Inzicht in de bestaande woningvoorraad en de kwalitatieve behoefte[1].

De kenmerken van de bestaande woningvoorraad op hoofdlijnen:

- Circa tweederde van de woningvoorraad is een particuliere koopwoning, middenhuur is met <5% ondervertegenwoordigd;
- Het gemiddelde aandeel corporatiewoningen in Zeeland bedraagt 23%. In Zeeuws-Vlaanderen (20%) zijn relatief weinig corporatiewoningen.
- De vrije sectorhuur in Zeeuws-Vlaanderen bedraagt 4% en is gelijk aan het provinciaal gemiddelde.
- Circa de helft van de woningvoorraad is 50-jaarsgrens gepasseerd; in Zeeuws-Vlaanderen zelfs meer dan de helft.
- Grote en complexe verduurzamingsopgave, energieprestaties in particuliere voorraad zijn aanzienlijk slechter dan bij corporatiebezit. In Zeeuws-Vlaanderen is het aandeel particuliere woningen met een niet-groen label het grootst. In deze regio heeft 53% van de particuliere woningvoorraad energielabel D of lager.
- Bijna 20% van de voorraad is nultreden; daarnaast is ruim 60% in beginsel met aanpassingen geschikt te maken voor ouderen.
- Circa 3% van de woningen in Zeeland staat leeg en circa 3% is in gebruik als tweede woning.
- Op regionaal niveau is de leegstand het hoogst in Zeeuws-Vlaanderen: circa 4,1% van de woningvoorraad. Ook op Tholen (3,3%) ligt hij iets boven het Zeeuwse gemiddelde. Op gemeenteniveau ligt de leegstand het hoogst in Sluis (5%).
- Het aandeel tweede woningen ligt relatief het hoogst in de gemeenten Noord-Beveland, Veere en Sluis. Het aandeel ligt hier tussen de 9% en zo'n 13% (Sluis).

Regio Zeeuws-Vlaanderen		Totaal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Hulst	Aantal	13.550	12.620	205	520	210
	Aandeel	100%	93,1%	1,5%	3,8%	1,5%
Sluis	Aantal	14.105	11.335	1.860	710	195
	Aandeel	100%	80,4%	13,2%	5,0%	1,4%
Terneuzen	Aantal	27.075	25.145	235	1.015	675
	Aandeel	100%	92,9%	0,9%	3,7%	2,5%
Totaal Zeeuws-Vlaanderen	**Aantal**	**54.730**	**49.100**	**2.300**	**2.245**	**1.080**
	Aandeel	**100%**	**89,7%**	**4,2%**	**4,1%**	**2,0%**

Tabel gebruik reguliere woningvoorraad

Demografische ontwikkeling en woningbehoefte op hoofdlijnen[2]

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

Tabel Huishoudensontwikkeling Zeeuws-Vlaanderen

[1] Zie Kwalitatief Woning Onderzoek Zeeland 2019 (KWOZ - Stec)

[2] Zie hoofdstuk 3 KWOZ

Op hoofdlijnen is de opgave (*welke woningen zijn waar nodig*) kort samengevat als volgt:

- De komende jaren is er een sterke additionele behoefte aan appartementen/ nultredenwoningen. Dit is het directe gevolg van de aanhoudende vergrijzing in combinatie met het relatief beperkt aantal nultredenwoningen in de bestaande voorraad.
- In de regio Zeeuws-Vlaanderen leidt ontgroening tot een theoretisch overschot aan grondgebonden woningen. De komende jaren ontstaan overschotten in zowel de grondgebonden koop als in het sociale grondgebonden huursegment. Wel zien we een redelijk constante vraag naar huurwoningen in de vrije sector. Ook is er in absolute aantallen een grote vraag naar nultredenwoningen.

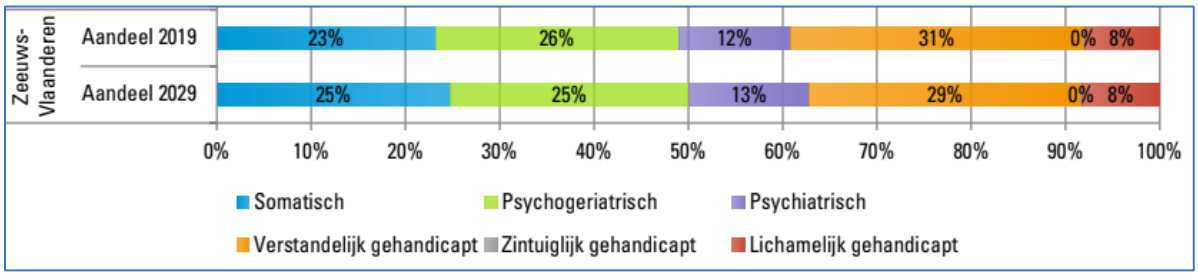
Wonen met zorg: extramurale doelgroep neemt sterk in omvang toe, dit vraagt om sterke woonzorgconcepten. De intramurale bevolking in Zeeuws-Vlaanderen neemt de komende tien jaar toe. In 2029 ligt het aantal personen dat intramurale zorg ontvangt naar verwachting circa 240 personen hoger dan nu, een toename van 17%. Dit bevestigt het belang van een ontwikkeling als bedoeld in Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen, maar deze ontwikkeling betekent ook dat vanuit de bestaande woningvoorraad meer woningen op de markt zullen komen.

Zeeuws-Vlaanderen		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
0-15 jaar	30 (2,1%)	30 (1,8%)
15-25 jaar	75 (5,3%)	115 (6,9%)
25-35 jaar	80 (5,7%)	100 (6%)
35-45 jaar	70 (4,9%)	120 (7,3%)
45-55 jaar	115 (8,1%)	90 (5,4%)
55-65 jaar	110 (7,8%)	100 (6,1%)
65-75 jaar	120 (8,5%)	75 (4,5%)
75-85 jaar	280 (19,8%)	415 (25,1%)
85 + jaar	535 (37,8%)	610 (36,9%)
Totaal	**1.415 (100%)**	**1.655 (100%)**

Tabel Intramurale bevolking naar leeftijd, 2019-2029

Zeeuws-Vlaanderen		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
15-25 jaar	190 (5%)	155 (3,5%)
25-35 jaar	175 (4,6%)	175 (4%)
35-45 jaar	215 (5,6%)	225 (5,1%)
45-55 jaar	315 (8,2%)	240 (5,5%)
55-65 jaar	310 (8,1%)	315 (7,2%)
65-75 jaar	630 (16,5%)	615 (14%)
75-85 jaar	1.410 (36,9%)	1.935 (44,1%)
85 + jaar	575 (15,1%)	730 (16,6%)
Totaal	**3.820 (100%)**	**4.390 (100%)**

Tabel Extramurale bevolking naar leeftijd, 2019-2029



Tabel Verhoudingen intramurale zorg naar type, 2019-2029

De opgave aan toegankelijke woningen[3] voor senioren en andere mensen met een mobiliteitsbeperking:

- In gemeente Sluis zijn momenteel zo'n 2.500 huishoudens met een mobiliteitsbeperking (22% van alle huishoudens). Bijna 60% van hen heeft een lichte beperking. 1% van alle huishoudens heeft een zware beperking en zal gebruikmaken van een rolstoel.
- Het aantal huishoudens met een mobiliteitsbeperking neemt toe van 2.500 in 2017 naar 2.800 in 2030 (=+ 300).Na 2030 blijft deze doelgroep in omvang vrij stabiel.
- In totaal zijn er 4.960 (potentieel) toegankelijke woningen in gemeente Sluis. Van 20% van deze woningen is vastgesteld dat zij toegankelijk zijn. 80% van de woningen is *potentieel* toegankelijk. Dat betekent dat deze eengezinswoningen met geringe moeite (kleine aanpassingen) toegankelijk te maken zijn.

[3] Bron: Rapport Wonen en Zorg (Atrivé)

- Voor huishoudens met matige tot ernstige beperkingen is de voorraad toegankelijke woningen in de bestaande voorraad onvoldoende. Voor de groei van deze groep huishoudens is het gewenst om de voorraad toegankelijke woningen in de periode 2020-2025 met 100 woningen uit te breiden. Een deel (+ 40 woningen) van de verwachte groei in behoefte aan toegankelijke woningen kan worden opgevangen door de plannen voor de Stelle en het Burghtkwartier. Dit onderschrijft o.a. het belang van de ontwikkeling van het centrum Oostburg als bedoeld in de visie Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen.

De instroom van huishoudens uit België speelt met name in Zeeuws-Vlaanderen, vooral huishoudens tot 35 jaar zijn op zoek naar een betaalbare grondgebonden koopwoning. In heel Zeeland gaat om circa 2.370 huishoudens in de afgelopen 3 jaar, waarvan er zo'n 1.600 huishoudens in Zeeuws-Vlaanderen zijn geland. Bijna de helft van de 1.600 huishoudens is een jong huishouden tot 35 jaar zonder kinderen. Dit aantal afgezet tegen het totaal aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar in Zeeuws-Vlaanderen, geeft een verhouding van zo'n 19,2%. Instroom vanuit België heeft dus een relatief groot effect op de ontwikkeling van het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar in Zeeuws-Vlaanderen.

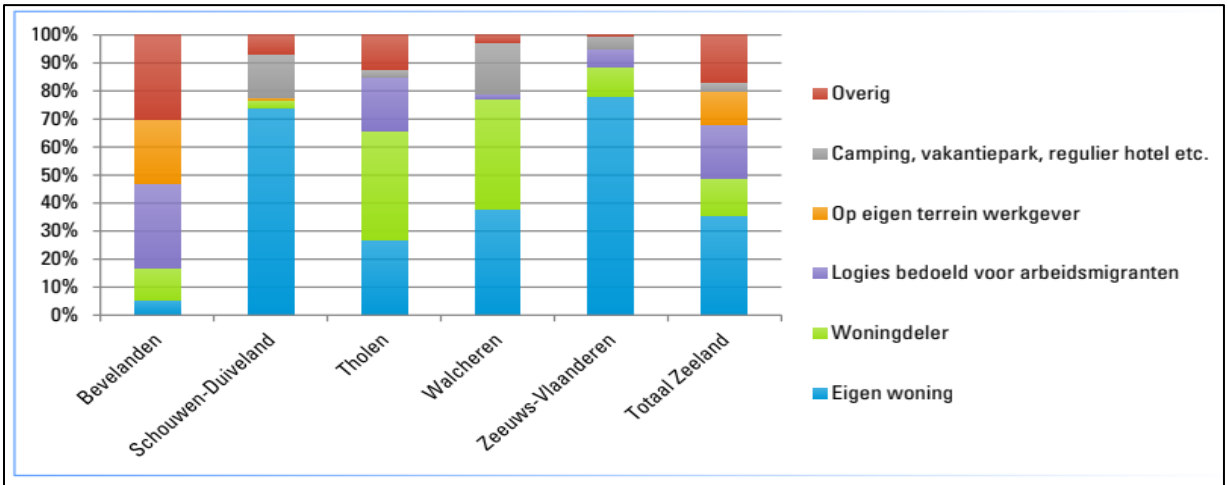
Arbeidsmigranten(huisvesting).

Als arbeidsmigranten worden betiteld alle buitenlandse personen die in een Zeeuwse gemeente werkzaam zijn en (de intentie hebben om) hier niet permanent (te komen) wonen. Vanuit Demografie gezien stijgt de behoefte aan arbeidsmigranten in Zeeuws-Vlaanderen omdat deze regio op het gebied van demografie zwaar negatief scoort. Stec heeft onderzoek ingesteld naar de prognose ontwikkeling vraag naar arbeidsmigranten en naar de structurele extra huisvestingsvraag die daaruit voortkomt.

Zeeuws-Vlaanderen	Empirisch onderzoek Schatting aantal arbeidsmigranten enquête geëxtrapoleerd	Prognosemodel prognose aantal arbeidsmigranten laag / hoog scenario	Indicatief aantal arbeidsmigranten Zeeuws-Vlaanderen
Eind 2018	2.260	2.110 / 2.530	ca. 2.300
Toename 2019-2029	+890 / +1.100	+400 / +1.050	**+400 / +1.050**
Totaal begin 2029			2.700 tot 3.350

Tabel Aantal arbeidsmigranten in Zeeuws-Vlaanderen eind 2018 en ontwikkeling in de periode 2019 – 2029

Iets meer dan de helft van de arbeidsmigranten in Zeeland in 2018 is langer dan 12 maanden (longstay) voor hun werkgever werkzaam. In Zeeuws Vlaanderen ligt dit aandeel op 82%. Dit betekent in Zeeuws-Vlaanderen meer dan 70% van de arbeidsmigranten in een eigen (huur- of koop) woning woont en derhalve hun weg vinden in de reguliere woningvoorraad.



Bron: responsgroep enquête uitgevoerd onder bedrijven in Zeeland. N=97

Tabel Arbeidsmigranten: Aandeel type huisvesting in 2018 per regio

Kenmerken 'kwalitatieve behoefte'

De kwalitatief 'gewenste' plannen zijn plannen met de volgende kenmerken:

- Woningen in het middenhuursegment binnen de grens bestaand stedelijk gebied in een centrumdorps woonmilieu.
- Appartementen of nultredenwoningen binnen de grens bestaand stedelijk gebied in een centrumdorps woonmilieu.
- Invulling van leegstaand vastgoed binnen de grens bestaand stedelijk gebied in een centrumdorps woonmilieu.
- Herstructureringsplannen met sloop en terugbouw van woningen.
- Plannen waarbij wooneenheden in karakteristieke/beeldbepalende bebouwing of monument mogelijk gemaakt worden om het te kunnen behouden en in stand houden zijn.
- Woningen in het middenhuursegment binnen de grens bestaand stedelijk gebied in een centrumdorps woonmilieu.
- Appartementen of nultredenwoningen binnen de grens bestaand stedelijk gebied in een centrumdorps woonmilieu.
- Invulling van leegstaand vastgoed binnen de grens bestaand stedelijk gebied in een centrumdorps woonmilieu.
- Herstructureringsplannen met sloop en terugbouw van woningen.
- Plannen waarbij wooneenheden in karakteristieke/beeldbepalende bebouwing of monument mogelijk gemaakt worden om het te kunnen behouden en in stand houden.