We hebben hiernaast ook gegevens van de NVM uitgevraagd. Hieruit blijkt dat de gemiddelde transactieprijs van een woning in de gemeente het afgelopen jaar op € 355.000 lag. Dit is beduidend hoger dan de gemiddelde WOZ-waarde van een koopwoning in 2022 (€ 294.000). Verder is te zien dat ook de gemiddelde transactieprijzen voor betaalbaardere woningtypen (rijwoningen) hoger zijn dan wat laag- en middelinkomens zich kunnen veroorloven. De verkooptijd van de betaalbare woningtypen is daarnaast relatief laag vergeleken met bijvoorbeeld vrijstaande of 2-onder-1-kapwoningen. Dit duidt op een hogere mate van concurrentie in dit segment.

Tabel 5: NVM-transactiegegevens, december 2021 - december 2022

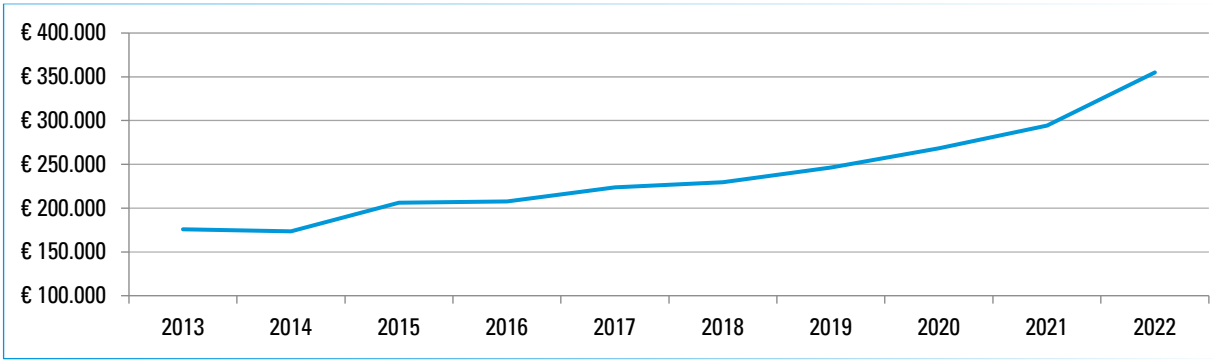
Woningtypen	Transacties	Transactieprijs	Transactieprijs per m²	Verkooptijd	Woonopp. transacties	Perceelopp. transacties
Tussenwoning	94	€ 250.300	€ 2.520	40	100 m²	209 m²
Hoekwoning	49	€ 276.800	€ 2.640	47	106 m²	228 m²
2-onder-1-kap	71	€ 335.200	€ 2.760	61	114 m²	313 m²
Vrijstaand	94	€ 487.300	€ 3.650	66	131 m²	692 m²
Appartement < 80 m²	23	€ 207.000	€ 3.800	66	63 m²	- m²
Appartement > 80 m²	36	€ 522.900	€ 5.190	69	104 m²	- m²
Totaal	**367**	**€ 355.000**	**€ 3.215**	**55**	**109 m²**	**322 m²**

Bron: NVM (2022). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

Gemiddelde transactieprijs met circa 54% gestegen in afgelopen vijf jaar

Wanneer we vervolgens de gemiddelde transactieprijs volgens de NVM-transactiegegevens vergelijken met de gemiddelde transactieprijs uit eerdere jaren (CBS, 2022) zien we dat deze zeer sterk gestegen is. In 2018 was de gemiddelde transactieprijs nog slechts € 230.000 in gemeente Sluis. In vijf jaar tijd (2018 tot december 2022) is de gemiddelde transactieprijs daarmee gestegen met circa 54%. Dit zet de betaalbaarheid van de koopsector sterk onder druk.

Figuur 3: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs, 2013-2022



Bron: CBS (2022, cijfers 2013-2021). NVM (2022). De cijfers van 2022 zijn op basis van NVM-gegevens.

3.3 Dynamiek sociale huurwoningmarkt

Op basis van gegevens van de actieve woningcorporatie in de gemeente Sluis, Woongoed Zeeuws-Vlaanderen hebben we inzicht in de dynamiek op de sociale huurwoningmarkt van Sluis. Dit geeft inzicht in de huidige krapte en hoe deze ontwikkelt is in de afgelopen jaren.

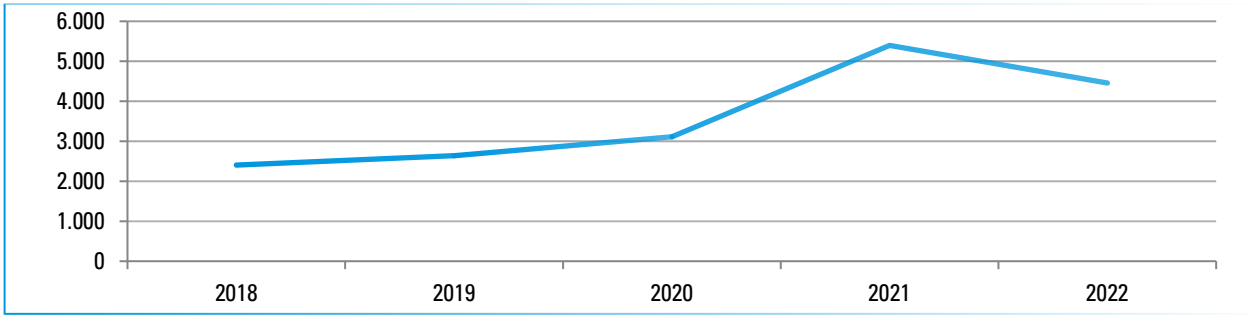
Mutatiegraad licht teruggelopen sinds 2018

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen is actief in de gehele regio Zeeuws-Vlaanderen. We hebben inzicht in de mutatiegraad over de afgelopen vijf jaar van het gehele bezit. In 2018 bedroeg de mutatiegraad 10,08%. Dit is in 2022 teruggelopen tot 9,23%. Dit is een afname van circa 8%. In de gemeente Sluis staan circa 2.310 huurwoningen die in het bezit zijn van de woningcorporatie. De mutatiegraad lag in de gemeente Sluis onder het regionale gemiddelde. In 2022 was deze 8,65% in Sluis. Dit betekent dat circa 200 woningen zijn gemuteerd van huurder.

Aantal reacties fors toegenomen, ook het aantal individuele reageerders

Wanneer we vervolgens kijken naar het aantal reacties op deze vrijgekomen woningen, zien we dat dit in vijf jaar tijd fors is toegenomen. In 2018 waren er in totaal nog maar 2.404 reacties. In 2021 en 2022 lag dit aantal boven de 4.000. Er is daarmee ongeveer sprake van een verdubbeling. Dit terwijl de mutatiegraad en dus het aantal aangeboden woningen is teruggelopen. We zien hiernaast ook dat het aantal individuele reageerders is toegenomen. Van 376 in 2018 naar 621 in 2022. Dit is een toename van 65%.

Figuur 4: Aantal reacties op corporatiewoningen, 2018-2022

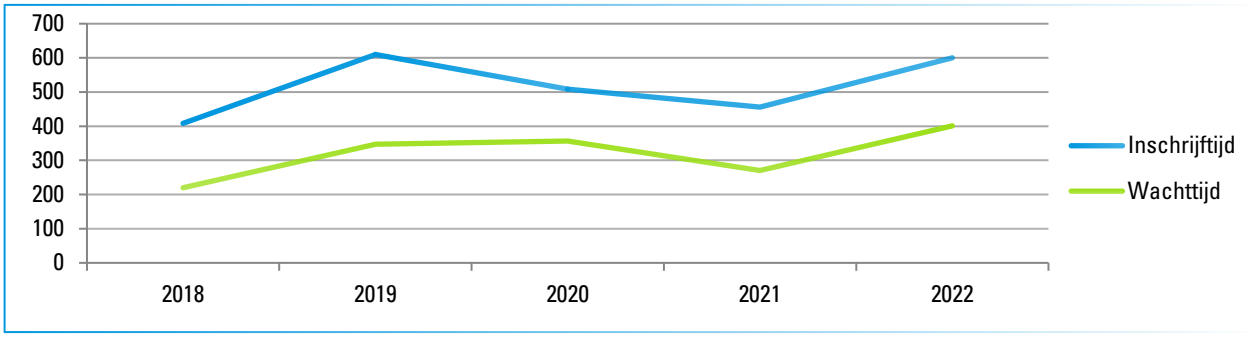


Bron: Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Wachttijd toegenomen met 82% sinds 2018, fors boven gemiddeld in de regio

Verder zien we de toegenomen krapte op de sociale huurwoningmarkt ook terug in de wachttijd- en inschrijftijd van woningzoekenden. In 2018 was men gemiddeld 410 dagen ingeschreven en 220 dagen wachtend (vanaf 1e reactie) tot men een woning toegewezen kreeg. In 2022 is dit opgelopen tot 600 dagen ingeschreven en 400 dagen wachtend. Met name de wachttijd is dus fors toegenomen (+82%). De huidige inschrijftijd en wachttijd ligt ook fors boven het gemiddelde in de regio. De inschrijftijd in Hulst bedraagt 325 dagen en de wachttijd 265 dagen en in Terneuzen bedraagt de inschrijftijd 465 dagen en de wachttijd 335 dagen.

Figuur 5: Inschrijftijd en wachttijd, 2018-2022



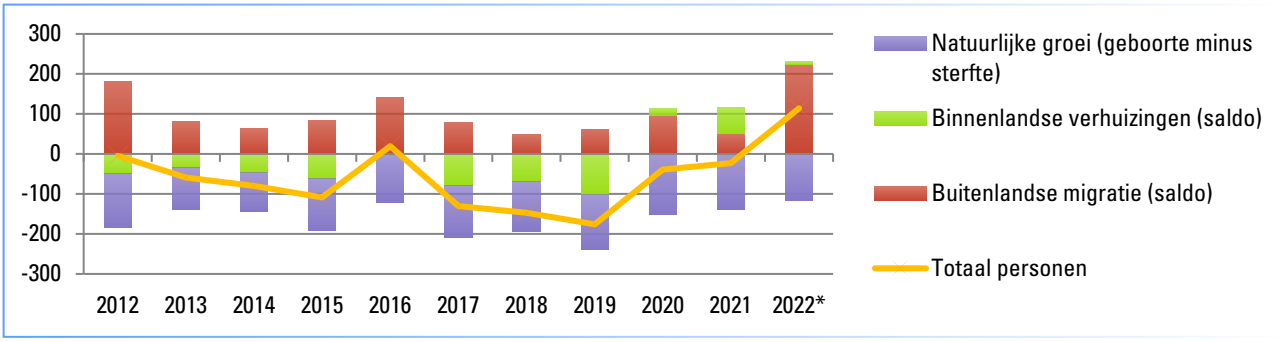
Bron: Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

3.4 Buitenlandse migratie biedt tegenwicht voor natuurlijke krimp

Positievere demografische ontwikkeling door migratie in afgelopen paar jaar

De historische demografische ontwikkeling van de gemeente Sluis laat zien dat er al voor langere tijd sprake is van een natuurlijke krimp. Er overlijden dus meer mensen in de gemeente dan dat er mensen geboren worden. Tegelijkertijd zien we dat migratie steeds beter tegenwicht kan bieden voor deze natuurlijke krimp. Zo is het binnenlands verhuissaldo omgeslagen van negatief tot en met 2019 naar een positief beeld vanaf 2020. Ook buitenlandse migratie was met name in het afgelopen jaar zeer fors.

Figuur 6: Demografiemodel Sluis, 2012-2022

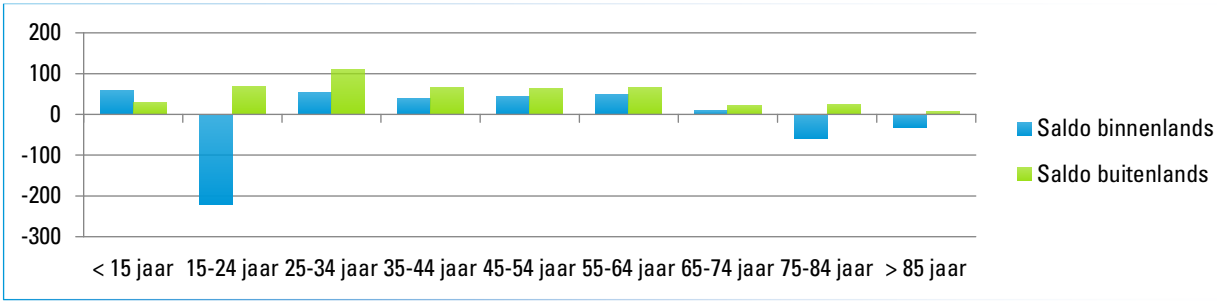


Bron: CBS (2023, cijfers 2012-2022). Bewerking Stec Groep (2023). *Cijfers bekend tot en met november 2022.

Jongeren trekken weg, maar personen tussen 25 en 74 jaar vestigen zich juist vaker

Het migratiesaldo heeft een positieve invloed op de bevolkingsontwikkeling van Sluis. Uitgesplitst naar leeftijden zien we dat dit saldo voor de meeste leeftijdsgroepen dan ook positief is. Enkel de leeftijdsgroep 15-24 jaar trekt vaker weg uit de gemeente. Dit zijn vaak studenten die het ouderlijk huis verlaten. Het migratiesaldo (zowel binnen- als buitenlands) is daarentegen juist het positiefst voor personen tussen de 45 en 64 jaar. Ook onder ouderen vanaf 75 jaar zien we juist weer een licht negatief saldo. Dit komt wellicht doordat zij vaker verhuizen naar plaatsen met een hoger (zorg)voorzieningenniveau. Het positieve migratiesaldo zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt. Er zijn immers meer huishoudens die concurreren bij beschikbare woningen. Dit kan mogelijk leiden tot verdringingseffecten van de eigen inwoners. Op kernniveau zien we dat de meeste kernen een positief migratiesaldo kenden in de periode 2018-2022.

Figuur 7: Buitengemeentelijk migratiesaldo naar leeftijdsklassen, 2018-2022

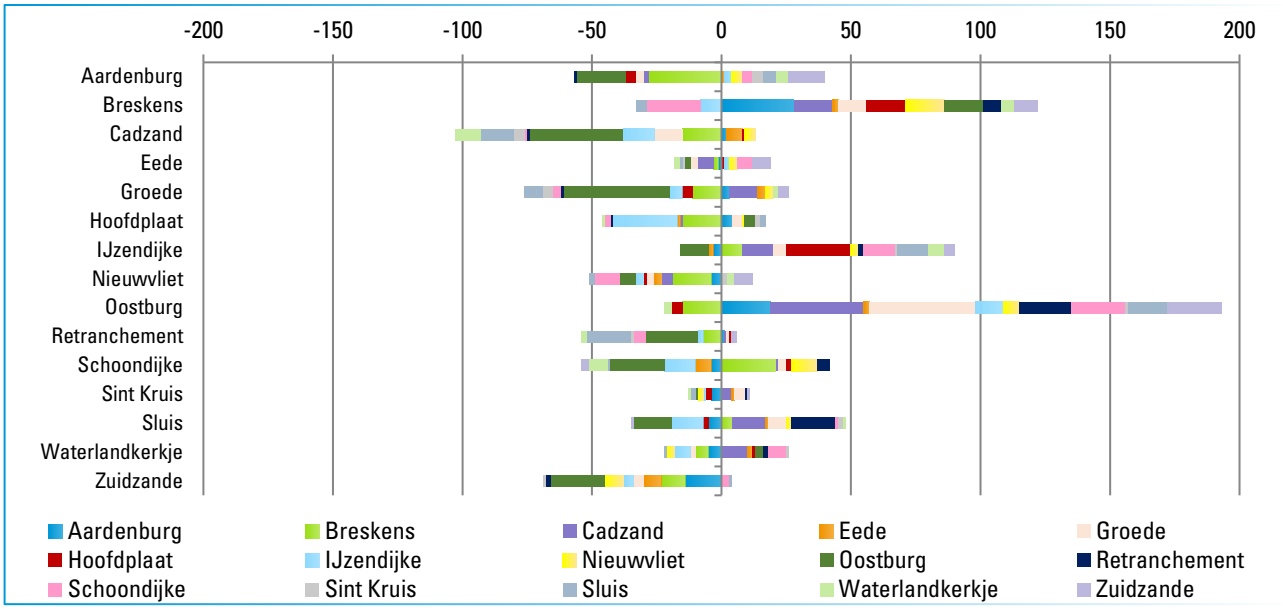


Bron: BRP-register gemeente Sluis (2022, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Sterke interne aantrekkingskracht van Breskens, IJzendijke en Oostburg

Wanneer we ons vervolgens richten op de interne verhuisdynamiek van de gemeente Sluis zien we dat de meeste kernen een negatief binnengemeentelijk verhuissaldo kennen. Dit komt met name door een relatief grote aantrekkingskracht van de kernen Oostburg, Breskens en IJzendijke. Personen de al in de gemeente wonen verhuizen blijkbaar relatief vaak hiernaartoe. Dit kan erop wijzen dat de eigen inwoners met name in deze kernen nog vaker mogelijkheden hebben om naartoe te verhuizen. Dit wordt mogelijk veroorzaakt door voldoende nieuwbouw- en bestaand aanbod, ook in de betaalbare segmenten. Het voorzieningenniveau kan hier ook een rol in spelen.

Figuur 8: Binnengemeentelijk migratiesaldo, 2018-2022



Bron: BRP-register gemeente Sluis (2022, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Grotere kernen kennen sterke interne verhuisdynamiek, meeste kernen minder dan 50% intern

Op basis van de BRP-gegevens van de gemeente kunnen we ook inzien hoe sterk de interne verhuisdynamiek per kern is en met welke andere kernen er relatief veel verhuizingen plaats vinden. Wat opvalt is dat de meeste kernen de sterkste verhuisdynamiek hebben met Oostburg. Dit is ook de grootste kern van de gemeente. Ook Breskens kent een sterke verhuisdynamiek met enkele omliggende kernen. Verder valt op dat met name de grotere kernen in de gemeente een sterke interne verhuisdynamiek kennen. Zo ligt het aandeel interne verhuizingen het hoogst in de kernen Breskens (71%), IJzendijke (62%), Oostburg (59%) en Sluis (58%). Vanuit kleine kernen verhuizen beduidend minder huishoudens naar een andere woning in de eigen kern. Sommige kernen kennen zelfs een hogere verhuisdynamiek met een andere kern. Dit toont aan dat maatregelen die in de grotere kernen genomen worden mogelijk op termijn consequenties hebben voor de woningmarkt in de overige kernen.

Tabel 6: Uitgaande verhuizingen per kern, 2018-2022

Uitgaande verhuizingen*	Aarden-burg	Breskens	Cadzand	Eede	Groede	Hoofd-plaat	IJzen-dijke	Nieuw-vliet	Oostburg	Retranche-ment	Schoon-dijke	Sint Kruis	Sluis	Waterland-kerkje	Zuid-zande
Aardenburg	46%	8%	3%	7%	1%	1%	3%	0%	15%	0%	3%	1%	12%	1%	0%
Breskens	2%	71%	0%	0%	3%	2%	5%	0%	7%	0%	6%	0%	2%	1%	1%
Cadzand	5%	6%	44%	0%	5%	1%	4%	3%	12%	2%	2%	1%	9%	3%	4%
Eede	27%	2%	4%	41%	2%	0%	1%	0%	9%	0%	1%	2%	9%	1%	2%
Groede	2%	19%	3%	0%	33%	2%	5%	2%	21%	2%	6%	1%	4%	1%	0%
Hoofdplaat	0%	25%	2%	1%	1%	37%	15%	0%	13%	1%	4%	1%	0%	1%	1%
IJzendijke	4%	12%	0%	1%	2%	1%	62%	0%	11%	0%	4%	0%	3%	2%	0%
Nieuwvliet	4%	16%	12%	2%	8%	1%	3%	17%	17%	0%	10%	0%	4%	0%	6%
Oostburg	6%	9%	1%	1%	2%	2%	4%	1%	59%	0%	5%	0%	5%	2%	1%
Retranchement	2%	11%	6%	0%	5%	0%	2%	0%	26%	15%	6%	1%	23%	2%	0%
Schoondijke	5%	14%	2%	2%	4%	1%	8%	0%	21%	0%	36%	0%	2%	2%	2%
Sint Kruis	23%	0%	0%	5%	0%	8%	8%	5%	13%	0%	0%	33%	5%	3%	0%
Sluis	12%	4%	3%	2%	1%	0%	4%	0%	13%	0%	1%	0%	58%	1%	1%
Waterlandkerkje	12%	12%	1%	0%	4%	1%	16%	3%	24%	0%	3%	0%	4%	22%	0%
Zuidzande	10%	12%	10%	7%	3%	1%	3%	10%	27%	1%	3%	1%	5%	0%	7%

Bron: BRP-register gemeente Sluis (2022, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2023). *Verticaal herkomst, horizontaal vestiging.

3.5 Huishoudenstoename in ambitiescenario vergroot woningdruk

Ambitiescenario streeft naar +800 huishoudens tot 2033

Voor het in beeld brengen van de verwachte woningschaarste in de komende jaren is de verwachte huishoudensontwikkeling van belang. We maken hiervoor onderscheid naar de uitkomsten van de provinciale prognose (2022) en het ambitiescenario waar de gemeente Sluis naar streeft. Uitgesplitst naar vijf doelgroepen zien we dat het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar in beide scenario's toeneemt. In totaal verwachten we een toename van +6% tot 2032. Tegelijkertijd hangt het van het realiseren van het ambitiescenario af in hoeverre de overige doelgroepen in aantal af- of toenemen. Indien dit scenario uitkomt zal ook in de doelgroepen tot 65 jaar het aantal huishoudens toenemen. Dat zou, afhankelijk van de keuzes in de nieuwbouwprogrammering, de woningschaarste in het betaalbare segment naar verwachting verder onder druk zetten (zonder verdere bijsturing of beleidsmatig ingrijpen).

Tabel 7: Huishoudensontwikkeling gemeente Sluis, 2023-2033

	2023	2033	Ontwikkeling	Ontwikkeling in %
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar	875	750 tot 840	-125 tot -35	-14% tot -4%
Gezinnen	3.055	2.995 tot 3.350	-60 tot +295	-2% tot +10%
Alleenstaanden en stellen 35 tot 65 jaar	2.955	2.875 tot 3.215	-80 tot +260	-3% tot +9%
Alleenstaanden en stellen 65+	4.395	4.670 tot 3.055	+280 tot +280	+6% tot +6%
Overig	45	45 tot 45	-1 tot -1	-2% tot -2%
Totaal	**11.325**	**11.335 tot 12.125**	**+15 tot +800**	**0% tot +7%**

Bron: Provinciale Prognose Zeeland (2022). Ambitiescenario gemeente Sluis (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

Ontwikkeling inkomensgroepen afhankelijk van uitkomen ambitiescenario

Op basis van de provinciale prognose (2022) neemt het aantal huishoudens licht toe. Dit wordt met name veroorzaakt door een sterke mate van vergrijzing. We zien dat ouderen over het algemeen beschikken over een lager inkomen. Om die reden zal bij het uitkomen van de provinciale prognose met name sprake zijn van een toename van huishoudens met een laag inkomen. Dat zou de druk op het betaalbare woningsegment verder vergroten. De gemeente Sluis zet echter in op het realiseren van een ambitiescenario. Daarin wordt met name gestuurd op het aantrekken van huishoudens tot 65 jaar. Wanneer dit scenario verwezenlijkt wordt, zal dit leiden tot een toename van doelgroepen met een relatief hoger inkomen. Wat voor gevolgen dit heeft voor de woningmarktdruk is dan met name afhankelijk van de nieuwbouwprogrammering die moet leiden tot deze extra huishoudens.

Tabel 8: Ontwikkeling inkomensgroepen gemeente Sluis, 2023-2033

Inkomensgroep	Inkomensgrenzen	2023	2033	Ontw. 2023-2033
Laag inkomen met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep)	tot € 25.475 / € 34.575	2.340 (20,7%)	2.415 (21,3%)	+75 (+3,2%)
Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag (secundaire doelgroep)	€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625	3.625 (32%)	3.735 (32,9%)	+110 (+3,0%)
Middeninkomens	€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239	805 (7,1%)	780 (6,9%)	-25 (-3,2%)
Hoge inkomens	€ 56.239+	4.555 (40,2%)	4.405 (38,9%)	-145 (-3,2%)
Totaal		**11.325 (100%)**	**11.335 (100%)**	**+15 (+0,1%)**

Bron: Provinciale prognose Zeeland (2022), WoOn2021, LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

ONTWIKKELING INKOMENSGROEPEN OP BASIS VAN DEMOGRAFIE

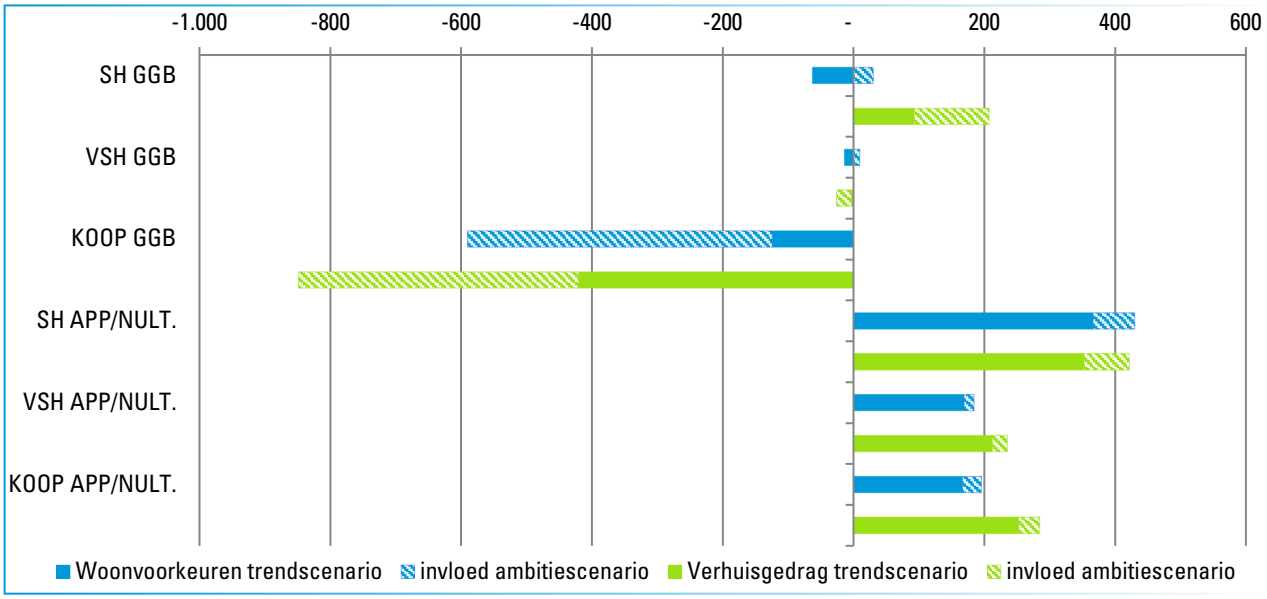
Indicatief rekenen we de inkomensgroepen door voor 2023 en 2033. Hierbij koppelen we de verdeling van huishoudensgroepen (leeftijd en samenstelling) per inkomensklasse aan demografische ontwikkelingen op basis van de provinciale prognose (2022). Door het relatief sterk toenemend aantal 65-plushuishoudens in deze prognoses en hun relatief sterke vertegenwoordiging in de lagere inkomensklassen verwachten we dat het aantal huishoudens met een laag inkomen relatief en absoluut licht groeit richting 2033, waarbij de hogere inkomensgroepen juist in aandeel zullen afnemen.

In de praktijk kan de daadwerkelijke ontwikkelingen van inkomensgroepen op korte termijn hiervan afwijken door conjunctuurschommelingen. Daarnaast betekent een groeiende groep oudere huishoudens met een laag inkomen niet direct dat de sociale huurvoorraad naar rato moet groeien. In de praktijk heeft een deel van deze huishoudens voldoende vermogen (al dan niet in de vorm van overwaarde in de huidige woning) om door te stromen naar een koop- of middenhuurwoning.

Verwachte huishoudensontwikkeling uit zich in woningbehoefte aan betaalbare segmenten

Op basis van de bestaande woningvoorraad, huishoudensontwikkeling en doelgroepenverdeling in Sluis hebben we ons doorstroommodel ingezet om inzicht te krijgen in de verwachte woningbehoefte tot 2033. We houden in ons model nadrukkelijk rekening met de betaalbaarheid van de huidige voorraad. Aangezien een groot deel van de huidige koopwoningvoorraad niet toegankelijk is voor lage- en middeninkomens zullen zij de komende jaren vaker aangewezen zijn op het huursegment. Dit zien we al terug op basis van de gerealiseerde verhuisbewegingen. Dit leidt dan ook tot een significante woningbehoefte in dit segment. Tegelijkertijd zien we een theoretisch overschot ontstaan aan reguliere grondgebonden koopwoningen. In hoeverre dit overschot daadwerkelijk ontstaat is afhankelijk van de marktdruk en de aantrekkingskracht van huishoudens van buitenaf (binnen- en buitenlands). Hierdoor is in het ambitiescenario het overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen ook beduidend kleiner.

Figuur 7: Doorstroommodel gemeente Sluis, 2023-2033



Bron: Provinciale prognose Zeeland (2022). Ambitiescenario gemeente Sluis (2023). WoOn2015, WoOn2018, WoOn2021, LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.

4 Instrumenten

De gemeente Sluis overweegt in de nieuwe huisvestingsverordening graag enkele instrumenten in zetten om de schaarste aan betaalbare woningen terug te dringen. Het gaat om het reguleren van tweede woningbezit, een registratie- en meldplicht voor toeristische verhuur en een opkoopbescherming. Dit met als doel voldoende woningen beschikbaar te houden voor woningzoekers in de gemeente. Naast het aantonen van schaarste is het hiervoor van belang om aan te tonen dat de instrumenten die de gemeente wenst in te zetten er ook aan bijdragen om eventuele schaarste in bepaalde woningsegmenten terug te dringen. We lichten toe wat deze drie instrumenten inhouden en wat hun mogelijke effect kan zijn.

4.1 Deeltijdwonen: circa 10% woningvoorraad in gebruik als tweede woning

Onder deeltijdwonen wordt verstaan dat de eigenaar een woning niet als hoofdverblijf maar als tweede woning gebruikt. Dit betekent dat de eigenaar officieel staat ingeschreven op een ander adres in de Basis Registratie Personen (BRP). Het is mogelijk om in een huisvestingsverordening op te nemen dat het voor eigenaren verboden is om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een reguliere woonruimte te gebruiken of te laten gebruiken als deeltijdwoning.

In 2020 heeft bureau RIGO onderzoek gedaan daar het tweedewoningbezit in de gemeente Sluis. Dit is gedaan op basis van een combinatie van data uit het BAG, BRP en de forensenbelasting. In het geval een pand een woonfunctie heeft (BAG), niemand is ingeschreven (BRP) en er forensenbelasting betaald wordt, is aangenomen dat een reguliere woning als tweede woning in gebruik wordt genomen. Op basis van een controle in 2022 wordt aangenomen dat tot op heden het tweede woningbezit niet is teruggelopen. Dit blijkt uit de huidige aantal inschrijvingen in het BRP. Deze komt overeen met de analyse van RIGO uit 2020.

Uit de analyse van RIGO bleek dat tweedewoningbezit veelvuldig voorkomt in de gemeente Sluis en dan wel met name in kernen aan de kust. Voor de gehele gemeente Sluis geldt dat circa 10% van de woningen volgens deze analyse in gebruik zijn als tweede woning. Dit zijn in totaal 1.235 reguliere woningen. Het invoeren van een vergunningplicht kan tweede woningbezit terugdringen en vervolgens leiden tot een verlaagde druk op het betaalbare woningsegment. Om die reden achten we een vergunningplicht voor tweede woningbezit een effectief middel.

Wanneer we inzoomen op verschillen tussen kernen valt het volgende op. Met name in de kustkernen is het aandeel tweede woningbezit hoog. In Cadzand, Groede en Retranchement is meer dan 25% van de woningvoorraad in gebruik als tweede woning, terwijl landinwaarts in bijvoorbeeld Aardenburg of IJzendijke dit aandeel lager dan 5% ligt.

4.2 Toeristische verhuur: in ieder geval 3% woningvoorraad wordt toeristisch verhuurd

Uit recent onderzoek in de provincie Zeeland naar toeristische verhuur van woonruimten op Airbnb en Vrbo blijkt dat toeristische verhuur van woonruimte veelvuldig voorkomt. In totaal blijken er 650 accommodaties actief aangeboden te worden op deze online platforms. Veruit het merendeel hiervan zijn gehele woningen. Veel van deze woningen zullen een recreatieve functie hebben en mogen daardoor ook aangeboden worden. Een deel zal naar waarschijnlijkheid echter een woonfunctie hebben. Zo zijn er ook veel accommodaties aanwezig binnen de kernen van Sluis.

Om de toeristische verhuur van reguliere woningen verder in beeld te brengen heeft de gemeente Sluis reeds een registratieplicht ingevoerd. Indien verhuurders hun woning willen aanbieden op online verhuurplatforms moeten zij hierdoor een registratienummer kunnen toen. De gemeente Sluis heeft hierdoor goed in beeld op welke adressen online verhuring plaatsvindt. Op basis van de meest actuele gegevens van de gemeente (2022) hebben 312 adressen met een woonbestemming zo'n registratienummer. Dit is circa 3% van de woningvoorraad. Hiervoor geldt in ieder geval dat deze voor de

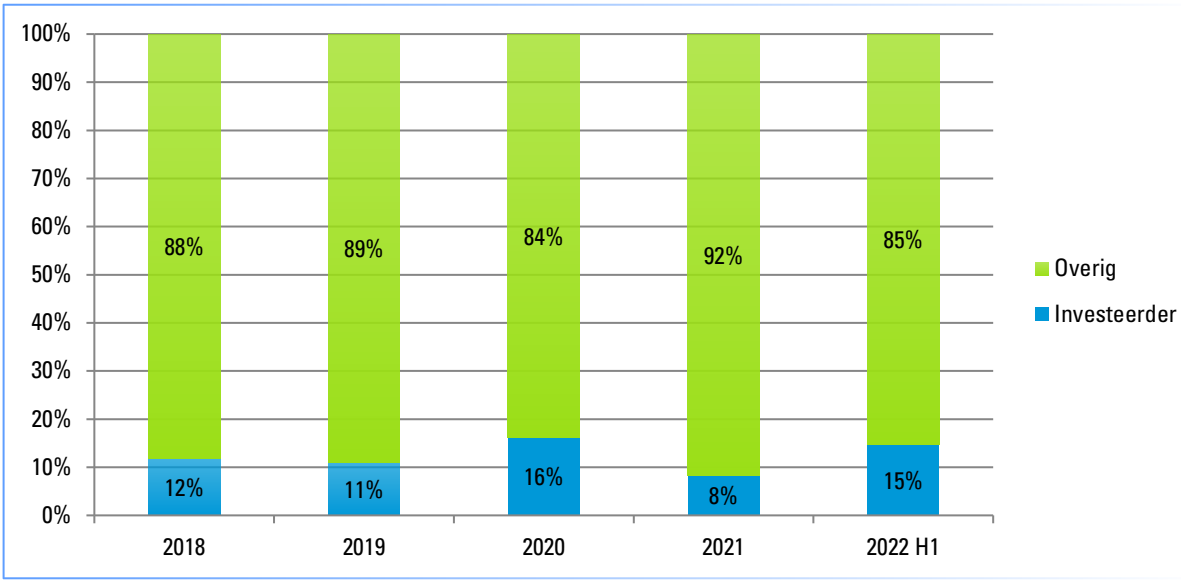
toeristische verhuur worden aangeboden. Een meldplicht kan vervolgens ook in beeld brengen hoeveel nachten deze woningen verhuurd worden. Hiermee is nog beter in beeld wat het effect is van toeristische verhuur op de woningvoorraad van de gemeente Sluis.

Op basis van een onderscheid naar kernen zien we dat ook toeristische verhuur van woningen met name in de kustkernen speelt. Met name in Cadzand is dit aandeel hoog, maar ook in Groede en Retranchement is het aandeel boven de 5%.

4.3 Opkoopbescherming: 12% van transacties afgelopen vijf jaar door investeerders

Tenslotte wil de gemeente Sluis weten op een opkoopbescherming effect heeft. Dit instrument kan voorkomen dat woningen worden opgekocht door investeerders waarnaar zij ze vervolgens verhuren. We toetsen de mogelijke effectiviteit van een opkoopbescherming aan de hand van gegevens van het Kadaster. Hierin zijn alle transacties van de gemeente Sluis uit de periode 2018-2022 H1 opgedeeld naar type koper: investeerders en overige kopers. Investeerders zijn eigenaren die op dit moment meer dan twee woningen in bezit hebben. Zoals te zien is in onderstaande tabel tonen de gegevens ons dat het aandeel opgekochte woningen door investeerders groot is in Sluis. Maar liefst 12% van alle kooptransacties in de afgelopen 5 jaar zijn op naam van investeerders. Oftewel circa één op de acht woningen.

Figuur 8: Aantal opgekochte woningen door investeerders in de gemeente Sluis, 2018-2022 H1



Bron: Kadaster (2022, cijfers 2018-2022 H1). Bewerking Stec Groep (2023).

Het opkopen van woningen komt in de meeste kernen veelvuldig voor. In de meeste kernen is het aandeel opgekochte woningen boven de 10%. Enkel in enkele kleine kernen zijn in 2021 en de eerste helft van 2022 geen woningen opgekocht. Verder ligt in de grotere kernen Aardenburg (8%) en IJzendijke dit percentage ook onder de 10%.

Bijlage

Gehanteerde indeling kernen volgens 'CBS-wijkindeling'

