

Gemeente Sluis







Onderzoek behoefte aan starterswoningen

Definitieve eindrapportage

20 oktober 2017

COMPANEN

ADVIES VOOR
WONINGMARKT
EN LEEFOMGEVING









COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

DATUM 20 oktober 2017

TITEL Onderzoek behoefte aan starterswoningen

ONDERTITEL Definitieve eindrapportage

OPDRACHTGEVER Gemeente Sluis

AUTEUR(S) Gerald Wiebing (Companen)

PROJECTNUMMER 1714.101/G

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
@Companen
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291





Inhoud

1 Inleiding 1

2 Beeld van starters in de gemeente Sluis 3
2.1 Beeld van starters in Sluis 3
2.2 Beeld van woonsituatie van starters 4

3 Vraag van starters 7

4 Aanbod aan woningen voor starters 8
4.1 Aanbod huurwoningen: corporatie en particuliere verhuur 8
4.2 Aanbod koopwoningen; koopprijs lager dan €200.000 8

5 Vraag versus aanbod 12

6 Conclusies 16

7 Bijlagen 19

1 Inleiding

De aanleiding voor dit onderzoek ligt in de motie die door de gemeenteraad van Sluis op 23 december 2016 is aangenomen. Uit de motie spreekt zorg voor het beschikbaar blijven van goedkope koopwoningen voor jongeren. Die zou, in bepaalde kernen, in de toekomst onder druk kunnen komen te staan als gevolg van prijsopdrijving door het intrekken van de Verordening tweede woningen. De motie draagt het College op om '*alles in het werk te stellen teneinde een onderzoek te doen in overleg met de dorpsraden om in beeld te krijgen in welke kernen duidelijk behoefte bestaat aan starterswoningen'.*
De gemeente Sluis heeft Companen opdracht gegeven om dit onderzoek uit te voeren op basis van bestaande bronnen en geen nieuw onderzoek uit te voeren. Nadrukkelijk is daarbij aangegeven dat het de wens van de gemeente is om de stads- en dorpsraden bij het onderzoek te betrekken. Daar is in de onderzoeksopzet rekening mee gehouden. Op 29 juni 2017 heeft daartoe een gesprek plaatsgevonden met de stads- en dorpsraden, waarop met hen van gedachten heeft gewisseld over de problematiek.

In deze rapportage doen we verslag van onze bevindingen. Allereerst schetsen wij in hoofdstuk 2 een beeld van de starters in de gemeente Sluis. Hoe kunnen we deze groep beschrijven? Hoeveel starters zijn er? Waar zijn ze gaan wonen? Daarna gaan we in hoofdstuk 3 in op de vraag van starters voor de komende jaren. Met welke vraag moet rekening gehouden worden? In hoofdstuk 4 schetsen we ontwikkelingen in het woningaanbod, zowel in koop als huur, voor starters. Belangrijke vraag is hoe de koopprijzen zich ontwikkelen. Nu vraag en aanbod in beeld zijn, kunnen we in hoofdstuk 5 de vraag-aanbod verhoudingen schetsen. We zien in hoeverre er sprake is van een mogelijk tekort aan starterswoningen. Tot slot trekken we in hoofdstuk 6 onze conclusies. In dit hoofdstuk doen we ook enkele aanbevelingen en benoemen we een aantal discussiepunten.

De gemeente Sluis kent de volgende vijftien woonkernen met elk hun eigen karakter en sfeer. In de rapportage zoomen we zoveel mogelijk in op deze kernen. Dit zijn:

1. Aardenburg
2. Breskens
3. Cadzand-Dorp
4. Eede
5. Groede
6. Hoofdplaat
7. Nieuwvliet-Dorp
8. Oostburg
9. Retranchement
10. Schoondijke
11. Sint Kruis
12. Sluis
13. Waterlandkerkje
14. IJzendijke
15. Zuidzande

Cadzand-Bad en Nieuwvliet-Bad zijn buiten beschouwing gelaten. Dit is vanwege het overwegend recreatief karakter van beide kernen. Voor Nieuwvliet-Bad geldt zelfs dat hier op grond van het geldende bestemmingsplan uitsluitend verblijfsrecreatieve bewoning is toegestaan.

2 Beeld van starters in de gemeente Sluis

Het onderzoek richt zich op startende huishoudens op de woningmarkt in de gemeente Sluis. Om een beter beeld te krijgen van startende huishoudens in Sluis hebben we gegevens van het CBS over starters geraadpleegd over de periode 2006 - 2015[1]. Op basis van een analyse van deze gegevens kunnen we het volgende beeld van starters in de gemeente Sluis schetsen. In dit onderzoek verstaand we onder starters: huishoudens die geen vrijkomende woning achterlaten[2].

2.1 Beeld van starters in Sluis

In totaal zijn 3.507 huishoudens uit de gemeente Sluis in de periode 2006 - 2015 hun wooncarrière gestart. Het gaat om huishoudens van verschillende leeftijd, grootte en samenstelling. Ook kunnen we onderscheid maken in starters die in de gemeente Sluis blijven wonen (de blijvers) en starters die uit de gemeente Sluis vertrekken (de vertrekkers). Daarnaast zijn er starters uit een andere gemeente die zich in de gemeente Sluis komen vestigen (de vestigers). Daaruit komt het volgende beeld naar voren:

- **De blijvers:** Iets meer dan 50% van de startende huishoudens uit de gemeente Sluis blijft in de gemeente wonen. Onder de blijvers zien we verhoudingsgewijs meer gezinnen en kleine huishoudens ouder dan 30 jaar. In totaal blijven 1.838 starters in de periode 2006 - 2015 in de gemeente Sluis wonen.
- **De vertrekkers:** Daar tegenover staat een bijna even grote groep starters die de gemeente verlaat. Zij doen dat vooral voor studie en werk. Deze starters zijn overwegend jongeren onder de 30 jaar. Van deze vertrekkende starters uit de gemeente Sluis verlaat 79% Zeeuws-Vlaanderen en Zeeland; 14% verhuist binnen Zeeuws-Vlaanderen en 7% binnen Zeeland.
- **De vestigers:** De blijvers worden in diezelfde periode aangevuld met 746 starters van buiten de gemeente. Dit zijn vooral kleine huishoudens.

In totaal beginnen in de periode 2016 - 2015 ruim 2.500 starters hun wooncarrière in de gemeente Sluis. Per saldo vertrekken er in deze periode ongeveer 1.000 startende huishoudens meer dan in de gemeente Sluis blijven wonen of zich vestigen.

Het type huishouden en leeftijd van starters

We kunnen starters verdelen over verschillende huishoudenstype en leeftijdsklassen. In de onderstaande tabel staat een overzicht van de blijvers, vestigers en vertrekkers.

Tabel 2.1: blijvers, vertrekkers en vestigers naar huishoudenstype (2006 - 2015)

	Blijvers		Vestigers		Vertrekkers	
1+2 phh <30 jaar	987	54%	475	64%	1.423	85%
1+2 phh >30jaar	527	28%	190	26%	166	10%
Gezinnen	324	18%	76	10%	80	5%
Totaal	1.838	100%	741	100%	1.669	100%

Bron: CBS.

[1] We hebben hiervoor gebruik gemaakt van CBS microdata. Deze zijn beschikbaar tot en met 2015. Om over voldoende gegevens te beschikken hebben we een periode van 10 jaar geselecteerd. De analyse is gebaseerd op de periode 2006 tot en met 2015.

[2] Het zijn huishoudens die voor het eerst zelfstandig gaan wonen. Koopstarters, dat wil zeggen huishoudens die voor het eerst een woning kopen, maar al wel over zelfstandige huisvesting beschikken, vallen hier dus niet onder.

- Kleine jonge huishoudens zijn in de meerderheid onder starters in de gemeente Sluis. Bij de vestigers ligt het aandeel nog iets hoger dan bij de blijvers.
- Onder de blijvers zien we relatief veel oudere kleine huishoudens en gezinnen.
- Bij de vertrekkers gaat het in overgrote meerderheid om kleine jonge huishoudens. We zien hen vooral vertrekken naar grote steden, vaak steden met instellingen voor hoger en universitair onderwijs.

De woningmarkt in Sluis heeft in de periode 2006 - 2015 aan 2.584 startende huishoudens woonruimte geboden. Van deze startende huishoudens is 70% een starter uit de gemeente zelf (de blijvers) en 30% van de starters komt van buiten de gemeente Sluis (de vestigers). De vertrekkers laten we hier verder buiten beschouwing.

2.2 Beeld van woonsituatie van starters

De woning waar starters gaan wonen

Hieronder kijken we naar de woning waar starters (blijvers en vestigers) in de gemeente Sluis hun wooncarrière beginnen. Bij de koopwoningen hebben we onderscheid gemaakt in woningen duurder of goedkoper dan € 200.000, omdat woningen onder de €200.000 over het algemeen als toegankelijk voor starters worden beschouwd. Dat beeld wordt hier bevestigd.

Tabel 2.2: betrokken woningen van starters in de periode 2006-2015

	Blijvers		Vestigers	
Huurwoning	872	47%	319	43%
Koopwoning <€200.000	600	33%	125	17%
Koopwoning >€2000.000	125	7%	51	7%
Overige woningen	241	13%	251	33%
Totaal	1.838	100%	746	100%

Bron: CBS.

Uit het overzicht komen een aantal beelden naar voren:

- Starters in de gemeente Sluis vinden hun eerste woning vooral in de huursector. Bijna 50% van de blijvers start in een huurwoning, waarvan 2/3 in een corporatiewoning en 1/3 in een particuliere huurwoning. Bij de vestigers ligt dit aandeel lager, maar is nog steeds ruim 40%
- Starters die in de gemeente blijven wonen vinden op de tweede plaats een goedkopere koopwoning; 33% gaat wonen in een koopwoning die minder dan € 200.000 kost. Onder de vestigers ligt dit aandeel veel lager.
- Duurdere koopwoningen zijn voor de meeste starters onbereikbaar. Slechts 7% van blijvers en vestigers koopt een eerste woning die meer dan € 200.000 kost. Het merendeel van de starters die hun wooncarrière in een koopwoning beginnen, koopt een woning onder € 200.000.
- Opvallend is het grote aandeel starters dat in de categorie ‘overige woningen’ een eerste woning vindt. Met name onder de vestigers is dit aandeel hoog; 33%. Voor een klein deel gaat het hier om bejaardenwoningen, maar het gaat vooral om adressen die geen woonbestemming hebben.

Starters die in de eigen kern blijven wonen

We willen ook nog inzicht krijgen in hoeverre starters, die in de gemeente Sluis zijn blijven wonen, in hun eigen dorp of stad zijn blijven wonen. In de onderstaande tabel staat waar de startende huishoudens die in de gemeente zijn blijven wonen vandaan komen (herkomst) en hoeveel starters in hun eigen kern zijn blijven wonen. Van alle 1.838 startende huishoudens die in de gemeente Sluis blijven wonen vindt gemiddeld 55% een nieuwe woning in de eigen kern[3]. Dat zijn 1.015 in totaal startende huishoudens. De overige 823 starters vinden een nieuwe woningen in een andere kern in de gemeente Sluis. In de onderstaande tabel laten we dit patroon per woonkern zien.

Tabel 2.3: Starters uit de gemeente Sluis (de blijvers) naar herkomst en nieuwe woonplaats (2006 – 2015)

	Aantal starters	Aantal starters dat in eigen kern blijft wonen	Aantal starters dat naar andere kern verhuist	Aandeel starters die in eigen kern blijven wonen
Aardenburg	172	84	88	49%
Breskens	449	339	110	76%
Cadzand-Dorp	50	17	33	34%
Eede	50	21	29	42%
Groede	78	30	48	38%
Hoofdplaat	50	10	40	20%
Nieuwvliet-Dorp	47	12	35	26%
Oostburg	402	244	158	61%
Retranchement	26	8	18	31%
Schoondijke	114	49	65	43%
Sint Kruis	17	2	15	12%
Sluis	147	73	74	50%
Waterlandkerkje	42	11	31	26%
IJzendijke	152	107	45	70%
Zuidzande	42	8	34	19%
Gemeente Sluis	**1.838**	**1.015**	**823**	55%

Bron: CBS.

Zoals hierboven al is gezegd vindt gemiddeld 55% van de startende huishoudens, die in de gemeente Sluis blijven wonen, een woning in de eigen kern. Tussen de kernen bestaan wel verschillen; in Sint Kruis is dat maar 12%, daar tegenover staat Breskens met 75%. Deze verschillen zijn redelijk goed te verklaren vanuit de grootte van een kern en de beschikbaarheid van het voor starters meest aantrekkelijk woningaanbod in de kern; sociale huurwoningen en koopwoningen onder € 200.000.

In het onderstaande overzicht kijken we naar de huidige woonplaats van de starters: waar komen de starters die een woning hebben gevonden in de kern vandaan? Komen zij uit de eigen kern, uit andere kernen binnen de gemeente Sluis of komen zij uit andere gemeenten en vestigen zij zich in één van de woonkernen in de gemeente Sluis. We zien dat naast starters uit de eigen kern, alle kernen ruimte hebben geboden voor starters uit andere kernen binnen de gemeente Sluis en vaak ook nog een aanzienlijk aantal starters van buiten de gemeente (de vestigers). Per kern zijn daar wel verschillen in.

[3] We kijken hier naar de hoofdbewoner. In geval van een meerpersoonshuishouden kan het zijn dat hoofdbewoner in eigen kern blijft wonen, terwijl de medebewoner uit een andere kern komt. Dit startende huishouden staat hier dan aangemerkt als huishouden dat in de eigen kern is blijven wonen.

Tabel 2.4: Herkomst starters naar eigen kern, gemeente Sluis en vestigers van buiten (2006 - 2015)

	Starters die in de eigen kern zijn blijven wonen	Starters die uit een andere kern in de gemeente Sluis komen	Starters die van buiten de gemeente Sluis komen	Totaal aantal starters
Aardenburg	84	102	56	242
Breskens	339	124	150	613
Cadzand-Dorp	17	32	38	87
Eede	21	24	10	55
Groede	30	63	28	121
Hoofdplaat	10	20	18	48
Nieuwvliet-Dorp	12	8	103	123
Oostburg	244	190	169	603
Retranchement	8	9	9	26
Schoondijke	49	52	38	139
Sint Kruis	2	3	1	6
Sluis	73	77	53	203
Waterlandkerkje	11	22	16	49
IJzendijke	107	74	47	228
Zuidzande	8	23	10	41
Gemeente Sluis	**1.015**	**823**	**746**	**2.584**

Bron: CBS.

3 Vraag van starters

In het onderzoek staat de vraag centraal in hoeverre er voldoende woningaanbod voor starters is in de gemeente Sluis. Die vraag richt zich met name op starters uit de eigen gemeente; de blijvers. In dit hoofdstuk maken we een inschatting van de vraag naar woonruimte van deze startende huishoudens uit de gemeente Sluis. Daarvoor maken we gebruik van het beeld dat we hiervoor van starters hebben opgebouwd.

Aantallen starters in de gemeente Sluis: gemiddeld 183 per jaar

In de periode 2006 - 2015 hebben gemiddeld per jaar 183 starters uit de gemeente Sluis een woning in één van de kernen binnen de gemeente betrokken. We gaan er vanuit dat deze vraag vanuit de gemeente zelf in de komende jaren gelijk blijft. Starters komen vooral uit de leeftijdsgroep 20 - 30 jarigen, hebben we gezien. Die groep was tien jaar geleden ongeveer net zo groot als momenteel. Ook in de provinciale prognoses zien we de leeftijdsgroep 20 - 30 jarigen waar starters hoofdzakelijk toe behoren nauwelijks dalen. Daarnaast hebben we geen aanleiding om te veronderstellen dat er meer of minder starters de gemeente zullen verlaten dan in het verleden het geval is geweest. We gaan er vanuit dat de groep die de gemeente Sluis verlaat vanwege studie of werk even groot blijft.
Dit betekent dat we de behoefte aan voor starters uit de eigen gemeente beschikbare woningen op gemiddeld 183 woningen per jaar inschatten.

Starters betrekken vooral huurwoningen en goedkopere koopwoning: 95%

Jaarlijks schatten wij in dat er gemiddeld 183 woningen beschikbaar moeten zijn voor starters. Uit het beeld hebben we op kunnen maken dat starters vooral op zoek zijn naar (sociale) huurwoningen en koopwoningen met een prijs lager dan € 200.000. We hebben ook gezien dat 14% van de starters in een woning in de categorie 'overig' en 'onbekend' vinden. Deze starters hebben we verhoudingsgewijs toegedeeld aan de overige categorieën, zodat alle starters naar een reguliere huur- of koopwoning kunnen verhuizen. Daarmee schatten we de vraag naar reguliere woningen maximaal in. In dat geval heeft gemiddeld 55% van de starters een huurwoning betrokken en 45% een koopwoning.

Tabel 3.1: vraag van starters naar huur en koopwoningen, aantallen per jaar

Gemeente Sluis	Aantal woningen	Aandeel
Huurwoning	101	55%
Koopwoning <€ 200.000	73	40%
Koopwoning >€ 200.000	9	5%

Bron: CBS. Bewerking: Companen.

Starters blijven voor 30% tot 60% in de eigen kern wonen

Van de starters blijft gemiddeld 55% in de eigen kern wonen. Dat varieert van 12% in Sint Kruis tot 67% in Breskens. Maar in de meeste kernen ligt dit tussen 30% en 60%. Dit is voor een deel het gevolg van verschillen in omvang en aard van het woningaanbod in de kern. Maar dat is niet de enige reden. Grotere kernen kunnen ook aantrekkelijker zijn vanwege de aanwezige voorzieningen bijvoorbeeld. Het is moeilijk te zeggen welk aandeel van de starters in de eigen kern wil blijven wonen. Wij rekenen in het vervolg in alle kernen met 60% starters die in de eigen kern willen starten.

4 Aanbod aan woningen voor starters

4.1 Aanbod huurwoningen: corporatie en particuliere verhuur

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen verhuurt ruim 2.500 woningen in de gemeente Sluis. Daarvan zijn ongeveer 1.600 woningen toegankelijk voor starters[4]. Van deze huurwoningen komt jaarlijks ongeveer 12% vrijkomt voor verhuur[5]. Dat levert het volgende beeld op voor het aanbod sociale huurwoningen:

Tabel 4.1: Aanbod sociale huurwoningen toegankelijk voor starters in de gemeente Sluis

	Aantal Corporatiewoningen (2015)	Voor starters toegankelijk	Jaarlijks beschikbaar
Aardenburg	295	195	23
Breskens	651	444	53
Cadzand-Dorp	69	55	7
Eede	66	46	6
Groede	83	52	6
Hoofdplaat	63	37	4
Nieuwvliet-Dorp	22	17	2
Oostburg	631	418	50
Retranchement	37	25	3
Schoondijke	114	69	8
Sint Kruis	5	5	1
Sluis	180	109	13
Waterlandkerkje	25	10	1
IJzendijke	170	87	10
Zuidzande	34	20	2
Gemeente Sluis	2.515	1.589	191

Bron: Woongoed Zeeuws Vlaanderen. Bewerking: Companen.

Naast de corporaties zijn er ook particuliere verhuurders actief in de gemeente Sluis. Zij verhuren ruim 2.300 woningen in de gemeente. We hebben geen beeld over de samenstelling van hun bezit en in hoeverre het toegankelijk is voor starters. Wel hebben we gezien dat 1/3 van de starters die in een huurhuis gaan wonen een woning van een particuliere verhuurder huren. Er is voor starters dus nog een behoorlijk extra potentieel aanbod in de particuliere huur.

4.2 Aanbod koopwoningen; koopprijs lager dan €200.000

In het beeld van de starters hebben we gezien dat starters die naar de koop verhuizen meestal een woning kopen die een prijs heeft onder de € 200.000. Op Funda is na te gaan hoeveel van deze koopwoningen op de markt komen; het vrijkomend aanbod. We maken onderscheid naar de woningen die in een jaar[6] verkocht zijn en woningen die te koop staan. Tussen beide zit een significant verschil. Het aanbod goedkope koopwoningen onder de verkochte woningen is veel groter dan onder de te koop staande woningen, zowel absoluut als relatief.

[4] We rekenen hiertoe alle huurwoningen die niet specifiek voor senioren zijn aangeduid.
[5] Woongoed Zeeuws Vlaanderen, Jaarverslag 2016
[6] De periode loopt van juli 2016 tot juli 2017.

Tabel 4.2: Verkochte en te koop staande woningen <€200.000, aantallen en aandeel (juli 2017)

	Verkochte woningen	Waarvan <€ 200.000		Te koop staande woningen	Waarvan <€ 200.000	
Aardenburg	36	18	50%	33	9	27%
Breskens	43	19	44%	34	4	12%
Cadzand-Dorp	32	7	22%	47	2	4%
Eede	7	1	14%	6	3	50%
Groede	12	4	33%	5	2	40%
Hoofdplaat	17	11	65%	15	6	40%
Nieuwvliet-Dorp	12	5	42%	8	1	13%
Oostburg	73	42	58%	61	14	23%
Retranchement	15	2	13%	17	0	0%
Schoondijke	28	25	89%	15	6	40%
Sint Kruis	2	0	0%	6	3	50%
Sluis	21	7	33%	28	4	14%
Waterlandkerkje	2	1	50%	8	4	50%
IJzendijke	41	26	63%	44	18	41%
Zuidzande	8	2	25%	18	1	6%
Gemeente Sluis	**349**	**170**	**49%**	**345**	**77**	**22%**

Bron: Funda. Bewerking: Companen.

- Het aantal verkochte en te koop staande koopwoningen is ongeveer aan elkaar gelijk. Dat betekent dat in het totaal het aanbod op peil blijft.
- Onder de verkochte woningen is gemiddeld 49% een goedkopere koopwoning (<€ 200.000). Dat aandeel varieert sterk per kern; van 0% in Sint Kruis tot 89% in Schoondijke.
- In vrijwel alle woonkernen is het aandeel goedkopere koopwoningen onder de te koop staande woningen sterk afgenomen ten opzichte van het aandeel goedkopere koopwoningen onder de verkochte woningen. Er komt geen nieuw aanbod goedkopere koopwoningen bij.
- In sommige kernen, zoals Cadzand-Dorp, Nieuwvliet-Dorp, Retranchement en Zuidzande, is het aandeel in dit prijssegment heel klein geworden.
- We moeten op dit moment constateren dat het vrijkomende aanbod goedkopere koop-woningen over de hele linie terugloopt.

Stijgende prijzen, dalend aanbod

Deze ontwikkeling van stijgende prijzen en minder goedkoop aanbod zien we ook terug bij Huizenzoeker.nl. Op deze site wordt maandelijks een overzicht gegeven van het aantal woningen dat te koop staat en de prijs van die woningen. In die overzichten is duidelijk te zien dat de vraagprijzen van alle koopwoningen in de gemeente Sluis vanaf december 2016 zijn gestegen, terwijl het aanbod vanaf juni 2017 steeds verder terugloopt. Deze ontwikkeling is niet uniek voor de gemeente Sluis, maar zien we in heel Nederland en heeft te maken met het aantrekken van de economie en het gestegen consumentenvertrouwen.

Kijken we naar het woningsegment 'tussenwoningen en geschakelde woningen', het segment waar de meeste goedkopere koopwoningen in vallen, dan zien we een min of meer vergelijkbaar beeld. De vraagprijzen zijn sinds medio 2016 gestegen. Het aanbod was redelijk stabiel, maar neemt sinds mei 2017 af. De mediane vraagprijs, waar het zwaartepunt in het aanbod ligt, is in de tweede helft van 2017 gestegen tot boven € 200.000 . Het aantal tussenwoningen dat te koop staat in de gemeente Sluis is gedaald tot net iets meer dan 50 woningen.

Grootste deel koopwoningen heeft WOZ-waarde onder € 200.000

In het vrijkomend aanbod zien we stijgende prijzen en een dalend aandeel van goedkope woningen. Dat aandeel is in juli slechts 22% van alle te koop staande woningen. Dit komt niet overeen met de prijsopbouw van de totale voorraad koopwoningen. Daaruit blijkt dat 57% van de koopwoningen in de gemeente Sluis een WOZ-waarde heeft die onder € 200.000 ligt.

Tabel 4.3: WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Sluis, naar woonkern

	WOZ-waarde <€ 200.000		WOZ-waarde >€ 200.000		Totaal	
Aardenburg	517	56%	412	44%	929	100%
Breskens	1.115	60%	749	40%	1.864	100%
Cadzand-Dorp	168	28%	435	72%	603	100%
Eede	152	47%	171	53%	323	100%
Groede	332	61%	214	39%	546	100%
Hoofdplaat	265	72%	105	28%	370	100%
Nieuwvliet-Dorp	145	55%	120	45%	265	100%
Oostburg	1.120	62%	664	37%	1.784	100%
Retranchement	43	19%	178	81%	221	100%
Schoondijke	476	78%	136	22%	612	100%
Sint Kruis	46	36%	83	64%	129	100%
Sluis	598	55%	480	45%	1.078	100%
Waterlandkerkje	126	55%	105	45%	231	100%
IJzendijke	527	59%	360	41%	887	100%
Zuidzande	228	70%	88	30%	296	100%
Gemeente Sluis	**5.838**	**57%**	**4.300**	**43%**	**10.138**	**100%**

Bron: Gemeente Sluis, september 2017.

Vraagprijzen liggen 27% hoger dan WOZ-waarde van woningen onder € 200.000

In de onderstaande tabel staat een overzicht van woningen die te koop staan met een WOZ-waarde lager dan € 200.000. Deze WOZ-waarde vergelijken we met de vraagprijs van deze woningen. We zien over de hele linie dat de vraagprijzen aanzienlijk hoger liggen dan de WOZ-waarde.

Tabel 4.4: Te koop staande woningen: WOZ-waarde versus vraagprijs in de gemeente Sluis (in euro's)

	Aantal woningen WOZ-waarde <€ 200.000	Gemiddelde WOZ-waarde	Gemiddelde vraagprijs	Verschil	Aantal woningen Vraagprijs <€ 200.000	Verschil
Aardenburg	7	107.428	173.500	+ 66.071	6	-/- 1
Breskens	5	142.400	168.600	+ 22.200	4	-/- 1
Cadzand	1	121.000	149.500	+ 28.500	1	0
Eede	1	157.000	165.000	+ 8.000	1	0
Groede	1	156.000	175.000	+ 19.000	1	0
Hoofdplaat	6	134.167	180.500	+ 46.333	5	-/- 1
IJzendijke	14	133.357	157.714	+ 24.357	12	-/- 2
Nieuwvliet	2	193.000	244.500	+ 51.400	0	-/- 2
Oostburg	12	145.417	177.593	+ 29.166	9	-/- 3
Retranchement	0	-	-	-	0	0
Schoondijke	10	103.300	133.700	+ 30.400	10	0
Sint Kruis	1	88.000	89.000	+ 1.000	1	0
Sluis	7	149.429	194.786	+ 43.357	3	-/- 4
Waterlandkerkje	4	151.500	194.512	+ 43.011	2	-/- 2
Zuidzande	1	112.000	215.000	+ 103.000	0	-/- 1
Gemeente Sluis	**72**	**133.139**	**169.569**	**+ 36.430**	**55**	**-/- 17**

Bron: gemeente Sluis, Funda (augustus 2017). Bewerking Companen.

Uiteraard gaat het hier om een momentopname en gaat het in sommige kernen om kleine aantallen woningen. Maar we zien hier wel de algemene tendens in terug dat de (vraag)prijzen van woningen zijn gestegen. We zien het volgende beeld:

- De vraagprijzen van woningen die in augustus 2017 te koop staan, liggen gemiddeld € 36.430 hoger dan de WOZ-waarde van diezelfde woningen; €169.569 tegenover € 133.139. Dat is een verschil van 27%.
- De hogere vraagprijs zorgt er voor dat het aantal koopwoningen met een vraagprijs onder € 200.000 lager is dan het aantal woningen met een WOZ-waarde onder € 200.000; 55 woningen ten opzichte van 72 woningen. Dat zijn er 17 minder, een verschil van 24%.

Als we dit beeld van toepassing verklaren op de hele woningvoorraad in de gemeente Sluis, dan neemt het aantal goedkopere koopwoningen af tot ongeveer 4.440 woningen. Dat is zo'n 44% van de woningvoorraad in plaats van 57% op basis van de WOZ-waarde.

5 Vraag versus aanbod

Gemeente Sluis

Op basis van het wensprofiel dat we in hoofdstuk 3 geschetst hebben, kunnen we een inschatting maken van het aantal voor starters geschikte woningen dat jaarlijks in de gemeente beschikbaar moet zijn. Gemiddeld gaan we uit van 183 woningen per jaar. Dit betreft uitsluitend de startende huishoudens die uit de gemeente zelf afkomstig zijn (de blijvers). We hebben hier geen rekening gehouden met de vraag van starters van buiten de gemeente (de vestigers).

In tabel 5.1 werken we dat uit in vraag-aanbod verhouding op het niveau van de gemeente Sluis. Bij het aanbod in de huur laten we in de tabel alleen het aanbod van Woongoed Zeeuws Vlaanderen in de sociale huur zien. Het aanbod uit de particuliere sector kennen we niet goed genoeg. Maar de ervaring leert dat starters hier ook huurwoningen vinden. Bij het aanbod in de koop geven we aan wat het aanbod in het afgelopen jaar was op basis van de verkochte woningen en de te koop staande woningen. Hier zit een significant verschil tussen. Het aanbod goedkope koopwoningen neemt af, een tendens die ook te zien is in de cijfers van Huizenzoeker.nl.

Tabel 5.1: Vraag-aanbod verhoudingen binnen de gemeente Sluis

	Vraag	Aanbod (bij koop o.b.v. verkochte woningen)	Verhouding	Aanbod (bij koop o.b.v. te koop staande woningen)	Verhouding
Huurwoningen (corporatie)	101	190	1 : 1,9	190	1 : 1,9
Koopwoningen <€200.000	73	170	1 : 2,3	77	1 : 1,1
Koopwoningen >€200.000	9	179	1 : 19,9	268	1 : 29,8
Totaal	**183**	**539**		**535**	

- Op het niveau van de gemeente Sluis is er het aanbod van voor starters bereikbare woningen groter dan de vraag van starters uit de gemeente zelf. De meeste starters die in de gemeente Sluis willen blijven wonen en op zoek zijn naar een huurwoning of een goedkopere koopwoning, konden uit ongeveer 2 woningen kiezen. Overigens moeten zij dit aanbod delen met doorstromers en starters van buiten de gemeente.
- Voor de huurwoningen geldt dat het aanbod eigenlijk nog ruimer is, omdat starters ook bij particuliere verhuurders terecht kunnen. Ook in die sector komen jaarlijks naar onze inschatting 40 à 50 woningen vrij.
- Neemt het aanbod van goedkopere koopwoningen met de helft af, omdat er minder woningen vrij komen en/of de vraagprijzen verder stijgen, dan ontstaat er een zeer krappe markt voor goedkopere koopwoningen. Een starter zou dan maar uit één woning kunnen kiezen, waarbij hij/zij moet concurreren met doorstromers en starters van buiten. Er ontstaat dan een tekort.
- In dit laatste geval, als er een tekort aan goedkopere koopwoningen ontstaat, zullen starters uit moeten wijken naar de huursector of de koop van hun woning uitstellen. Als alternatief kunnen zij ook andere woonvormen betrekken: particuliere huur, tijdelijke huur niet reguliere woningen etc.

- Voor het relatief geringe aantal starters dat meer te besteden heeft en een koopwoning van meer dan € 200.000 kan kopen is er getalsmatig geen probleem. We laten dit segment verder buiten beschouwing.

Het gaat hier om een theoretische benadering en een momentopname met betrekking tot het huidige aanbod op de koopmarkt. Daaruit kan de voorzichtige conclusie getrokken worden, dat er op dit moment sprake is van grote schaarste aan voor starters bereikbare goedkopere koopwoningen. Dit terwijl er tegelijkertijd in de voorraad een groot reservoir aan goedkopere koopwoningen is. Ook als we de WOZ-waarde corrigeren naar vraagprijzen van dit moment. Of er feitelijk sprake is van een tekort kan geconcludeerd worden als de huidige situatie blijft voortbestaan. Daarvoor moeten de ontwikkelingen op de woningmarkt frequent gemonitord worden, m.n. de ontwikkeling in het aanbod leent zich daartoe. De eerste signalen zijn ongunstig, gezien het afnemende aanbod goedkopere koopwoningen.

Huurwoningen

In de onderstaande tabellen laten we per woonkern de vraag-aanbod verhoudingen naar huurwoningen[7] zien[8]. De vraag betreft het aantal starters dat jaarlijks een sociale huurwoning zoekt in de eigen kern. Het beschikbare woningaanbod moeten zij delen met andere woningzoekenden, zoals starters uit de andere kernen, doorstromers en starters van buiten de gemeente Sluis. Dit levert het volgende beeld op:

Tabel 5.2: Vraag-aanbod verhoudingen voor huurwoningen per kern in de gemeente Sluis

	Vraag	Aanbod sociale huur	Saldo	Verhouding
Aardenburg	7	23	16	1: 3,3
Breskens	13	53	40	1: 4,1
Cadzand-Dorp	2	7	5	1: 3,5
Eede	2	6	4	1: 3,0
Groede	3	6	3	1: 2,0
Hoofdplaat	2	4	2	1: 2,0
IJzendijke	6	10	4	1: 1,7
Nieuwvliet-Dorp	1	2	1	1: 2,0
Oostburg	13	50	37	1: 3,8
Retranchement	1	3	2	1: 3,0
Schoondijke	3	8	5	1: 2,7
Sint Kruis	1	1	0	1: 1,0
Sluis	6	13	7	1: 2,2
Waterlandkerkje	1	1	0	1: 1,0
Zuidzande	1	2	1	1: 2,0
Gemeente Sluis	**62**	**191**	**129**	**1: 3,1**

- In alle kernen komen er jaarlijks meer sociale huurwoningen beschikbaar dan de vraag van starters. We zien hier het effect dat Woongoed Zeeuws Vlaanderen in de grote kernen relatief veel aanbod heeft.

[7] Bij het aanbod laten we alleen de sociale huurwoningen zien, omdat we over onvoldoende gegevens over de particuliere huurvoorraad beschikken. Het feitelijk aanbod huurwoningen geschikt voor starters is dus groter.

[8] In de tabellen zijn de aantallen op hele getallen afgerond, daarom kan er soms een verschil zitten tussen het totaal en de optelsom van aantallen per kern.

- Starters maken dus meer kans in de grote kernen, want ook in de kleine woondorpen is de vraag-aanbod verhouding vaak 2 huurwoningen op 1 starter.

Goedkope koopwoningen

In de onderstaande tabellen laten we per kern de vraag-aanbod verhoudingen naar goedkope koopwoningen zien[9]. De vraag betreft het aantal starters dat jaarlijks een goedkope koopwoning zoekt in de eigen kern. Het beschikbare woningaanbod moeten zij delen met andere woningzoekenden, zoals starters uit andere kernen in de gemeente Sluis, maar ook met doorstromers uit de gemeente en starters van buiten de gemeente Sluis.
In het aanbod maken we onderscheid tussen het aanbod zoals dat jaarlijks beschikbaar is op basis van de verkochte woningen in het afgelopen jaar en het aanbod dat er zou zijn als we het huidige aanbod te koop staande woningen als maatstaf aannemen. Dit levert het volgende beeld op:

Tabel 5.3: Vraag-aanbod verhoudingen voor goedkope koopwoningen per kern in de gemeente Sluis

	Vraag	Aanbod koop (o.b.v. verkochte koopwoningen)	Saldo	Aanbod koop (o.b.v. te koop staande koopwoningen)	Saldo
Aardenburg	5	18	13	9	4
Breskens	9	19	10	4	-5
Cadzand-Dorp	1	7	6	2	1
Eede	2	1	-1	3	1
Groede	2	4	2	2	0
Hoofdplaat	2	11	9	6	4
IJzendijke	4	26	22	18	14
Nieuwvliet-Dorp	1	5	4	1	0
Oostburg	9	42	33	14	5
Retranchement	1	2	1	0	-1
Schoondijke	3	25	22	6	3
Sint Kruis	0	0	0	3	3
Sluis	5	7	2	4	-1
Waterlandkerkje	1	1	0	4	3
Zuidzande	1	2	1	1	0
Gemeente Sluis	**45**	**170**	**125**	**77**	**32**

- Het aantal verkochte goedkope koopwoningen was in het afgelopen jaar in alle kernen groter dan de vraag van de starters naar goedkope koopwoningen. Opvallend is het relatief krappe aanbod goedkope koopwoningen in Breskens.
- Kijken we naar het huidige aanbod goedkope koopwoningen dan ontstaan er tekorten aan beschikbare goedkope koopwoningen voor starters in Groede, Retranchement, Sluis en Zuidzande. Ook in Breskens is het aanbod dan onvoldoende om te voorzien in de vraag van eigen starters. In alle kernen wordt de markt dan veel krapper; de verhouding tussen vraag en aanbod wordt dan gemiddeld bijna 1:2 .

[9] In de tabellen zijn de aantallen op hele getallen afgerond, daarom kan er soms een verschil zitten tussen het totaal en de optelsom van aantallen per kern.

- Deze krapper wordende woningmarkt hebben we ook gesignaleerd in het begin van dit hoofdstuk. Als het aanbod goedkope koopwoningen dat jaarlijks beschikbaar komt blijft zoals we nu zien in het huidige aanbod van te koop staande woningen, dan is het aanbod ongeveer gelijk aan de vraag van alleen de starters die in de eigen gemeente willen blijven wonen. Omdat zij moeten concurreren met doorstromers en starters van buiten de gemeente is er dan sprake van een tekort aan goedkope koopwoningen.

6 Conclusies

Uitgangspunten

- We zijn er van uitgegaan dat er jaarlijks 183 startende huishoudens uit de gemeente Sluis een woning zoeken in de gemeente Sluis. Dit aantal is gelijk aan het aantal starters dat gemiddeld per jaar een woning heeft betrokken over de periode 2006 - 2015. We veronderstellen dat dit aantal in de komende jaren gelijk blijft, omdat de leeftijdsgroep 20 - 30 jarigen min of meer constant blijft volgens de prognoses.
- We zijn er vanuit gegaan dat het woonprofiel van de starters die geslaagd zijn om een woning te vinden in de periode 2006 - 2015 gelijk is aan het huidige wensprofiel van starters. Er is geen specifiek onderzoek beschikbaar over de vraag van starters om andere aannames te doen. Dat betekent dat we uitgaan van het volgende vraagprofiel:
    - Huurwoning 55% (corporatie en particuliere verhuurders)
    - Koopwoning 40% (koopprijs lager dan € 200.000)
    - Koopwoning 5% (koopprijs hoger dan € 200.000)
- We hebben het aandeel starters dat in de eigen kern een woning zoekt gesteld op 60%. Dit aandeel is gelijk aan het aandeel starters uit grotere kernen die een woning in hun eigen kern hebben gevonden. We veronderstellen dat dit het meest juiste beeld geeft van de wens om in de eigen kern te blijven wonen, omdat in de grotere kern de woningmarkt de meeste ruimte biedt. Beperkingen in het aanbod zijn hier het minst groot.
- Het aanbod hebben we in de huursector gebaseerd op het aanbod van Woongoed Zeeuws Vlaanderen voor zover dat niet specifiek gelabeld is voor senioren. We gaan er vanuit dat al het overige woningbezit toegankelijk is voor starters. Van de particuliere sector hebben we geen beschikbar gegevens om een betrouwbare uitspraak te doen over aantallen woningen die toegankelijk zijn voor starters.
- Het aanbod in de koopsector hebben we gebaseerd op basis van gegevens die we via Funda hebben gegenereerd. We laten het aanbod zien zoals dat naar voren komt uit de verkochte woningen in het afgelopen jaar. Dit beeld sluit het meest aan bij ervaringen uit het recente verleden. Daarnaast laten we het huidige aanbod zien. Dit zijn de te koop staande woningen. Dit aanbod is nu het meest relevant. Door beide met elkaar te vergelijken kunnen we ook iets zeggen over ontwikkeling in het aanbod.

Discussiepunten

- Opvallend is dat makelaars in de gemeente Sluis aangeven geen tekort te zien. Zij zijn overwegend van mening dat starters voldoende mogelijkheden hebben om een goedkope koopwoning te kopen. Wel geven zij aan dat er meer nieuwbouw voor starters mag komen, omdat het aanbod overwegend uit verouderde woningen bestaat. Dat aanbod sluit lang niet altijd aan bij de wensen en mogelijkheden van startende huishoudens.
- De mogelijkheden voor starters om een koopwoning te kopen zijn ook afgenomen door striktere financieringsnormen. Bij een gezamenlijk inkomen van € 35.000 is het maximum te lenen bedrag € 160.000. Om een woning te kopen van € 200.000 is een gezamenlijk inkomen van € 45.000 vereist. Voor de kosten koper, aanpassingen en verbouwingen moeten kopers eigen geld mee brengen. Gezien de kwaliteit van de goedkope woningvoorraad in de gemeente

Sluis kan dit bedrag snel oplopen. In de beleving dat starters geen woning meer kunnen kopen kan dit meespelen. Hier kan wellicht het beschikbaar stellen van (starters)leningen via het SVn een positieve rol spelen.

- Heeft een starter een inkomen boven € 35.000 dan kan hij/zij niet meer terecht bij de woningcorporatie en is aangewezen op particuliere huur of koopsector. In de koopsector gelden striktere financieringsnormen, maar ook particuliere verhuurders stellen vaak hoge normen aan het inkomen van starters. Daardoor kan ook de particuliere voorraad minder toegankelijk zijn voor starters.
- Getalsmatig hebben we gezien dat in het recente verleden de koopmarkt weliswaar krap was, maar nog voldoende ruimte bood voor starters om een woning te vinden. Er was ook ruimte voor starters van buiten de gemeente om een woning te betrekken. Daarnaast speelt de kwaliteit van goedkope woningen mee: die is vaak verouderd. In hoeverre sluit dit aan bij de vraag van starters, ook gezien het feit dat onderhoud en verbetering niet meer meegefinancierd kan worden. Een nieuwbouw woning is in dat opzicht aantrekkelijker; de kwaliteit goed en alleen de kosten koper kunnen niet gefinancierd worden. Nieuwbouw is energetisch van een veel betere kwaliteit en zorgt voor lagere energiekosten en daarmee lagere woonlasten.
- Als starters minder in de goedkope koop terecht kunnen en een inkomen hebben dat lager is dan € 35.000 kunnen zij terecht bij de woningcorporatie. Navraag bij Woongoed Zeeuws Vlaanderen leert dat de woningcorporatie geen toenemende vraag van starters naar huurwoningen constateert. Er staan nog steeds heel weinig starters ingeschreven voor een huurwoning.

Conclusies: dreigend tekort aan goedkope koopwoningen

- In de huursector is geen tekort aan woningen voor starters. Gemiddeld komen voor elke starter uit het aanbod van Woongoed Zeeuws Vlaanderen jaarlijks twee woningen beschikbaar. Dat aanbod wordt nog aangevuld met woningen uit de particuliere sector.
- Bij de vraag van starters naar een goedkopere koopwoning gaat het jaarlijks om kleine aantallen woningen. Zeker in de kleinere kernen gaat het gemiddeld om 1 à 2 startende huishoudens per jaar dat in de eigen kern wil starten.
- In de koopsector is sprake van een krappe woningmarkt voor starters en dreigt een tekort. In het recente verleden was er voor elke starter keus uit gemiddeld twee goedkope koopwoningen. In het huidige aanbod is dat teruggelopen tot 1 woning. Dat is te weinig om aan de vraag te voldoen, die naast starters ook komt van doorstromers en starters van buiten de gemeente.
- Het verschil in aanbod tussen verkochte woningen en te koop staande woningen is groot. De omvang van het aanbod blijft weliswaar gelijk, maar het aandeel goedkope koopwoningen (<€ 200.000) is grofweg gehalveerd. Dit beeld zien we in de gehele gemeente Sluis. In sommige kernen is de afname nog groter (zie tabel 5.2); hier is het aanbod van te koop staande goedkopere koopwoningen bijna verdwenen. Het zijn met name kleine kernen aan de kust waar dit het geval is. Hier is ook de invloed merkbaar van de kwaliteitsslag die aan de kust gemaakt wordt, zoals in Cadzand-Bad, en het opwaartse effect daarvan op prijzen in de bestaande woningvoorraad.
- In de kernen Cadzand-Dorp, Groede, Nieuwvliet-Dorp, Retranchement, Schoondijke en Zuidzande staan bijna geen goedkope koopwoningen meer te koop. In deze kernen is het tekort

het meest dreigend. Daarbij moet geconstateerd worden dat tegenover dit zeer geringe aanbod ook een kleine vraag staat. Per jaar zoekt ongeveer 1 startend huishouden hier een woning.

- In de voorraad is een groot reservoir aan goedkopere koopwoningen. Ook als we de WOZ-waarde corrigeren naar de hogere vraagprijzen van dit moment. Dan is nog steeds 44% van de woningvoorraad een goedkopere koopwoning.
- In het afgelopen jaar zien we dat de doorstroming, met name in het goedkopere segment, stokt. Er komen steeds minder goedkopere koopwoningen op de markt. Als het aanbod van goedkopere koopwoningen op het huidige peil blijft is er sprake van een tekort aan goedkopere koopwoningen voor startende huishoudens.

Aanbevelingen

- Hou scherp in de gaten hoe het aanbod zich ontwikkelt. Dat is van belang om te zien of de tendens van steeds minder goedkope koopwoningen, die zich momenteel aftekent, ook doorzet en in welke mate.
- Bekijk goed wat de kwaliteit is van de bestaande voorraad is en wat de kosten zijn om deze woningen te moderniseren. Daardoor ontstaat een reëler beeld in hoeverre dit aanbod ook daadwerkelijk goedkoop is of veel duurder dan gedacht vanwege de 'verbouwingskosten'. Daarnaast kan dan gekeken worden wie de huidige bewoners zijn en een inschatting gemaakt worden hoeveel woningen daadwerkelijk beschikbaar komen.
- Ga met starters in gesprek welke wensen zij hebben en welke belemmeringen zij ervaren op de woningmarkt in de gemeente Sluis. Daarbij is het aan te bevelen een onderscheid te maken tussen starters die recent een woning gevonden hebben en starters die actief aan het zoeken zijn. Betrek hierbij de stads- en dorpsraden.

7 Bijlagen

Bijlage 1: Motie gemeenteraad Sluis, d.d. 23 december 2016

Door drie partijen (CDA, VVD en LB) is een motie ingediend, die met een ruime meerderheid door de gemeenteraad van Sluis is aangenomen. Uit de motie spreekt zorg voor het beschikbaar blijven van goedkope woningen voor jongeren. Die zou, in bepaalde kernen, in de toekomst onder druk kunnen komen te staan als gevolg van het intrekken van de Verordening tweede woningen. In de motie wordt ook gesproken over de behoefte aan levensloopbestendige woningen. De motie luidt:

'Constaterende dat:

- *De nieuwe Huisvestingswet vastgesteld op 1-1-2015 weinig ruimte biedt voor maatwerk in de kernen.*
- *Het grondrecht in Europese verdragen zegt dat iedereen het recht heeft vrijelijk een verblijfplaats te kiezen.*
- *De Huisvestingswet gemeenten alleen ruimte biedt in te grijpen in gevallen van schaarste aan goedkope woonruimte.*
- *Het op juridische gronden lastig is een Verordening tweede woningen terug in te voeren.*

Overwegende dat:

- *Er een kans bestaat dat er in de toekomst in enkele kernen (door prijsopdrijving) geen ruimte meer kan zijn voor jongeren om een goedkope woning aan te schaffen.*

Draagt het college op:

- *Alles in het werk te stellen teneinde een onderzoek te doen in overleg met de dorpsraden om in beeld te krijgen in welke kernen duidelijk behoefte bestaat aan starterswoningen en levensloopbestendige woningen.*
- *Indien uit het onderzoek blijkt dat er behoefte is aan dergelijke woonruimte in bepaalde kernen, hierop in te spelen door plannen te maken teneinde tot realisatie te komen en maatwerk te bieden passend bij de kern.*
- *In een vroegtijdig stadium hierover in overleg te gaan met de provincie.'*

Bijlage 2: Verslag gesprek stads- en dorpsraden, d.d. 29 juni 2017

Aanwezig:

- vertegenwoordigers van de stads- en dorpsraden Groede, Cadzand, Hoofdplaat, IJzendijke, Oostburg, Retranchement, Sluis en Zuidzande
- Marcel de Paauw en Michelle Witte (gemeente Sluis)
- Gerald Wiebing en Laurens van Dongen (Companen)

Opening

Marcel de Paauw opent en geeft een toelichting op de opdrachtverstrekking van de gemeente Sluis aan Companen. De aanleiding voor het onderzoek ligt in een motie die op 23 december 2016 in de gemeenteraad is aangenomen. Daarin wordt de gemeente opgedragen onderzoek uit te voeren naar de behoefte aan starterswoningen en levensloopbestendige woningen en daarover in overleg te treden met de stads- en dorpsraden. De motie zit als bijlage bij dit verslag. Er is door de gemeente een splitsing gemaakt in het onderzoek naar enerzijds starterswoningen en anderzijds levensloopbestendige woningen. Companen richt zich op starterswoningen en heeft opdracht gekregen omdat in hun planopzet de stads- en dorpsraden het meest nadrukkelijk worden betrokken. Deze bijeenkomst is daar een onderdeel van.

Inleiding

Gerald Wiebing geeft een korte inleiding. Companen heeft opdracht gekregen om het in de motie bedoelde onderzoek naar de behoefte aan starterswoningen uit te voeren. Er is geen specifieke opdrachtomschrijving van de gemeente.

Companen heeft een planopzet gemaakt waarbij we gebruik maken van bestaand onderzoek en gegevensbronnen. U moet dan denken aan Funda om aanbod aan koopwoningen in beeld te brengen en CBS voor ontwikkelingen in bevolkingsopbouw. Daar voegen wij op basis van onze expertise onze eigen inzichten aan toe. Uitgebreid nieuw onderzoek voegt naar onze mening op dit moment te weinig toe. Belangrijk hechten we er daarentegen wel aan om de stads- en dorpsraden te betrekken in het onderzoek. Deze bijeenkomst is daar onderdeel van. Daarnaast zullen wij u in de gelegenheid stellen om te reageren op onze concept-rapportage en nodigen wij u uit bij de presentatie van de eindrapportage.

Het doel van deze bijeenkomst is om van de stads- en dorpsraden te horen hoe zij tegen de problematiek van starters op de woningmarkt aankijken. Wat zijn uw ervaringen en inzichten is de vraag die we aan de orde willen stellen en met u willen verkennen. Hierover willen wij met u in gesprek gaan.

Eerste bevindingen Companen

Voor we met u in gesprek gaan, willen we wel een aantal van onze bevindingen met u delen, die we opgedaan hebben uit bestaand onderzoek en bestaande bronnen.:

- We zien dat er jaarlijks ongeveer 250 startende huishoudens een woning in de gemeente Sluis betrekken. Daarvan komen er ongeveer 180 uit de gemeente zelf en 70 van buiten de gemeente. In de periode 2004- 2015 (recentere gegevens zijn niet beschikbaar) zit daar weinig verschil in. Het gaat dus om kleine aantallen.
- Een deel van de starters blijft in de eigen stad of het eigen dorp wonen. Maar dat is niet overal gelijk. Het aandeel varieert van 25% à 40% in de kleine kernen tot 50% à 75% in de grote kernen.
- Van de startende huishoudens uit de gemeente Sluis betrekt 45% een huurwoning, 33% een koopwoning tot € 200.000, 7% een duurdere koopwoning. De laatste 13% vindt een andere soort

van huisvesting. Huishoudens die van buiten de gemeente komen kopen aanzienlijk minder vaak een woningen en vinden veel vaker een andere soort huisvesting.

- We zien dat het aantal koopwoningen met een prijs tot €200.000 in het beschikbare aanbod afneemt. Met name in de kustdorpen is hier heel weinig aanbod in. Maar we zien ook dat het desondanks ook vaak nog maanden duurt voor een dergelijke woning verkocht is wordt.
- Bij koopwoningen met een prijs onder €200.000 gaat het vrijwel altijd om oudere woningen, die slecht geïsoleerd zijn en waarvan badkamer, keuken en toilet verouderd zijn.
- De gemiddelde koopprijzen in de gemeente Sluis liggen hoger dan in de rest van Zeeuws Vlaanderen. Dit geldt vooral voor de kustdorpen. Onderzoek toont aan dat binnen 7 km van de kust de prijzen aanzienlijk hogere liggen.
- Door strengere normen die hypotheekverstrekkers moeten hanteren is het minder makkelijk voor starters om een woning te kopen. Om een woning van €200.000 te kunnen kopen is een gezamenlijk inkomen van bijna €45.000 nodig. Hebben starters samen een modaal inkomen van €35.000 dan is een hypotheek van €160.000 het maximum.
- Deze normen leiden er ook toe dat starters steeds meer eigen geld moeten inbrengen voor een koopwoning. Een kleine, laat staan grote, verbouwing kan niet meer meegefinancierd worden.
- Er is weinig bekend over de de woonwensen van starters. Onderzoek daarover is niet beschikbaar.
- Tot slot willen we u meegeven dat dit beeld natuurlijk over het niveau van de gemeente gaat. Gezien de kleine aantallen, voor de hele gemeente maar zeker in de kleine kernen, is het lang niet altijd mogelijk een scherp beeld te krijgen op basis van bestaand onderzoek.

Aandachtspunten van stads- en dorpsraden

In het gesprek met de stads- en dorpsraden komen verschillende aandachtpunten aan de orde als het gaat om de positie van starters op de woningmarkt in de gemeente Sluis. Een van de eerste opmerkingen is dat het nu niet meer gaat om een discussie over de verordening tweede woningen. De gemeenteraad heeft besloten dat de verordening nu niet opnieuw ingevoerd wordt. Dit is het vertrekpunt. In het gesprek willen we vooral inzichten delen, ook als die tegenstijdig zijn, en daar met elkaar over in gesprek te gaan. Het gaat er in deze bijeenkomst niet om conclusies te trekken.

Beperkt aantal goedkope koopwoningen

In een aantal kernen is het aanbod goedkope koopwoning zeer beperkt. Met name in de kernen aan de kust (Retranchement, Cadzand, Nieuwvliet, Groede en Hoofdplaat) wordt dit geconstateerd. Dit wordt naar het oordeel van de stads- en dorpsraden grotendeels veroorzaakt doordat ook goedkope koopwoningen als tweede woning en/of belegging worden gekocht. De koopwoningen met een prijs onder de €200.000 zijn over het algemeen verouderde woningen waarin veel geld geïnvesteerd moet worden om hiervan een kwalitatief goede woning te maken. Sommige van deze woningen worden opgekocht, opgeknapt en winstgevend doorverkocht als tweede woning.

Ook wordt opgemerkt dat werkgevers het lastig vinden om personeel naar de regio / gemeente te trekken, omdat zij hier niet aan een woning kunnen komen.

Lage woningkwaliteit, verslechterende prijs-kwaliteitverhouding

De prijs-kwaliteitverhouding van koopwoningen in de gemeente Sluis is aan het verslechteren. Met name in het goedkopere segment is de kwaliteit van de bestaande voorraad laag en de vraagprijs relatief hoog. Naar het oordeel van de dorpsraden in de kustdorpen zijn de verkoopprijzen te hoog in relatie tot de kwaliteit van de woningen. De prijzen zijn te hoog voor wat de woningen waard zijn. Het

grootse gedeelte van de goedkope koopwoningen dat vrijkomt zijn oude woningen. Er is voor starters veel investeringsgeld nodig om deze woningen aan te laten sluiten op de kwaliteit die zij wensen. Dat hebben zij vaak niet en de kosten kunnen niet meer gefinancierd worden. Ook hebben starters vaak minder vaardigheden om hun woning zelf op te knappen, waardoor de kosten hoger worden. Deze lage kwaliteit, die niet aansluit op de woonwensen van starters, is mede oorzaak dat starters geen geschikte koopwoning kunnen vinden. Zij ervaren hierdoor schaarste, die niet zonder meer blijkt uit de beschikbaarheid van het aantal goedkope woningen. In de analyse van het aanbod moet rekening gehouden worden met 'verbeteringskosten'. Een woning van € 180.000 kan daardoor in de praktijk € 210.000 kosten.
Starters willen in veel gevallen een woning kopen waar zij lang in kunnen blijven wonen. Zeker als zij in een kleine kern willen blijven wonen, waar het woningaanbod veel kleiner is en maar mondjesmaat op de markt komt. Het moet dan het liefst in één keer goed zijn. Zij zoeken daarom een woning die past bij hun huidige en toekomstige wensen. Dat betekent een woning van voldoende kwaliteit en met voldoende ruimte. Of een woning die in een later stadium makkelijk uitgebreid kan worden als het huishouden groeit. Denk aan een uitbouw of dakkapel. Veel van de goedkope woningen voldoen niet aan die eis.

Nieuwbouw heeft voordelen
Een nieuwbouwwoning heeft voor starters een aantal voordelen. De woning is kant-en-klaar, er hoeft niets meer aan te gebeuren. Bovendien kan de hele aankoop gefinancierd worden, verbouwingen kunnen dat niet. Nieuwbouw biedt daarnaast eigentijdse kwaliteit. De stads- en dorpsraden geven aan dat starsterswoningen niet na een aantal jaren tegen een veel hogere prijs doorverkocht mogen worden. Die kans is levensgroot en dan zijn de woningen niet meer beschikbaar voor starters. Omdat het om (heel) kleine aantallen woningen gaat, moet er per kern wel maatwerk geleverd worden. Stads- en dorpsraden geven aan dat er veel belangstelling is voor nieuwbouw. Toch constateert de gemeente dat er ook projecten met starterswoningen zijn niet van de grond komen. Als voorbeeld wordt een project in Retranchement aangehaald. Vraag die opkomt is om te achterhalen waarom het project niet gelukt is.

Kleine kern of grote kern
De stads- en dorpsraden ervaren dat de meeste starters naar de grotere kernen in de gemeente trekken, o.a. door een gebrek aan voorzieningen in de kleine kernen. Toch heeft men ook signalen dat starters wellicht weer meer dan vroeger in de eigen kleine kern willen blijven wonen. Zij lopen er dan tegenaan dat daar geen mogelijkheden zijn. Maar de vraag dringt zich ook op waar zij uiteindelijk voor kiezen; toch voor de grote kern met meer zekerheid over het voortbestaan van voorzieningen, zoals een basisschool, en bijvoorbeeld de minder grote noodzaak om twee auto's te hebben? Aan de andere kant zien sommigen in de dorpen andere samenlevingsverbanden ontstaan, meer voor en met elkaar doen, die juist gewaardeerd worden en het wonen in de dorpen aantrekkelijk maakt.

Verschillen tussen kernen
Er zijn grote verschillen tussen de kernen in de gemeente Sluis. In de kleine kernen aan de kust is de problematiek rondom starterswoningen het grootst. Dat wordt breed gedeeld. In deze kernen is er vrijwel geen aanbod van goedkope koopwoningen, die qua prijs bereikbaar zijn voor startende huishoudens. Omdat de kernen aan de kust kleine kernen zijn, gaat het om kleine aantallen starters. Het gaat in de meeste gevallen slechts om enkele huishoudens per jaar die op zoek zijn naar een starterswoning. Toch is er volgens de verschillende dorpsraden wel degelijk in iedere kern een vraag

naar starterswoningen. Door verschillende dorpsraden werd aangegeven dat er, met name in de kleine kernen, ruimte is om op kleine schaal starterswoningen te bouwen. Bijvoorbeeld op een leeggekomen schoollocatie. Deze locaties zouden gebruikt kunnen worden voor het ontwikkelingen van kleine aantallen nieuwbouwwoningen voor starters. Als er enkele starters behouden kunnen worden voor de kern heeft dit een groot positief effect op de beleving in het dorp.

Eén loket voor informatie en advies

Voor starters zou het prettig zijn als zij begeleiding en voorlichting kunnen krijgen over het bouwen en verbouwen van woningen. Het bouwproces en financiering zijn voor hen nieuw en zij weten hun weg daarin niet goed te vinden. Ook zijn zij vaak slecht of niet op de hoogte van mogelijkheden om subsidie te krijgen. Kan er niet één loket komen waar starters terecht kunnen. Zij zouden daar naar oordeel van stads- en dorpsraden mee geholpen zijn. Vaak hebben zij geen zicht op subsidies.

Afsluiting

Marcel de Paauw vraagt aan de aanwezig vertegenwoordigers van de stads- en dorpsraden of zij tevreden zijn over de bijeenkomst en of zij in voldoende mate hun inbreng hebben kunnen leveren. Het antwoord hierop is overwegend positief. De stads- en dorpsraden zijn benieuwd wat er straks in de rapportage zal staan en zien graag het verslag van deze bijeenkomst tegemoet.

Bijlage 3 Samenstelling woningvoorraad in de gemeente Sluis

In de onderstaande tabel staat een overzicht van de omvang, gemiddelde WOZ-waarde en samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Sluis naar woningtype, koop en huur.

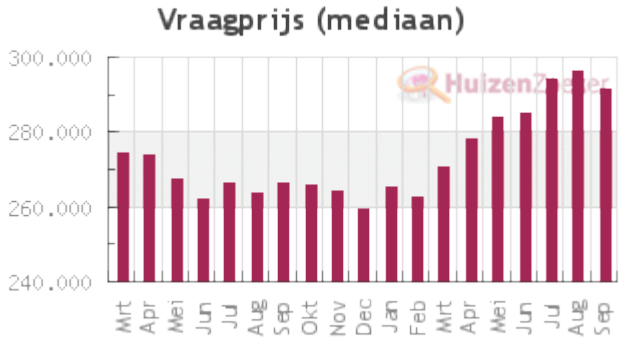
Tabel B1: Omvang en samenstelling van de woningvoorraad per kern (2015)

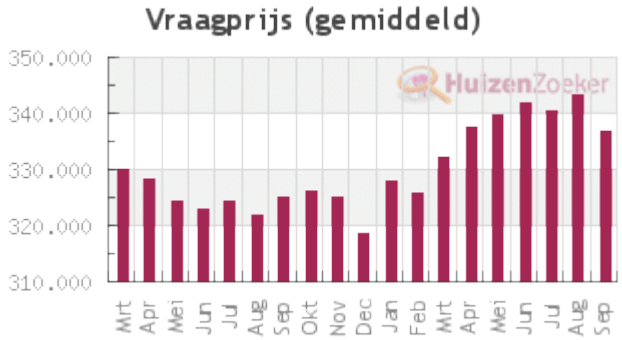
	Woning voorraad	Gem WOZ-waarde	% eengezins woning	% meergezins-woning	% koop	% huur corporatie	% overig huur
Aardenburg	1.343	174.000	89 %	11 %	67 %	22 %	10 %
Breskens	2.958	172.000	82 %	18 %	59 %	22 %	18 %
Cadzand-Dorp	857	263.000	62 %	38 %	46 %	8 %	37 %
Eede	438	194.000	99 %	1 %	76 %	15 %	9 %
Groede	637	180.000	99 %	1 %	76 %	13 %	11 %
Hoofdplaat	521	158.000	97 %	3 %	76 %	12 %	12 %
IJzendijke	1.217	182.000	91 %	9 %	74 %	14 %	8 %
Nieuwvliet-Dorp	314	206.000	96 %	4 %	72 %	7 %	20 %
Oostburg	2.523	159.000	83 %	17 %	64 %	25 %	10 %
Retrancheme nt	306	272.000	98 %	2 %	58 %	12 %	27 %
Schoondijke	714	136.000	95 %	5 %	75 %	16 %	7 %
Sint Kruis	108	240.000	100 %	0 %	79 %	5 %	17 %
Sluis	1.383	211.000	84 %	16 %	61 %	13 %	21 %
Waterlandke rkje	274	192.000	98 %	2 %	79 %	9 %	10 %
Zuidzande	381	170.000	99 %	1 %	77 %	9 %	14 %
Gemeente Sluis	**13.974**	**181.000**	**87 %**	**13 %**	**65 %**	**18 %**	**15 %**

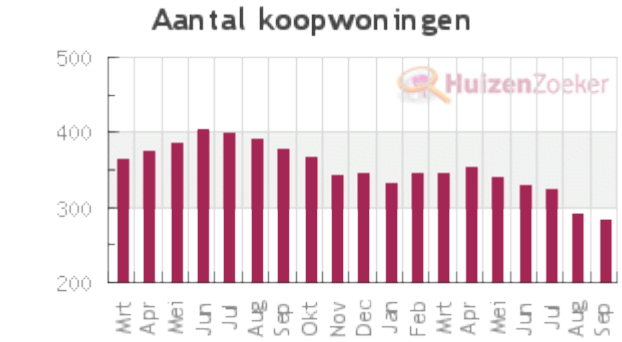
Bron: CBS.

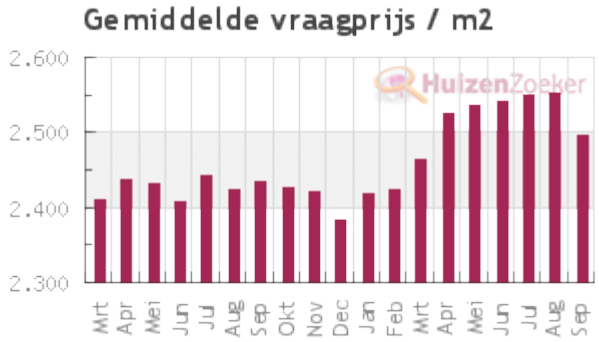
Bijlage 4: Ontwikkeling aanbod koopwoningen (Huizenzoeker.nl)

Woningen en appartementen









Tussenwoningen en geschakelde woningen

