stec
groep

Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)

Stec Groep aan provincie Zeeland

Bouke Timmen, Marvin Thomasia & Sven Beekers
10 januari 2020

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Ambitie: in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad 4
1.2 Aanpak: inzicht in kwalitatieve vraag en bestaande voorraad 4
1.3 Leeswijzer 4

2 Hoofdconclusies en aanbevelingen 5

2.1 Hoofdconclusies KWOZ 5
2.2 Belangrijkste aanbevelingen 6

3 Demografie en woningbehoefte 8

3.1 In Zeeland +11.550 huishoudens tot 2040, beperkte groei op Schouwen-Duiveland en in Zeeuws-Vlaanderen 8
3.2 Huishoudensgroei Zeeland zit primair in 80-plushuishoudens, op Tholen en de Bevelanden ook nog groei in aantal gezinnen 10
3.3 Door vergrijzing behoefte aan nultredenwoningen, op korte termijn in enkele regio's nog behoefte aan grondgebonden koop ... 14
3.4 Verdieping PMC's: overschot in kleine grondgebonden sociale huursegment, daarnaast regiospecifieke mismatches 17
3.5 Aanbevelingen demografie en woningbehoefte: omgaan met geschetste opgaven 18

4 Verdieping specifieke doelgroepen/niches 20

4.1 Wonen met zorg: extramurale doelgroep neemt sterk in omvang toe, dit vraagt om sterke woonzorgconcepten 20
4.2 Instroom van huishoudens uit België speelt vooral in Zeeuws-Vlaanderen, vooral huishoudens tot 35 jaar op zoek naar een betaalbare grondgebonden koopwoning 26
4.3 Studenten(huisvesting): onzeker beeld maar lichte daling en verschuiving van Vlissingen naar Middelburg verwacht 27
4.4 Arbeidsmigranten(huisvesting) 29
4.5 Aanbeveling specifieke doelgroepen: ga in gesprek met betrokken partijen op basis van cijfers..... 34

5 Opbouw bestaande woningvoorraad 35

5.1 Circa tweederde van woningvoorraad is een particuliere koopwoning, middenhuur is met <5% ondervertegenwoordigd..... 35
5.2 Circa de helft van de woningvoorraad is 50-jaarsgrens gepasseerd, op Walcheren en in Zeeuws-Vlaanderen nog meer 36
5.3 Grote en complexe verduurzamingsopgave, energieprestaties in particuliere voorraad aanzienlijk slechter dan bij corporatiebezit 37
5.4 Bijna 20% van de voorraad is nultreden, daarnaast ruim 60% in beginsel met aanpassingen geschikt te maken voor ouderen..... 38
5.5 Circa 3% van woningen in Zeeland staat leeg en circa 3% is in gebruik als tweede woning (vooral op Walcheren, Schouwen-Duiveland en in Zeeuws-Vlaanderen) 40

6 Toekomstwaarde bestaande voorraad 43

6.1 Methodologie monitor toekomstwaarde en gebruik resultaten 43
6.2 Kwetsbare voorraad voor bijna driekwart bij particuliere eigenaren, dit zijn vooral kleine grondgebonden koopwoningen 44
6.3 Woningen met bouwjaar tussen 1945 en 1990 sterk vertegenwoordigd (65%) in Zeeuwse kwetsbare woningvoorraad ... 45
6.4 Aanbevelingen bestaande voorraad: zet bestaande voorraad centraal in woonbeleid en start op meest urgente plekken 47

Bijlage A: Methodologie kwetsbaarheidsanalyse 48

Bijlage B: Analyses op regioniveau 57

B1. Bevelanden 57
B2. Schouwen-Duiveland 60
B3. Tholen 63
B4. Walcheren 66
B5. Zeeuws-Vlaanderen 69
B6. Kwetsbaarheidskwadrant per regio 72

Bijlage C: Doelgroepenindeling 76

Bijlage D: Arbeidsmigranten 77

D1. Resultaten empirische onderzoeksmethode arbeidsmigranten(huisvesting) 77
D2. Resultaten modelmatige benadering arbeidsmigranten 82
D3. Basisbegrippen arbeidsmigranten(huisvesting) 89

1 Inleiding

1.1 Ambitie: in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad

Als Provincie Zeeland heeft u de ambitie om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag. Uw ambitie om te komen tot een 100% match tussen vraag en aanbod vraagt om een uitgebreide woningmarktanalyse, als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De resultaten van deze uitgebreide woningmarktanalyse – het "Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019" (KWOZ) – zijn verwerkt in voorliggende rapportage.

In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses zoals uitgewerkt in deze rapportage moeten daarom in samenhang worden gezien met bijbehorend positionpaper, dat handvatten biedt voor aanpak van de bestaande woningvoorraad. In het positionpaper gaan we onder andere in op strategievorming en het concreet aanpakken van de bestaande voorraad in de vorm van (financiële) arrangementen.

1.2 Aanpak: inzicht in kwalitatieve vraag en bestaande voorraad

Om tot de benodigde inzichten te komen hebben we op hoofdlijnen de volgende stappen doorlopen:

- Demografie in beeld op basis van de Provinciale prognose 2019 en doorvertaling naar kwalitatieve en kwantitatieve behoefte met het Stec-Doorstroommodel.
- Feitelijke inzichten in de omvang en kwalitatieve samenstelling van de bestaande woningvoorraad.
- Doorvertaling van kenmerken woningvoorraad naar relatieve kwetsbaarheid bestaande woningvoorraad (Monitor toekomstwaarde bestaande voorraad).
- Koppelen van gesignaleerde potentiële kwetsbaarheden in de woningvoorraad aan instrumenten en arrangementen om de bestaande voorraad aan te pakken.
- Aanvullende analyses op specifieke doelgroepen en niches en een verdieping op kansrijke woonmilieus en woningbouwlocaties op Walcheren.

Om tot een volledig en gedragen beeld te komen zijn er gedurende het onderzoek in een aantal fases sessies georganiseerd met de betrokken regio's, gemeenten en 'streekholders' (zorgpartijen, ontwikkelaars, corporaties, et cetera). Hierin zijn de betrokkenen vooraf geïnformeerd over het onderzoek en gedurende het onderzoek geïnformeerd over de eerste resultaten. In voorliggende rapportage worden de resultaten op provinciaal en regionaal niveau beschreven. Daarnaast zijn de resultaten - tot op gemeenteniveau - ook verwerkt in een online monitoring platform voor intern gebruik. De verdieping op woonmilieus en woningbouwlocaties op Walcheren is uitgewerkt in een separate notitie.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zetten we de hoofdconclusies op een rij. In de hoofdstukken erna werken we per thema onze analyses uit. In hoofdstuk 3 beschrijven we de te verwachten demografische ontwikkeling op provinciaal en regionaal niveau en vertalen deze naar de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte. Vervolgens verdiepen we op een aantal doelgroepen en niches in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 brengen we de huidige omvang en samenstelling van de woningvoorraad in beeld. Deze objectieve kenmerken zijn daarna vertaald naar een kwalitatieve beoordeling van de bestaande voorraad om toekomstige opgaven te signaleren. Deze relatieve kwetsbaarheidsscore van de bestaande voorraad is uitgewerkt in hoofdstuk 6. In de bijlagen vindt u uitgebreide toelichtingen en extra verdiepende analyses op lager schaalniveau.

2 Hoofdconclusies en aanbevelingen

We schetsen hier beknopt de belangrijkste hoofdconclusies uit het KWOZ (paragraaf 2.1). Dit zijn de belangrijkste boodschappen uit het onderzoek, die de basis vormen voor vervolgstappen. De conclusies komen voort uit onze uitgebreide analyses die zijn uitgewerkt in de hoofdstukken hierna. De inhoudsopgave met concluderende paragraafkoppen biedt houvast bij het opzoeken van specifieke achterliggende analyses. Na de hoofdconclusies zetten we de belangrijkste aanbevelingen op een rij (paragraaf 2.2).

2.1 Hoofdconclusies KWOZ

HOOFDCONCLUSIES KWOZ

- Tot 2040 nog circa +11.550 huishoudens in Zeeland, groei zit overwegend in 65-plusdoelgroep en op Tholen en de Bevelanden ook in de groep gezinnen
- Sterke verschuiving gesignaleerd in behoefte van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing
- Ruim 5.600 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan, aandeel en meest kwetsbare woningsegmenten verschillen per regio
- Opgaven liggen voor belangrijk deel in bestaande voorraad: niets doen kost meer geld dan aanpakken bestaande voorraad

Deze hoofdconclusies zijn hierna een voor een kort uitgewerkt.

Tot 2040 nog circa +11.550 huishoudens in Zeeland, groei zit overwegend in 65-plusdoelgroep en op Tholen en de Bevelanden ook in de groep gezinnen

Op basis van de Provinciale prognose groeit het aantal huishoudens van circa 174.700 huishoudens in 2019 naar circa 184.100 huishoudens in 2030 en uiteindelijk tot ruim 186.200 in 2040. Tegen 2040 vlakt de huishoudensgroei op provinciaal niveau af. Op regioniveau wijkt dit beeld voor **Schouwen-Duiveland** en **Zeeuws-Vlaanderen** af: hier zien we de komende tien jaar nog wel een groei van het aantal huishoudens, maar in de periode daarna tot 2040 zien we al krimp optreden.

Op het niveau van Zeeland zit de verwachte huishoudensgroei primair in de 65- en 80-plushuishoudens. Ook het aantal gezinnen groeit nog relatief licht. Deze groei van het aantal huishoudens komt nagenoeg volledig voor rekening van de regio's **Tholen** en de **Bevelanden**. In de overige regio's blijft het aantal gezinnen min of meer gelijk (**Walcheren**) of het aantal gezinnen neemt af (**Schouwen-Duiveland** en **Zeeuws-Vlaanderen**.

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

Mede als gevolg van de krimp van de doelgroepen jonger dan 65 jaar in de meeste regio's verwachten we op provinciaal niveau overschotten in het reguliere grondgebonden koop- en sociale huursegment. Oudere huishoudens stromen door naar een nultredenwoning en de groep die interesse heeft in de vrijkomende reguliere grondgebonden woning wordt (in veel regio's) kleiner. Het gaat overwegend om overschotten van kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen, kleine goedkope koopwoningen en ruime, dure grondgebonden koopwoningen. Een navenant deel van de dure grondgebonden koopwoningen zal na prijsdaling mogelijk alsnog door de markt worden opgenomen, voor de overige woningen zien we

potentiële risico's op leegstand en verloedering op termijn, telkens in het relatief meest kwetsbare deel van de voorraad. Toevoeging door nieuwbouw in deze segmenten zal de risico's op de bestaande voorraad verder vergroten. De behoefte aan nultredenwoningen is door de vergrijzing zoals verwacht juist relatief groot. Het gaat daarbij primair om koop nultredenwoningen, maar ook om nultredenwoningen in de sociale- en vrijesectorhuur.

In lijn met de eerder beschreven verschillen in demografische ontwikkelingen op regioniveau zien we ook in de te verwachten woningbehoefte regionale verschillen. De opgave voor nultredenwoningen is in alle regio's relatief groot, maar op de **Bevelanden**, **Walcheren** en **Tholen** zien we daarnaast ook nog behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen doordat het aantal gezinnen hier nog op peil blijft of blijft groeien.

Ruim 5.600 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan, aandeel en meest kwetsbare woningsegmenten verschillen per regio
Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Op het totaal van Zeeland gaat het indicatief om zo'n 5.600 woningen. Deze zijn verspreid over alle regio's, maar we zien wel sterke verschillen tussen regio's op basis van de gemeentelijke en regionale analyses: circa 40% staat in Zeeuws-Vlaanderen, 30% op Walcheren en 17% op de Bevelanden. Tholen en Schouwen-Duiveland vertegenwoordigen een relatief beperkt aandeel in de kwetsbare overschotten. We merken hierbij wel op dat de twee laatstgenoemde gemeenten ook überhaupt een relatief klein aandeel van de totale Zeeuwse voorraad vertegenwoordigen. Qua soort en type woning gaat het vooral om kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen, (middel)dure ruime reguliere grondgebonden koopwoningen (250K+, 120 m²+) en kleine goedkope appartementen zonder lift in de huur. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook hier zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.

2.2 Belangrijkste aanbevelingen

Hierna zetten we de belangrijkste aanbevelingen op een rij, telkens gekoppeld aan de resultaten uit het KWOZ. In de hoofdstukken hierna zijn telkens ook in een aparte alinea aan het einde van het hoofdstuk aanbevelingen uitgewerkt die direct samenhangen met de analyses in het betreffende hoofdstuk.

Zet bestaande voorraad centraal in woonbeleid: niets doen is duurder dan aanpakken
De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Zet de bestaande voorraad daarom centraal in toekomstig woonbeleid. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen. In het separate position paper *'naar een uitvoeringstrategie KWOZ 2019'* is de koppeling gelegd tussen de in het KWOZ geschetste opgaven en de vervolgstappen en is ook op hoofdlijnen doorgerekend dat aanpakken van de bestaande woningvoorraad uiteindelijk per saldo financieel voordeliger is dan niets doen.

Monitor ontwikkeling huishoudens om te sturen in programmering waar nodig
De ontwikkeling van het aantal huishoudens en de doelgroepen is omgeven met onzekerheden. Monitor hoe deze vraag zich in de praktijk ontwikkelt en stuur waar nodig bij in de programmering. Het gaat daarbij zowel om de kwantitatieve programmering (totaal aantal woningen) als ook om de kwalitatieve programmering (passende woningtypen bij de nog groeiende doelgroepen).

Benut inzichten KWOZ om samen met betrokken partijen tot passend woonbeleid te komen

Het KWOZ levert een breed scala aan inzichten op over zowel de bestaande voorraad als ook over gewenste toevoegingen en zowel over 'reguliere woningen' als ook over specifieke doelgroepen/niches (hoofdstuk 4). Benut de verkregen inzichten om het gesprek aan te gaan met betrokken partijen om uiteindelijk gezamenlijk tot passend beleid te komen. Het gaat daarbij zowel om samenwerking tussen gemeenten, regio's en provincies als ook om het betrekken van relevante partijen zoals woningcorporaties en zorgpartijen. Voor specifieke doelgroepen kan het bijvoorbeeld ook gaan om onderwijsinstellingen (studentenhuisvesting) of detacheerders en het bedrijfsleven (arbeidsmigrantenhuisvesting).

3 Demografie en woningbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we in op de demografische ontwikkeling en de woningbehoefte in de provincie Zeeland. We doen dit stap voor stap. Eerst schetsen we een beeld van de totale huishoudensontwikkeling (3.1), die we vervolgens vertalen naar de ontwikkeling van doelgroepen (3.2). Vanuit de ontwikkeling, het verhuisgedrag en woonwensen van doelgroepen komen we uiteindelijk tot de toekomstige woningbehoefte. Deze splitsen we uit naar soort en type woning voor een totaalbeeld (3.3) en we geven een indicatie van de overschotten en tekorten van specifieke product-marktcombinaties (3.4).

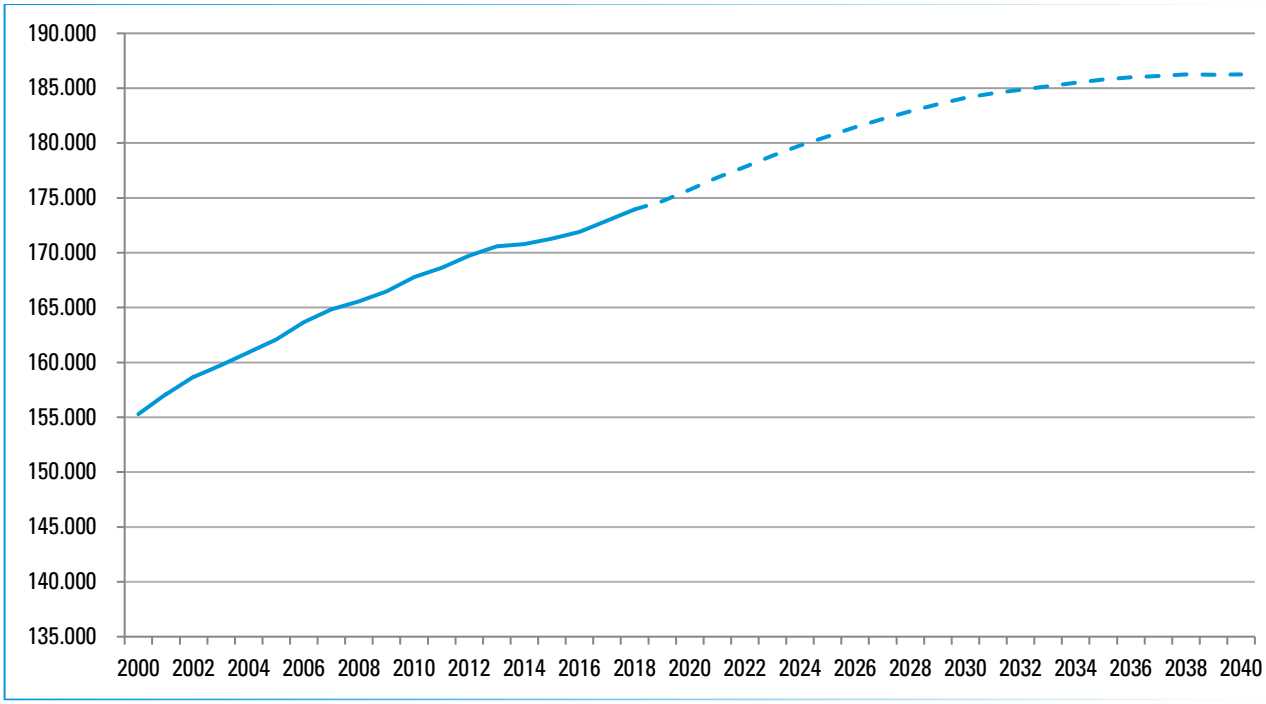
3.1 In Zeeland +11.550 huishoudens tot 2040, beperkte groei op Schouwen-Duiveland en in Zeeuws-Vlaanderen

Een demografische analyse is de basis voor het bepalen van de toekomstige woningbehoefte. We maken in deze rapportage gebruik van de Provinciale prognose (2019) van de provincie Zeeland, om de huishoudensontwikkeling op gemeente- en regioniveau in beeld te brengen.

Aantal huishoudens groeit met circa 7% tot 2040 in Zeeland (+11.550 huishoudens)

Onderstaande figuur laat de historische en verwachte huishoudensontwikkeling zien. In 2019 telt de provincie Zeeland circa 174.700 huishoudens. Dit aantal neemt met name de komende tien jaar verder toe. In 2030 zijn er naar verwachting circa 184.100 huishoudens in de provincie Zeeland. Na verloop van tijd vlakt de groei af en zien we in steeds meer gemeenten een balans- of krimpsituatie ontstaan. Dit resulteert in afvlakking van de groei op provincie-niveau tegen 2040, zie onderstaande figuur. Op basis van de Provinciale prognose is het aantal huishoudens in 2040 gegroeid met zo'n 7%, tot ruim 186.200.

Figuur 1: Huishoudensontwikkeling provincie Zeeland over de periode 2000-2040



Bron: Provinciale prognose (2019), CBS (2018), bewerking Stec Groep (2019).

Vergrijzing, huishoudensverdunning, migratie en kwaliteit van woningen hebben sterke invloed op ontwikkeling aantal huishoudens

Bovenstaande figuur laat zien dat het totale aantal huishoudens in 2040 een stuk hoger ligt ten opzichte van 2019. Meerdere factoren dragen hieraan bij:

- Vergrijzing, huishoudensverdunning en soms ontgroening hebben een sterk effect op de kwalitatieve woningvraag.
- Migratie is een belangrijke factor achter de verwachte groei. We verwachten na verloop van tijd een daling in migratie, en dus ook in totale huishoudensgroei.
- De kwaliteit van het woningaanbod speelt ook een cruciale rol in de huishoudensontwikkeling. Hierbij is niet alleen de kwaliteit van nieuwbouw, maar ook die van de bestaande voorraad bepalend in het behoud van huishoudens.

PROVINCIALE PROGNOSE 2019 IS NET ALS ANDERE PROGNOSES DEELS OMGEVEN MET ONZEKERHEDEN, MONITOR HUISHOUDENSONTWIKKELING EN STEL VERWACHTINGEN BIJ INDIEN NODIG

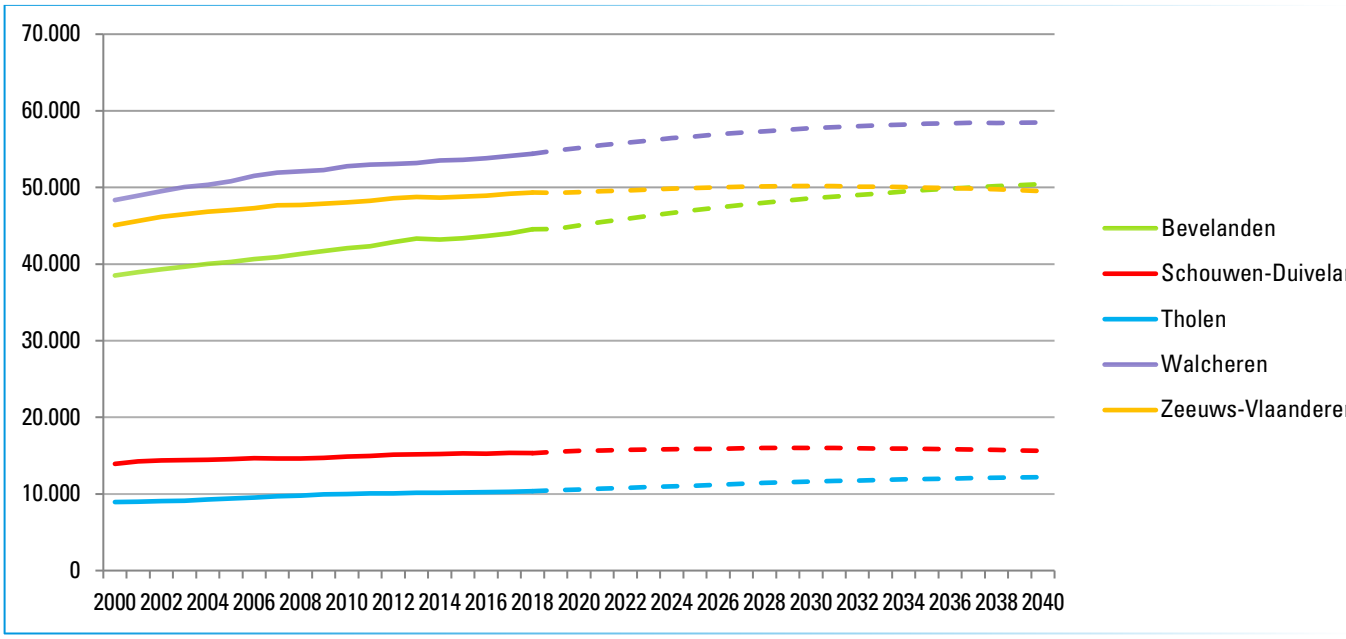
De ontwikkeling van het aantal huishoudens in Zeeland, de regio's en gemeenten zoals geprognosticeerd in de Provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunning en migratie. Hoe verder we vooruit kijken in de toekomst, hoe groter de periode waarin onvoorzienbare ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De prognose wordt daarmee doorgaans onzekerder naarmate we verder vooruit kijken.

Daar waar geboorte- en sterftecijfers op basis van historische trends vaak relatief goed te voorspellen zijn, is de factor **migratie** (binnenlands en buitenlands) relatief lastiger te voorspellen. Daarnaast hangt de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling ook samen met de kwaliteit van het woningaanbod. Hierbij is niet alleen de kwaliteit van nieuwbouw, maar (vooral) ook die van de bestaande voorraad bepalend in het behouden van huishoudens. Het is belangrijk om bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening te houden met deze onzekerheden en aandacht te geven aan meerdere scenario's. Door het daadwerkelijke verloop doorlopend te monitoren kunnen verwachtingen indien nodig worden bijgesteld.

Huishoudensgroei landt grotendeels op de Bevelanden, Walcheren en Tholen

Uit onderstaande uitsplitsing van de huishoudensontwikkeling naar regio's blijkt dat in alle Zeeuwse regio's het aantal huishoudens toeneemt tot 2040. Met 16% meer huishoudens ten opzichte van 2019 is de groei op Tholen relatief het sterkst. Op de Bevelanden zien we ook een sterke groei, hier stijgt het aantal huishoudens van 44.580 in 2019 tot bijna 50.450 in 2040 (+13%). Op Walcheren zijn in 2040 bijna 58.500 huishoudens, circa 3.660 (+7%) meer dan in 2019. De groei op Schouwen-Duiveland is relatief beperkter: +110 huishoudens tot 2040, een groei ruim 0,5%. Met een verwachte groei iets minder dan een half procent kent de regio Zeeuws-Vlaanderen relatief de kleinste toename in het aantal huishoudens tot 2040.

Figuur 2: Huishoudensontwikkeling provincie Zeeland per regio over de periode 2000-2040



Bron: Provinciale prognose (2019), CBS (2018), bewerking Stec Groep (2019).

3.2 Huishoudensgroei Zeeland zit primair in 80-plushuishoudens, op Tholen en de Bevelanden ook nog groei in aantal gezinnen

Zeeland: sterke relatieve en absolute groei aandeel 80-plussers, nog lichte groei aantal gezinnen

Binnen de huishoudensontwikkeling zien we sterke verschillen in de ontwikkeling van de verschillende doelgroepen. Momenteel zijn alleenstaanden en stellen boven de 65 jaar (65-80 jaar en 80+) in absolute aantallen met ruim 56.400 huishoudens de grootste doelgroep in Zeeland. Deze groep groeit de komende jaren ook het hardst in omvang. Naar schatting neemt het aantal 65 tot 80-jarige huishoudens de komende tien jaar toe met circa 8% en het aantal 80-plushuishoudens met maar liefst 49%. Tot 2040 gaat het in totaal om een groei van respectievelijk 13% en 90%. In absolute aantallen gaat het om bijna 20.000 extra 65-plushuishoudens. Het aantal gezinnen – na 65-plussers de grootste doelgroep – is in 2040 met circa 2% toegenomen ten opzichte van 2019. De groep jonge huishoudens (tot 35 jaar) is momenteel het kleinst binnen de provincie Zeeland. De komende jaren krimpt deze groep verder. In 2040 is het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar gedaald met zo'n 22%. Het aantal alleenstaanden en stellen tussen de 35 en 65 jaar neemt ook af (-12%). Zie onderstaande tabel voor een uitgebreid overzicht per regio.

Regio's: overal sterke vergrijzing, op Tholen en de Bevelanden ook nog groei aantal gezinnen

Kijken we naar de afzonderlijke regio's, dan valt het volgende op:

- Op dit moment vormen gezinnen de grootse doelgroep op de **Bevelanden** en **Tholen**. De verwachte groei van deze doelgroep tot 2040 landt ook in deze twee regio's. In de overige regio's blijft het aantal gezinnen gelijk of krimpt deze doelgroep in omvang.
- Op **Schouwen-Duiveland**, **Walcheren** en **Zeeuws-Vlaanderen** zijn alleenstaanden en stellen boven de 65 jaar de grootste doelgroep. We zien in alle regio's een sterke absolute en relatieve groei van deze doelgroep.
- De daling van het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar is naar verwachting het grootst in **Zeeuws-Vlaanderen**, zowel relatief als in absolute aantallen.
- De komende tien jaar stijgt het aantal alleenstaanden en stellen met een leeftijd tussen de 35 en 65 jaar nog licht op de **Bevelanden** en op **Tholen**. In 2040 is deze groep in alle regio's in omvang gekrompen.

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling provincie Zeeland en uitgesplitst per regio

Bevelanden Doelgroep	Huis-houdens 2019	2019-2029	2019-2029 relatief	2029-2040	2029-2040 relatief	Totaal 2019-2040	Totaal 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	4.340	-220	-5%	-750	-18%	-970	-22%
Gezinnen	15.110	+390	+3%	+1.130	+7%	+1.520	+10%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	11.590	+170	+1%	-1.200	-10%	-1.030	-9%
Alleenstaanden & stellen 65 - 80 jaar	+9.670	+1.490	+15%	+950	+9%	+2.450	+25%
Alleenstaanden & stellen 80+	+3.870	+1.900	+49%	+2.000	+35%	+3.900	+101%
Totaal	**44.580**	**+3.730**	**+8%**	**+2.140**	**+4%**	**+5.860**	**+13%**
Schouwen-Duiveland **Doelgroep**	**Huis-houdens 2019**	**2019-2029**	**2019-2029 relatief**	**2029-2040**	**2029-2040 relatief**	**Totaal 2019-2040**	**Totaal 2019-2040 relatief**
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	1.170	-100	-9%	-220	-21%	-320	-27%
Gezinnen	4.510	-330	-7%	-130	-3%	-470	-10%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	4.070	-100	-2%	-700	-18%	-800	-20%
Alleenstaanden & stellen 65 - 80 jaar	4.100	+140	+3%	+130	+3%	+270	+7%
Alleenstaanden & stellen 80+	1.650	+890	+54%	+530	+21%	+1.430	+86%
Totaal	**15.500**	**+500**	**+3%**	**-390**	**-2%**	**+110**	**+0,5%**
Tholen **Doelgroep**	**Huis-houdens 2019**	**2019-2029**	**2019-2029 relatief**	**2029-2040**	**2029-2040**	**Totaal 2019-2040**	**2019-2029**
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	970	-70	-7%	-150	-17%	-220	-23%
Gezinnen	4.010	+160	+4%	+350	+8%	+510	+13%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	2.530	+110	+4%	-310	-12%	-200	-8%
Alleenstaanden & stellen 65 - 80 jaar	2.170	+380	+17%	+330	+13%	+710	+33%
Alleenstaanden & stellen 80+	830	+430	+52%	+460	+37%	+880	+106%
Totaal	**10.510**	**+1.010**	**+10%**	**+670**	**+6%**	**+1.680**	**+16%**
Walcheren **Doelgroep**	**Huis-houdens 2019**	**2019-2029**	**2019-2029 relatief**	**2029-2040**	**2029-2040 relatief**	**Totaal 2019-2040**	**Totaal 2019-2040 relatief**
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	7.010	-310	-4%	-740	-11%	-1.040	-15%
Gezinnen	15.990	-150	-1%	+240	+2%	+90	+1%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	14.630	-350	-2%	-1.030	-7,2%	-1.380	-9%
Alleenstaanden & stellen 65 - 80 jaar	12.470	+980	+8%	+450	+3%	+1.420	+11%
Alleenstaanden & stellen 80+	4.730	+2.540	+54%	+2.040	+28%	+4.570	+97%
Totaal	**54.820**	**+2.700**	**+5%**	**+950**	**+2%**	**+3.660**	**+7%**
Zeeuws-Vlaanderen **Doelgroep**	**Huis-houdens 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%**
Totale provincie **Doelgroep**	**Huis-houdens 2019**	**2019-2029**	**2019-2029 relatief**	**2029-2040**	**2029-2040 relatief**	**Totaal 2019-2040**	**Totaal 2019-2040 relatief**
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	17.560	-1.390	-8%	-2.440	-15%	-3.820	-22%
Gezinnen	54.240	-500	-1%	+1.710	+3%	+1.200	+2%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	46.480	-560	-1%	-4.990	-11%	-5.550	-12%
Alleenstaanden & stellen 65 - 80 jaar	40.520	+3.420	+8%	+1.940	+4%	+5.360	+13%
Alleenstaanden & stellen 80+	15.900	+7.870	+49%	+6.510	+27%	+14.370	+90%
Totaal	**174.700**	**+8.840**	**+5%**	**+2.710**	**+2%**	**+11.550**	**+7%**

Bron: Provinciale prognose (2019), bewerking Stec Groep (2019). Afgerond op tientallen en hele procenten (Schouwen-Duiveland en Zeeuws-Vlaanderen op een half procent).

Sterke groei aantal suburbane 65-plushuishoudens

Als basis voor de kwalitatieve woningbehoefte vertalen we de prognosecijfers naar specifieke doelgroepen. We hanteren onze Stec-Doelgroepenindeling van 25 doelgroepen, opgebouwd vanuit de belangrijkste factoren die van invloed zijn op de woonvoorkeuren- en mogelijkheden:

- **Leeftijd en samenstelling** van het huishouden:
    - Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar
    - Gezinnen
    - Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar
    - Alleenstaanden & stellen 65+
- **Inkomen** van het huishouden (prijspeil 2019):
    - tot € 38.035 (Laag)
    - € 38.035 tot € 48.655 (Midden)
    - € 48.655 + (Hoog)
- **Woonmilieu**:
    - Stedelijk
    - Dorps/Suburbaan
    - Landelijk

We gebruiken harde gegevens van het CBS, de Provinciale prognose 2019, WoON2015 en WoON2018 om tot indicatieve aantallen en de ontwikkeling van deze doelgroepen te komen. Met ons model brengen we de **huidige omvang** van de doelgroepen in beeld en geven we een doorkijk naar 2030 en 2040. Op de pagina hierna doen we dit voor Zeeland als totaal. In Bijlage B is voor elke regio apart een overzicht toegevoegd. In bijlage C lichten we de 25 doelgroepen uitgebreider toe.

Wat valt op?

- Meer dan de helft van de huishoudens in Zeeland (+/- 93.100 huishoudens) woont in een suburbaan/dorps woonmilieu. De resterende huishoudens wonen redelijk evenredig verdeeld tussen stedelijke (ca. 41.350 huishoudens) en landelijke woonmilieus (ca. 40.200 huishoudens).
- We zien vooral een sterke relatieve groei in het aantal stedelijk- en suburbaan/dorps wonende **alleenstaanden en stellen boven de 65**. Ook het aantal landelijk wonende 65-plushuishoudens groeit op basis van onderstaande indicatieve prognose nog relatief fors. In de praktijk landt een deel van deze huishoudens op termijn mogelijk alsnog in een stedelijk of dorps woonmilieu, vanwege de behoefte om nabij voorzieningen te gaan wonen bij afnemende mobiliteit. Aan het eind van dit hoofdstuk geven we aan hoe om te gaan met deze cijfers.
- De groep gezinnen is naast de groep ouderen de enige doelgroep die ook groeit. In 2040 zijn er naar verwachting circa 1.200 extra gezinshuishoudens ten opzichte van 2019. Net als voor de doelgroep boven de 65 jaar landt het merendeel van deze huishoudens in een suburbaan of dorps woonmilieu, een klein deel van de groei zien we binnen stedelijke woonmilieus.
- De overige doelgroepen worden kleiner in absolute aantallen. Met name het aantal suburbane alleenstaanden en stellen tot 35 jaar daalt.

Tabel 2: doelgroepenontwikkeling Zeeland

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	4.360	-70	-580
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	350	+5	-35
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	1.075	-10	-130
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	3.965	-10	+145
Stads-elite		gezinnen	hoog	6.290	15	+275
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	6.435	0	-405
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	4.260	+40	-195
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	9.295	+1.835	+3.310
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	5.315	+1.080	+1.960
Vroeg Volwassen	Suburbaan/ Dorps	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	4.640	-460	-1.150
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	3.930	-460	-1.010
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	8.770	-60	225
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	21.140	-140	595
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	8.585	-115	-1.105
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	16.630	-170	-2.105
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	18.635	+3.745	+6.540
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	10.800	+2.190	+3.810
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	2.040	-210	-560
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1.165	-175	-350
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	2.495	-60	-35
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	11.585	-240	-15
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4.435	-165	-805
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	6.130	-155	-940
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	6.785	+1.305	+2.210
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	5.590	+1.125	+1.895
Totaal				**174.700**	**+8.840**	**+11.550**

Bron: Provinciale prognose (2019), WoON2015, WoON2018. Bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijftallen.

3.3 Door vergrijzing behoefte aan nultredenwoningen, op korte termijn in enkele regio's nog behoefte aan grondgebonden koop

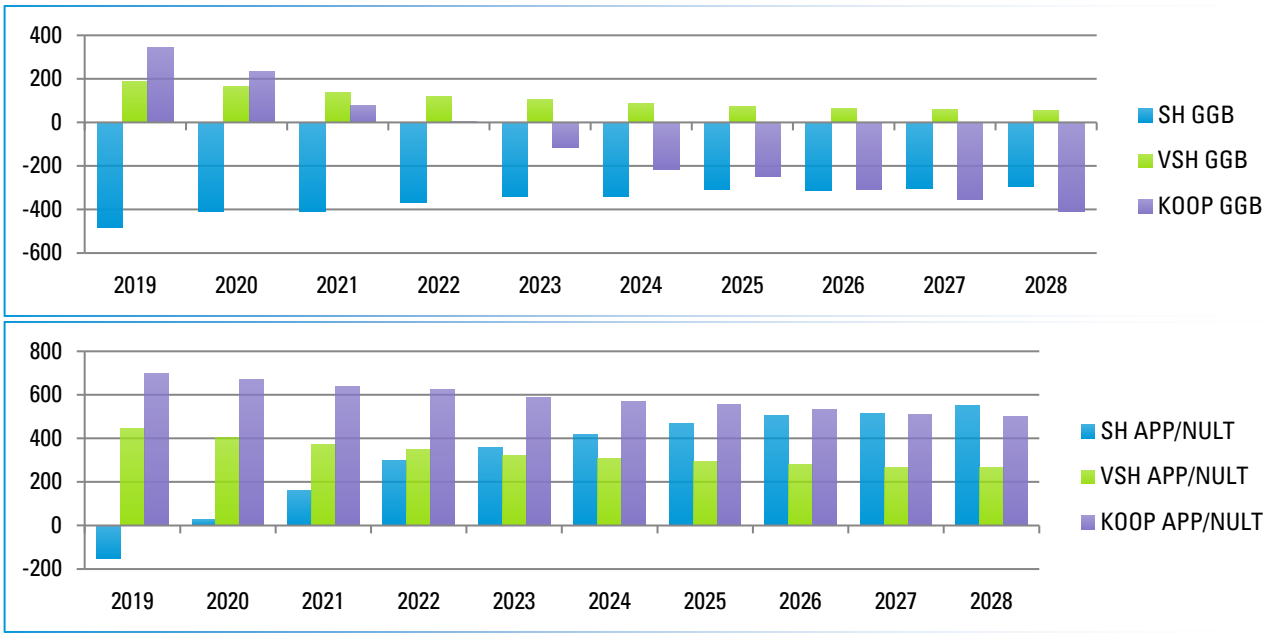
De omvang en ontwikkeling van de doelgroepen in Zeeland zoals hiervoor beschreven vertalen we in deze paragraaf naar een indicatieve kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. We maken gebruik van het Stec-Doorstroommodel. Op de pagina hierna lichte we de werking en interpretatie van dit model nader toe.

Zeeland: verschuiving behoefte van grondgebonden (koop)woningen naar nultredenwoningen

Onderstaande figuur laat de indicatieve opgave per jaar zien voor de totale provincie Zeeland. We zien een verschuiving in de behoefte van grondgebonden (koop)woningen naar nultredenwoningen. We lichten nu eerst toe wat opvalt op provinciaal niveau en verdiepen vervolgens op de regio's. Het volgende valt op:

- De eerste jaren zien we nog een verwachte additionele behoefte in het **reguliere grondgebonden (koop)segment**. De behoefte aan grondgebonden koopwoningen komt deels vanuit landelijke 65-plushuishoudens, die vaak nog minder georiënteerd zijn op een nultredenwoning.
- Er ontstaan daarnaast relatief forse overschotten in het segment **grondgebonden sociale huurwoningen**. Dit is mede het gevolg van de daling in het aantal huishoudens jonger dan 65 jaar met een laag inkomen. Dit betekent niet direct dat hier nu overal al sprake is van een lage marktdruk die ook terug te zien is in bijvoorbeeld wachtlijsten. Wel betekent het dat de marktdruk naar verwachting afneemt op termijn, zeker wanneer huishoudens hun gewenste doorstroomwens kunnen realiseren.
- We zien de komende jaren 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 eerste jaren is de opgave voor appartementen in de sociale huur negatief of relatief beperkt. Dit wordt veroorzaakt door krimp van de groep jonge huishoudens tot 35 jaar met een laag inkomen in combinatie met de wens van een deel van deze jonge groep om door te stromen vanuit een sociaal huurappartement naar een grondgebonden koopwoning. Indien deze doorstroming op gang komt, komen overwegend niet-levensloopgeschikte appartementen vrij (portiekflats en maisonnettes, primair in de steden). Op termijn overtreft de jaarlijkse behoefte aan nultredenwoningen vanuit de groeiende groep 65-plussers het aantal vrijkomende appartementen vanuit de jonge huishoudens, waardoor de jaarlijkse opgave jaarlijks steeds groter wordt.
- De groei in het aantal gezinnen met een midden of hoog inkomen leidt wel tot een structurele behoefte aan grondgebonden vrijesectorhuurwoningen. Mede door afvlakking van de groei in aantal gezinnen op termijn en de aanhoudende vergrijzing zakt de jaarlijkse additionele behoefte wel op termijn.

Figuur 3: Doorstroommodel provincie Zeeland 2019-2028



Bron: Provinciale prognose (2019), WoON2015 & WoON2018, bewerking Stec groep (2019).

Regio's: in absolute aantallen grootste overschot grondgebonden woningen in Zeeuws-Vlaanderen

In bijlage B vindt u een overzicht van de indicatieve regionale opgave voor de komende tien jaar. Met name in de regio **Zeeuws-Vlaanderen** leidt ontgroening tot een theoretisch overschot aan grondgebonden woningen. Ook op Schouwen-Duiveland is het overschot relatief groot. Tegelijkertijd blijkt uit deze modellen dat er in alle regio's de komende jaren behoefte is aan appartementen/nultredenwoningen. Wel zien we significante verschillen in de manier waarop deze ontwikkeling zich voltrekt:

- Op de **Bevelanden** is de komende jaren nog steeds vraag naar grondgebonden koopwoningen. Op termijn (over circa vijf jaar) vindt echter wel een omslag plaats: de behoefte aan grondgebonden koopwoningen vanuit de (beperkte) groei van het aantal gezinshuishoudens weegt dan niet langer op tegen het aantal vrijkomende grondgebonden koopwoningen van 65-plushuishoudens die doorstromen naar een nultredenwoning. Daarnaast zien we met name een overschot aan grondgebonden sociale huurwoningen op de Bevelanden. Voor nultredenwoningen – zowel appartementen als patio's – zien we een constante vraag.
- **Schouwen-Duiveland** kent momenteel een theoretisch overschot in het grondgebonden segment. Het gaat om een jaarlijks overschot van zo'n 75 woningen, met name in de sociale huur. Ook zien we een relatief groot overschot aan grondgebonden koopwoningen. Er is wel behoefte aan grondgebonden vrijesectorhuurwoningen, hoewel de behoefte per jaar relatief beperkt is en op termijn verder afzwakt. Ook op Schouwen-Duiveland is er de komende tien jaar een constante vraag naar nultredenwoningen.
- De komende tien jaar blijft in de regio **Tholen** een jaarlijkse behoefte bestaan naar grondgebonden koopwoningen en grondgebonden woningen in de vrijesectorhuur. We zien een behoorlijke schommeling in deze behoefte, met name binnen het grondgebonden koopsegment. Verder kent Tholen een theoretisch overschot aan grondgebonden woningen in de sociale huur. Daarnaast zien we ook op Tholen veel behoefte aan het toevoegen van nultredenwoningen.
- Ook op **Walcheren** is de komende jaren nog behoefte aan grondgebonden (koop)woningen. Net als op de Bevelanden is sprake van een afnemende vraag die op termijn omslaat in een theoretisch overschot. De komende tien jaar blijft wel behoefte bestaan aan grondgebonden vrijesectorhuurwoningen. Ook is er een constante vraag naar nultredenwoningen.
- De regio **Zeeuws-Vlaanderen** kampt met een overschot aan grondgebonden woningen. De komende jaren zien we overschotten ontstaan 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.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruit kijken.

Appartementen/nultredenwoningen zijn appartementen (met lift) of levensloopbestendige grondgebonden woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes (zoals een slaapkamer) op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL (VERVOLG)

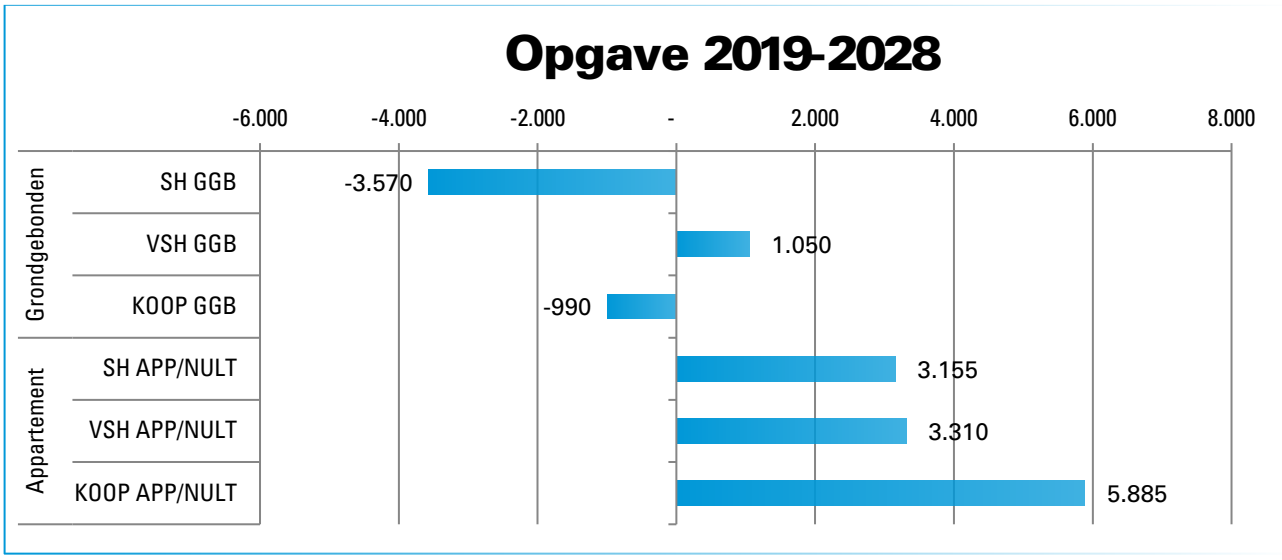
De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.

Zeeland: sterke behoefte aan koop appartementen/nultredenwoningen

De opgave per jaar is in onderstaande figuur samengevat tot een indicatieve totaalopgave voor de komende tien jaar. Waar we hiervoor het verloop van de behoefte door de jaren heen belichtten trekken we in deze subparagraaf dus conclusies met betrekking tot de totale komende tien jaar.

We zien een netto behoefte aan toevoeging van circa 8.840 woningen, in lijn met de ontwikkeling van reguliere huishoudens de komende tien jaar. Het gaat met name om appartementen/nultredenwoningen in het koopsegment. Er is ook een relatief grote vraag naar appartementen/nultredenwoningen in de sociale- en vrijesectorhuur. Daarentegen ontstaat er de komende tien jaar een overschot aan reguliere grondgebonden woningen, met name in het sociale huursegment.

Figuur 4: Behoefte provincie Zeeland 2019-2028 op basis van doorstroommodel



Bron: Stec Groep (2019), op basis van WoON2015, WoON2018 en Provinciale prognose (2019).

Regio's: in alle regio's overschot aan grondgebonden sociale huur en behoefte aan nultredenwoningen, op Tholen en de Bevelanden behoefte aan grondgebonden koop door groei aantal gezinnen.

In bijlage B vindt u de indicatieve totaalopgave voor de komende tien jaar per regio. De figuren geven een duidelijk beeld van de onderlinge verschillen:

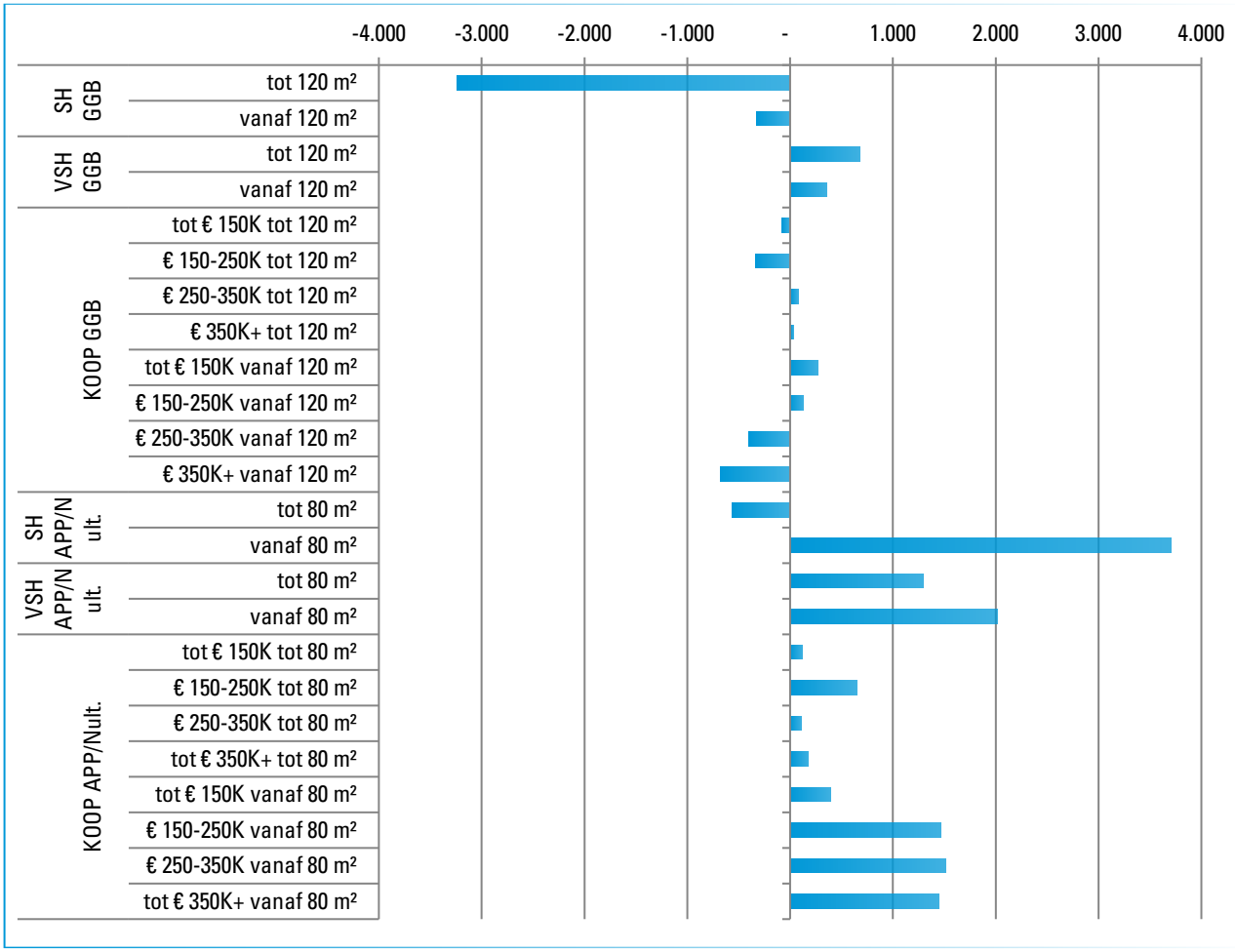
- De komende jaren groeit het aantal gezinshuishoudens nog op de **Bevelanden** en **Tholen**. In overeenstemming met deze ontwikkeling zien we binnen die regio's behoefte aan grondgebonden koopwoningen en woningen in de vrijesectorhuur.
- Door de sterke vergrijzing op **Schouwen-Duiveland** zien we hier een kwalitatieve verschuiving, van grondgebonden naar appartementen/nultredenwoningen.
- Op **Walcheren** ontstaat een overschot aan sociale huurappartementen door krimp van het aantal jonge huishoudens en de wens van een deel van deze groep jonge huishoudens om door te stromen. Deze doorstroomwens leidt tegelijkertijd tot een additionele behoefte aan grondgebonden koopwoningen.
- **Zeeuws-Vlaanderen** vergrijst sterk. Hierdoor ontstaat er een groot overschot in het grondgebonden koop- en sociale huursegment en een sterke behoefte aan meer nultredenwoningen.

3.4 Verdieping PMC's: overschot in kleine grondgebonden sociale huursegment, daarnaast regiospecifieke mismatches

Hierna gaan we dieper in op de behoefte in Zeeland. De toekomstige opgave is verdeeld naar product-marktcombinaties (PMC's). Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijs- en oppervlakteklassen. De aantallen in onderstaande figuur zijn indicatief, maar geven wel een duidelijk beeld van binnen welke PMC's op termijn overschotten en tekorten ontstaan.
Wat valt op?

- Het eerder geconstateerde theoretische overschot aan sociale grondgebonden huurwoningen lijkt vooral in het **kleinere, betaalbare segment te zitten**. Er ontstaat ook een significant overschot in grote grondgebonden koopwoningen in de relatief hoge prijsklassen. Dit komt mede door de sterk vergrijzende bevolking: oudere huishoudens verruilen vaak hun grondgebonden woning voor een nultredenwoning. De doelgroep die normaal gesproken doorstroomt naar deze vrijkomende woningen wordt kleiner.
- Op kleine huurappartementen in het sociale segment na, zien we een **sterke behoefte aan meer nultredenwoningen in alle segmenten** en oppervlakteklassen. Er is met name behoefte aan **grote** huurappartementen of nultredenwoningen in de sociale huur. Dit komt door de sterke groei in 65-plushuishoudens met een laag inkomen. Het kan hierbij gaan om zowel nultredenappartementen met lift als ook om patio-/bungalowwoningen.

Figuur 5: behoefte vertaald naar PMC's 2019-2028



Bron: WoON2015, WoON2018, Provinciale prognose (2019), bewerking Stec Groep (2019).

Regio's: op Walcheren overschot aan (kleine) sociale huurappartementen, Schouwen-Duiveland en Zeeuws-Vlaanderen kennen overschot in duurdere grondgebonden koopsegment

Per regio verschilt het type woningen waarbinnen het toekomstige overschot zich vooral uit. In Bijlage B is voor elke regio de behoefte vertaald naar PMC's. Uit deze figuren trekken we de volgende conclusies:

- Op de **Bevelanden** en **Tholen** groeit het aantal gezinnen op korte termijn. Dit resulteert in behoefte aan (overwegend middeldure) grondgebonden koopwoningen. Omdat het aandeel huishoudens met een laag inkomen relatief kleiner wordt binnen deze regio's ontstaat er een overschot aan grondgebonden sociale huurwoningen.
- **Schouwen-Duiveland** wordt gekenmerkt door sterke vergrijzing. Dit leidt tot een kwalitatieve verschuiving van grondgebonden woningen naar nultredenwoningen. In PMC's zien we een behoefte aan appartementen/nultredenwoningen, en een overschot aan bijna alle grondgebonden woningtypen.
- De forse huishoudensgroei op **Walcheren** resulteert in een positieve opgave in bijna alle PMC's. Het overschot in kleine sociale huurwoningen wordt veroorzaakt door een combinatie van krimp en een doorstroomwens in de groep jonge huishoudens. De woningen die zij achterlaten (portiekflats, maisonnettes) sluiten lang niet altijd aan bij de behoefte van de groeiende groep oudere huishoudens.
- **Zeeuws-Vlaanderen** kent ook een sterke vergrijzing. Dit zorgt voor toenemende overschotten in het grondgebonden koopsegment en de grondgebonden sociale huurwoningen. Tegelijkertijd groeit de behoefte naar nultredenwoningen (appartementen of patio's) in alle prijs- en oppervlakteklassen.

INTERPRETATIE VAN OVERSCHOTTEN EN TEKORTEN

Let wel, de theoretische overschotten en tekorten ontstaan wanneer alle doelgroepen hun verhuiswensen kunnen realiseren. In de praktijk is de woningmarkt een aanbodmarkt en zijn doelgroepen niet altijd in staat hun verhuiswens te realiseren, doordat zij hier financieel niet toe in staat zijn of omdat de gewenste woning niet beschikbaar is in de bestaande voorraad. De figuur geeft wel een goede indicatie in welke segmenten de grootste risico's ontstaan op leegstand en achteruitgang. Op termijn leidt een ontspannen markt zonder ingrijpen tot waardedaling, waardoor woningen in de nu nog relatief duurdere segmenten terugzakken naar een lager prijssegment. Uitzondering hierop vormen woningen die interessant zijn voor gebruik als tweede woningen, míts gemeentelijk beleid dit toestaat. De grootste risico's zijn vooral aanwezig in die PMC's/woningen waar zowel een overschot van dreigt te ontstaan, en die ook qua woning- en omgevingskenmerken relatief kwetsbaar zijn. In de latere hoofdstukken van deze rapportage brengen we de kenmerken van de bestaande voorraad en kwetsbaarheden in beeld. Hierbij leggen we nadrukkelijk ook het verband tussen de kwetsbaarheid en de marktdruk (behoefte of overschot) per PMC.

3.5 Aanbevelingen demografie en woningbehoefte: omgaan met geschetste opgaven

Hierna zetten we een aantal aanbevelingen op een rij over hoe om te gaan met de geschetste demografische ontwikkelingen en bijbehorende woningbehoefte.

Monitor ontwikkeling huishoudens om te sturen in programmering waar nodig

De ontwikkeling van het aantal huishoudens en de doelgroepen is omgeven met onzekerheden. Monitor hoe deze vraag zich in de praktijk ontwikkelt en stuur waar nodig bij in de programmering: zowel kwantitatief (aantallen wonigen) als ook kwalitatief (passende woningtypen bij de doelgroepen).

Middenhuur kansrijk voor versterken Zeeuwse woningmarkt, sterke locaties en een relatief betaalbare huurprijs wel cruciaal

Uit de behoefteraming blijkt een behoefte aan vrijesectorhuurwoningen. Dit segment is nu nog zeer beperkt aanwezig in de Zeeuwse voorraad, terwijl dit segment wel voorziet in behoefte van huishoudens die op zoek zijn naar een flexibele en/of onderhoudsarme woonruimte. Toevoeging van dit segment verrijkt de Zeeuwse woningmarkt en stimuleert doorstroming. Houd er wel rekening mee dat vrijesectorhuur in Zeeland concurreert met de relatief betaalbare bestaande koopvoorraad. Bij toevoeging van dit segment is het daarom cruciaal om te kiezen voor sterke locaties en een relatief betaalbare huurprijs. Het gaat in Zeeland om dan ook om middenhuur (tot maximaal € 900 á € 1.000) en - anders dan bijvoorbeeld in de Randstad - niet om dure huur (€ 1.000+).

Zet bestaande voorraad centraal in woningmarktbeleid

Een belangrijk deel van de woningmarkopgaven zit niet in nieuwbouw, maar in de bestaande voorraad. Zie hiervoor hoofdstuk 5 en 6 van deze rapportage en het separate position paper *'naar een uitvoeringstrategie KWOZ 2019'*.

Stimuleer levensloopgeschikt maken bestaande woningen daar waar kansrijk

Vanuit de focus op de bestaande voorraad: een deel van de behoefte aan nultredenwoningen kan worden ingevuld door reguliere grondgebonden woningen levensloopgeschikt te maken. Hiermee kan tegelijkertijd het theoretisch overschot in een deel van het reguliere grondgebonden segment worden verkleind. Uiteraard is niet elke woning geschikt om te transformeren naar een levensloopgeschikte woning. Dit hangt mede af van de technische mogelijkheden, maar bijvoorbeeld ook van omgevingsfactoren zoals de nabijheid van voorzieningen (belangrijk bij afnemende mobiliteit). In hoofdstuk 5 gaan we hier nader op in.

Zet met nieuwbouw voor groeiende groep ouderen in op doorstroming

Door woningen te realiseren voor de groeiende groep ouderen bevordert u de doorstroming op de woningmarkt: verhuizers laten een andere woning achter en zo komen woningen in het middensegment vrij die weer betrokken worden door de doorstromers uit starterswoningen. Hiermee ontstaan langere verhuisketens dan wanneer u bijvoorbeeld starterswoningen realiseert, die veel minder verhuis-bewegingen genereren (vaak slechts één verhuisbeweging, terwijl woningen verderop in de verhuisketen vier tot vijf verhuisbewegingen genereren). Bovendien zijn bestaande woningen voor starters vaak betaalbaarder dan nieuwbouwwoningen. Door deze woningen in de bestaande voorraad vrij te spelen vergroot u de kansen voor starters.

4 Verdieping specifieke doelgroepen/niches

In dit hoofdstuk verdiepen we op een aantal specifieke doelgroepen en niches op de woningmarkt. We gaan achtereenvolgens in op: wonen en zorg (4.1), instroom op de woningmarkt vanuit België (4.2), studenten(huisvesting) in Zeeland (4.3) en arbeidsmigranten(huisvesting) (4.4).

4.1 Wonen met zorg: extramurale doelgroep neemt sterk in omvang toe, dit vraagt om sterke woonzorgconcepten

In deze paragraaf brengen we het zorggebruik (in relatie tot wonen) in kaart. We brengen eerst het huidige intra- en extramurale zorggebruik in Zeeland en de afzonderlijke regio's in beeld. Vervolgens geven we een indicatie van de zorgbehoefte in 2029.

INDICATIE TOEKOMSTIG ZORGGEBRUIK (INTRA- EN EXTRAMURAAL)

Om het toekomstig aantal intramurale zorgbehoevenden in beeld te brengen, combineren we de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt et cetera) per leeftijdsgroep met de ontwikkeling van de intramurale bevolking per leeftijdsklasse op basis van de Provinciale prognose (2019). We gaan hierbij uit van een gelijkblijvend aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse.

Het toekomstig aantal extramurale zorgbehoevenden brengen we op een vergelijkbare wijze in beeld. We zetten de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt et cetera) per leeftijdsgroep af tegen het aantal reguliere huishoudens per leeftijdsklasse. Op basis van de groei van het aantal huishoudens per leeftijdsklasse kunnen we zo een indicatie geven van het te verwachten aantal extramurale zorgbehoevenden. In de praktijk valt dit aantal mogelijk nog hoger uit dan nu geraamd, als gevolg van verdere extramuralisering van zorgbehoevenden met een ZZP tot 4.

Intramurale zorg in Zeeland: circa 5.190 personen, ruim 55% is 75 jaar of ouder

In Zeeland wonen op dit moment circa 5.190 personen in een intramurale zorgwoning. De leeftijd van personen in een intramurale zorgwoning loopt relatief sterk uiteen. Wel is de leeftijdsgroep 75-85 jaar (18%) en de groep van 85 jaar en ouder (38%) relatief sterk vertegenwoordigd binnen de intramurale bevolking in Zeeland.

Ontwikkeling intramurale zorg: in 2029 circa 5.155 personen in Zeeland, sterke verschillen tussen regio's

Op basis van de Provinciale prognose (2019) verwachten we dat het aantal intramuraal wonende personen in Zeeland in 2029 met ruim een half procent is gedaald, tot circa 5.155 intramurale zorgbehoevenden. Deze lichte daling is het gevolg van de extramuralisering in de zorg, die grotendeels (maar in aantallen net niet volledig) wordt gecompenseerd door de groeiende groep ouderen met een (middel)zware zorgbehoefte. Wel zien we sterke verschillen tussen de afzonderlijke regio's:

- De intramurale bevolking op de **Bevelanden** krimpt relatief het snelst in omvang. Hier is het aantal personen in een intramurale zorgwoning naar verwachting afgenomen met circa 12% in 2029.
- Op **Schouwen-Duiveland**, **Tholen** en **Walcheren** verwachten we op basis van de Provinciale prognose ook een afname in het aantal personen in een intramurale woning.
- De intramurale bevolking in Zeeuws-Vlaanderen neemt de komende tien jaar juist toe. In 2029 ligt het aantal personen dat intramurale zorg ontvangt naar verwachting circa 240 personen hoger dan nu, een toename van 17%.

De komende tien jaar verandert de samenstelling van de intramurale bevolking naar leeftijdsklasse. Als gevolg van de toenemende vergrijzing stijgt het aandeel 75-plussers binnen de intramurale bevolking in Zeeland. In 2029 is 22% van alle intramuraal wonende personen in de provincie tussen de 75 en 85 jaar oud. Op dit moment (2019) ligt dit aandeel nog op zo'n 18%. Het aandeel 85-plussers onder de intramurale bevolking groeit in dezelfde periode van 38% naar 40% in 2029. Zie onderstaande tabel.

Tabel 3: Intramurale bevolking naar leeftijd, 2019-2029

Bevelanden		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
0-15 jaar	35 (2,1%)	10 (0,7%)
15-25 jaar	85 (5,4%)	35 (2,5%)
25-35 jaar	120 (7,5%)	65 (4,6%)
35-45 jaar	120 (7,5%)	110 (7,8%)
45-55 jaar	145 (9,1%)	105 (7,4%)
55-65 jaar	120 (7,5%)	100 (7,1%)
65-75 jaar	130 (8,1%)	90 (6,4%)
75-85 jaar	255 (15,9%)	290 (20,6%)
85 + jaar	590 (36,9%)	605 (42,9%)
Totaal	**1.600 (100%)**	**1.410 (100%)**

Walcheren		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
0-15 jaar	40 (2,5%)	25 (1,6%)
15-25 jaar	150 (9,3%)	135 (8,7%)
25-35 jaar	130 (8,1%)	110 (7,1%)
35-45 jaar	110 (6,9%)	95 (6,1%)
45-55 jaar	140 (8,7%)	85 (5,5%)
55-65 jaar	120 (7,5%)	145 (9,4%)
65-75 jaar	125 (7,8%)	75 (4,9%)
75-85 jaar	260 (16,2%)	320 (20,8%)
85 + jaar	530 (33%)	555 (35,9%)
Totaal	**1.605 (100%)**	**1.545 (100%)**

Schouwen-Duiveland		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
0-15 jaar	0 (0%)	0 (0%)
15-25 jaar	5 (1,6%)	5 (1,5%)
25-35 jaar	15 (4,6%)	10 (3,1%)
35-45 jaar	10 (3%)	15 (4,6%)
45-55 jaar	10 (3%)	20 (6,2%)
55-65 jaar	15 (4,5%)	10 (3,1%)
65-75 jaar	20 (6,1%)	0 (0%)
75-85 jaar	75 (22,7%)	70 (21,5%)
85 + jaar	180 (54,5%)	195 (60%)
Totaal	**330 (100%)**	**325 (100%)**

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%)**

Tholen		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
0-15 jaar	0 (0%)	0 (0%)
15-25 jaar	10 (4,3%)	10 (4,7%)
25-35 jaar	15 (6,5%)	20 (9,3%)
35-45 jaar	10 (4,3%)	15 (7%)
45-55 jaar	10 (4,3%)	5 (2,3%)
55-65 jaar	5 (2,2%)	5 (2,3%)
65-75 jaar	10 (4,3%)	5 (2,3%)
75-85 jaar	50 (21,7%)	40 (18,6%)
85 + jaar	120 (52,2%)	115 (53,5%)
Totaal	**230 (99,8%)**	**215 (100%)**

Zeeland		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
0-15 jaar	105 (2%)	65 (1,3%)
15-25 jaar	325 (6,3%)	300 (5,8%)
25-35 jaar	360 (6,9%)	305 (5,9%)
35-45 jaar	320 (6,2%)	355 (6,9%)
45-55 jaar	420 (8,1%)	305 (5,9%)
55-65 jaar	370 (7,1%)	360 (7%)
65-75 jaar	405 (7,8%)	245 (4,8%)
75-85 jaar	920 (17,9%)	1135 (22%)
85 + jaar	1.955 (37,7%)	2.080 (40,4%)
Totaal	**5.180 (100%)**	**5.150 (100%)**

Bron: Provinciale prognose (2019), bewerking Stec Groep (2019). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Zeeland: groeiend aandeel somatische en psychogeriatrische zorg als gevolg van groeiend aandeel ouderen

De verandering in samenstelling van de intramurale bevolking naar leeftijdsklassen gaat gepaard met een veranderende vraag naar type zorg. Enerzijds worden huidige zorggebruikers ouder en schuiven zij door naar een hogere leeftijdsklasse, zonder dat hun type zorgvraag verandert. Hierdoor blijft bijvoorbeeld het aandeel intramurale bevolking met een VG-indicatie relatief hoog. Tegelijkertijd neemt als gevolg van de vergrijzing het aandeel van de intramurale bevolking dat somatische (23% in 2029) of psychogeriatrische zorg (23% in 2029) nodig heeft naar verwachting toe. Zie onderstaande figuur.

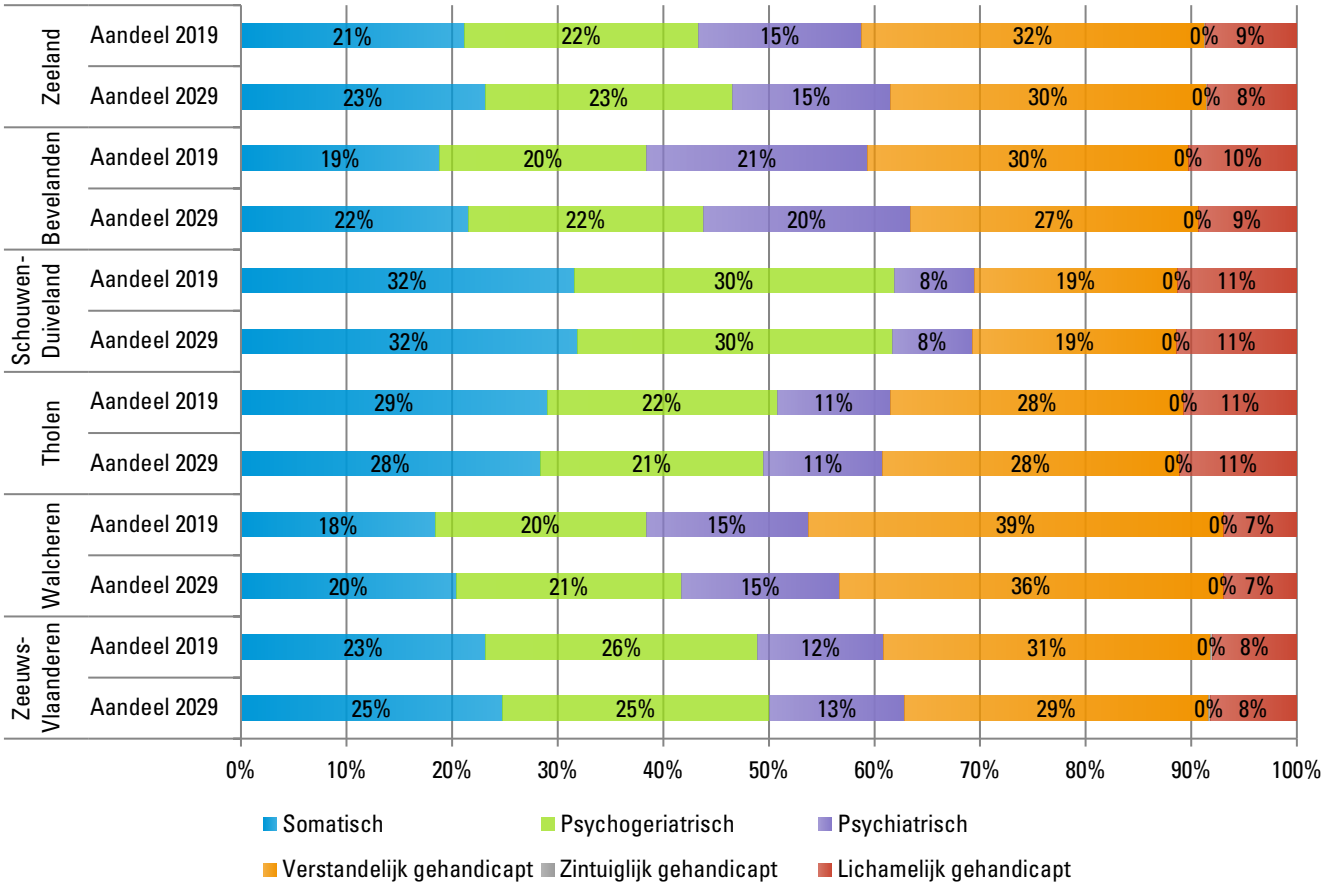
Regio's: in veel regio's groei aandeel zorgbehoevenden met somatisch- of psychogeriatrisch zorgprofiel, Schouwen-Duiveland en Tholen vormen uitzondering

Kijken we naar intramurale zorg per regio, dan valt het volgende op:

- Binnen de regio's **de Bevelanden**, **Walcheren** en **Zeeuws-Vlaanderen** neemt het aandeel 65-plushuishoudens binnen de intramurale bevolking toe (zie voorgaande tabel). Als gevolg van deze toenemende vergrijzing groeit het aandeel personen dat intramurale somatische of psychogeriatrische zorg nodig heeft.
- Op **Schouwen-Duiveland** en **Tholen** zien we niet of maar zeer beperkt groei in het aandeel 65-plussers. Gelijk aan deze ontwikkeling blijft het aandeel dat somatische of psychogeriatrische zorg nodig heeft gelijk, of neemt de komende jaren af.
- Een relatief groot deel van de intramurale bevolking op **Walcheren** heeft een VG-indicatie (circa 39%). Dit aandeel daalt de komende jaren relatief licht naar verwachting.

We merken hierbij op dat op regioniveau het verloop van het aantal intramurale zorgbehoevenden en hun bijbehorende type zorgbehoefte ook sterk afhankelijk is van de (op termijn mogelijk veranderende) aanwezigheid van zorginstellingen. Verhuizingen, uitbreidingen of juist sluitingen van zorginstellingen die specifieke typen zorg verlenen kunnen leiden tot een veranderende regionale spreiding van intramuraal zorgbehoevenden.

Figuur 6: Verhoudingen intramurale zorg naar type, 2019-2029



Bron: Provinciale prognose (2019), CIZ (2017), bewerking Stec Groep (2019). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Om de zorg betaalbaar te houden, meer te laten aansluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen is in de afgelopen jaren het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit wordt extramuralisering genoemd. Daar waar wonen en zorg eerst samen werden vergoed vanuit de Algemene Wet Bijzondere Zorg (AWBZ) zijn wonen en zorg nu losgekoppeld. De cliënt betaalt zelf voor de huur- of koopwoning en afhankelijk van de situatie wordt de zorg gefinancierd via de Zorgverzekeringswet (ZVW), Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) of Wet langdurige zorg (Wlz). Dit betekent dat cliënten in de lagere zorgcategorieën niet langer intramuraal (zorg met verblijf in een instelling) wonen, maar in een zelfstandige woning en daar (extramurale) zorg ontvangen. De zorgzwaartepakketten (ZZP's, uit de oude AWBZ) 1 en 2 zijn voor alle typen zorg inmiddels geëxtramuraliseerd. Voor de VG-sector (verstandelijke gehandicapten) is ook ZZP 3 deels extramuraal gemaakt en voor de V&V-sector (verpleging en verzorging) ZZP 3 helemaal en ZZP 4 deels.

Extramurale zorg: circa 12.580 personen in Zeeland

Om een goed beeld te krijgen van de extramurale zorggebruikers in Zeeland kijken we wederom naar de verhouding tussen verschillende leeftijdsgroepen. Vervolgens geven we ook voor de extramurale bevolking de verhoudingen weer tussen typen zorg binnen het huidige zorggebruik. Uit onderstaande tabel blijkt dat ongeveer 12.580 personen in Zeeland extramurale zorg ontvangen. Ruim een derde valt in de leeftijdscategorie 75 tot 85 jaar. Zo'n 68% van de extramurale bevolking in Zeeland is ouder dan 65 jaar.

Tabel 4: Extramurale bevolking naar leeftijd, 2019-2029

Bevelanden		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
15-25 jaar	185 (6%)	180 (4,7%)
25-35 jaar	160 (5,2%)	175 (4,6%)
35-45 jaar	180 (5,9%)	200 (5,3%)
45-55 jaar	245 (8%)	200 (5,3%)
55-65 jaar	235 (7,7%)	250 (6,6%)
65-75 jaar	450 (14,7%)	490 (12,9%)
75-85 jaar	1.135 (37,1%)	1.675 (44,1%)
85 + jaar	470 (15,4%)	625 (16,5%)
Totaal	**3.060 (100%)**	**3.795 (100%)**

Walcheren		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
15-25 jaar	185 (4,7%)	155 (3,2%)
25-35 jaar	220 (5,6%)	240 (5%)
35-45 jaar	245 (6,2%)	250 (5,2%)
45-55 jaar	305 (7,7%)	260 (5,4%)
55-65 jaar	300 (7,6%)	310 (6,5%)
65-75 jaar	685 (17,3%)	700 (14,6%)
75-85 jaar	1.445 (36,5%)	2.090 (43,6%)
85 + jaar	570 (14,4%)	790 (16,5%)
Totaal	**3.955 (100%)**	**4.795 (100%)**

Schouwen-Duiveland		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
15-25 jaar	40 (3,9%)	35 (2,8%)
25-35 jaar	35 (3,4%)	35 (2,8%)
35-45 jaar	40 (3,9%)	45 (3,5%)
45-55 jaar	65 (6,3%)	45 (3,5%)
55-65 jaar	70 (6,7%)	70 (5,5%)
65-75 jaar	165 (15,9%)	160 (12,6%)
75-85 jaar	440 (42,5%)	620 (48,8%)
85 + jaar	180 (17,4%)	260 (20,5%)
Totaal	**1.035 (100%)**	**1.270 (100%)**

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%)**

Tholen		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
15-25 jaar	85 (11,8%)	75 (8,5%)
25-35 jaar	35 (4,9%)	40 (4,5%)
35-45 jaar	40 (5,6%)	45 (5,1%)
45-55 jaar	55 (7,6%)	40 (4,5%)
55-65 jaar	50 (6,9%)	55 (6,2%)
65-75 jaar	90 (12,5%)	105 (11,9%)
75-85 jaar	260 (36,1%)	385 (43,5%)
85 + jaar	105 (14,6%)	140 (15,8%)
Totaal	**720 (100%)**	**885 (100%)**

Zeeland		
Leeftijdsgroep	Huishoudens 2019	Aandeel 2029
15-25 jaar	685 (5,4%)	600 (4%)
25-35 jaar	625 (5%)	665 (4,4%)
35-45 jaar	720 (5,7%)	765 (5,1%)
45-55 jaar	985 (7,8%)	785 (5,2%)
55-65 jaar	965 (7,7%)	1.000 (6,6%)
65-75 jaar	2020 (16%)	2.070 (13,7%)
75-85 jaar	4.690 (37,3%)	6.705 (44,3%)
85 + jaar	1.900 (15,1%)	2.545 (16,7%)
Totaal	**12.590 (100%)**	**15.135 (100%)**

Bron: Provinciale prognose (2019), bewerking Stec Groep (2019). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Circa 20% groei in aantal personen binnen extramurale zorg, groter aandeel 65-plussers

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de extramurale bevolking in Zeeland de komende tien jaar groeit met zo'n 2.540 personen (+20%), tot 15.120 personen in 2029. Met name de groep extramurale zorgbehoevenden tussen de 75 en 85 jaar groeit sterk in omvang. In 2029 bestaat driekwart van de extramurale bevolking naar verwachting uit personen ouder dan 65 jaar. Hierin is de vergrijzing wederom goed terug te zien. Het aandeel 65-plussers stijgt in alle regio's relatief sterk.

Zeeland: bijna 60% extramurale bevolking heeft somatisch zorgprofiel, aandeel groeit komende jaren

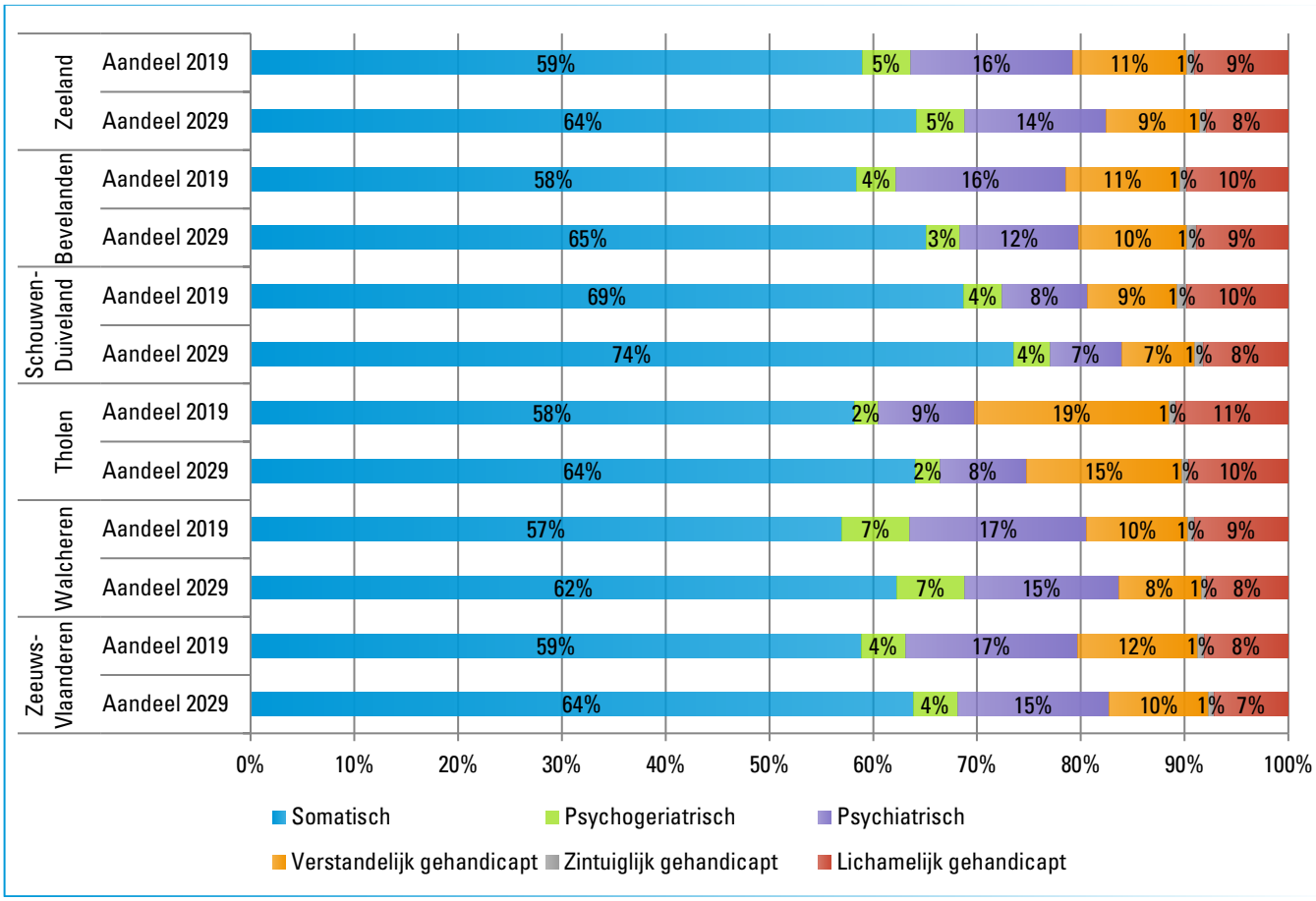
Onderstaande figuur geeft de verhoudingen weer naar type extramurale zorg. Een belangrijk deel van de extramurale zorg betreft somatische zorg. Als gevolg van het groeiend aandeel 65-plussers neemt het aandeel somatische zorg binnen de totale extramurale zorgbehoefte de komende jaren verder toe, van circa 59% in 2019 naar circa 64% in 2029. Het aandeel psychogeriatrische en ZG-zorg blijft nagenoeg gelijk. Bij de overige zorgtypen verwachten we de komende tien jaar een lichte relatieve daling.

Regio's: in alle regio's sterke groei aandeel extramurale zorgbehoevenden met somatische zorg, relatieve groei sterkst op de Bevelanden en Tholen

Splitsen we de intramurale groep uit per regio, dan valt het volgende op:

- Het aandeel somatische zorg groeit relatief snel op de **Bevelanden**. Daarnaast zien we ook hier de sterkste daling in het aandeel psychiatrische zorg.
- In 2029 heeft bijna driekwart van de extramurale bevolking op **Schouwen-Duiveland** een somatische zorgbehoefte.
- Een relatief groot deel van de extramurale bevolking op **Tholen** heeft een VG-indicatie (circa 19%). Dit aandeel wordt de komende jaren kleiner, met name door de groei in somatische zorg.

Figuur 7: Verhoudingen extramurale zorg naar type, 2019-2029



Bron: Provinciale prognose (2019), CIZ (2017), bewerking Stec Groep (2019). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

4.2 Instroom van huishoudens uit België speelt vooral in Zeeuws-Vlaanderen, vooral huishoudens tot 35 jaar op zoek naar een betaalbare grondgebonden koopwoning

De huishoudensontwikkeling in Zeeland wordt mede beïnvloed door verhuisbewegingen vanuit België. In onderstaande tabel hebben we deze instroom in beeld gebracht voor de periode 2016 tot en met 2018 (3 jaar). We maken onderscheid naar samenstelling van het huishouden (doelgroep) en het type woning dat wordt betrokken (PMC). We onderscheiden vier typen doelgroepen: alleenstaanden en stellen tot 35 jaar, gezinnen, alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar en 65-plushuishoudens. Voor de PMC's onderscheiden we dezelfde 25 typen als in hoofdstuk 2, waarbij we telkens per regio de top 5 weergeven. Dit zijn dus de top 5 PMC's die door de meeste Belgische huishoudens zijn betrokken.

REGULIERE MIGRATIE IS AL VERWERKT IN PROVINCIALE PROGNOSE 2019

In deze paragraaf verdiepen we op de instroom vanuit België: we laten zien in welke regio's deze huishoudens overwegend landen, om wat voor typen huishoudens het gaat en in wat voor soort woningen zij gaan wonen. Deze migratiecijfers zijn nadrukkelijk een verdieping: reguliere migratie (binnenlands en buitenlands) is al meegenomen in de Provinciale prognose 2019 (zie ook hoofdstuk 2).

Instroom grootst in Zeeuws-Vlaanderen, alleenstaanden en stellen tot 35 jaar belangrijkste doelgroep

De instroom van Belgische huishoudens is zowel relatief als absoluut gezien het grootst in Zeeuws-Vlaanderen. 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. Zetten we dit aantal af tegen het totaal aantal huishoudens in Zeeuws-Vlaanderen, dan komen we op een verhouding van zo'n 3,25%. Bijna de helft van de 1.600 huishoudens is een jong huishouden tot 35 jaar zonder kinderen. Zetten we dit aantal af tegen het totaal aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar in Zeeuws-Vlaanderen, dan komen we op 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. In de overige regio's is de instroom van huishoudens vanuit België relatief beperkter. Op Walcheren gaat het nog om zo'n 700 huishoudens de afgelopen 3 jaar, overwegend alleenstaanden en stellen tot 65 jaar.

Belgische immigranten landen overwegend in betaalbare grondgebonden koopwoningen

Bijna 40% van alle huishoudens die vanuit België in Zeeland zijn komen wonen, hebben een betaalbare (tot € 150.000 of € 150.000 - € 250.000) grondgebonden koopwoning gekocht. Nog eens 16% landde in een sociale huurwoning. Het feit dat instroom vooral plaatsvindt naar betaalbare huur- of koopwoningen hangt naar verwachting mede samen met de dominante doelgroep jonge, kinderloze huishoudens. Het vermogen en de hypotheekmogelijkheden van huishoudens in deze doelgroep zijn vaak nog beperkt, waarmee zij zijn aangewezen op een betaalbare woonruimte.

Tabel 5: Inkomende verhuisbewegingen vanuit België[1] exclusief regio Tholen

Goes (Bevelanden)	Alleenst.&stellen tot 35 jaar	Gezinnen	Alleenst.&stellen 35-65 jaar	Alleenst.&stellen 65-plus	Totaal
GGB SH tot 120 m²	1	1	6	0	8
GGB koop 150-250K tot 120 m²	2	0	4	0	6
GGB koop 150-250K 120m²+	1	0	3	0	4
GGB koop 250-350K 120m²+	0	1	3	0	4
GGB koop 350K+ 120m²+	2	0	2	0	4
Overig	5	2	9	0	16
Totaal	**11**	**4**	**27**	**0**	**42**
Aandeel t.o.v. totaal huishoudens	*0,25%*	*0,05%*	*0,25%*	*0%*	*0,10%*

[1] We geven per regio de vijf meest betrokken type PMC's door vestigende huishoudens uit België. We baseren ons op de aangeleverde data van de gemeenten Goes, Hulst, Middelburg, Schouwen-Duiveland, Sluis, Terneuzen, Veere en Vlissingen. De gemeenten Reimerswaal, Tholen, Borsele, Kapelle, Noord Beveland hebben in verband met de verwaarloosbare instroom geen gegevens aangeleverd.

Schouwen-Duiveland	Alleenst.&stellen tot 35 jaar	Gezinnen	Alleenst.&stellen 35-65 jaar	Alleenst.&stellen 65-plus	Totaal
GGB koop 150-250K tot 120 m²	4	1	1	0	6
GGB koop 350K+ 120m²+	0	2	4	0	6
APP/NULT SH 80m²+	1	0	1	1	3
APP/NULT koop 150-250K 80m²+	1	0	0	1	2
APP/NULT koop 250-350K 80m²+	0	0	1	1	2
Overig	4	5	3	2	14
Totaal	**10**	**8**	**10**	**5**	**33**
Aandeel t.o.v. totaal huishoudens	*0,85%*	*0,20%*	*0,25%*	*0,10%*	*0,20%*
Walcheren	**Alleenst.&stellen tot 35 jaar**	**Gezinnen**	**Alleenst.&stellen 35-65 jaar**	**Alleenst.&stellen 65-plus**	**Totaal**
APP/NULT SH tot 80m²	72	1	50	17	140
GGB SH tot 120 m²	27	7	49	15	98
GGB koop tot 150K tot 120 m²	21	3	51	8	83
GGB koop 150-250K tot 120 m²	13	5	27	11	56
GGB koop 150-250K 120m²+	11	5	21	13	50
Overig	63	20	123	59	265
Totaal	**207**	**41**	**321**	**123**	**692**
Aandeel t.o.v. totaal huishoudens	*2,95%*	*0,25%*	*2,20%*	*0,70%*	*1,25%*
Zeeuws-Vlaanderen	**Alleenst.&stellen tot 35 jaar**	**Gezinnen**	**Alleenst.&stellen 35-65 jaar**	**Alleenst.&stellen 65-plus**	**Totaal**
GGB koop 150-250K 120m²+	128	44	72	7	251
GGB koop tot 150K tot 120 m²	139	30	99	10	278
GGB koop 150-250K tot 120 m²	104	24	47	5	180
GGB SH tot 120 m²	69	9	33	4	115
GGB koop 250-350K 120m²+	69	19	38	6	132
Overig	272	99	235	40	646
Totaal	**781**	**225**	**524**	**72**	**1.602**
Aandeel t.o.v. totaal huishoudens	*19,20%*	*1,55%*	*3,85%*	*0,45%*	*3,25%*
Provincie	**Alleenst.&stellen tot 35 jaar**	**Gezinnen**	**Alleenst.&stellen 35-65 jaar**	**Alleenst.&stellen 65-plus**	**Totaal**
GGB koop tot 150K tot 120 m²	160	33	152	18	363
GGB koop 150-250K 120m²+	140	49	97	21	307
GGB koop 150-250K tot 120 m²	123	30	79	16	248
GGB SH tot 120 m²	97	17	89	19	222
APP/NULT SH tot 80m²	84	2	66	20	172
Overig	405	147	399	106	1.057
Totaal	**1.009**	**278**	**882**	**200**	**2.369**
Aandeel t.o.v. totaal huishoudens	*5,75%*	*0,50%*	*1,90%*	*0,35%*	*1,35%*

Bron: gemeentelijke data Goes, Hulst, Middelburg, Schouwen-Duiveland, Sluis, Terneuzen, Veere en Vlissingen (2019), bewerking Stec Groep (2019). Percentages afgerond op 0,05%.

4.3 Studenten(huisvesting): onzeker beeld maar lichte daling en verschuiving van Vlissingen naar Middelburg verwacht

Monitor aantal (uitwonende) studenten met onderwijsinstellingen, prognoses relatief onzeker

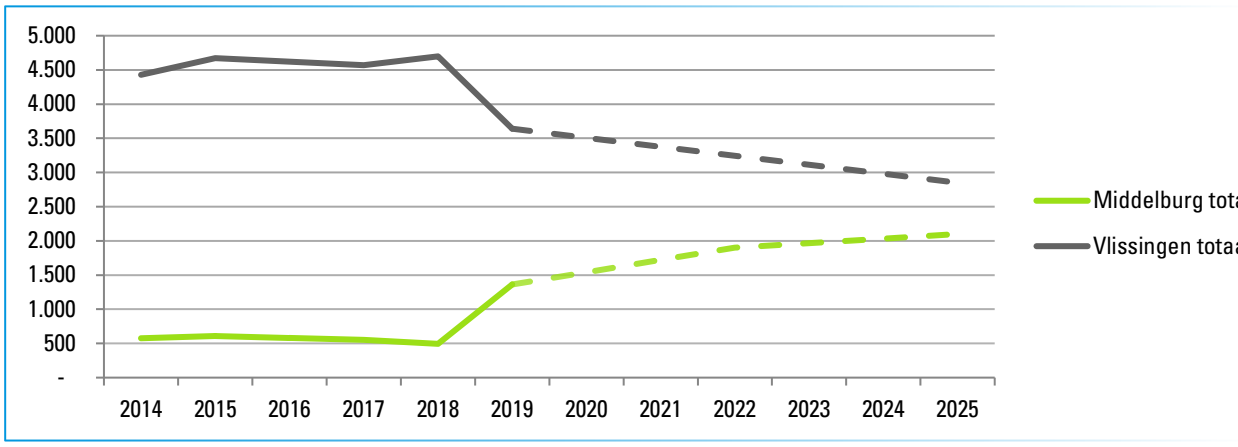
In deze paragraaf schetsen we een beeld van het historische en te verwachten toekomstige verloop van het aantal studenten in Middelburg en Vlissingen en het aantal studenten dat op kamers of zelfstandig woont. We merken hierbij op dat het toekomstig verloop sterk samenhangt met de plannen van de Hogeschool Zeeland (focus op Vlissingen of Middelburg) en de mate waarin het lukt om het aantal studenten op peil te houden. Het beeld dat we in deze paragraaf schetsen geeft daarom een indicatief beeld, maar is tegelijkertijd onzeker. Monitor samen met de onderwijsinstellingen het verloop van het aantal studenten om indien nodig plannen voor studentenhuisvesting bij te stellen op termijn.

In totaal lichte daling van ruim 5.000 studenten naar circa 4.950 verwacht in 2025 op basis van huidige prognoses, verschuiving van Vlissingen naar Middelburg

Zeeland kent twee hogeronderwijsinstellingen: de Hogeschool Zeeland (HZ) en de University College Roosevelt (UCR). Het aantal studenten aan de HZ in Vlissingen ligt rond de 3.650, het aantal in Middelburg op ruim 800. De UCR is gevestigd in Middelburg en telt op dit moment circa 550 studenten. Door de recente verhuizing van een aantal opleidingen van de HZ uit Vlissingen naar Middelburg is het totaal aantal studenten in Middelburg gestegen en in Vlissingen gedaald, zie onderstaande figuur.

Naar verwachting daalt het aantal studenten aan de HZ de komende jaren. Deze daling is zowel terug te zien in de eigen verwachtingen van de HZ als ook in de Apollo-studentenprognose 2018 (ABF)[2]. Tegelijkertijd is de verwachting dat het aantal studenten aan de HZ als gevolg van uitbreiding van activiteiten in Middelburg daar stijgt van de ruim 800 nu naar zo'n 1.200 over een paar jaar. De UCR opent daarnaast naar verwachting in 2020 een nieuw departement, waarmee het aantal studenten aan de UCR op termijn doorgroeit tot circa 900. Op basis van bovenstaande verwachting daalt het aantal studenten in Vlissingen tot circa 2.850 in 2025, terwijl het aantal studenten in Middelburg (HZ en UCR samen) naar verwachting stijgt tot circa 2.100 in 2025. Zie onderstaande figuur.

Figuur 8: totaal aantal studenten per gemeente



Bron: Hogeschool Zeeland (2018), University College Roosevelt (2018), ABF Apollo 2018, bewerking Stec Groep (2019).

Aantal uitwonende studenten stijgt naar verwachting in Middelburg, daling in Vlissingen verwacht

Op dit moment ligt het aantal uitwonende studenten in Vlissingen rond de 900 en in Middelburg naar schatting op ruim 700. In Middelburg gaat het voor bijna 80% om UCR-studenten, die op de campus wonen en dus niet in een 'reguliere studentenkamer' in de stad. Het resterende deel bestaat uit HZ-studenten[3].

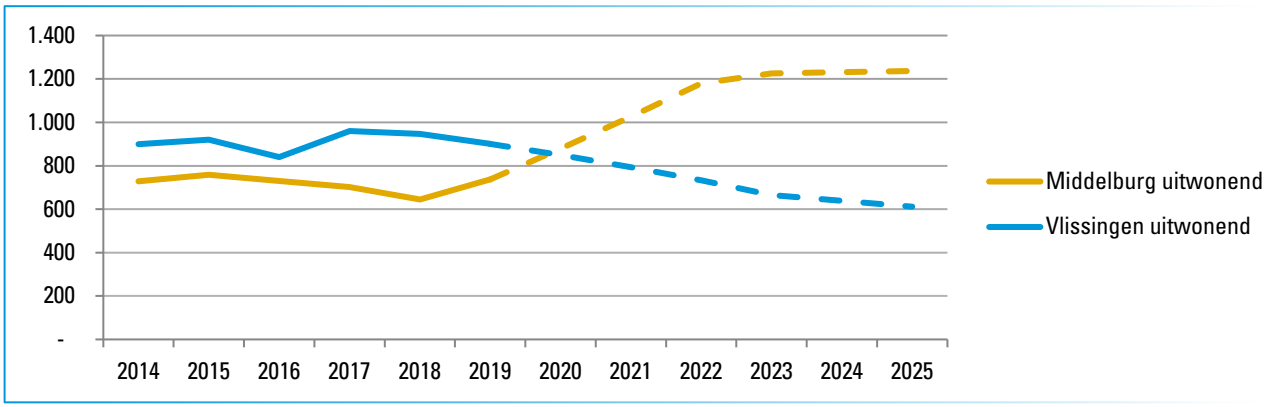
Als gevolg van de recente verhuizing van een aantal opleidingen van de HZ van Vlissingen naar Middelburg verwachten we de komende jaren een geleidelijke verhuizing van een deel van de nu nog in Vlissingen op kamers wonende studenten naar Middelburg. Zij verhuizen als het ware achter hun opleiding aan. Uiteraard hangt het mede af van het aanbod of deze verhuizingen ook kunnen worden gerealiseerd.

Daarnaast verwachten we een stijging van het aantal uitwonende studenten in Middelburg als gevolg van uitbreiding van activiteiten van de HZ in Middelburg. Het totaal aantal studenten stijgt daar van zo'n 800 nu naar zo'n 1.200 over een paar jaar en een deel van deze studenten gaat naar verwachting op kamers in Vlissingen. Ook de groei van de UCR naar circa 900 studenten op termijn zorgt voor een groei van het aantal uitwonende studenten in Middelburg. In totaal neemt het aantal uitwonende studenten op basis van deze verwachtingen in Middelburg toe tot zo'n 1.240 in 2025 en in Vlissingen af tot zo'n 610 in 2025.

[2] De Apollo-studentenprognose 2018 houdt geen rekening met de recente verhuizing van een aantal opleidingen van de HZ uit Vlissingen naar Middelburg. Hier is voor gecorrigeerd.
[3] Er zijn geen geregistreerde aantallen bekend van HZ-studenten die in Middelburg wonen. Wel is bekend dat circa 610 HBO-studenten die in Vlissingen studeren op kamers wonen buiten Vlissingen. Omdat vraag naar en aanbod van kamers op verhuursites in Middelburg zeer beperkt is, gaan we er vanuit dat maximaal 25% van de uitwonende Vlissingse HZ-studenten in Middelburg woont.

We merken hierbij op dat we in de prognose uit gaan van een ongeveer gelijkblijvend aandeel uitwonende studenten aan de HZ van circa 23%. Monitor dit aandeel de komende jaren en stel de verwachtingen indien nodig bij.

Figuur 9: totaal aantal uitwonende studenten per gemeente (Nederlands en internationaal)



Bron: Hogeschool Zeeland (2018), University College Roosevelt (2018), ABF Apollo 2018, bewerking Stec Groep (2019).

4.4 Arbeidsmigranten(huisvesting)

In deze paragraaf verdiepen we op arbeidsmigranten(huisvesting) in Zeeland. Onder **arbeidsmigranten** verstaan we alle buitenlandse personen die in een Zeeuwse gemeente werkzaam zijn en (de intentie hebben om) hier niet permanent (te komen) wonen. We brengen het huidig en te verwachten toekomstig aantal arbeidsmigranten voor Zeeland en per regio in beeld en lichten kwalitatieve kenmerken zoals de huisvestingsituatie en aandeel short-, mid-, en long-stay toe. In bijlage D zijn de uitgebreide achterliggende modelmatige en empirische analyses terug te vinden.

AANPAK ONDERZOEK ARBEIDSMIGRANTEN(HUISVESTING) ZEELAND

De resultaten in deze paragraaf zijn gebaseerd op de combinatie van 2 methoden waarmee we vaststellen hoeveel arbeidsmigranten er nu in Zeeland werken en hoe de behoefte zich de komende 10 jaar zal ontwikkelen: een empirische methode (enquêteren bedrijven) en een modelmatige methode. De aanpak:

- We stellen aan de hand van statistische data de positie van elke Zeeuwse regio vast op een door ons ontwikkeld arbeidsmigrantenkwadrant. Deze positie duidt of er een structurele behoefte aan arbeidsmigranten te verwachten valt of niet;
- We bepalen aan de hand van empirisch onderzoek en statistische data hoeveel arbeidsmigranten er werkzaam waren in Zeeland in 2018;
- We stellen aan de hand van de positie op het arbeidsmigrantenkwadrant een prognose op met een bandbreedte (een hoog en een laag scenario) hoe de behoefte aan arbeidsmigranten(huisvesting) zich de komende 10 jaar zal ontwikkelen.

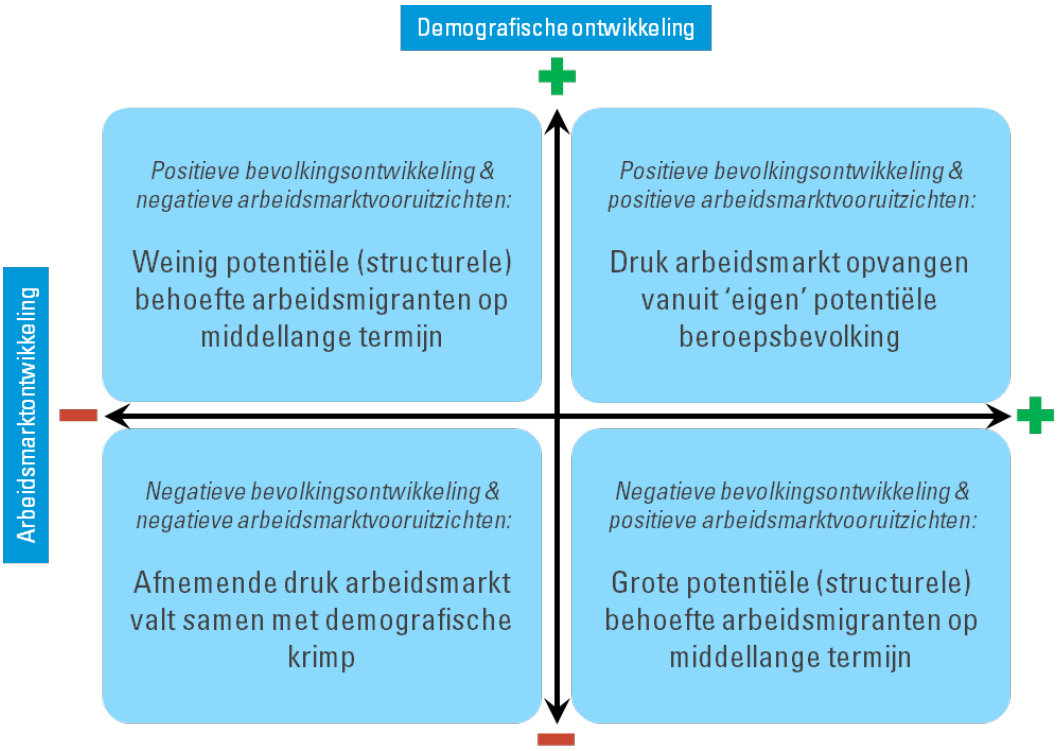
Positie Zeeuwse regio's in arbeidsmigrantenkwadrant: structurele behoefte arbeidsmigranten

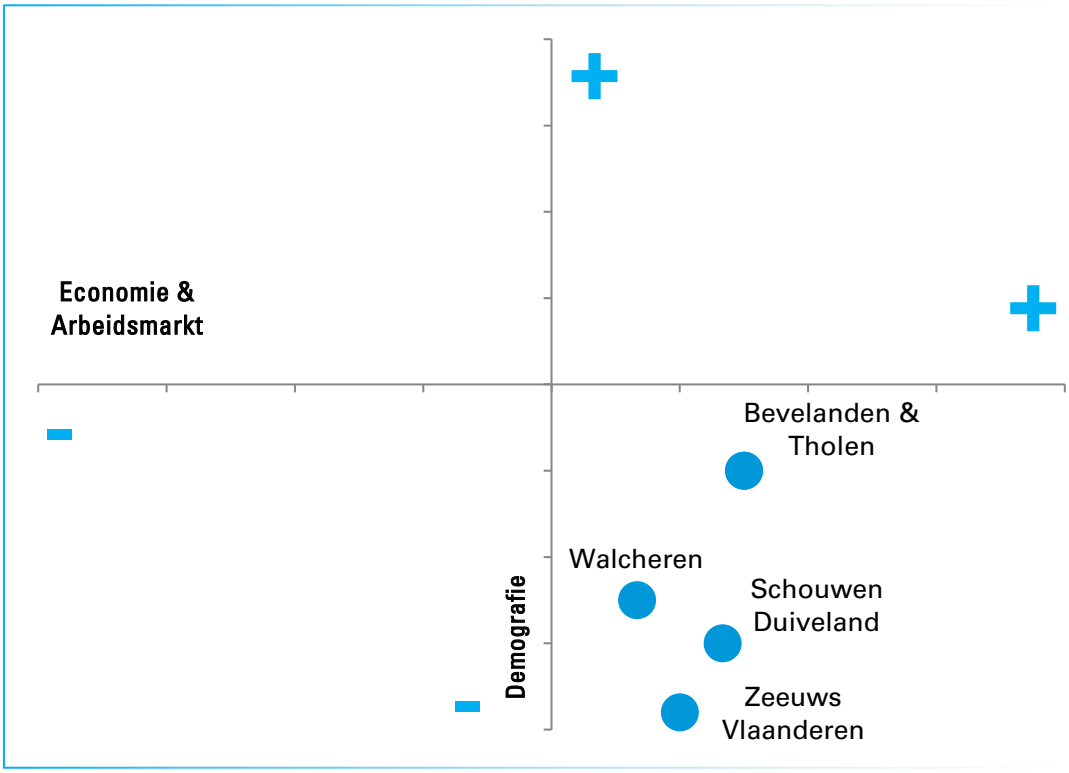
We beoordelen de Zeeuwse regio's op vijf demografische en arbeidsmarkttechnische indicatoren ten opzichte van Nederland om vast te stellen in hoeverre sprake is van een structurele behoefte aan arbeidsmigranten of niet. Zie onderstaande figuur. In bijlage D lichten werken we de aanpak uitgebreid uit. Vanuit Demografie gezien stijgt de behoefte aan arbeidsmigranten omdat de regio's op gebied van **demografie** licht negatief (De Bevelanden en Tholen) tot zwaar negatief (Zeeuws-Vlaanderen) scoren. In alle regio's krimpt de *potentiële beroepsbevolking* sterker dan gemiddeld in Nederland. De *huishoudensontwikkeling* is in alle regio's negatief ten opzichte van Nederland als geheel, maar neemt in absolute aantallen nog wel toe, met uitzondering van Zeeuws-Vlaanderen[4]. Op de as **Economie &**

[4] We hanteren voor dit kwadrant de PEARL-prognose van CBS/PBL, 2016, om de regio's met Nederland te kunnen vergelijken. Voor de abosulte huishoudensontwikkeling per regio gebruiken we in het KWOZ de Provinciale prognose 2019.

Arbeidsmarkt dragen met name de oververtegenwoordiging van *sectoren waar veel arbeidsmigranten werken* (met name op De Bevelanden, Tholen en Schouwen-Duiveland) en de *krapte op de arbeidsmarkt* bij aan een positie op het kwadrant dat duidt op een structurele behoefte aan arbeidsmigranten.

Figuur 10: Positionering en denkwijze arbeidsmigrantenkwadrant





De positie op het kwadrant wijst op een structurele behoefte aan arbeidsmigranten op termijn, omdat de combinatie van een relatief negatieve score demografische indicatoren en een aanhoudende behoefte aan personeel er toe leidt dat Zeeland een stijgende behoefte heeft aan meer arbeidsmigranten. Op basis van de positie op het arbeidsmigrantenkwadrant verwachten we voor alle Zeeuwse regio's op (middel)lange termijn een structurele behoefte aan extra arbeidsmigranten(-huisvesting). Dat betekent dat een belangrijk deel van de uitbreidingsvraag de komende 10 jaar naar verwachting structureel is.

Behoefte aan 2.340 tot maximaal 5.350 extra huisvestingsplaatsen komende 10 jaar in zeeland

Vervolgens hebben we het huidig aantal arbeidsmigranten en de te verwachten toekomstige ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in beeld gebracht. Zie onderstaande tabel. We combineren hiervoor een empirische onderzoeksmethode (enquête onder bedrijven) met een modelmatige benadering om tot een betrouwbare bandbreedte te komen. Beide methoden zijn uitgebreid uitgewerkt in bijlage D. De laatste kolom in onderstaande tabel geeft de indicatieve huidige en toekomstige aantallen weer. Voor de toekomstige waarde hanteren we een bandbreedte. In onderstaand tekstkader lichten we dit nader toe.

Op basis van de inzichten uit onze methoden ligt het indicatief aantal arbeidsmigranten eind 2018 op circa 7.050 voor heel Zeeland. De regio's de **Bevelanden** en **Zeeuws-Vlaanderen** nemen een belangrijk deel van dit aantal voor hun rekening. Op basis van ons prognosemodel (gespiegeld aan de inzichten uit de enquêtes) verwachten we tussen 2019 en 2029 een structurele extra huisvestingsvraag van 2.340 arbeidsmigranten(huisvestingsplekken). Onder bepaalde voorwaarden kan de extra behoefte oplopen tot 5.350 arbeidsmigranten(huisvestingsplekken) de komende 10 jaar.

AFHANKELIJK VAN (WAARMAKEN) AMBITIES VALT BEHOEFTE MOGELIJK HOGER UIT DAN ONDERKANT VAN DE BANDBREEDTE

De mate waarin de behoefte uiteindelijk mogelijk hoger dan de onderkant van de bandbreedte (+2.340 komende tien jaar) uitvalt, hangt onder andere af van de mate waarin je als provincie (samen met werkgevers en detacheerders) in wilt zetten op het aantrekken en binden van arbeidsmigranten, de mate waarin deze ambitie en de ambities van afzonderlijke bedrijven kunnen worden waargemaakt, et cetera. Blijf de kwantitatieve behoefte-ontwikkeling de komende jaren goed. Door de daadwerkelijke ontwikkeling te monitoren kunnen plannen optimaal worden bijgestuurd en aanvragen voor (nieuwe) huisvestingsinitiatieven optimaal worden beoordeeld.

Tabel 6: Aantal arbeidsmigranten in Zeeland in eind 2018 en ontwikkeling in de periode 2019 – 2029

Bevelanden	Empirisch onderzoek	Prognosemodel	Indicatief aantal arbeidsmigranten Bevelanden
	Schatting aantal arbeidsmigranten enquête geëxtrapoleerd	prognose aantal arbeidsmigranten laag / hoog scenario	
Eind 2018	2.550	2.350	ca. 2.350
Toename 2019-2029	n/b	+450 / +2.050	**+1.000**** (+450 tot +2.050)**
Totaal begin 2029			ca. 3.350**** (tot max. 4.400)
Schouwen-Duiveland	**Empirisch onderzoek**	**Prognosemodel**	**Indicatief aantal arbeidsmigranten Schouwen-Duiveland**
	Schatting aantal arbeidsmigranten enquête geëxtrapoleerd	prognose aantal arbeidsmigranten laag / hoog scenario	
Eind 2018	480	510 / 610	ca. 530
Toename 2019-2029	+330 / +440	+190 / +520	**+190 / +520**
Totaal begin 2029			ca. 720 tot 1.050

Tholen	Empirisch onderzoek	Prognosemodel	Indicatief aantal arbeidsmigranten Tholen
	Schatting aantal arbeidsmigranten enquête geëxtrapoleerd	prognose aantal arbeidsmigranten laag / hoog scenario	
Eind 2018	360	430 / 510	ca. 430
Toename 2019-2029	+240 / +300	+180 / +530	**+180 / +530**
Totaal begin 2029			ca. 610 tot 960
Walcheren	**Empirisch onderzoek**	**Prognosemodel**	**Indicatief aantal arbeidsmigranten Walcheren**
	Schatting aantal arbeidsmigranten enquête geëxtrapoleerd	prognose aantal arbeidsmigranten laag / hoog scenario	
Eind 2018	470*	1.780 / 2.130**	ca. 1.440
Toename 2019-2029	-20 / +490	+570 / +1.200	**+570 / +1.200**
Totaal begin 2029			2.010 tot 2.640
Zeeuws-Vlaanderen	**Empirisch onderzoek**	**Prognosemodel**	**Indicatief aantal arbeidsmigranten Zeeuws-Vlaanderen**
	Schatting aantal arbeidsmigranten enquête geëxtrapoleerd	prognose aantal arbeidsmigranten laag / hoog scenario	
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
Zeeland Totaal	**Empirisch onderzoek**	**Prognosemodel**	**Indicatief aantal arbeidsmigranten Zeeland**
	Schatting aantal arbeidsmigranten enquête geëxtrapoleerd	prognose aantal arbeidsmigranten laag / hoog scenario	
Eind 2018	6.070	7.180 / 8.130	**ca. 7.050**
Toename 2019-2029	+1.440 / +2.330***	+1.790 / +5.350	**+2.340**** tot +5.350**
Totaal begin 2029			ca. 9.390 tot 12.400

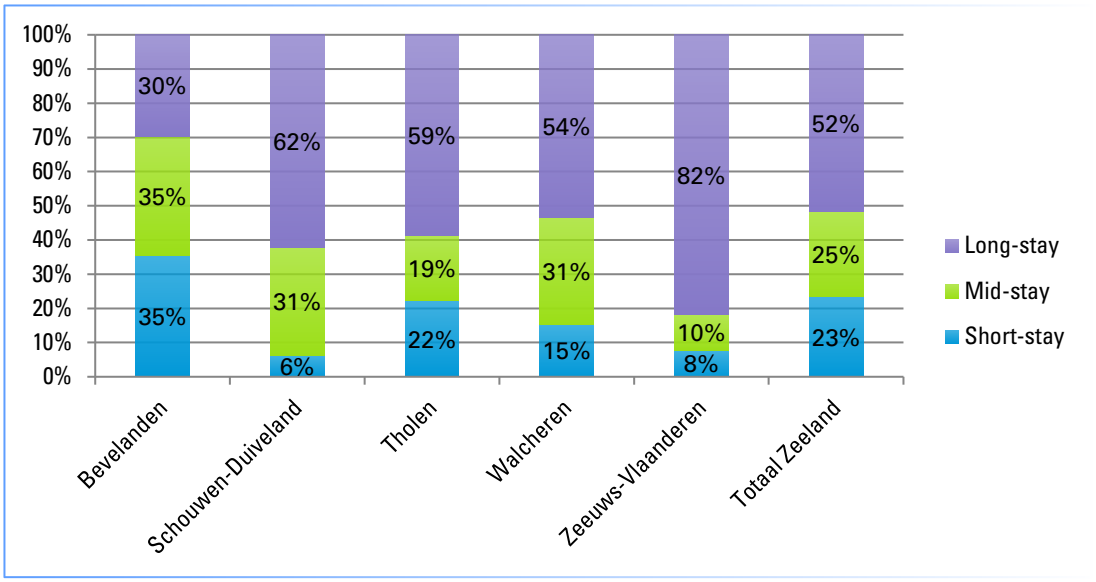
* de respons op Walcheren is relatief beperkt. Ondanks extrapolatie is de schatting van het aantal werkzame arbeidsmigranten op Walcheren daardoor naar verwachting relatief laag ten opzichte van het daadwerkelijk aantal werkzame arbeidsmigranten.
** Het aantal verwachte werkzame arbeidsmigranten op basis van de enquête ligt aanzienlijk lager dan het aantal verwachte woonachtige arbeidsmigranten op Walcheren. Enerzijds is een deel van de ingeschreven MOE-landers in de steden Vlissingen en Middelburg naar verwachting geen arbeidsmigrant meer in de definitie zoals in deze rapportage gehanteerd, anderzijds zijn er naar verwachting meer arbeidsmigranten van buiten Walcheren op Walcheren gehuisvest dan vice versa.
*** zonder cijfers voor de Bevelanden i.v.m. te beperkte respons.
**** gebaseerd op +1.000 extra arbeidsmigranten in komende 10 jaar voor de Bevelanden o.b.v. separaat uitgebreid onderzoek i.o.v. de Bevelanden.

Hierna gaan we aan de hand van de enquêteresultaten in op een aantal kenmerken van de arbeidsmigrantenpopulatie in Zeeland, zoals het type arbeidsmigranten en hun woonsituatie.

Doelgroepenverdeling in 2018

In onderstaande figuur springt in het oog dat in Zeeland in 2018 iets meer dan de helft van de arbeidsmigranten langer dan 12 maanden (longstay) voor hun werkgever werkzaam is. Dit aandeel ligt op de Bevelanden veel lager met 30% en in Zeeuws Vlaanderen veel hoger met 82%. Gemiddeld voor Zeeland ligt het op 52%. Het aandeel shortstay (korter dan 4 maanden) ligt gemiddeld op 23%, waarbij de Bevelanden het gemiddelde omhoog trekt en Tholen ongeveer op het gemiddelde ligt. De andere regio's hebben relatief weinig shortstay arbeidsmigranten.

Figuur 11: Aandeel arbeidsmigranten naar verblijfsduur

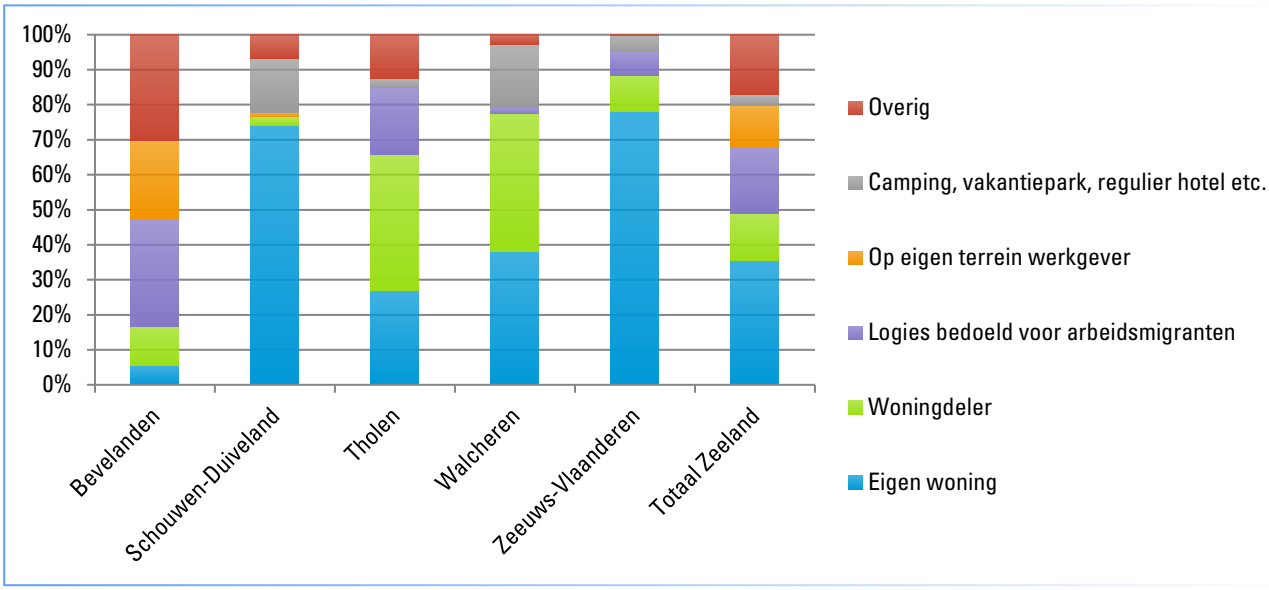


Bron: responsgroep enquête uitgevoerd onder bedrijven in Zeeland. N=97

Huisvesting arbeidsmigranten in 2018

De manier waarop de arbeidsmigranten gehuisvest zijn verschilt ook sterk per regio. In **Zeeuws-Vlaanderen** en op **Schouwen-Duiveland** woont meer dan 70% van de arbeidsmigranten in een eigen (huur- of koop) woning. Woningdelen komt met name veel voor op **Tholen** en **Walcheren**. Huisvesting in Logiesverblijven bedoeld voor arbeidsmigranten komt alleen significant voor op de **Bevelanden** en **Tholen**. Campings, vakantieparken en hotels spelen alleen op Schouwen-Duiveland en Walcheren een rol van betekenis. Alleen op de Bevelanden is Huisvesting op het erf van de werkgever een belangrijke manier van huisvesting.

Figuur 12: Aandeel type huisvesting in 2018 per regio



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

De categorie Overig bestaat met name uit respondenten die niet weten hoe de arbeidsmigranten wonen die bij hen werken. Het valt op dat met name op de Bevelanden en in mindere mate Tholen een deel van de werkgevers niet weet hoe de arbeidsmigranten wonen.

Ontwikkeling kwalitatieve behoefte huisvesting arbeidsmigranten: toenemende behoefte aan eigen woningruimte

Uit gesprekken met onder andere 5 detacheerders en 2 huisvestingsbedrijven in het kader van het KWOZ en eerder onderzoek op de Bevelanden blijkt onder andere dat:

a. De arbeidsmigranten kiezen waar ze willen werken. Er is inmiddels een tekort aan arbeidsmigranten en ze komen minder vaak terug bij dezelfde werkgever dan in het verleden.
b. De kwaliteit van de huisvesting is een belangrijk criterium geworden in de beslissing van de arbeidsmigrant waar hij wil werken;
c. De arbeidsmigrant hecht meer en meer aan privacy. De bestaande SNF-norm bevat geen privacy-norm. Circa 50% van de arbeidsmigranten wil bewust een kamer delen met een partner of een bekende. Voor de andere 50% geldt dat zij veelal ongewenst een kamer met een vreemde delen. Vier van de vijf detacheerders stellen dat zij voor deze 50% in de toekomst een eigen kamer willen/moeten aanbieden, omdat zij ervan overtuigd zijn dat zij anders de arbeidsmigranten niet langer naar de regio kunnen halen.

We hebben de bedrijven ook gevraagd welke verwachtingen ze hebben ten aanzien van het type huisvesting voor de toekomst. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in bijlage D1. De empirische resultaten bevestigen de visie van de detacheerders.

4.5 Aanbeveling specifieke doelgroepen: ga in gesprek met betrokken partijen op basis van cijfers

De onderwerpen in dit hoofdstuk lopen sterk uiteen, maar voor alle onderwerpen geldt: benut de verkregen inzichten om het gesprek aan te gaan met betrokken partijen om uiteindelijk gezamenlijk tot passend beleid te komen. Lokale kennis kan de inzichten uit het KWOZ aanvullen. Zo vormen de inzichten over wonen met zorg de basis voor gesprekken met zorgpartijen en corporaties over het passend huisvesten van zorgbehoevenden en in het bijzonder van de groeide groep (zorgbehoevende) ouderen. Voor studentenhuisvesting gaat het om gesprekken en mogelijk uiteindelijk afspraken met onderwijsinstellingen en huisvestingsinstanties, terwijl de verdieping op arbeidsmigranten houvast biedt bij gesprekken met detacheerders en het bedrijfsleven maar ook voor afstemming tussen gemeenten en regio’s onderling.

5 Opbouw bestaande woningvoorraad

Goed inzicht in de omvang en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is cruciaal voor passend woonbeleid, zeker in regio's met een demografische omslag op termijn. In dit hoofdstuk schetsen we een beeld van de huidige stand van de woningvoorraad, als opmaat naar onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad in het hoofdstuk hierna.

5.1 Circa tweederde van woningvoorraad is een particuliere koopwoning, middenhuur is met <5% ondervertegenwoordigd

Zeeland: grootste deel woningvoorraad Zeeland is (eengezins)koopwoning

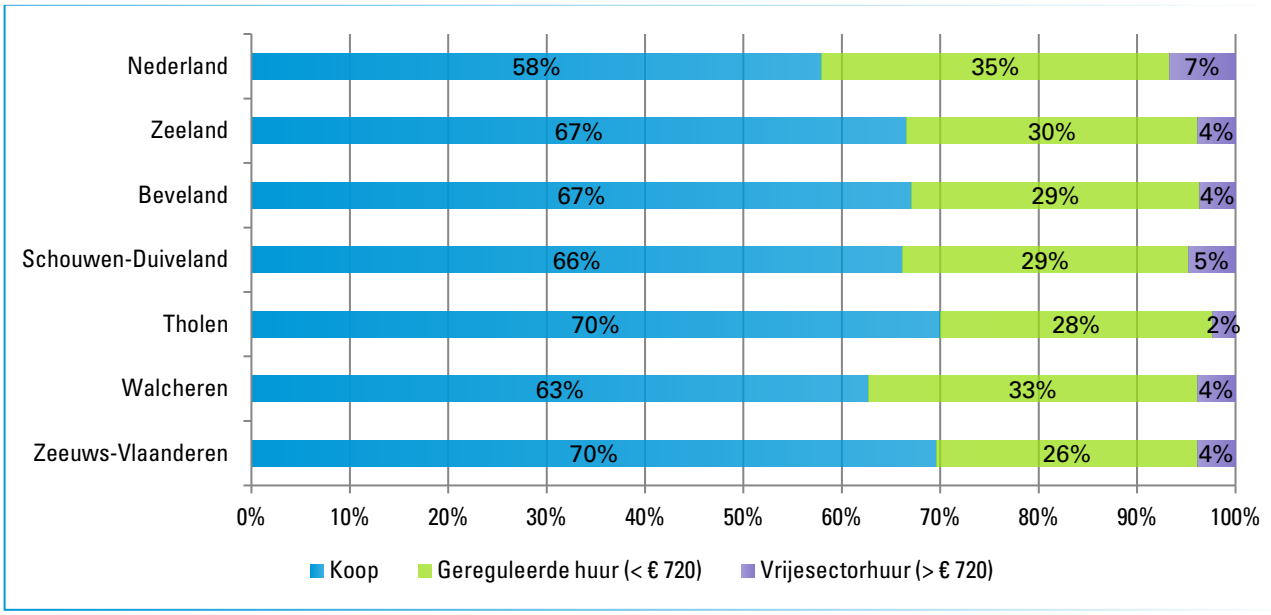
De provincie Zeeland telt 185.260 woningen (peildatum 1 januari 2018, CBS). Onderstaande figuren geven de woningvoorraad in de totale provincie, en per regio weer. We kijken hierbij naar prijsvorm, eigendom en type. Uit de figuur blijkt dat de woningvoorraad in Zeeland voor tweederde deel bestaat uit koopwoningen (circa 119.690 woningen). Zo'n 11% van de provinciale woningvoorraad is een particuliere huurwoning (circa 21.350 woningen). Het resterende deel is in bezit van een corporatie (ruim 43.300 woningen).

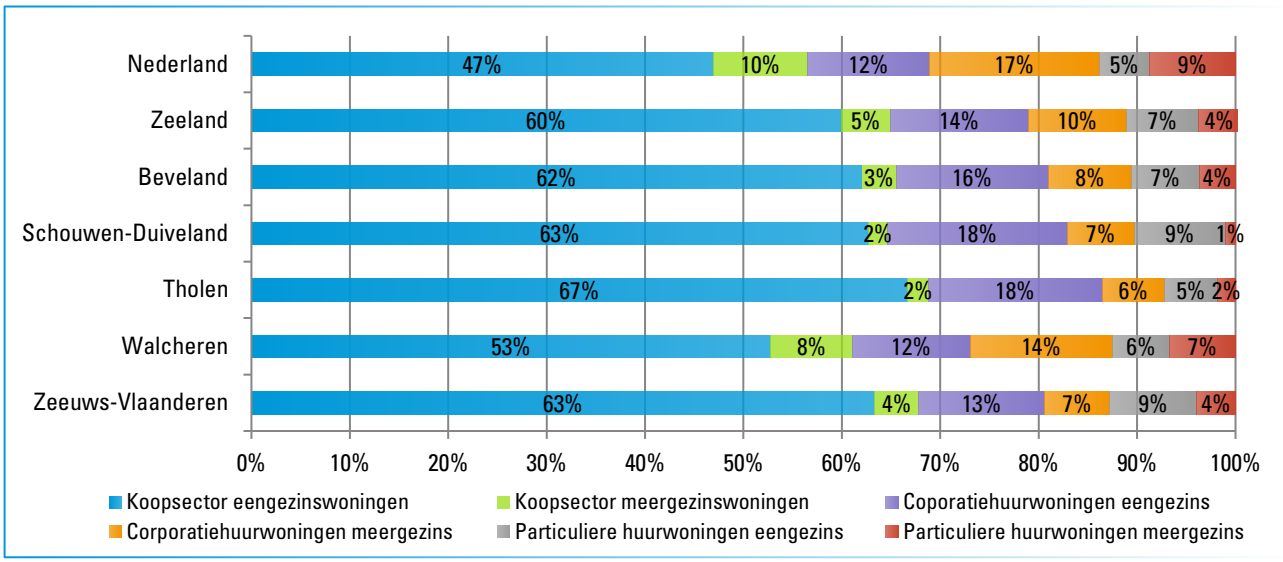
Regio's: hoogste aandeel corporatiewoningen op Walcheren, laagste aandeel vrijesectorhuur op Tholen

Wat valt op in de regio's?

- Op **Tholen** en in **Zeeuws-Vlaanderen** ligt het aandeel koopwoningen boven het provinciale gemiddelde (69% á 68% tegenover 65%), terwijl dit aandeel op **Walcheren** (61%) juist relatief laag ligt.
- Het aandeel corporatiewoningen op Walcheren (zo'n 26%) ligt relatief ver boven het provinciale gemiddelde (23%). In **Zeeuws-Vlaanderen** zijn er juist relatief weinig corporatiewoningen (20%).
- Het aandeel vrijesectorhuur (boven liberalisatie grens) ligt op circa 4% in Zeeland, onder het landelijk gemiddelde (circa 7%). Dit aandeel is vooral op **Tholen** laag. Hier bestaat 2% van de woningvoorraad uit woningen in de vrijesectorhuur.

Figuur 13: Verdeling woningvoorraad naar prijsvorm (boven) en eigendom en type (onder)





Bron: Lokale Monitor Wonen (2017), CBS (2018), Syswov (2017), Bewerking Stec Groep (2019).

5.2 Circa de helft van de woningvoorraad is 50-jaarsgrens gepasseerd, op Walcheren en in Zeeuws-Vlaanderen nog meer

Zeeland: bijna 50% van alle woningen in Zeeland is van vóór 1970

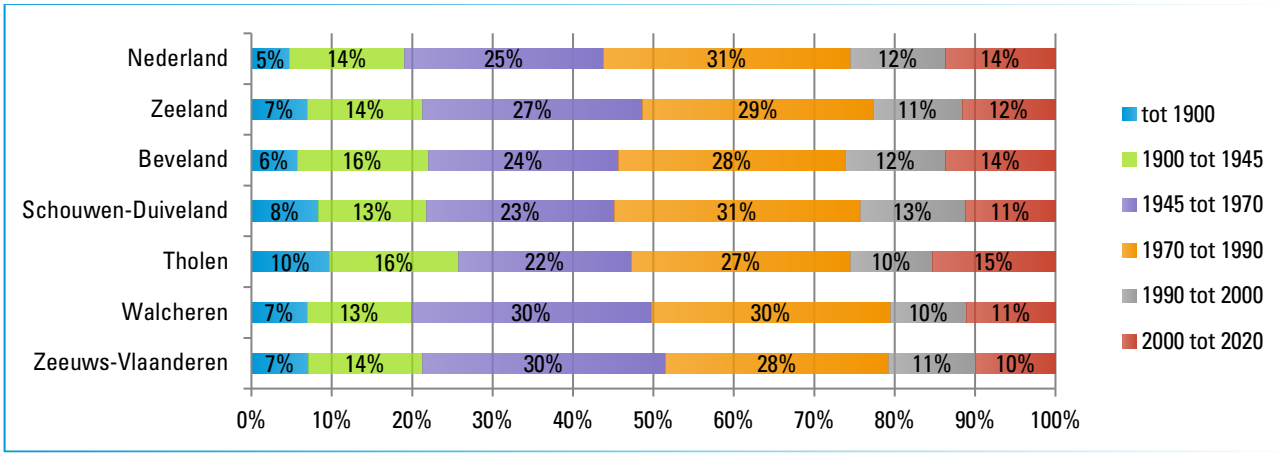
Bijna de helft van de woningen in Zeeland is gebouwd vóór 1970. Doorgaans zijn woningen uit deze bouwperioden kwalitatief en energetisch gezien ook minder en worden woningen uit de naoorlogse periode minder aantrekkelijk gevonden dan woningen van eerdere of latere bouw.

Regio's: relatief veel nieuwbouw op de Bevelanden en Tholen, op Walcheren en in Zeeuws-Vlaanderen juist relatief beperkter aandeel nieuwbouw

Kijkend naar de afzonderlijke regio's valt verder voornamelijk op dat:

- Relatief veel woningen op **Tholen** en de **Bevelanden** stammen uit de periode na 2000. In de overige regio's is dit aandeel kleiner. Op Schouwen-Duiveland is het aandeel woningen uit de periode 1990-2000 juist bovengemiddeld.
- Tegelijkertijd zien we dat een relatief groot deel van de woningvoorraad op **Tholen** van voor de oorlog dateert, zo'n 26% tegenover 21% gemiddeld in Zeeland
- Op **Walcheren** en **Zeeuws-Vlaanderen** is een relatief groot deel van de voorraad gebouwd tussen 1945 en 1970. Dit relatief grote aandeel is historisch verklaarbaar, maar deze woningen vragen vanwege hun doorgaans lagere kwaliteit, energetische prestaties en aantrekkelijkheid wel om aandacht.

Figuur 14: Bouwperiode, provincie en regio's



Bron: Syswov (2017), bewerking Stec Groep (2019).

5.3 Grote en complexe verduurzamingsopgave, energieprestaties in particuliere voorraad aanzienlijk slechter dan bij corporatiebezit

Zeeland: circa 45% van alle woningen heeft niet-groen energielabel

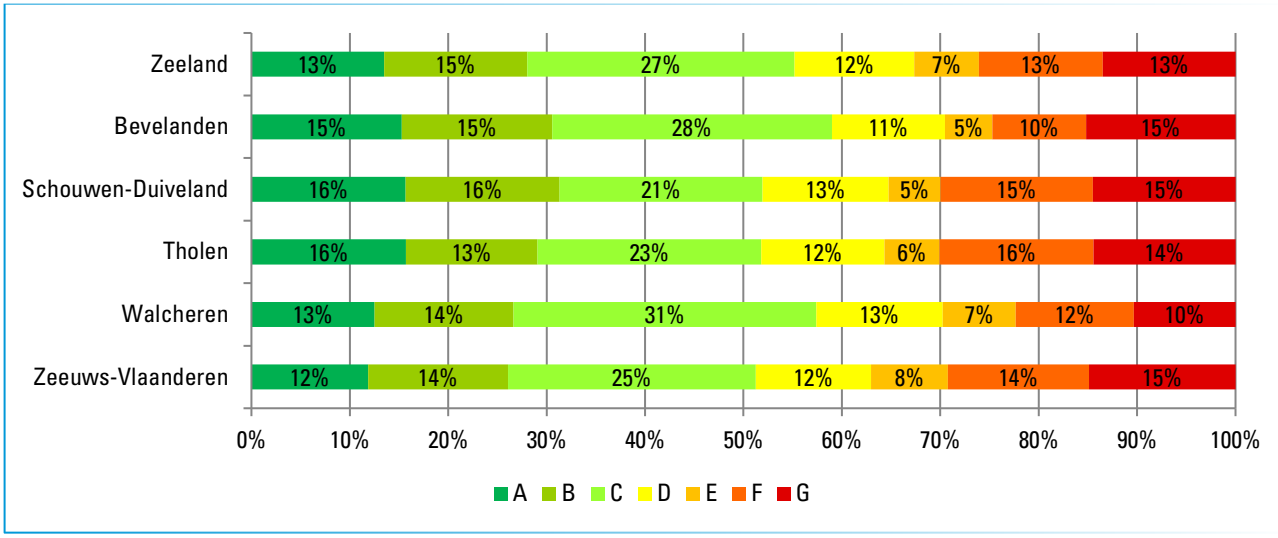
In de provincie Zeeland heeft circa 45% van de huizen een energielabel D of lager. Het aandeel woningen met energielabel G ligt op 13%. De meeste woningen in de provincie zijn geclassificeerd met energielabel 'C'. We merken hierbij op dat de classificering van de voorraad is gebaseerd op de best beschikbare informatie per woning: als er een vastgesteld label beschikbaar is dan is dat label gehanteerd (circa 42% van alle woningen, bron: RVO), anders is een voorlopig label toegekend op basis van bouwjaar en woningtype om voor de hele woningvoorraad uitspraken te kunnen doen.

Regio's: grootste aandeel woningen met niet-groene labels op Schouwen-Duiveland en Tholen

Per regio zien we verschillen in de verdeling van energielabels in de woningvoorraad. We zetten de opvallendste dingen op een rij:

- Op **Schouwen-Duiveland** en **Tholen** is het aandeel woningen met energielabel A het grootst. Tegelijkertijd zijn dit ook de regio's met het grootste aandeel woningen met energielabel F of G.
- Maken we de verdeling tussen groene (label C of hoger) en niet-groene energielabels, dan blijkt dat het aandeel woningen met een groen label relatief groot is op de **Bevelanden** en **Walcheren**. Het aandeel woningen met energielabel C of hoger ligt in deze regio's op circa 58%.
- **Zeeuws-Vlaanderen** is de regio met het grootste aandeel woningen met een niet-groen energielabel. Circa 51% van de woningen in deze regio heeft energielabel D of lager.

Figuur 15: energielabels, provincie en regio's



Bron: BAG (2019), gemeentelijke WOZ-registratie (2019), Provinciale prognose (2019), bewerking Stec Groep (2019).

Zeeland: aandeel groene labels binnen corporatiebezit relatief groter dan in particuliere voorraad

Zetten we de energielabels van woningen in corporatiebezit af tegen de energielabels van particuliere woningen, dan zien we dat het aandeel groene labels binnen corporatiebezit relatief groter is dan binnen de particuliere voorraad. Circa 70% van al het corporatiebezit heeft een C-label of hoger, tegenover circa 51% van het particuliere bezit. Verder valt op dat het overgrote deel van de woningen met energielabel 'G' in particulier bezit is. Slechts 1% van het corporatiebezit heeft energielabel 'G', tegenover 17% van het particulier eigendom.

Corporaties hebben doorgaans een sterkere ambitie tot verduurzaming dan particulieren. Zo hebben corporaties in de landelijke Woonagenda afgesproken dat corporatiewoningen in 2021 gemiddeld label B hebben. Bovendien kunnen zij relatief grote slagen slaan (tegelijk een heel blok of appartementencomplex

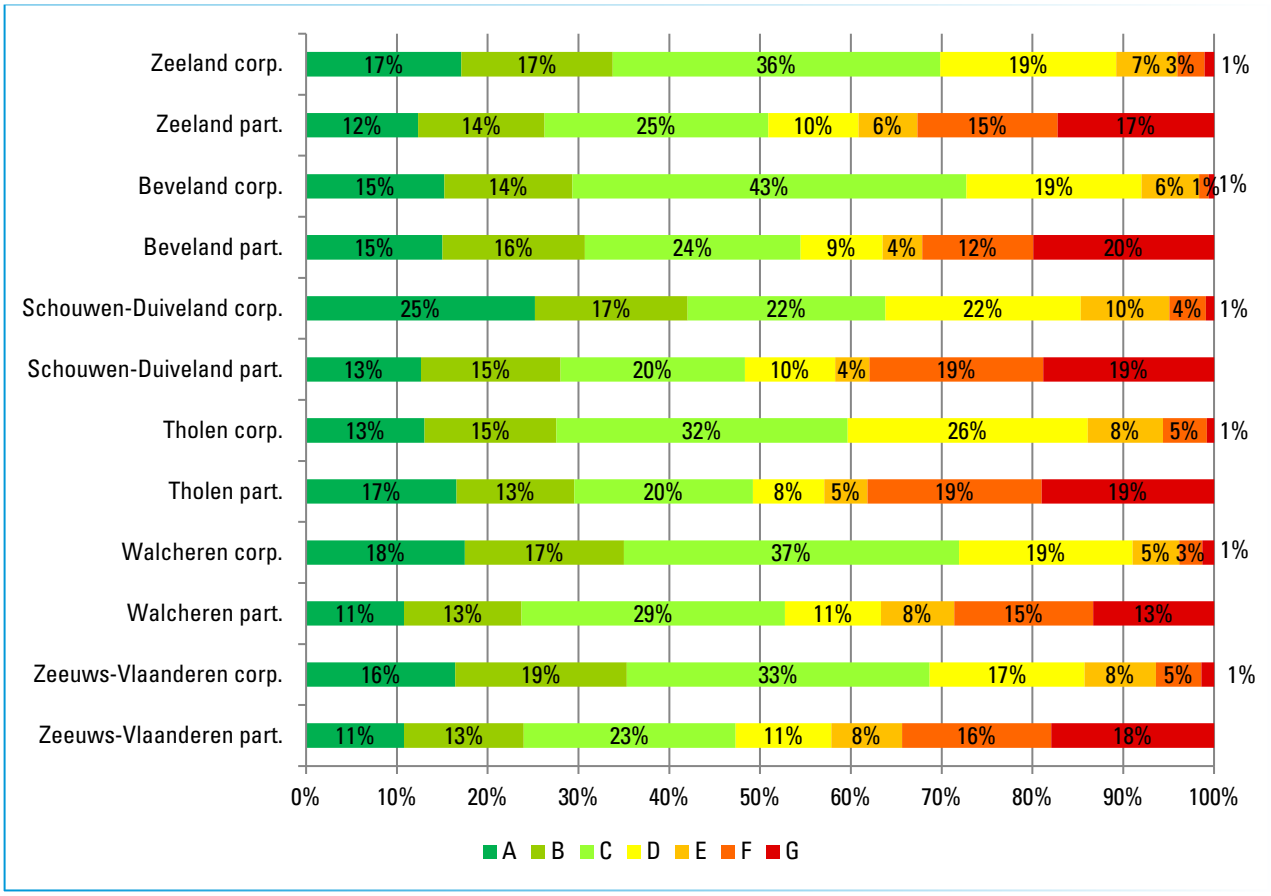
aanpakken). Hierdoor zien we – ook elders in Nederland – dat het corporatiebezit een hoger gemiddeld energielabel heeft dan particulier bezit.

Regio's: grootste aandeel niet-groene particuliere woningvoorraad in Zeeuws-Vlaanderen

We nemen wederom de situatie in de regio's onder de loep:

- In alle regio's is het aandeel woningen met een groen label aanzienlijk hoger binnen corporatiebezit dan in de particuliere voorraad.
- Een kwart van de corporatiewoningen op **Schouwen-Duiveland** heeft energielabel A. Dit is relatief veel.
- Slechts 2% van de corporatiewoningen op de **Bevelanden** heeft energielabel F of G. Dit is zeer beperkt.
- Zowel binnen particulier bezit als corporatiebezit heeft het grootste deel van de woningen label C.
- Het aandeel woningen met een groen label binnen de particuliere voorraad is het grootst op de **Bevelanden**. 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.

Figuur 16: Energielabels gesplist naar corporatie en particulier bezit, provincie en regio's



Bron: BAG (2019), gemeentelijke WOZ-registratie (2019), bewerking Stec Groep (2019).

5.4 Bijna 20% van de voorraad is nultreden, daarnaast ruim 60% in beginsel met aanpassingen geschikt te maken voor ouderen

Zeeland: ruim 60% van woningvoorraad Zeeland is aanpasbaar

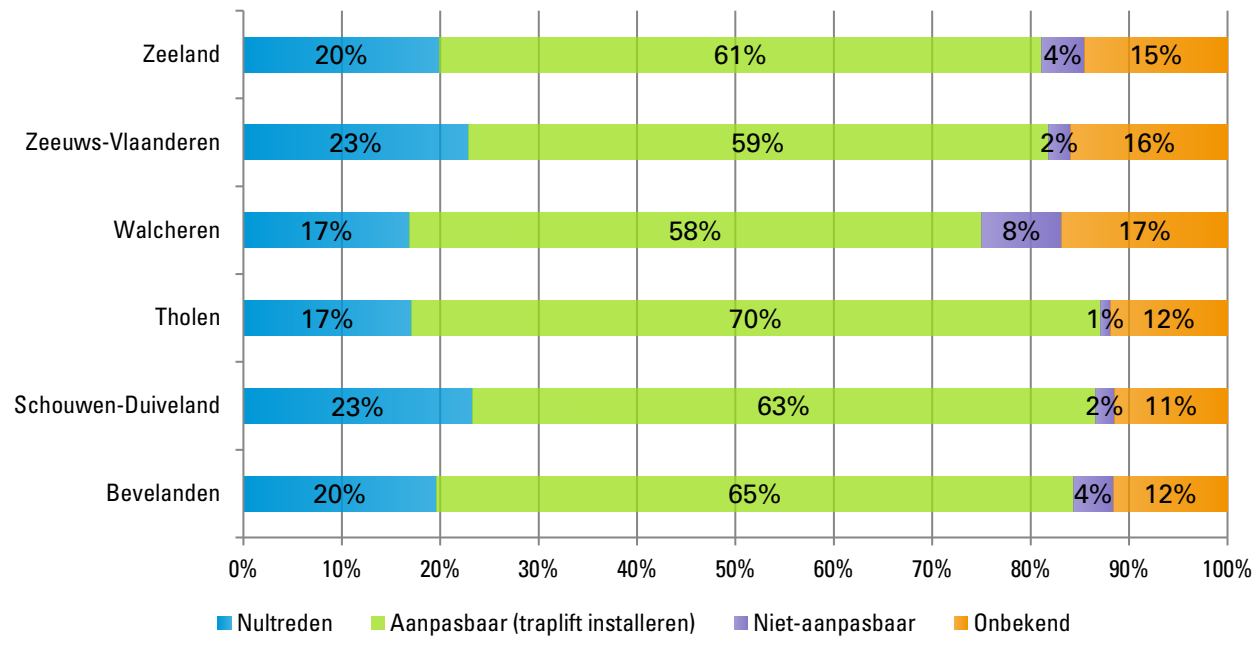
We kijken nu naar de levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad in Zeeland. De cijfers zijn gebaseerd op beschikbare informatie van TNO (2016). In het tekstkader op de volgende pagina geven we een toelichting bij de verschillende scores. 61% van de woningen in Zeeland kan in de basis worden aangepast naar de behoeftes van minder valide mensen. Zo'n 20% van de woningvoorraad is een nultredenwoning. Circa 4% is niet-aanpasbaar, in 15% van de gevallen is de geschiktheid van de woning voor minder mobiele mensen niet bekend.

Regio's: relatief veel nultredenwoningen op Schouwen-Duiveland en relatief veel niet-aanpasbare woningen in Zeeuws-Vlaanderen

In onderstaande figuur maken we wederom onderscheid tussen regio's. Het volgende valt op:

- Het aandeel nultredenwoningen is op dit moment het grootst in de regio **Schouwen-Duiveland**. Daarnaast zijn er ook relatief veel nultredenwoningen in **Zeeuws-Vlaanderen**.
- Op **Walcheren en Tholen** zijn relatief weinig nultredenwoningen. Daarnaast is op Walcheren van relatief veel woningen niet bekend of ze aanpasbaar zijn.
- Op **Tholen** is wel een relatief groot deel van de woningen aanpasbaar.
- De verdeling van de woningvoorraad naar geschiktheid/aanpasbaarheid op de **Bevelanden** lijkt sterk op de provinciale verdeling.

Figuur 17: Aanpasbaarheid woningvoorraad provincie Zeeland en regio's



Bron: TNO (2016), bewerking Stec Groep (2019).

TNO heeft alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen geclassificeerd. Grofweg zijn de woningen in te delen in een aantal hoofdgroepen:

- **Nultredenwoningen**: woningen die geschikt zijn voor mensen met mobiliteitsbeperkingen
- **Aanpasbare woningen**: woningen die aangepast kunnen worden aan de behoeften van mensen met mobiliteitsbeperkingen, bijvoorbeeld door een traplift te installeren.
- **Niet-aanpasbare woningen**: woningen die niet geschikt zijn voor- en niet aangepast kunnen worden aan de behoeften van- mensen met mobiliteitsbeperkingen. Het gaat bijvoorbeeld om portiekflats zonder lift of moeilijk bereikbare (duplex-)bovenwoningen.
- **Onbekend**: er kan niet met voldoende zekerheid een classificering worden gegeven.

De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. De classificatie is dus voor een deel van de woning gebaseerd op geregistreerde feiten en voor een deel van de woningen op eenduidige betrouwbare redeneerregels (combinatie van bouwperiode, gebouwhoogte, woonlagen, etc.). Voor een uitgebreide toelichting op de methodiek, zie de separatie bijlage *Toelichting 'Woningvoorraad, woningaanpassingen en langer zelfstandig wonen'*, d.d. 11 november 2016.

Bron: TNO (2016), bewerking Stec Groep (2019).

5.5 Circa 3% van woningen in Zeeland staat leeg en circa 3% is in gebruik als tweede woning (vooral op Walcheren, Schouwen-Duiveland en in Zeeuws-Vlaanderen)

In deze paragraaf zoomen we in op het gebruik van de reguliere bestaande woningvoorraad. Hierbij onderscheiden we 4 mogelijkheden. Hierna lichten we per mogelijkheid toe hoe woningen als dusdanig zijn geclassificeerd.

- **Regulier bewoond**: woning wordt regulier bewoond en er wordt geen forensenbelasting betaald. Een woning is als bewoond gedefinieerd als er in het WOZ-register een gebruiker en/of in het BRP-register een bewoner bekend is bij de gemeente.
- **Tweede woning**: woningen die niet als hoofdverblijf gebruikt worden. Voor deze woning wordt forensenbelasting betaald en zijn daardoor als dusdanig geclassificeerd[5].
- **Leegstaand**: in het WOZ- en BRP-register is geen bewoner/gebruiker geregistreerd.
- **Onbekend**: resterende categorie. Registers geven geen uitsluitsel over gebruik woning.

Circa 3% woningen Zeeland in gebruik als tweede woning, aandeel tweede woningen relatief grootst op Schouwen-Duiveland en in Zeeuws-Vlaanderen

In totaal wordt ruim 3% van alle reguliere woningen in Zeeland gebruikt als tweede woning. Het aandeel reguliere woningen dat als tweede woning wordt gebruikt is op regioniveau relatief het grootst op **Schouwen-Duiveland** (6,4%) en **Zeeuws-Vlaanderen** (4,2%). Zie onderstaande tabel. We merken hierbij op dat er op gemeenteniveau grote verschillen zijn. Het hoge aandeel tweede woningen in Zeeuws-Vlaanderen wordt bijvoorbeeld mede veroorzaakt door een sterk bovengemiddeld aandeel tweede woningen in Sluis (13,2%). Op **Walcheren** ligt het aandeel tweede woningen op 2,8%, maar in de gemeente Veere ligt dit aandeel op circa 9%. Ook in de gemeente Noord-Beveland ligt het aandeel tweede woningen relatief hoog (bijna 13%) ten opzichte van het regiogemiddelde op de **Bevelanden** (1,4%).

Circa 3% woningen Zeeland staat leeg, aandeel leegstaande woningen grootst in Zeeuws-Vlaanderen

De geconstateerde leegstand ligt op het niveau van Zeeland iets boven de 3%. 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%).

Bovengemiddeld aandeel tweede woningen leidt niet direct tot extra woningbehoefte

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%. Dit duidt echter niet direct op een extra (nieuwbouw)-behoefte. Vooral in Sluis maar ook in Veere zien we dat het leegstandspercentage boven frictieleegstand (2%) ligt, waarmee de druk op de woningmarkt overall relatief beperkt lijkt. Ook krimpen de jonge doelgroepen hier op termijn in omvang, waarmee de druk vanuit reguliere huishoudens op het niet-nultreden segment op termijn verder afneemt. Op Noord-Beveland is de leegstand wel relatief laag. Hier is recentelijk een nieuwe huisvestingsverordening vastgesteld, waarmee het in de kernen niet meer mogelijk is om een vergunning aan te vragen voor gebruik van een reguliere woning als deeltijdwoning.

[5] Bedoeld voor personen die, zonder dat ze hun hoofdverblijf in de gemeente hebben, meer dan negentig dagen per jaar een gemeubileerde woning tot hun beschikking hebben voor zichzelf of voor hun gezin.

Tabel 7: Gebruik reguliere woningvoorraad Zeeland en per regio

Regio Bevelanden		Totaal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Borsele	Aantal	9.810	9.465	60	275	10
	Aandeel	100%	96,5%	0,6%	2,8%	0,1%
Goes	Aantal	18.635	17.420	-	625	585
	Aandeel	100%	93,5%	0,0%	3,4%	3,1%
Kapelle	Aantal	5.370	5.210	25	120	20
	Aandeel	100%	97,0%	0,5%	2,2%	0,4%
Noord-Beveland	Aantal	4.450	3.735	575	40	100
	Aandeel	100%	83,9%	12,9%	0,9%	2,2%
Reimerswaal	Aantal	9.300	8.745	10	385	160
	Aandeel	100%	94,0%	0,1%	4,1%	1,7%
Totaal Bevelanden	**Aantal**	**47.565**	**44.575**	**670**	**1.445**	**875**
	Aandeel	**100%**	**93,7%**	**1,4%**	**3,0%**	**1,8%**
Regio Schouwen-Duiveland		**Totaal woningen**	**Regulier bewoond**	**Tweede woning**	**Leegstaand**	**Onbekend**
Aantal		**16.990**	**15.315**	**1.095**	**370**	**210**
Aandeel		**100%**	**90,1%**	**6,4%**	**2,2%**	**1,2%**
Regio Tholen		**Totaal woningen**	**Regulier bewoond**	**Tweede woning**	**Leegstaand**	**Onbekend**
Aantal		**10.905**	**10.375**	**90**	**360**	**80**
Aandeel		**100%**	**95,1%**	**0,8%**	**3,3%**	**0,7%**
Regio Walcheren		**Totaal woningen**	**Regulier bewoond**	**Tweede woning**	**Leegstaand**	**Onbekend**
Middelburg	Aantal	23.685	22.625	205	490	370
	Aandeel	100%	95,5%	0,9%	2,1%	1,6%
Veere	Aantal	11.045	9.355	990	305	395
	Aandeel	100%	84,7%	9,0%	2,8%	3,6%
Vlissingen	Aantal	22.935	21.380	440	710	400
	Aandeel	100%	93,2%	1,9%	3,1%	1,7%
Totaal Walcheren	**Aantal**	**57.665**	**53.360**	**1.635**	**1.505**	**1.165**
	Aandeel	**100%**	**92,5%**	**2,8%**	**2,6%**	**2,0%**
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%**
Zeeland totaal		**Totaal woningen**	**Regulier bewoond**	**Tweede woning**	**Leegstaand**	**Onbekend**
Aantal		**187.855**	**172.725**	**5.790**	**5.925**	**3.410**
Aandeel		**100%**	**91,9%**	**3,1%**	**3,2%**	**1,8%**

Bron: BAG (2019), Sabewa Zeeland (2019), gemeentelijke WOZ- en BRP-registraties (2019), bewerking Stec Groep (2019).

LEEGSTAND EN TWEEDE WONINGBEZIT IN RELATIE TOT CIJFERS MONITOR BEVOLKING EN WONEN ZEELAND 2019

Voor dit KWOZ is het gebruik van de reguliere woningvoorraad gebaseerd op een koppeling tussen de BRP-, WOZ- en BAG-registers. De resultaten wijken deels af van resultaten in de *'Monitor bevolking en wonen Zeeland 2019'*, door verschillen in de methode en gehanteerde definitie van leegstand. We duiden hierna beknopt de belangrijkste opvallendheden:

- De **totale woningvoorraad** zoals in het KWOZ aangehouden is groter dan in de Monitor bevolking en wonen. Dit komt doordat álle woonruimten in het KWOZ zijn meegenomen, ook de woonruimten die primair een andere functie hebben (bijvoorbeeld kantoor).
- Het aandeel **leegstand** ligt in het KWOZ ook hoger. In de Monitor bevolking en wonen Zeeland is gebruik gemaakt van CBS-gegevens, met onder andere energieverbruik en een koppeling met het handelsregister als onderlegger. Woningen waarvoor nog wel een substantieel energieverbruik is geconstateerd en/of nog wel een bedrijf geregistreerd staat, ondanks dat er geen gebruiker of bewoner bekend is, zijn als niet-leegstaand geclassificeerd. Hiermee komt het aandeel leegstaande woningen in de Monitor bevolking en wonen Zeeland lager uit.
- De daadwerkelijke leegstand hangt dus samen met de (smallere of bredere) gehanteerde definitie. De belangrijkste conclusie is dat beide onderzoeken – ondanks verschillen in de absolute percentages – hetzelfde beeld geven: het aandeel leegstand is het hoogst in Zeeuws-Vlaanderen, gevolgd door Tholen, De Bevelanden en Walcheren. Op Schouwen-Duiveland is het aandeel leegstand het laagst.

Aanbeveling: verbeter registratiesystemen om gebruik woningvoorraad beter te kunnen monitoren
Op het niveau van Zeeland kan er voor bijna 3.500 woningen geen match worden gelegd tussen het BRP-WOZ- en BAG-register, bijvoorbeeld omdat een adres in het ene register wel als woning voorkomt en in het andere niet. Zij krijgen daarom de classificatie 'gebruik onbekend'. Interne verbetering van de gemeentelijke (koppelbaarheid van de) registers kan bijdragen aan een vollediger beeld van het huidig gebruik van de woningvoorraad.

6 Toekomstwaarde bestaande voorraad

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op de kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad in de provincie Zeeland. We lichten eerst beknopt de methodologie toe en brengen het kwetsbare deel van de woningvoorraad vervolgens in beeld. Hierbij kijken we telkens naar de provincie in zijn geheel, en naar de afzonderlijke regio's binnen de provincie.

6.1 Methodologie monitor toekomstwaarde en gebruik resultaten

Methodologie: benchmark woningen op woningniveau

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in uw bestaande voorraad. De monitor stelt ons in staat om objectieve woninggegevens om te zetten naar een kwetsbaarheidsscore. Om tot een **kwetsbaarheidsscore** voor iedere woning te komen, kijken we naar **woningkenmerken** en **omgevingskenmerken** (minstens net zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid en waarde van een woning). Beide pijlers bestaan uit 4 indicatoren. Deze lichten we nader toe in bijlage A. De gecombineerde **woningscore** en **buurtscore** resulteren in een **relatieve kwetsbaarheidsscore** op een schaal van 1 (sterk beneden gemiddeld) tot 5 (sterk bovengemiddeld). De woningen met een **beneden gemiddelde score** (1 of 2 op een schaal tot 5) zijn niet per definitie incourante woningen die direct leeg staan of onttrokken moeten worden. Het zijn woningen die **relatief** beneden gemiddeld scoren en dus naar verwachting als eerste aandacht vereisen binnen de totale bestaande voorraad.

Online monitoringplatform geeft aanvullende inzichten voor intern gebruik

De relatieve score op woningniveau is uiteindelijk vertaald naar een hoger geaggregeerd schaalniveau om meer grip te krijgen op waar de meer en minder kwetsbare voorraad zich bevindt. Deze resultaten zijn uitgewerkt in een online monitoringplatform voor intern gebruik dat naast deze rapportage wordt opgeleverd.

Hierna zoomen we in op de kenmerken van de kwetsbare woningvoorraad (woningen met een relatieve score 1 of 2 op een schaal tot 5). Wanneer we het hier hebben over **kwetsbare woningen** gaat het dus om woningen die op basis van **woningkenmerken én omgevingskenmerken** relatief kwetsbaar zijn, afgezet tegen alle andere woningen in de provincie.

6.2 Kwetsbare voorraad voor bijna driekwart bij particuliere eigenaren, dit zijn vooral kleine grondgebonden koopwoningen

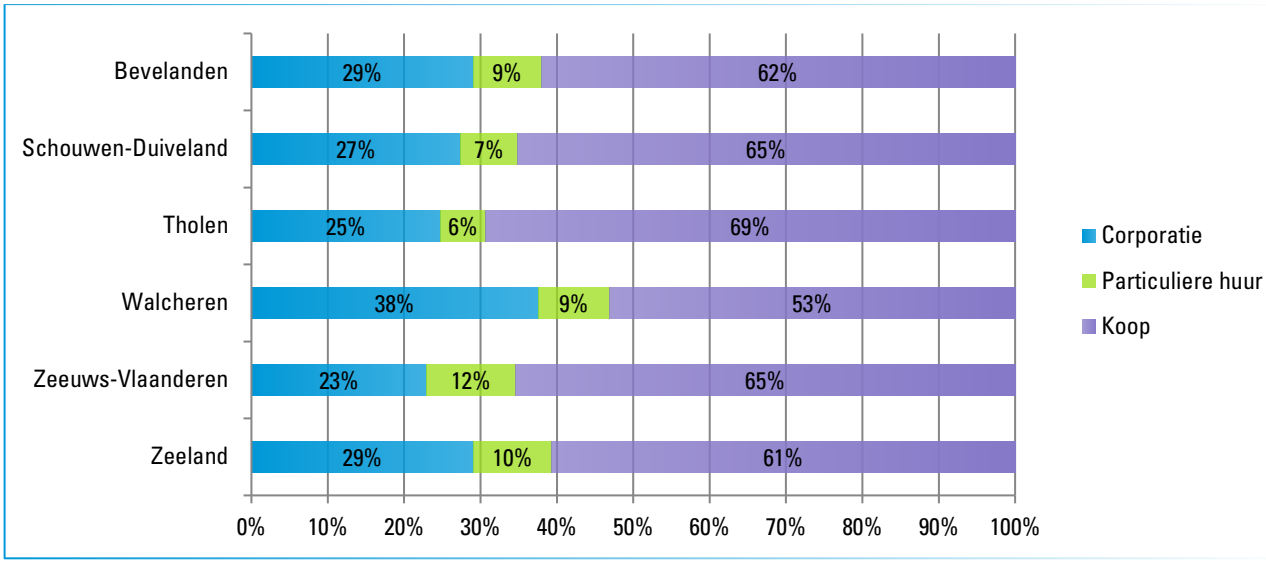
Zeeland: bijna driekwart kwetsbare voorraad is in particulier bezit

In onderstaande figuur is de samenstelling van de kwetsbare voorraad (woningen die relatief (sterk) beneden gemiddeld scoren) naar eigendomsvorm weergegeven. Hieruit blijkt dat van alle relatief kwetsbare woningen circa 71% in particulier bezit is. **Een belangrijk deel van de opgaven (en bijbehorende arrangementen) moeten dus in het particuliere bezit worden gezocht**. Wel is corporatiebezit relatief oververtegenwoordigd in de kwetsbare voorraad: 29% van de kwetsbare woningen is corporatiebezit, terwijl corporaties 23% van de totale woningvoorraad in Zeeland in bezit hebben (zie hoofdstuk 5).

Regio's: op Walcheren bovengemiddeld aandeel kwetsbare woningen in corporatiebezit, relatief groot aandeel particulier eigendom in kwetsbare voorraad Zeeuws-Vlaanderen en Tholen

Op regioniveau valt op dat het aandeel kwetsbare woningen in corporatiebezit relatief het grootst is op **Walcheren**. Op de **Bevelanden** en **Schouwen-Duiveland** ligt het aandeel corporatiebezit in de kwetsbare woningvoorraad ook relatief hoog. In **Zeeuws-Vlaanderen** is juist een relatief groot deel van de kwetsbare woningen in particulier bezit.

Figuur 18: Eigendomsverdeling kwetsbare woningvoorraad



Bron: analyses Stec Groep (2019).

Zeeland: kwetsbaarheid zit primair in kleine grondgebonden koop- en sociale huurwoningen

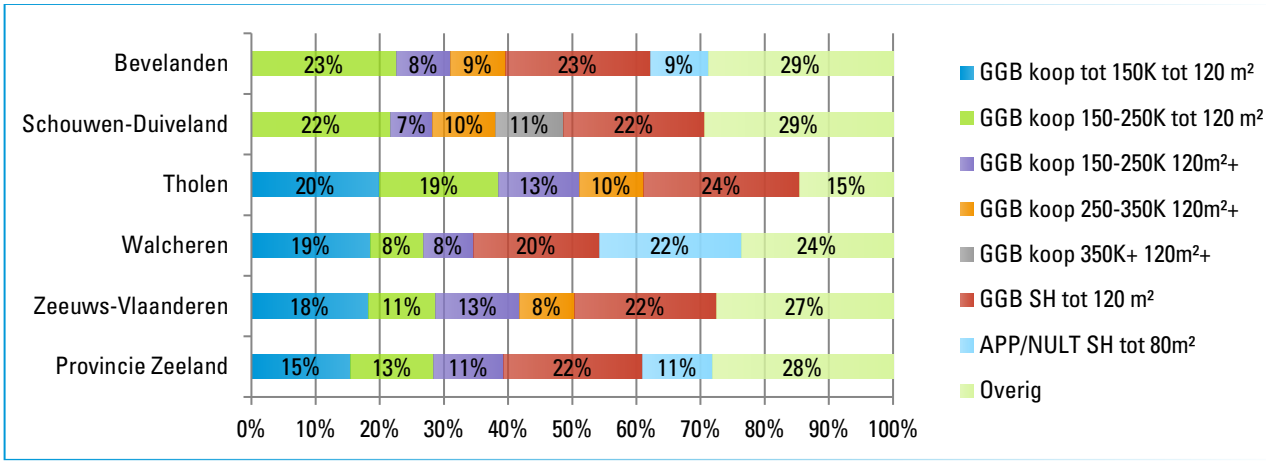
Wanneer we inzoomen op kwetsbare product-marktcombinaties (PMC's) valt op dat een groot deel van de kwetsbare voorraad bestaat uit **kleine grondgebonden koopwoningen** en **kleine grondgebonden sociale huurwoningen.** In onderstaande figuur zijn van de top 5 meest voorkomende kwetsbare PMC's weergegeven wat hun aandeel is binnen de kwetsbare voorraad. Hieruit blijkt dat kleine grondgebonden koopwoningen (tot € 250.000) en kleine grondgebonden sociale woningen (tot 120 m²) sterk vertegenwoordigd zijn in de kwetsbare voorraad. In de kwetsbaarheidsbepaling wordt ook rekening gehouden met de toekomstige behoefteontwikkeling per PMC.

Regio's: overal kleine grondgebonden sociale huur- en goedkope koopwoningen sterk vertegenwoordigd in kwetsbare voorraad, op Walcheren ook kleine sociale huurappartementen

Een groot deel van de kwetsbare voorraad binnen de regio's bestaat uit grondgebonden sociale huurwoningen tot 120 m². Daarnaast zien we enkele verschillen tussen gebieden:

- Grondgebonden koopwoningen in de prijsklasse 150 tot 250 duizend euro zijn relatief vaak kwetsbaar, zowel met een oppervlakte kleiner als groter dan 120 m². Dit type woningen is vooral sterk vertegenwoordigd binnen de kwetsbare voorraad op de **Bevelanden** en **Schouwen-Duiveland**.
- Grondgebonden koopwoningen tot 150.000 euro en met een oppervlakte kleiner dan 120 m² zijn relatief vaak kwetsbaar in de regio's **Tholen**, **Walcheren** en **Zeeuws-Vlaanderen**.
- Specifiek op **Walcheren** en **de Bevelanden** zien we een relatief sterke vertegenwoordiging van kleine sociale huurappartementen in de kwetsbare voorraad. Kleine grondgebonden sociale huurwoningen zijn in alle regio's relatief sterk vertegenwoordigd in de kwetsbare voorraad.

Figuur 19: Verdeling PMC's kwetsbare voorraad Zeeland



Bron: analyses Stec Groep (2019).

6.3 Woningen met bouwjaar tussen 1945 en 1990 sterk vertegenwoordigd (65%) in Zeeuwse kwetsbare woningvoorraad

Zeeland: kwetsbare voorraad bestaat grotendeels uit naoorlogse bouw (tot 1990)

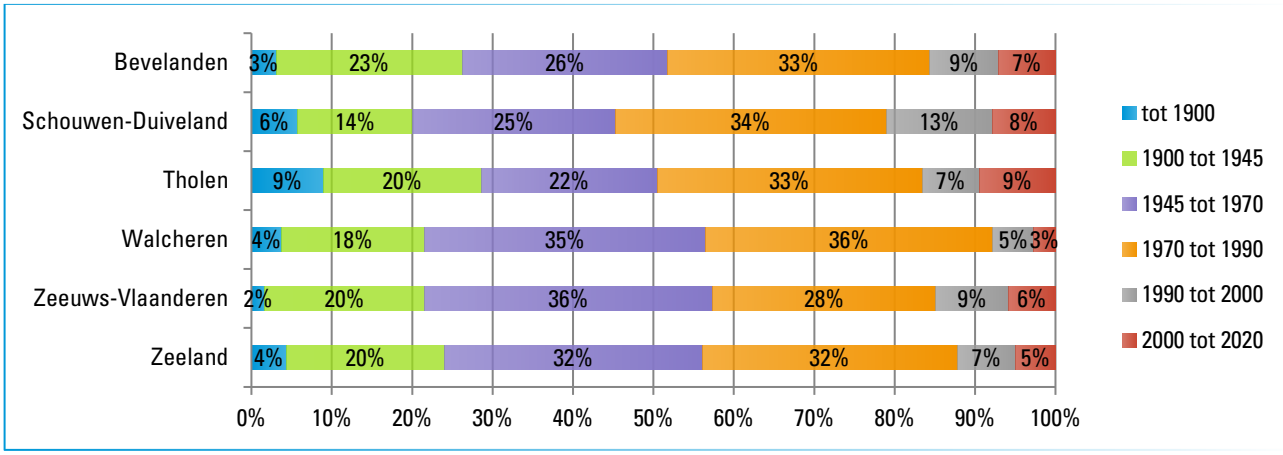
In onderstaande figuur splitsen we de kwetsbare voorraad uit naar bouwperiode. In de provincie Zeeland **dateert bijna tweederde van de kwetsbare voorraad uit de naoorlogse periode (1945 - 1990)**. Deze bouwperioden komen ook in de totale voorraad veel voor, maar zijn relatief oververtegenwoordigd in de kwetsbare voorraad. Woningen die zijn gebouwd tussen 1900 en 1945 zijn ook relatief vaak kwetsbaar.

Regio's: op Walcheren bovengemiddelde vertegenwoordiging van periode 1945-1990 in kwetsbare voorraad, op Tholen en Schouwen-Duiveland valt periode na 1990 op in kwetsbare voorraad

Tussen de regio's zijn er zichtbare verschillen in de verdeling van de kwetsbare voorraad naar bouwperiode. Uiteraard hangt deze verdeling ook mede samen met de samenstelling van de totale voorraad.

- Op **Walcheren** valt de sterke vertegenwoordiging van de naoorlogse bouwperioden in de kwetsbare voorraad op (71% tegenover 64% op provincieniveau). Dit komt mede door de relatief beneden gemiddeld scorende gestapelde bouw in Vlissingen en Middelburg.
- De verdeling van de kwetsbare voorraad naar bouwperioden wijkt op de **Bevelanden** en in **Zeeuws-Vlaanderen** relatief beperkt af van de provinciale verdeling.
- Op **Tholen** valt het relatief grote aandeel kwetsbare woningen op dat is gebouwd na 2000. Deze woningen scoren goed op energieprestatie en vaak ook op WOZ-waarde, maar liggen bijvoorbeeld in minder sterke buurten en sluiten minder goed aan op de toekomstige behoefte (PMC's waar op termijn overschotten in ontstaan). Dit zijn niet de woningen die als eerste aandacht verdienen, maar wel woningen waar op de (middel)lange termijn risico's kunnen ontstaan (waardedaling).
- Ook op **Schouwen-Duiveland** zijn relatief veel kwetsbare woningen van na 1990. In deze regio is 21% van de kwetsbare woningvoorraad gebouwd na 1990.

Figuur 20: Verdeling bouwperiode kwetsbare woningvoorraad



Bron: analyses Stec Groep (2019).

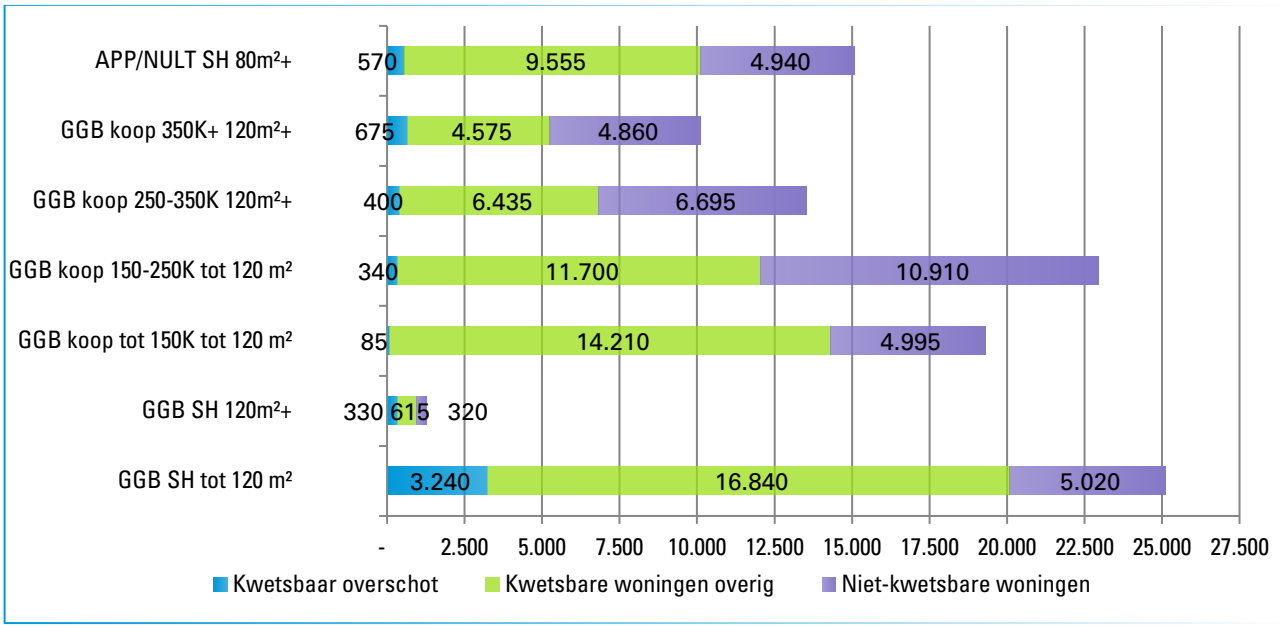
Grootste risico in kwetsbare PMC's waar ook theoretische overschotten in ontstaan: ruim 5.600 woningen, waarvan groot deel in Zeeuws-Vlaanderen en op Walcheren staat

De daadwerkelijke risico's op leegstand en achteruitgang in de bestaande voorraad hangen niet alleen samen met de relatieve **kwetsbaarheidsscore**, maar ook met de **marktspanning**. PMC's die relatief kwetsbaar zijn en waar op termijn mogelijk ook overschotten van ontstaan (paragraaf 3.4) zijn het meest risicovol: de minst presenterende woningen binnen deze voorraad zullen het hardste in waarde dalen en hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang op termijn. Voor de PMC's waarbij hier deels sprake van is, zijn in onderstaande figuur de absolute aantallen in de bestaande voorraad weergegeven:

1. Het **kwetsbare overschot**: het theoretische overschot dat ook nog eens relatief kwetsbaar is (en dus als allereerste aandacht verdient).
2. De **overige kwetsbare woningen**: aantal woningen dat bovenop groep 1 ook relatief kwetsbaar scoort, maar waar vanuit de marktspanning nog wel behoefte aan is. Ook deze woningen verdienen aandacht (bijvoorbeeld opwaarderen en isoleren), maar komen niet direct leeg te staan uitgaande van de (middel)langetermijnbehoefte.
3. Het aantal **niet-kwetsbare woningen** in deze PMC's.

De totale voorraad woningen per PMC bestaat dus uit een optelsom van de drie hierboven beschreven delen. Voor groep 1 is aanpak van de bestaande voorraad het **meest urgent**. Het gaat in absolute aantallen de komende tien jaar indicatief om **circa 5.600 woningen**. We merken hierbij op dat het gaat om een **totaalbeeld voor de provincie Zeeland.** Op **regionaal- of gemeenteniveau kan dit beeld er sterk anders uitzien.** De figuren in bijlage B bieden op lager schaalniveau inzichten. Op basis van de gemeentelijke en regionale analyses zien we sterke verschillen tussen regio's: circa 40% van de kwetsbare overschotten zitten in Zeeuws-Vlaanderen, 30% op Walcheren en 17% op de Bevelanden. Tholen en Schouwen-Duiveland vertegenwoordigen een relatief beperkt aandeel. We merken hierbij wel op dat de twee laatstgenoemde gemeenten ook überhaupt een relatief klein aandeel van de totale Zeeuwse voorraad vertegenwoordigen.

Figuur 21: Overlap overschotten en kwetsbaarheid



Bron: analyses Stec Groep (2019).

Ter interpretatie van bovenstaande figuur werken we hier beknopt een voorbeeld uit met cijfers zoals weergegeven in de figuur. We nemen het PMC **'GGB SH tot 120m²'** als voorbeeld. In totaal zijn er in Zeeland 3.240 + 16.840 + 5.020 = 25.100 woningen van deze PMC. 5.020 (paars) van deze woningen zijn niet kwetsbaar op basis van hun woning- en omgevingskenmerken in onze benchmark. Daarnaast zijn er 16.840 woningen (groen) van deze PMC die wel kwetsbaar zijn op basis van hun woning- en omgevings-kenmerken in onze benchmark, maar die gezien de marktspanning op dit type PMC niet direct een groot risico lopen op leegstand of forse waardedaling. Tot slot zijn er nog 3.240 woningen (blauw) van dit type PMC die kwetsbaar zijn op basis van hun woning- en omgevingskenmerken in de benchmark en die ook tot het theoretisch overschot behoren op basis van de verwachte toekomstige behoefte. Voor deze woningen binnen dit type PMC is de kans het grootste dat er op termijn risico's ontstaan op waardedaling en leegstand.

6.4 Aanbevelingen bestaande voorraad: zet bestaande voorraad centraal in woonbeleid en start op meest urgente plekken

Zet bestaande voorraad centraal in woonbeleid: niets doen is duurder dan aanpakken

De hiervoor beschreven kwetsbaarheidsanalyses van de bestaande voorraad tonen, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij is het belangrijk om te realiseren dat niet ingrijpen in de bestaande voorraad uiteindelijk meer geld kost dan wel ingrijpen. In het separate position paper *'naar een uitvoeringstrategie KWOZ 2019'* is de koppeling gelegd tussen de in het KWOZ geschetste opgaven en de vervolgstappen en is ook op hoofdlijnen doorgerekend dat aanpakken van de bestaande woningvoorraad uiteindelijk per saldo financieel voordeliger is dan niets doen.

Start op meest urgente plekken

Locaties en woningtypen die kwetsbaar zijn en waarvoor de marktdruk als gevolg van de demografische veranderingen naar verwachting als eerste daalt zijn het meest kwetsbaar. Zet bij het actief aanpakken van de bestaande voorraad eerst in op deze locaties en woningtypen: de kans dat negatieve effecten (leegstand, verloedering) ontstaan is hier het grootst, en de kans dat de markt het zelf oplost is hier het kleinst. Door hier te starten kunnen onnodige maatschappelijke kosten worden voorkomen, zie ook het separate position paper *'naar een uitvoeringstrategie KWOZ 2019'*.

Bijlage A: Methodologie kwetsbaarheidsanalyse

Opbouw monitor

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we een grondig inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. De monitor stelt ons in staat om objectieve woninggegevens om te zetten naar een kwetsbaarheidsscore per woongebied. Om tot een **kwetsbaarheidsscore** voor iedere woning te komen kijken we naar **woningkenmerken** en **omgevingskenmerken** (minstens net zo belangrijk voor de aantrekkelijkheid en waarde van een woning). De gecombineerde **woningscore** en **buurtscore** resulteren in een **kwetsbaarheidsscore.** Hierna lichten we onze methode toe.

Opbouw analysebestand benchmark

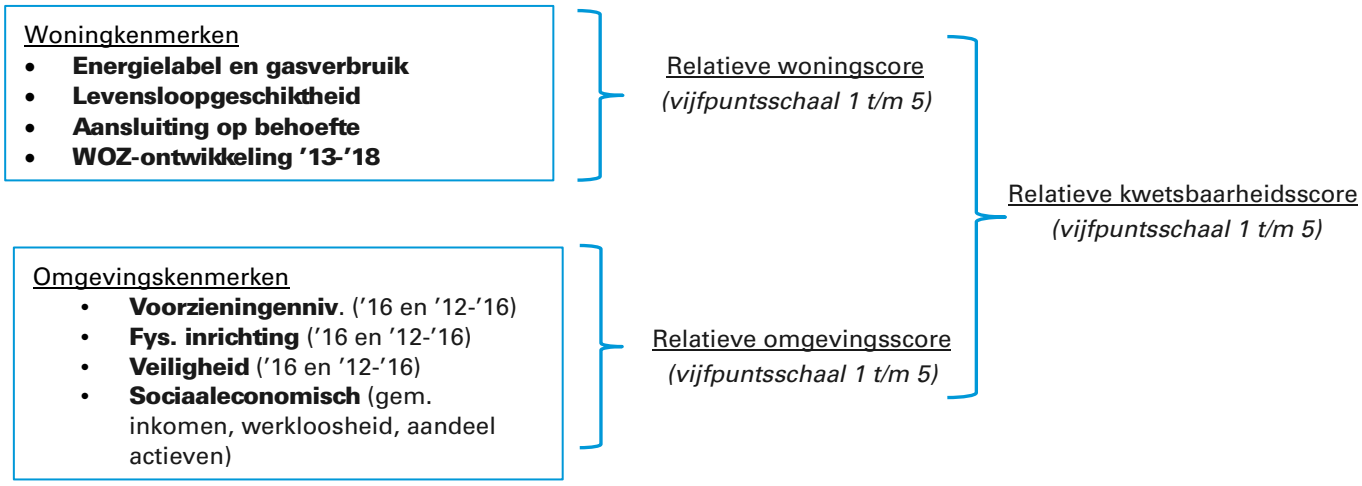
Voor de analyse is gebruik gemaakt van het **BAG bestand** voor de provincie Zeeland. Deze is door Stec Groep verreikt met gegevens uit de WOZ-registers van de betreffende gemeenten. Zo is vastgesteld wat de WOZ-waarde is van een woning en of het om een koop- particuliere huur- of corporatiehuurwoning gaat. Uiteindelijk is aan de hand van referenties op Funda, gekoppeld aan de WOZ-waarde van de betreffende woningen, bepaald wat een reële huurprijs is voor huurwoningen. Uitgangspunten voor de analyse:

- We hebben alle reguliere woningen meegenomen (dus exclusief intramurale voorraad)
- In de analyse is op provincieniveau zo'n 97% van alle woningen zoals opgenomen in het BAG voorraadbestand meegenomen. Voor het resterende deel van de woningen waren onvoldoende gegevens beschikbaar (geen WOZ-waarde, energielabel, et cetera.)
- De reële huurprijs op woningniveau is ingeschat aan de hand van een rendementspercentage. Het rendementspercentage[6] is berekend met behulp van een steekproef van diverse woningtypen op Funda. De gevraagde huren zijn voor deze woningen afgezet tegen de WOZ-waarden van de woningen.

[6] Regio Bevelanden: 6,0% voor appartementen en 5,0% voor grondgebonden woningen. Regio Schouwen-Duiveland: 6,1%. Regio Tholen: 6%. Regio Walcheren: 9,5% voor appartementen, 7,3% voor grondgebonden woningen. Regio Zeeuws-Vlaanderen: 6,0%.

Benchmark

De monitor werkt als een benchmark: telkens worden waarden op woningniveau per indicator gescoord ten opzichte van de waarden van alle andere woningen binnen de gemeente. Hieruit volgt een relatieve score (schaal 1 tot 5). De relatieve scores op de 4 indicatoren onder **woningkenmerken** worden bij elkaar opgeteld en de optelsom wordt wederom relatief gewaardeerd ten opzichte van de optelsom van alle woningen. Hieruit volgt een **relatieve woningscore**. Woningen worden op een vergelijkbare wijze (relatief) op omgevingskenmerken gescoord. Uit de **relatieve omgevingsscore** en de **relatieve woningscore** samen wordt de **relatieve kwetsbaarheidsscore** berekend. In een aantal gevallen zijn de omgevingsindicatoren opgebouwd uit subindicatoren. Voorbeeld: de huidige score op veiligheid en de ontwikkeling van de score op veiligheid in het verleden bepalen samen de indicatorscore 'Veiligheid'. In een enkel geval is dit ook gedaan bij het bepalen van de woningscore, namelijk de woningindicator 'energielabel'. Onderstaand is de opbouw schematisch weergegeven. Hierna gaan we nader in op de bronnen en scoring van de verschillende indicatoren.



Indicatoren Woningkenmerken

Indicator A.1 Energielabel en gasverbruik		
Indicator meet:	• Energielabel per woning. Geclassificeerd op basis van de best beschikbare informatie: vastgesteld label, anders een voorlopig label op basis van bouwjaar en woningtype. • Gemiddeld gasverbruik van woningen in postcode6-gebied	
Bron:	RVO en Enduris (2018)	
Periode:	n.v.t.	
Scoring:	• Een beter energielabel betekent een betere score. Energielabel is vertaald naar getal (A=1, B=2, … , G=7). Waarden zijn relatief t.o.v. elkaar gescoord (energielabel A,B=score 5, C=score 4, D=score 3, E=score 2, F,G=score 1) • Een lager gemiddeld gasverbruik is beter. Dit duidt enerzijds op mogelijk genomen verduurzamingsmaatregelen (isolatie, warmtepomp, etc.) en anderzijds zegt het ook iets over de omvang van de woning (en dus of er in absolute zin nog veel te winnen valt of woning van zichzelf mede door kleine omvang al relatief energiezuinig is).	
Score indeling **energielabel**:	Waarde	Score
	F of G	1
	E	2
	D	3
	C	4
	A of B	5
Score indeling **gasverbruik**:	Waarde	Score
	16.857 m³ ~ 1.875 m³	1
	1.874 m³ ~ 1.533 m³	2
	1.532 m³ ~ 1.331 m³	3
	1.261 m³ ~ 1.298 m³	4
	598 m³ ~ 186 m³	5

Indicator A.2 Levensloopgeschiktheid		
Indicator meet:	Levensloopgeschiktheid op basis van Pand. Gebaseerd op beschikbare informatie: woningen zonder gegevens zijn buiten beschouwing gelaten	
Bron:	TNO / Ministerie VWS	
Periode:	2016	
Scoring:	We houden de officiële scores aan zoals bepaald door TNO en het Ministerie van VWS. Score 4 komt dus niet voor als score bij deze indicator.	
Score indeling:	Waarde	Score
	Niet aanpasbaar (0 sterren)	1
	Woning in pand met wel en niet aanpasbare woningen (mix)	2
	Aanpasbaar (2 sterren)	3
	-	4
	Nultreden (5 sterren)	5

Indicator A.3 Aansluiting op behoefte		
Indicator meet:	De relatieve behoefte aan een woning. Een grotere behoefte betekent een hogere score. Een lagere behoefte betekent een lagere score. Woningen waarvan de PMC niet bekend is laten we buiten beschouwing. Het gaat om een relatieve behoefte, de score zegt niks over de absolute woningbehoefte. Het is mogelijk dat een bepaald type woning een lage score heeft in de ene gemeente en een hoge score in een andere, omdat er in de eerste gemeente ten opzichte van de bestaande voorraad nóg meer behoefte is aan een andersoortig type woning.	
Bron:	Provinciale prognose (2019), WoON2015, WoON2018, bewerking Stec Groep (2019)	
Periode:	2019-2029	
Scoring:	Per PMC is de behoefte (Doorstroommodel Stec Groep, paragraaf 2.2) afgezet tegen de omvang van de bestaande voorraad. Hieruit volgt een relatieve behoefte / relatief overschot. Deze waarden scoren we vervolgens relatief t.o.v. elkaar (1 t/m 5).	
Score indeling:	Waarde	Score
	-139% ~ -7,15%	1
	-6,84% ~ -1,99%	2
	-1,87% ~ 3,26%	3
	3,48% ~ 15,85%	4
	15,98% en hoger	5

RELATIEVE BEHOEFTEONTWIKKELING PMC'S Provincie Zeeland*

PMC	Borsele	Goes	Hulst	Kapelle	Middelburg	Noord-Beveland	Reimerswaal	Schouwen-Duiveland	Sluis	Terneuzen	Tholen	Veere	Vlissingen
GGB SH 120m²+	-21%	-31%	-31%	482%	20%	-30%	-139%	-18%	-20%	-48%	-100%	-125%	11%
GGB VSH tot 120 m²	5%	33%	10%	10%	40%	-55%	44%	-9%	-1%	23%	25%	-8%	44%
GGB VSH 120m²+	-1%	24%	2%	-2%	46%	-32%	18%	-11%	-6%	9%	8%	-16%	92%
GGB Koop tot 150K tot 120 m²	-5%	14%	-3%	-3%	2%	-2%	-1%	-1%	-3%	-1%	0%	-5%	1%
GGB Koop 250-350K tot 120 m²	-11%	7%	-30%	10%	48%	-9%	5%	0%	-10%	-69%	23%	-8%	92%
GGB Koop 350K+ tot 120 m²	-17%	24%	-133%	143%	92%	-12%	85%	-2%	-5%	-90%	67%	-8%	267%
GGB Koop tot 150K 120m²+	9%	218%	3%	100%	26%	2%	36%	31%	2%	2%	16%	-6%	13%
GGB Koop 150-250K 120m²+	0%	9%	-3%	5%	5%	0%	4%	-1%	-3%	-4%	4%	-6%	4%
GGB Koop 350K+ 120m²+	-9%	3%	-16%	-1%	3%	-4%	11%	-8%	-22%	-29%	5%	-7%	-11%

APP/NULT SH tot 80m²	54%	0%	30%	-17%	-21%	30%	30%	-6%	22%	-1%	31%	50%	-20%
APP/NULT SH 80m²+	94%	25%	60%	161%	22%	36%	124%	25%	66%	49%	84%	151%	23%
APP/NULT VSH tot 80m²	1300%	149%	447%	420%	61%	229%	733%	536%	107%	93%	137%	190%	146%
APP/NULT Koop tot 150K tot 80m²	14%	18%	90%	19%	13%	2%	10%	7%	-7%	1%	10%	-3%	-2%
APP/NULT Koop 150-250K tot 80m²	-	63%	154%	106%	-	-	67%	35%	11%	42%	118%	32%	48%
APP/NULT Koop tot 150K 80m²+	38%	31%	13%	5%	21%	8%	35%	35%	5%	6%	23%	20%	0%
APP/NULT Koop 150-250K 80m²+	15%	25%	16%	22%	23%	7%	17%	17%	8%	13%	22%	13%	15%
APP/NULT Koop 250-350K 80m²+	18%	20%	20%	32%	37%	16%	22%	24%	16%	21%	35%	14%	16%
APP/NULT Koop 350K+ 80m²+	-	28%	46%	30%	-	-	50%	27%	17%	40%	73%	12%	25%

* Voor een aantal PMC's komt de relatieve behoefte hoog uit (ver boven 100%), dit komt door zeer beperkte aanwezigheid van de betreffende PMC's binnen de bestaande voorraad, ten opzichte van de sterke behoefte.

Indicator A.4 WOZ-ontwikkeling 2013-2018		
Indicator meet:	Waardeontwikkeling woning in de periode 2013-2018. Woningen waarvan de WOZ-waarde niet bekend is zijn buiten beschouwing gelaten.	
Bron:	BsGW / gemeenten	
Periode:	2018	
Scoring:	Woningen met een grote relatieve waardeontwikkeling scoren hoog, woningen met een lage (of negatieve) waardeontwikkeling scoren laag. Een score is relatief t.o.v. alle andere woningen binnen de gemeente (1 t/m 5). Woningen gebouwd na 2013 hadden toentertijd geen WOZ-waarde. Deze woningen scoren automatisch een 5 omdat het hier om woningen met nieuwbouwkwaliteit gaat.	
Score indeling:	Waarde	Score
	-100% ~ -5,81%	1
	-5,81% ~ 0,73%	2
	0,73% ~ 6,08%	3
	6,08% ~ 12,99%	4
	12,99% ~ 99.900%, na 2013	5

Indicatoren Omgevingskenmerken

Indicator B.1 Voorzieningen (stand en ontwikkeling)		
Indicator meet:	Het aanbod aan diensten, commerciële goederen en-of culturele activiteiten in een gebied. Leefbaarometer geeft een score t.o.v. het landelijk gemiddelde (2016) en een ontwikkelingsscore (2012-2016). Deze dimensie bestaat uit de volgende indicatoren: • Afstand tot station • Afstand tot overstapstation • Afstand tot oprit snelweg • Aantal huisartsen binnen 3km • Afstand tot dichtstbijzijnde ziekenhuis • Aantal basisscholen binnen 1km • Cafe's en cafetaria's • Aantal restaurants binnen 1km • Aantal winkels dagelijkse boodschappen binnen 1km • Horeca en winkels • Kleinere winkels • Afstand tot dichtstbijzijnde pinautomaat • Bibliotheek binnen 2km • Aantal podia binnen 10km • Sociaal-culturele voorzieningen • Dagrecreatieve voorzieningen • Stedelijke voorzieningen (niet-stedelijk gebied • Stedelijke voorzieningen (stedelijk gebied) • Aandeel leegstaande winkels • Afstand tot dichtstbijzijnde zwembad • Supermarkt verdwenen	
Bron:	Leefbaarometer (Ministerie BZK, 2018)	
Periode:	2012-2016 (gegevens 2016)	
Scoring:	Scoring op buurtniveau[7] (afwijking van landelijke gemiddelde in 2016) gekoppeld aan woning. Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5). Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de score in de periode 2012-2016. De optelsom van de huidige score en de ontwikkelingsscore bepaald de uiteindelijke score. Deze score is relatief t.o.v. alle woningen binnen de gemeente (1 t/m 5). Hoe hoger de (ontwikkeling van) de relatieve score binnen een buurt/grid waar de woning ligt, des te hoger de score.	
Score indeling **stand**:	Waarde	Score
	-0,5208 ~ -0,27227	1
	-0,27208 ~ -0,19569	2
	-0,19556 ~ -0,10877	3
	-0,10818 ~ 0,013249	4
	0,015109 ~ 0,119254	5
Score indeling **ontwikkeling**:	Waarde	Score
	-0,10534 ~ -0,00875	1
	-0,00843 ~ -0,00231	2
	-0,00223 ~ 0,000957	3
	0,000966 ~ 0,007711	4
	0,007902 ~ 0,078275	5

[7] Voor buurten waarvan geen waarden bekend zijn is het gemiddelde op wijkniveau gehanteerd.

Indicator B.2 Fysieke omgeving (stand en ontwikkeling)		
Indicator meet:	De kwaliteit van de directe en wijdere woonomgeving (diverse liggingsfactoren die mede bepalen hoe graag mensen ergens willen wonen). Deze dimensie bestaat uit de volgende indicatoren: • Aandeel rijksmonumenten • Aandeel gebouwen met industriefunctie • Aandeel gebouwen met bijeenkomstfunctie • Dichtheid • Ligging aan woonterrein • Nabijheid bossen • Aandeel groen • Ligging aan park of plantsoen • Ligging aan agrarisch terrein • Ligging aan bos • Ligging aan open droog natuurlijk terrein • Ligging aan recreatief binnenwater • Water in de wijk • Hoogspanningsmasten • Windturbines • Geluidsbelasting • Afstand tot hoofdwegennet • Afstand tot snelweg • Aantal treinen (stedelijk gebied) • Ligging aan spoor • Ligging aan wegen • Nabijheid traject chloortrein • Industrie in de buurt • Overstromingsrisico • Aardbevingsrisico	
Bron:	Leefbaarometer (Ministerie BZK, 2018)	
Periode:	2012-2016 (gegevens 2016)	
Scoring:	Scoring op buurtniveau[8] (afwijking van landelijke gemiddelde in 2016) gekoppeld aan woning. Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5). Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de score in de periode 2012-2016. De optelsom van de huidige score en de ontwikkelingsscore bepaald de uiteindelijke score. Deze score is relatief t.o.v. alle woningen binnen de gemeente (1 t/m 5). Hoe hoger de (ontwikkeling van) de relatieve score binnen een buurt/grid waar de woning ligt, des te hoger de score.	
Score indeling **stand**:	Waarde	Score
	-0,26653 ~ 0,008507	1
	0,009181 ~ 0,03148	2
	0,032411 ~ 0,047996	3
	0,050092 ~ 0,08236	4
	0,08331 ~ 0,267227	5
Score indeling **ontwikkeling**:	Waarde	Score
	-0,06247 ~ -0,0041	1
	-0,00396 ~ -0,00075	2
	-0,00072 ~ 0,002181	3
	0,002277 ~ 0,007247	4
	0,007302 ~ 0,063752	5

[8] Voor buurten waarvan geen waarden bekend zijn is het gemiddelde op wijkniveau gehanteerd.

Indicator B.3 Veiligheid (stand en ontwikkeling)		
Indicator meet:	De mate van veiligheid op buurtniveau. Deze dimensie bestaat uit de volgende indicatoren: • overlast • ordeverstoringen • vernielingen • geweldsmisdrijven • berovingen • inbraken	
Bron:	Leefbaarometer (Ministerie BZK, 2018)	
Periode:	2012-2016 (gegevens 2016)	
Scoring:	Scoring op buurtniveau (afwijking van landelijke gemiddelde in 2016) gekoppeld aan woning. Deze waarden vervolgens relatief t.o.v. elkaar gescoord (score 1 t/m 5). Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van de score in de periode 2012-2016. De optelsom van de huidige score en de ontwikkelingsscore bepaald de uiteindelijke score. Deze score is relatief t.o.v. alle woningen binnen de gemeente (1 t/m 5). Hoe hoger de (ontwikkeling van) de relatieve score binnen een buurt/grid waar de woning ligt, des te hoger de score.	
Score indeling **stand**:	Waarde	Score
	-0,19777 ~ 0,015432	1
	0,019125 ~ 0,077972	2
	0,078185 ~ 0,111264	3
	0,11185 ~ 0,149125	4
	0,151245 ~ 0,230835	5
Score indeling **ontwikkeling**:	Waarde	Score
	-0,06633 ~ 0,009453	1
	0,010189 ~ 0,035026	2
	0,035682 ~ 0,050828	3
	0,051025 ~ 0,064561	4
	0,064744 ~ 0,133834	5

Indicator B.4 Sociaaleconomisch		
Indicator meet:	De sociaaleconomische situatie binnen de omgeving van een woning. Deze wordt bepaald aan de hand van: • Het gemiddeld inkomen per inkomensontvanger • De werkloosheid • Het aandeel actieven	
Bron:	CBS	
Periode:	2017	
Scoring:	Het gemiddeld inkomen per ontvanger, het werkloosheidspercentage en het aandeel actieven worden op buurtniveau gekoppeld aan een woning. Deze waarden zijn vervolgens relatief aan elkaar gescoord. Een hoger inkomen betekent een hogere score, net als een hoger aandeel actieven. Een lager werkloosheidspercentage zorgt ook voor een hogere score.	
Score indeling gemiddeld inkomen:	**Waarde**	**Score**
	€20.500 ~ €26.600	1
	€26.700 ~ €28.300	2
	€28.400 ~ €29.300	3
	€29.400 ~ €31.600	4
	€31.700 ~ €53.600	5
Score indeling **werkloosheid**:	**Waarde**	**Score**
	18,18% ~ 5,49%	1
	5,31% ~ 4,10%	2
	4,02% ~ 2,90%	3
	2,89% ~ 2,20%	4
	2,18% ~ 0%	5
Score indeling **aandeel actieven**:	**Waarde**	**Score**
	28,90% ~ 54,40%	1
	54,50% ~ 57,60%	2
	60,20% ~ 57,70%	3
	60,30% ~ 62,70%	4
	62,80% ~ 77,70%	5

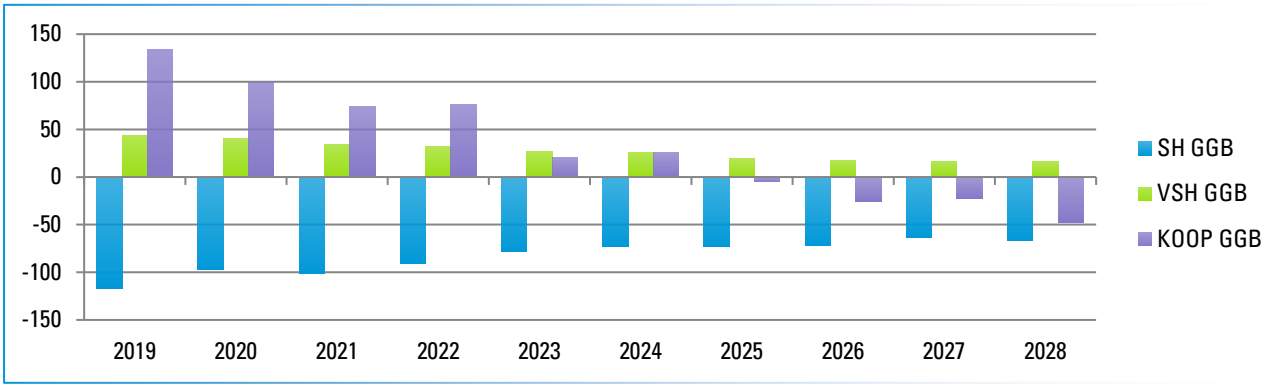
Bijlage B: Analyses op regioniveau

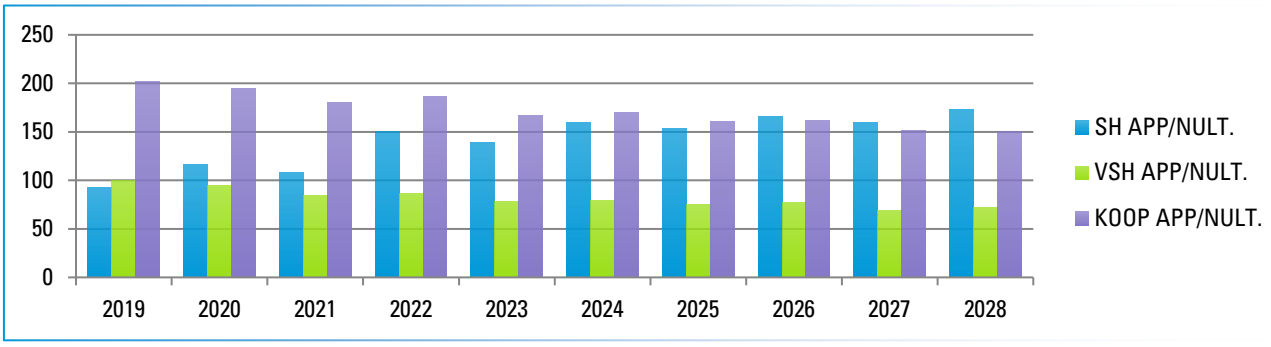
B1. Bevelanden

Ontwikkeling doelgroepen

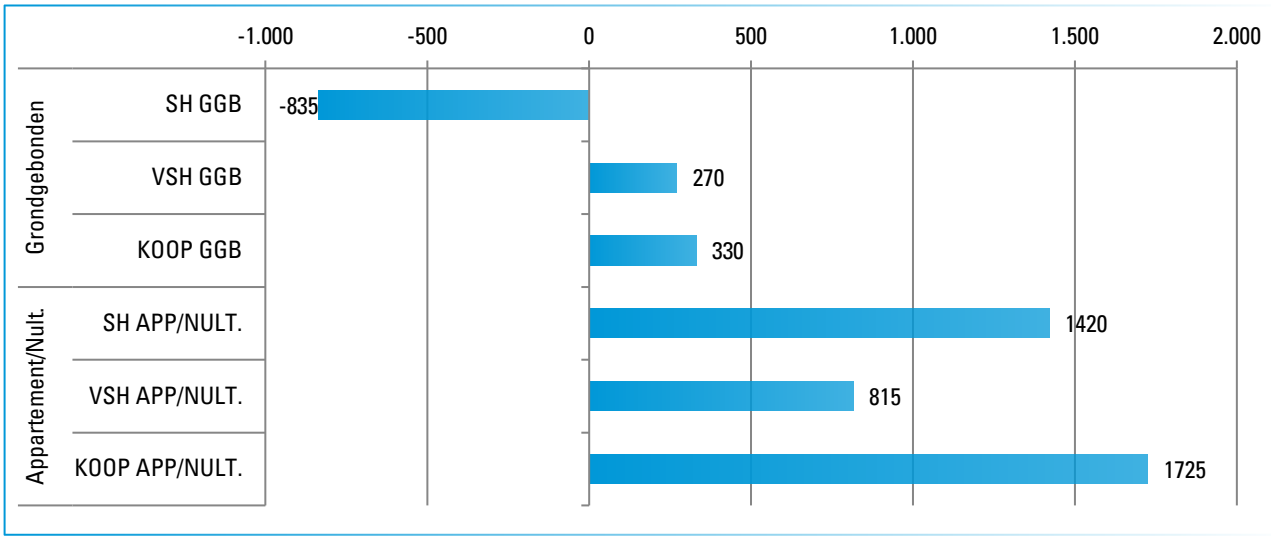
Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	890	80	-80
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	125	10	-10
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	160	15	-15
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	1.225	10	115
Stads-elite		gezinnen	hoog	1.345	10	125
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	900	30	-30
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	880	30	-25
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2.355	540	1.005
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	940	215	400
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	640	-40	-170
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1.060	-160	-310
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	2.085	115	305
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	5.475	225	735
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.735	50	-105
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.955	105	-330
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	3.745	1.060	2.000
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	2.405	650	1.205
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.060	-40	-240
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	405	-80	-140
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	1.045	-5	15
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	3.940	30	220
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.710	-15	-255
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	2.415	-30	-285
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2.310	520	965
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.785	405	760

Doorstroommodellen 2019-2028

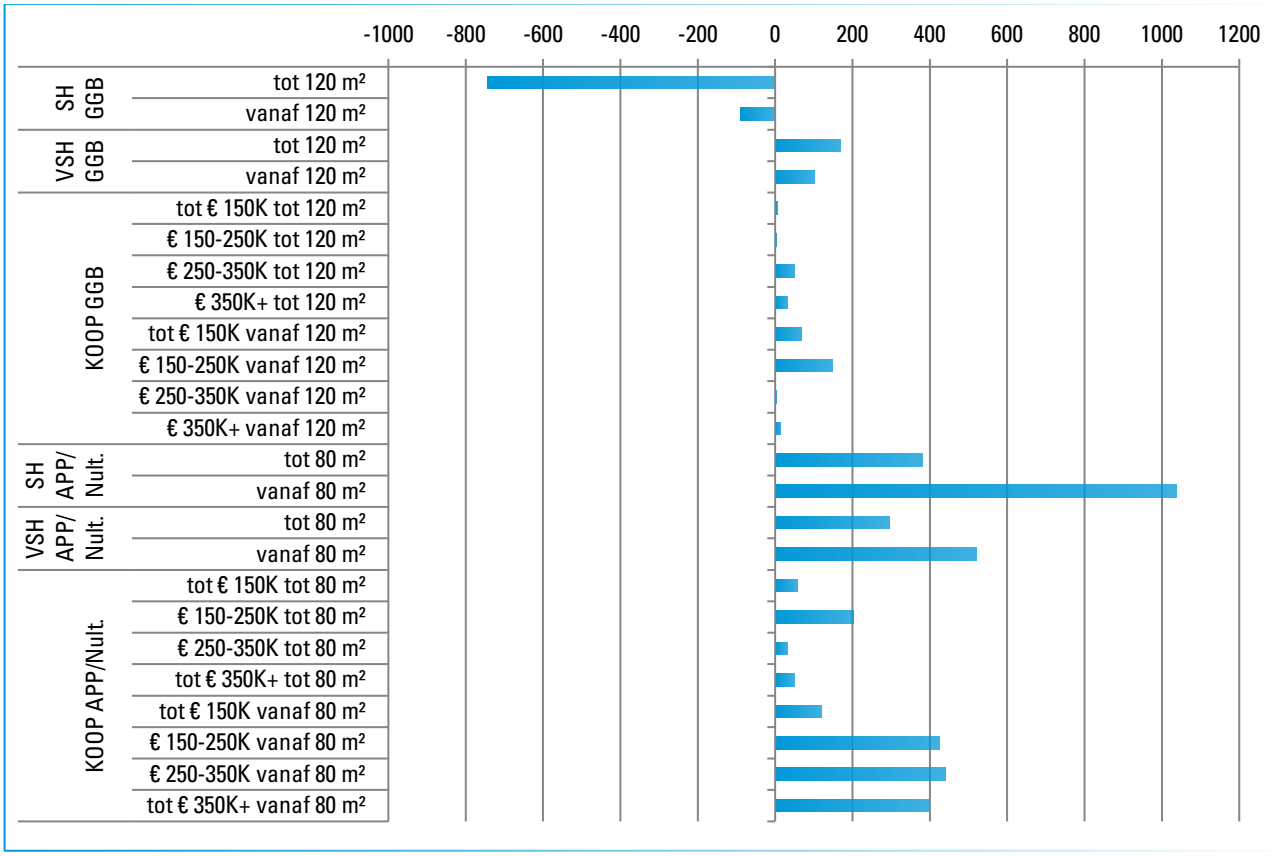




Doorstroommodel totaal 2019-2028



Behoefte vertaald naar PMC's

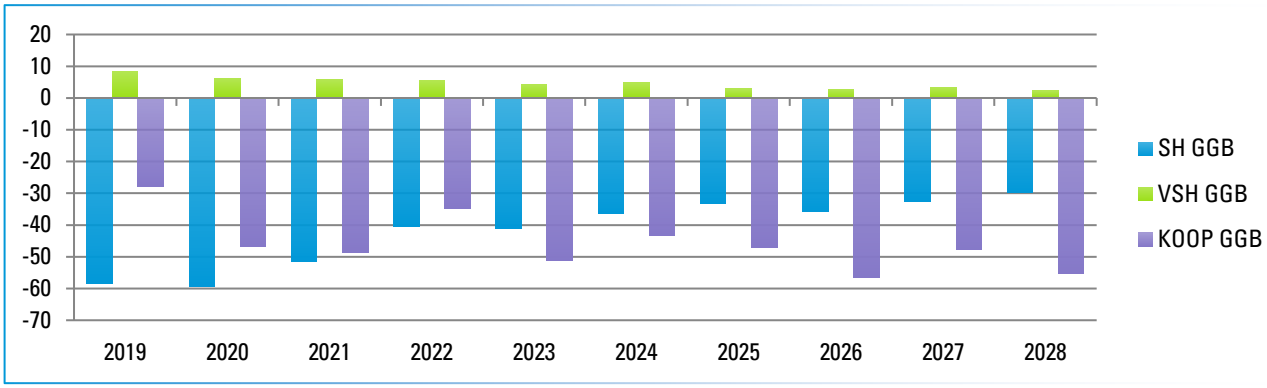


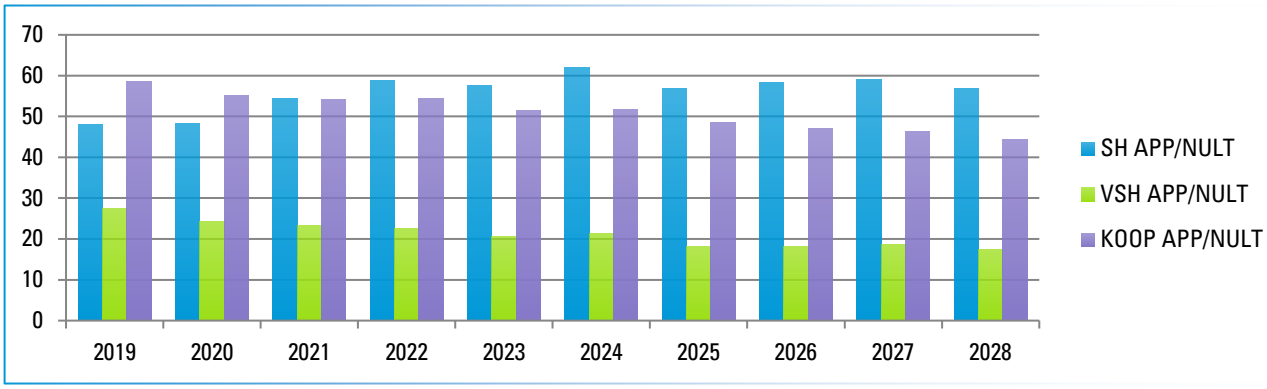
B2. Schouwen-Duiveland

Ontwikkeling doelgroepen

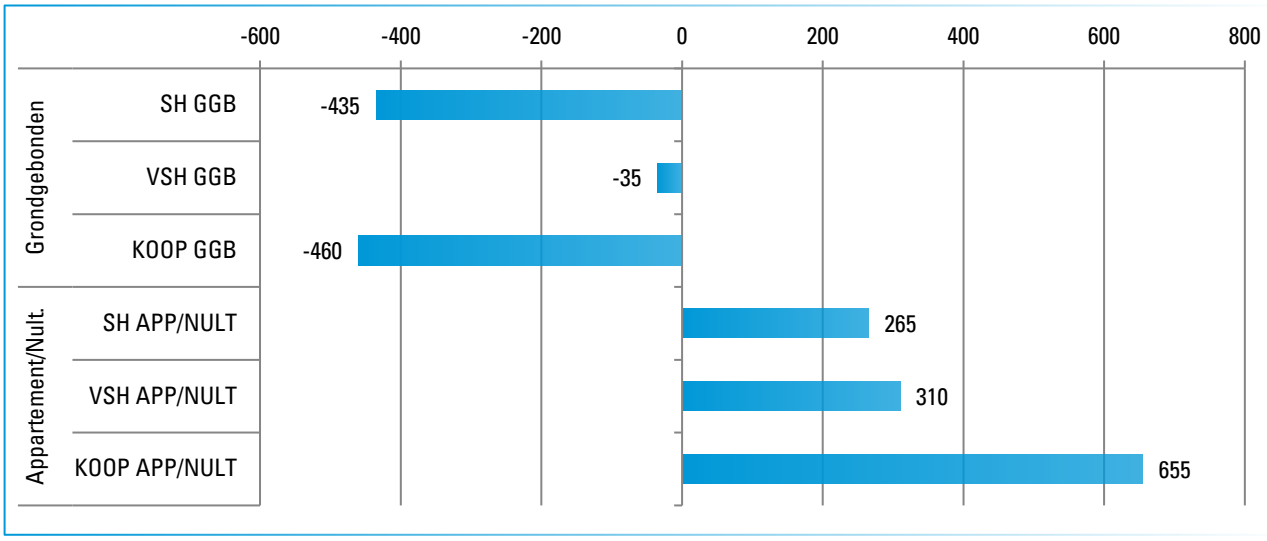
Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	-	-	-
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	-	-	-
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	-	-	-
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	-	-	-
Stads-elite		gezinnen	hoog	-	-	-
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	-	-	-
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	-	-	-
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	-	-	-
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	-	-	-
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	580	-50	-160
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	415	-35	-115
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	960	-70	-100
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	1.740	-130	-180
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	895	-20	-175
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	1.775	-45	-350
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2.030	365	590
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.495	270	440
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	70	-5	-20
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	110	-10	-40
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	345	-25	-45
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	1.470	-110	-150
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	485	-10	-95
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	915	-20	-180
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	950	170	280
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.275	230	375

Doorstroommodellen 2019-2028

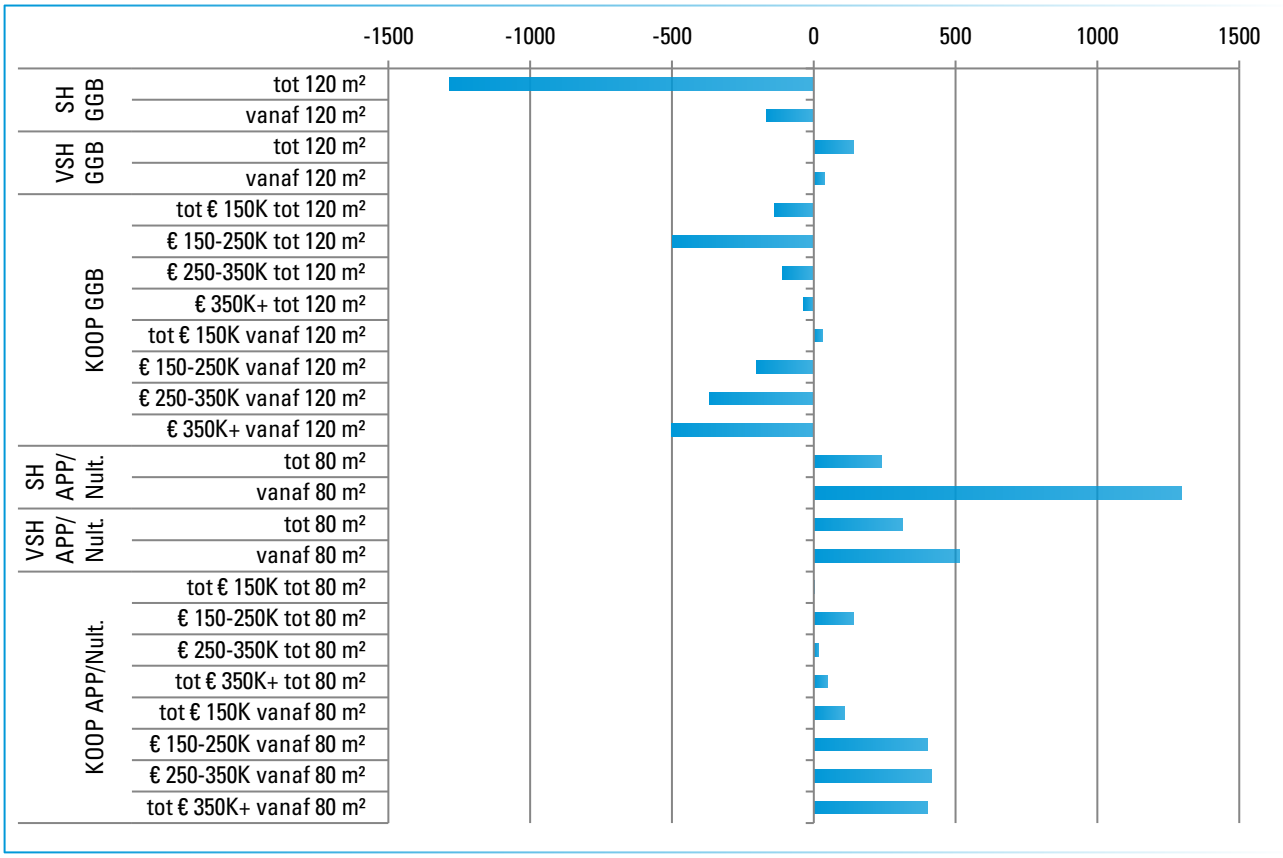




Doorstroommodel totaal 2019-2028



Behoefte vertaald naar PMC's

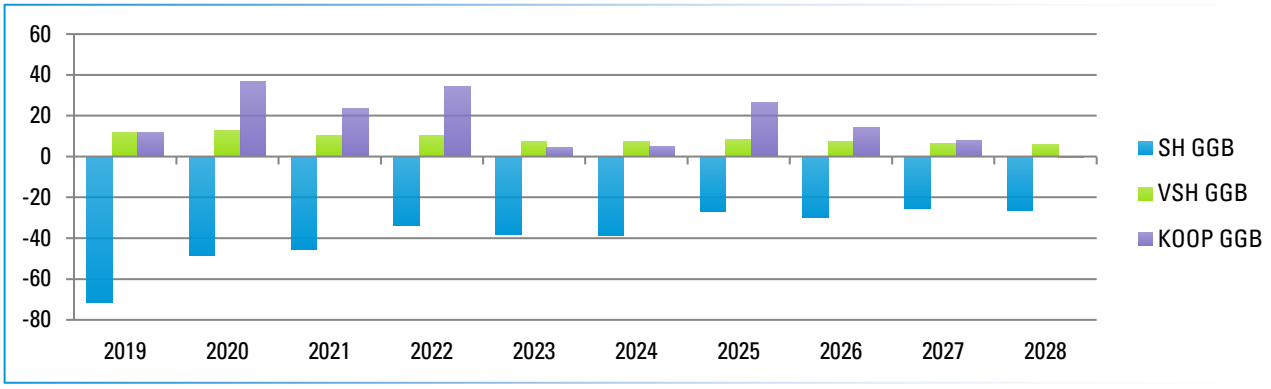


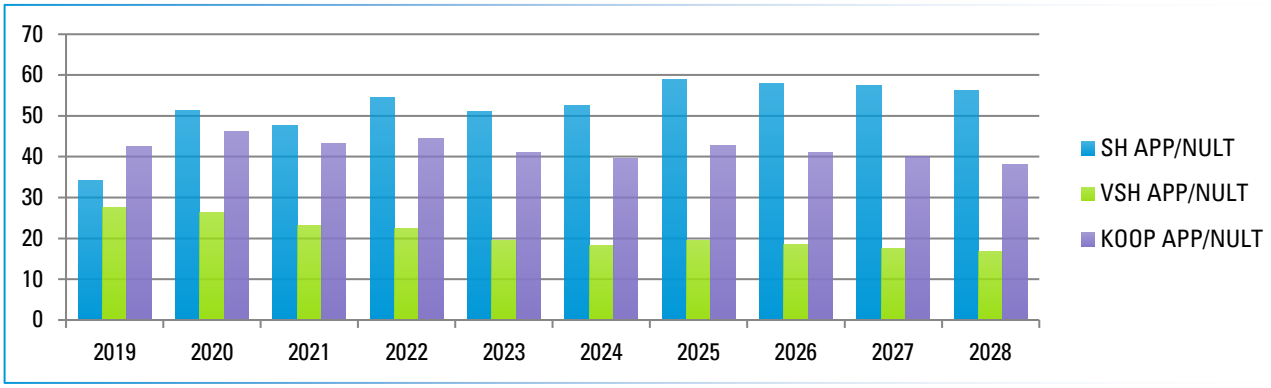
B3. Tholen

Ontwikkeling doelgroepen

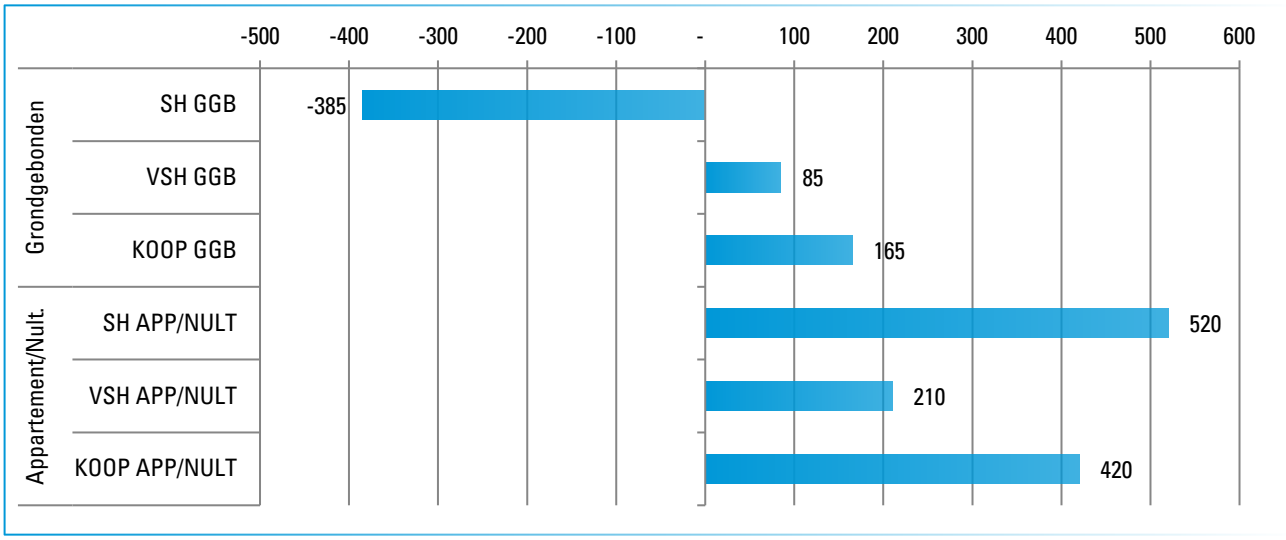
Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	-	-	-
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	-	-	-
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	-	-	-
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	-	-	-
Stads-elite		gezinnen	hoog	-	-	-
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	-	-	-
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	-	-	-
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	-	-	-
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	-	-	-
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	395	-30	-90
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	370	-25	-85
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	960	40	125
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	2.220	90	285
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	675	30	-50
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	1.300	60	-100
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	1.750	470	925
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	785	210	415
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	65	-5	-15
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	135	-10	-30
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	135	5	15
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	695	30	90
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	215	10	-15
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	335	15	-25
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	310	85	165
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	155	40	85

Doorstroommodellen 2019-2028

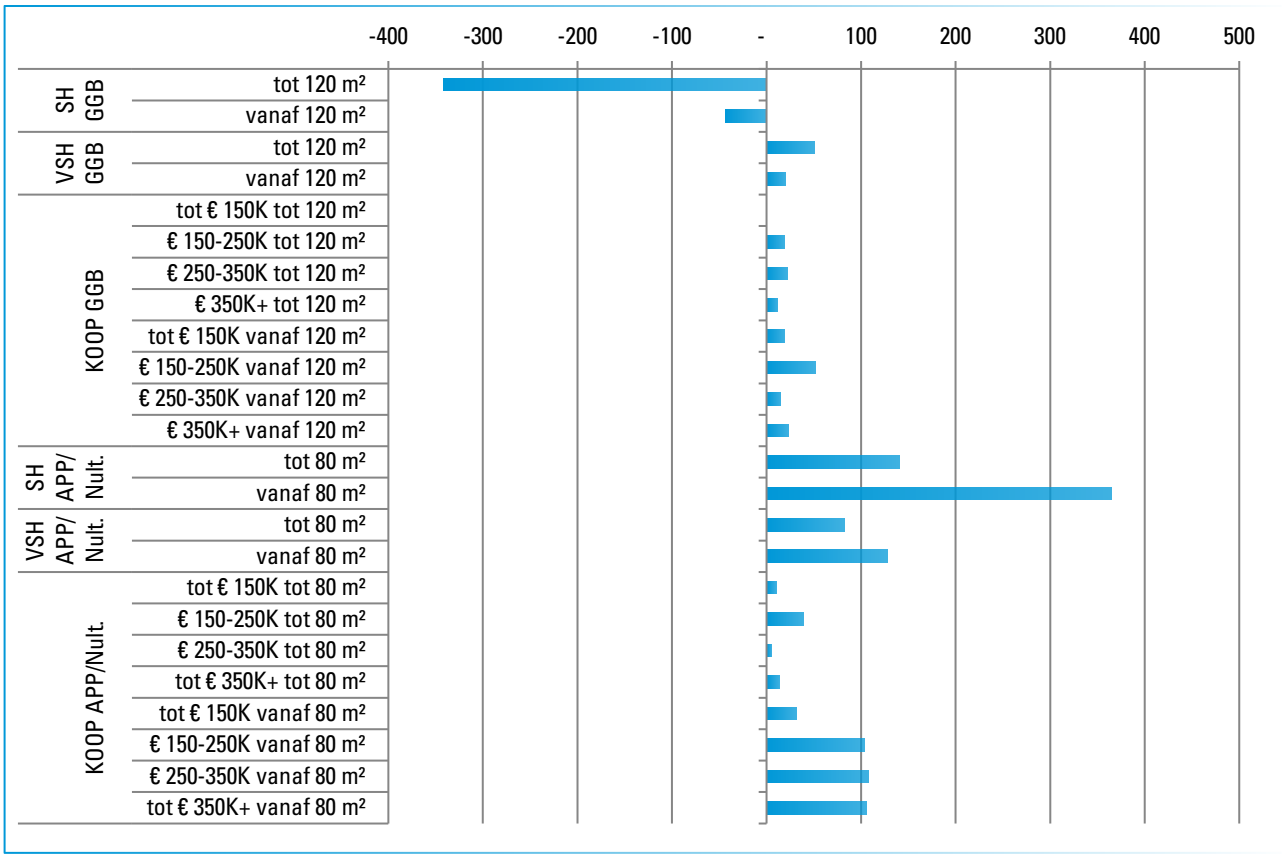




Doorstroommodel totaal 2019-2028



Behoefte vertaald naar PMC's

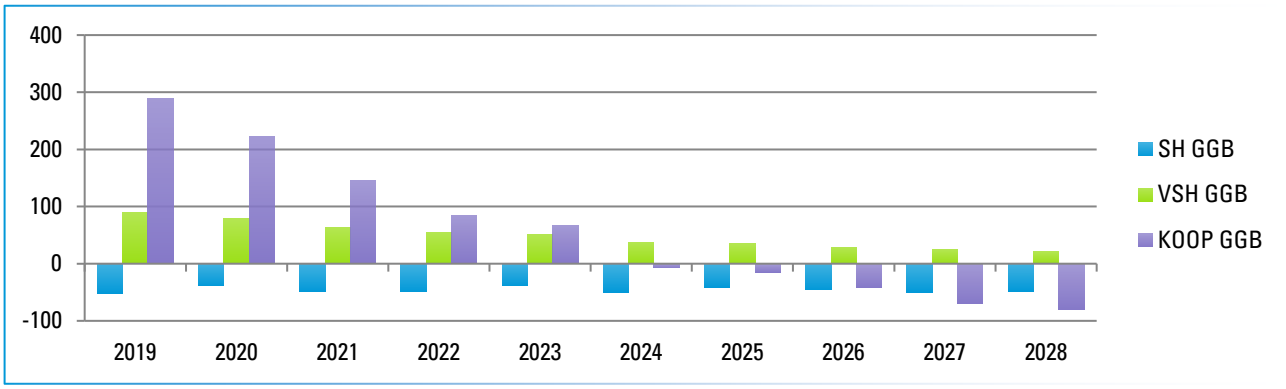


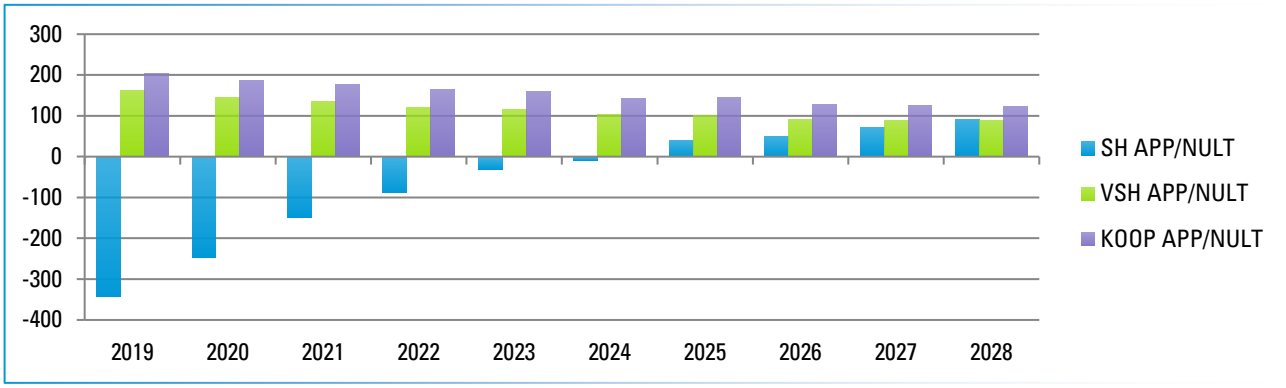
B4. Walcheren

Ontwikkeling doelgroepen

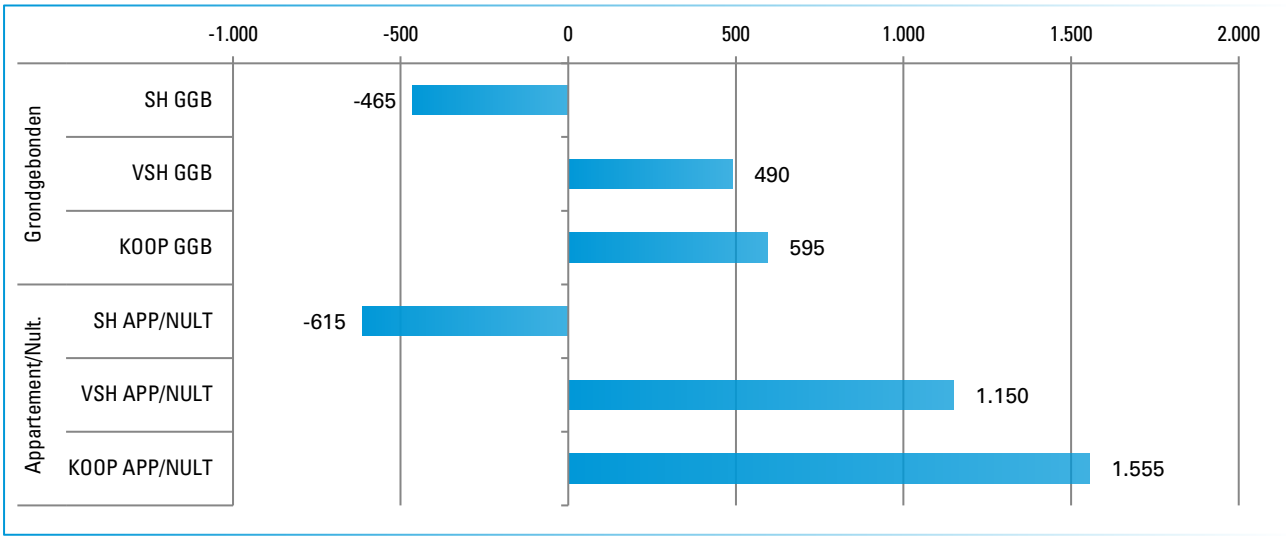
Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	3.200	-95	-415
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	220	-5	-25
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	920	-25	-115
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	2.405	-5	40
Stads-elite		gezinnen	hoog	4.000	35	170
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4.675	-10	-250
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.135	15	-130
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	5.035	995	1.805
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3.690	760	1.380
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.325	-60	-195
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	820	-25	-115
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	1.450	-20	-5
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	5.377	-85	-55
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.806	-75	-230
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.831	-135	-435
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	3.614	745	1.235
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	2.745	560	945
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	295	-60	-110
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	230	-35	-65
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	171	-5	-5
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	2.589	-65	-60
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	773	-95	-220
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	406	-50	-115
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	909	195	270
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.198	260	360

Doorstroommodellen 2019-2028

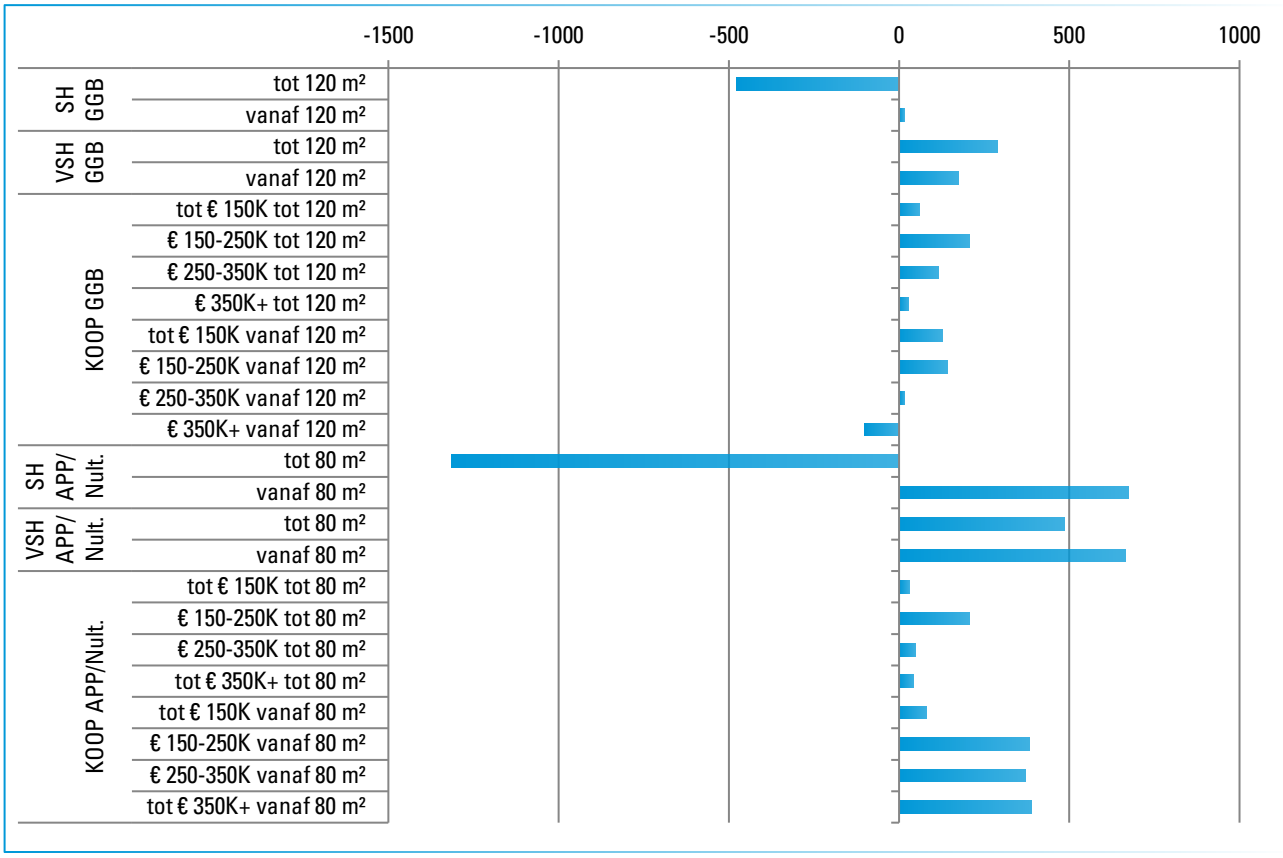




Doorstroommodel totaal 2019-2028



Behoefte vertaald naar PMC's

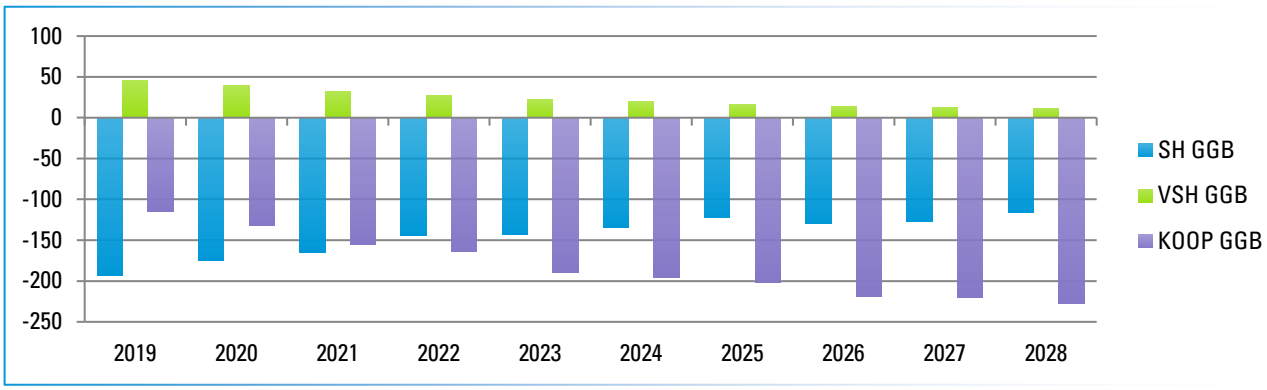


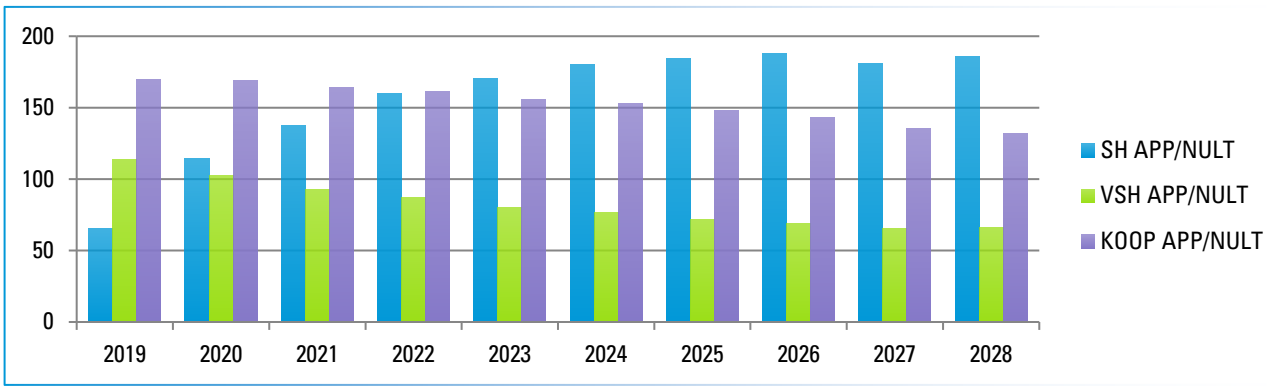
B5. Zeeuws-Vlaanderen

Ontwikkeling doelgroepen

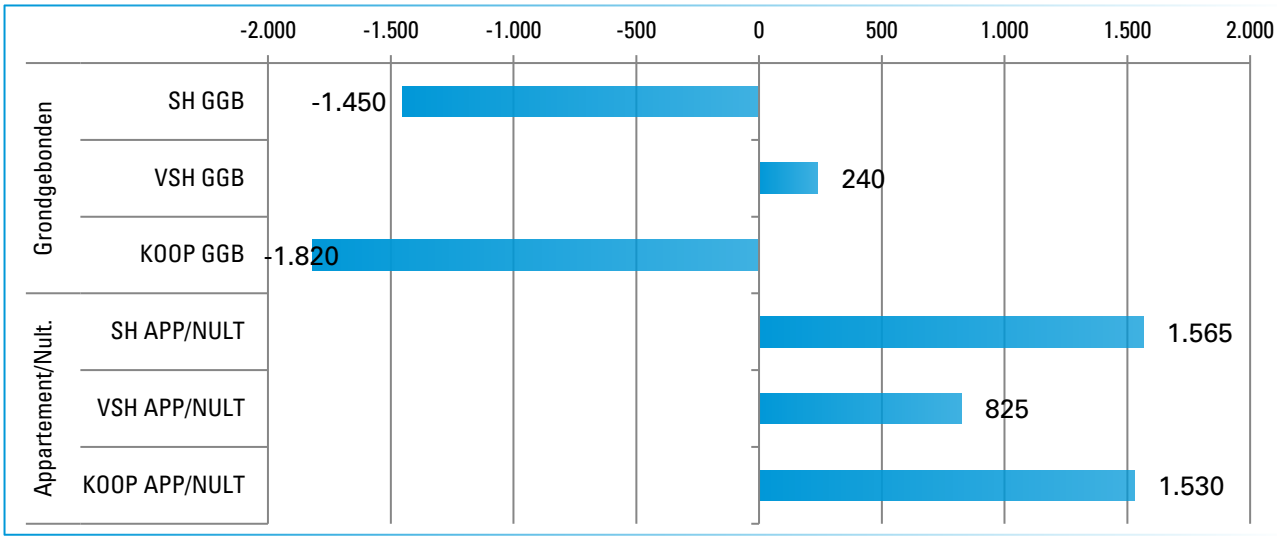
Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	275	-55	-85
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	-	-	-
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	-	-	-
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	335	-10	-5
Stads-elite		gezinnen	hoog	950	-30	-20
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	860	-20	-125
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	245	-5	-35
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	1.905	300	495
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	690	110	180
Vroeg Volwassen	Suburbaan	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.700	-280	-540
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1.260	-210	-385
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	3.315	-125	-100
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	6.325	-245	-190
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	3.475	-100	-545
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	5.770	-155	-890
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	7.495	1.105	1.735
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3.370	500	805
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	550	-95	-195
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	290	-45	-110
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	805	-30	-50
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	2.890	-125	-110
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.255	-50	-215
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	2.055	-65	-335
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	2.305	335	530
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.175	190	310

Doorstroommodellen 2019-2028

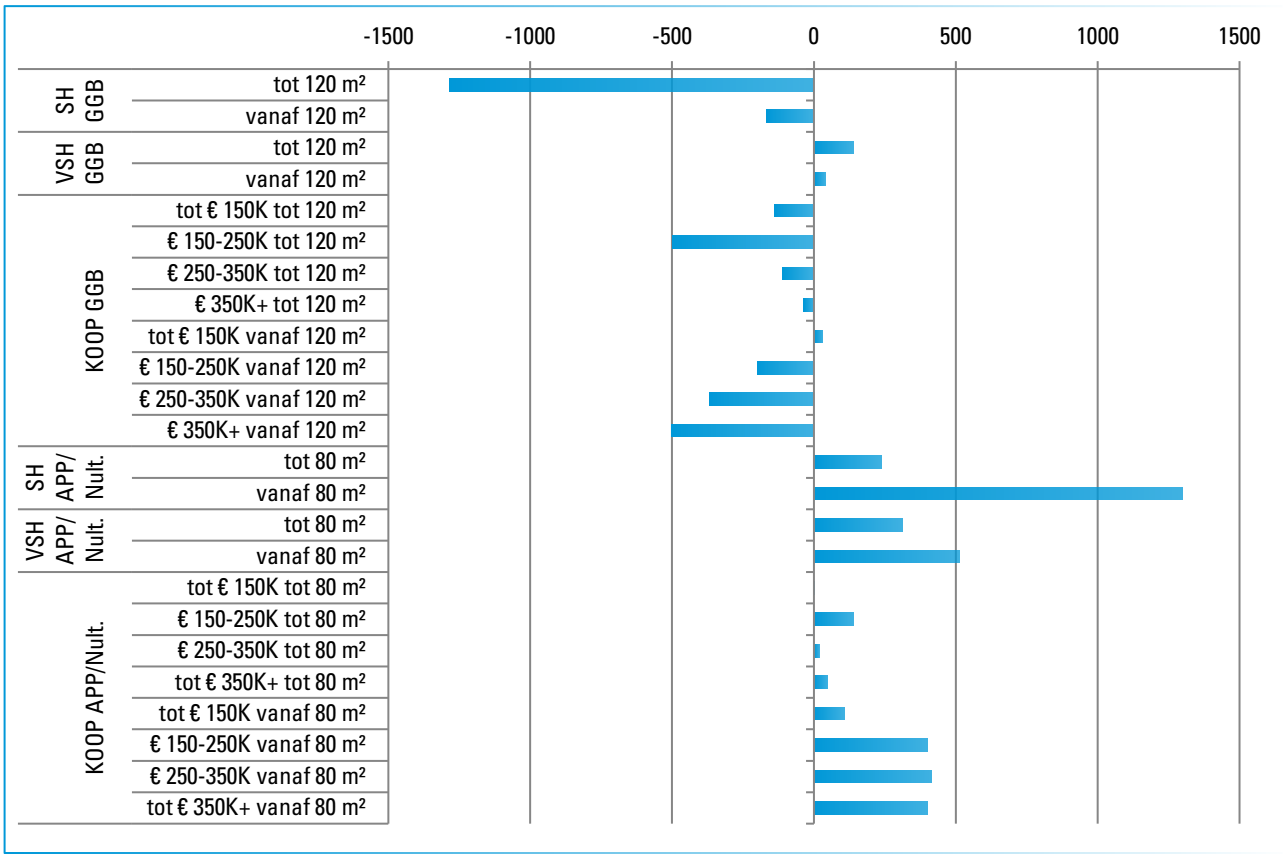




Doorstroommodel totaal 2019-2028



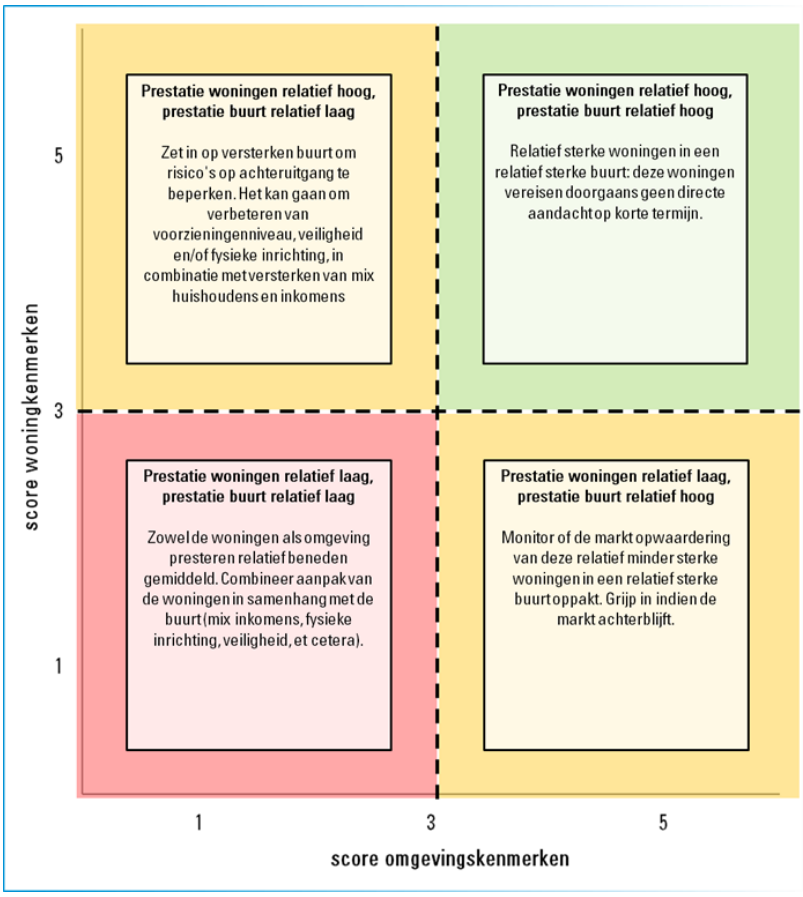
Behoefte vertaald naar PMC's



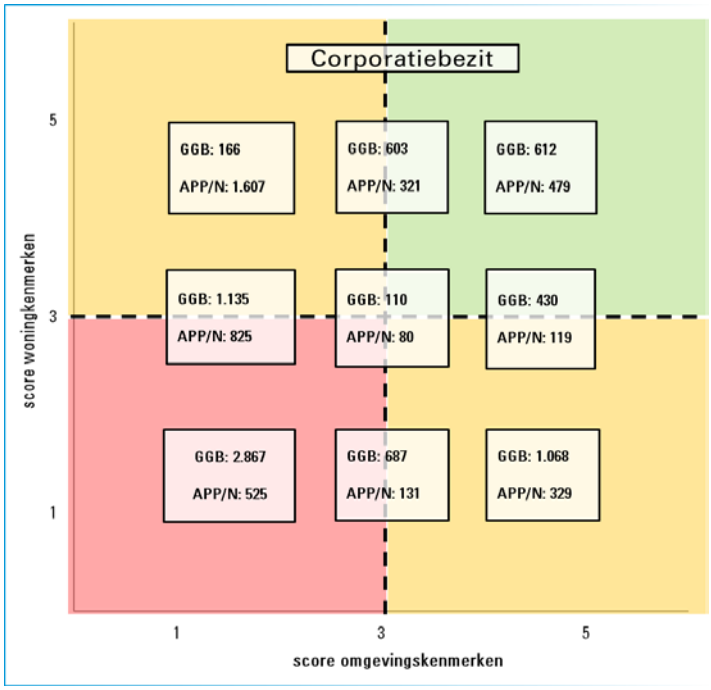
B6. Kwetsbaarheidskwadrant per regio

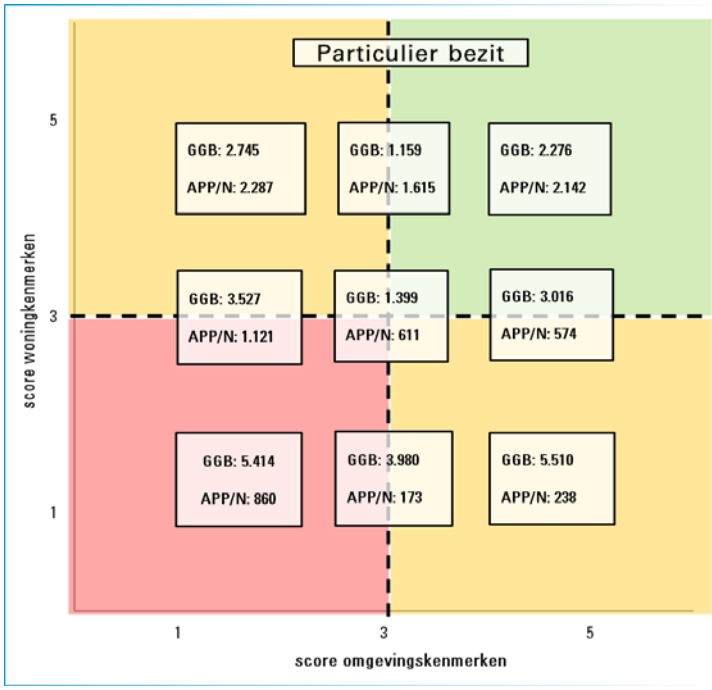
Hierna zijn in een kwadrant per regio aangegeven hoeveel woningen relatief (boven of beneden) gemiddeld scoren op enerzijds woningkenmerken en anderzijds omgevingskenmerken. De positie van een woning in het kwadrant bepaalt mede de potentiële opgave: gaat het primair om het verbeteren of onttrekken van de woningen, het verbeteren van de omgeving (inrichting, voorzieningenniveau, mix inkomens, veiligheid), of een combinatie van beiden? Zie onderstaande figuren. We maken onderscheid tussen woningen die bovengemiddeld (4 of 5), gemiddeld (3) of beneden gemiddeld (2 of 1) scoren. Dit resulteert in 9 verschillende mogelijk combinaties op woning- en omgevingsscore.

Overzicht potentiële strategie op hoofdlijnen per situatie

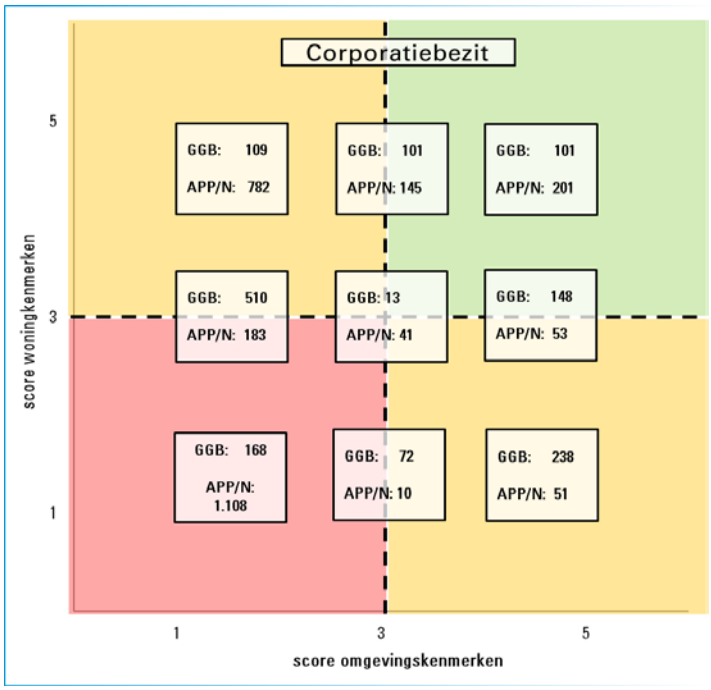


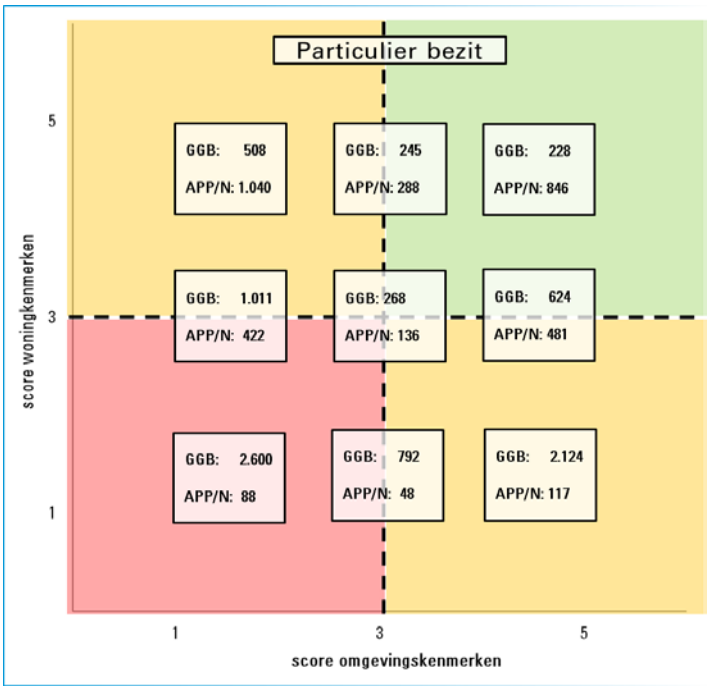
De Bevelanden



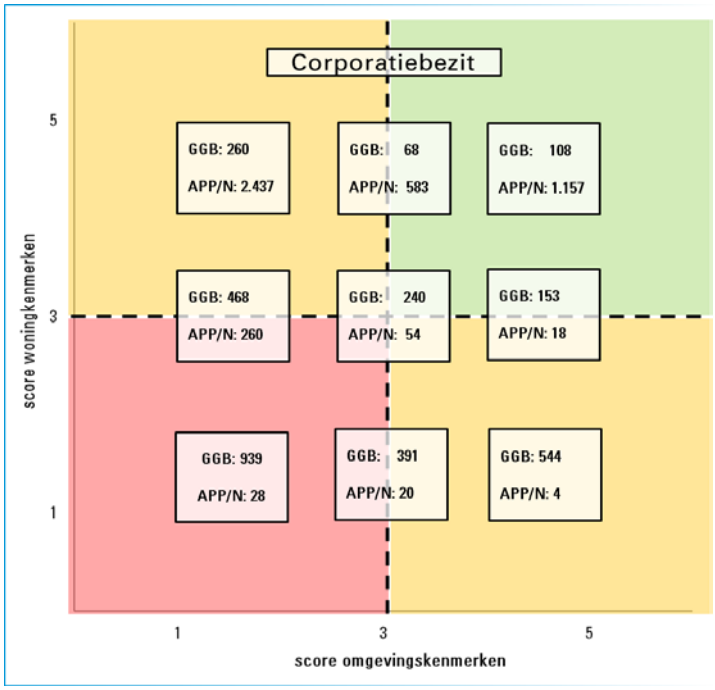


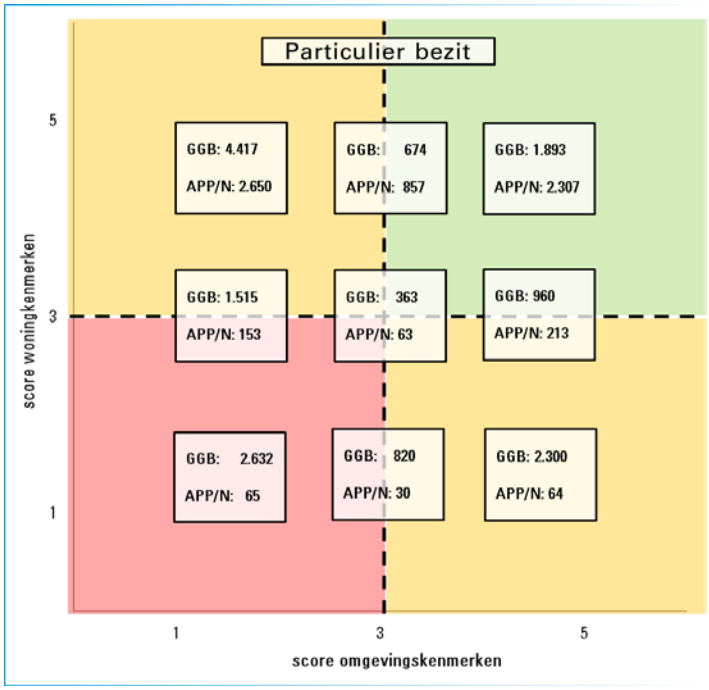
Schouwen-Duiveland



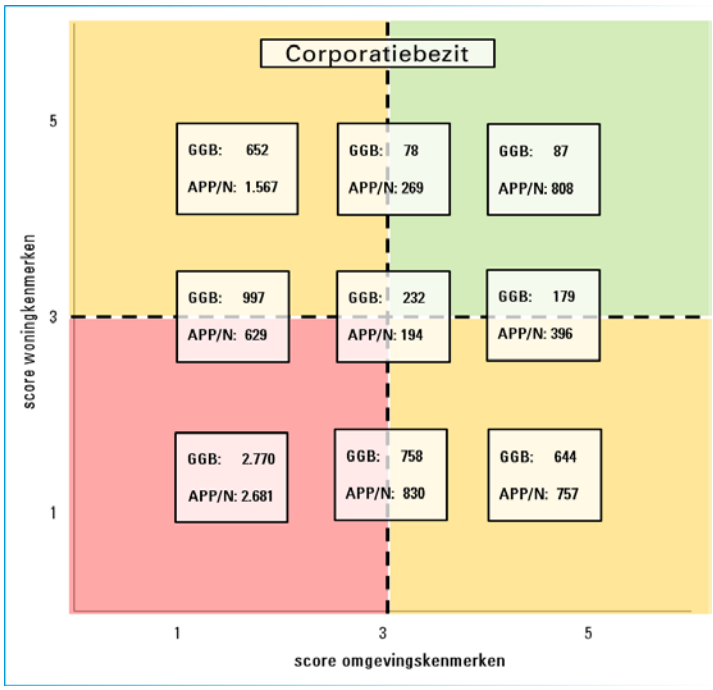


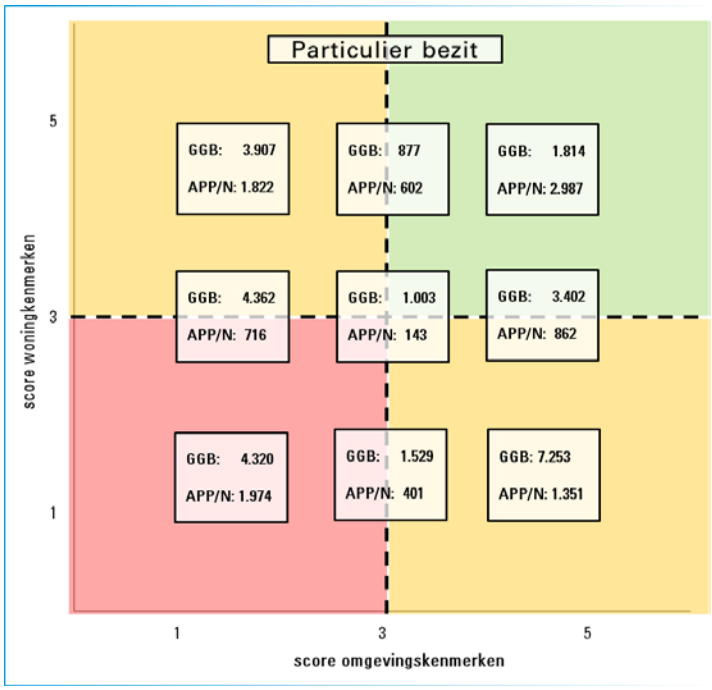
Tholen



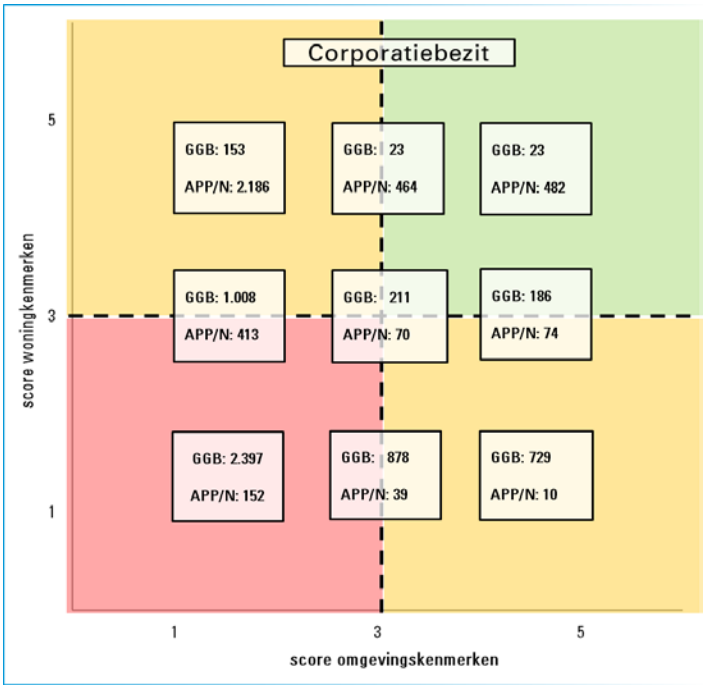


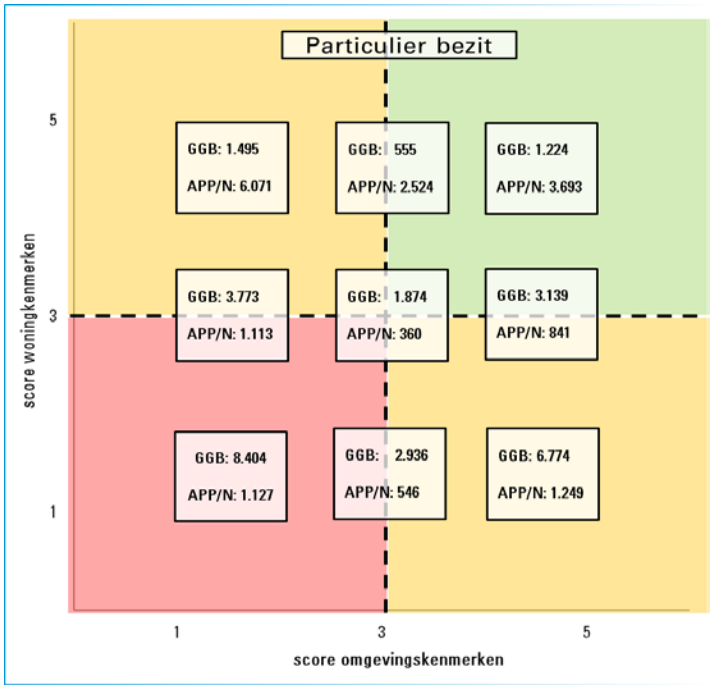
Walcheren





Zeeuws-Vlaanderen





Bijlage C: Doelgroepenindeling

In onderstaande tabel geven we onze Stec-doelgroepen voor wonen weer. Deze indeling van 25 doelgroepen is gebaseerd op het woonmilieu, leeftijd- en samenstelling en het inkomen van het huishoudens, gecombineerd met kwalitatieve kenmerken (leefstijl, woonvoorkeuren, et cetera). We gebruiken harde gegevens van het CBS, de Provinciale prognose 2019, WoON2015 en WoON2018 om tot indicatieve aantallen en de ontwikkeling van deze doelgroepen te komen. In onderstaande tabel geven we de inkomensgrenzen aan (aansluitend op inkomensbeleid passend toewijzen) en vergelijken we het aandeel van de doelgroepen met het landelijke aandeel.

Tabel C1: overzicht Stec-doelgroepen wonen

Naam doelgroep	Woon-milieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen*	Aandeel Neder-land	Aandeel Zeeland **
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	4,8%	2,5%
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	1,0%	0,2%
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	2,2%	0,6%
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	6,0%	2,3%
Stads-elite		gezinnen	hoog	9,6%	3,6%
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	6,4%	3,7%
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	7,8%	2,4%
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	6,5%	5,3%
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3,2%	3,0%
Vroeg Volwassen	Sub-urbaan/ dorps	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	2,3%	2,7%
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	1,9%	2,2%
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	4,0%	5,0%
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	11,0%	12,1%
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4,1%	4,9%
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	7,2%	9,5%
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	6,8%	10,7%
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	4,8%	6,2%
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	0,4%	1,2%
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	0,4%	0,7%
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	0,6%	1,4%
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	3,7%	6,6%
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	0,9%	2,5%
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	1,9%	3,5%
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	1,5%	3,9%
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1,1%	3,2%

Bron: Stec Groep (2019). *Inkomensgrenzen (bruto inkomen per jaar): tot € 38.035 (laag), € 38.035 tot € 48.655 (midden) en € 48.655 + (hoog). ** indicatief op basis van Stec-doelgroepenindeling per gemeente in Zeeland opgeteld tot Zeeland totaal.

Bijlage D: Arbeidsmigranten

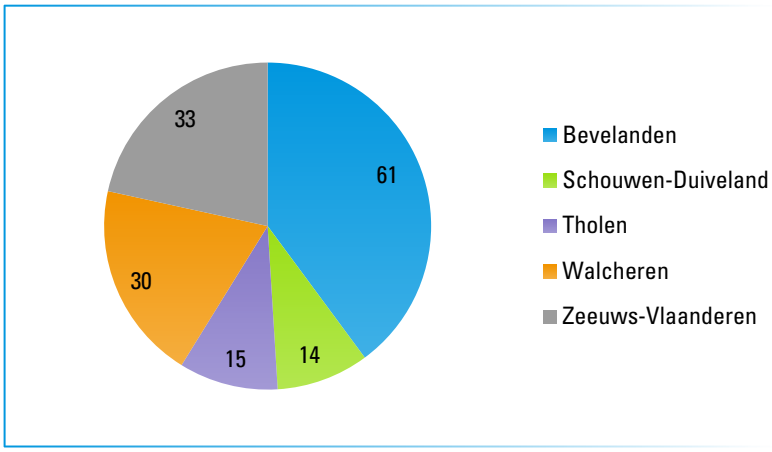
D1. Resultaten empirische onderzoeksmethode arbeidsmigranten(huisvesting)

In deze paragraaf schetsen we het beeld van de huidige en verwachte toekomstige situatie aan de hand van de geënquêteerde bedrijven in de provincie Zeeland.

479 bedrijven geënquêteerd, circa 32% respons

We hebben een enquête uitgevoerd onder 479 bedrijven in de provincie Zeeland. De lijst van bedrijven die zijn uitgenodigd deel te nemen aan de enquête is door Stec Groep in samenspraak met de gemeenten opgesteld. Hiervoor hebben we die sectoren geselecteerd waarvan bekend is (onder andere op basis van onderzoek door SEO) dat deze sectoren[9] (veel) gebruik maken van arbeidsmigranten. Van deze sectoren zijn op basis van SBI codes alle bedrijven geselecteerd die 10 of meer werknemers in dienst hebben, met uitzondering van de Land- en tuinbouw, waar we de grens gelegd hebben bij meer dan 2 werknemers (meer dan alleen eigen gezinsleden / partner). In totaal hebben 153 bedrijven de enquête ingevuld, een respons van circa 32%. In onderstaande figuur is de verdeling van de respondenten naar regio weergegeven. De Bevelanden, Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen nemen ruim 80% voor hun rekening. In deze regio's hebben 124 bedrijven de enquête ingevuld.

Figuur: Verdeling respondenten naar regio

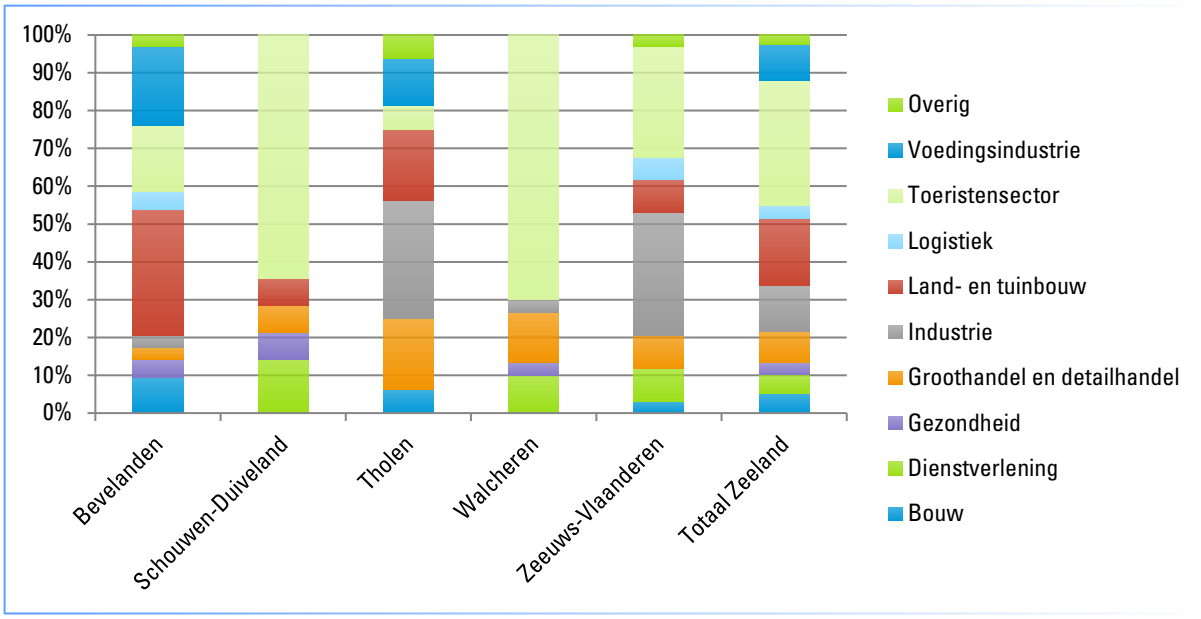


Bron: responsgroep enquête uitgevoerd onder bedrijven in Zeeland. N=153

Veel sectoren zijn goed vertegenwoordigd in de respondentengroep, maar het belang van de sectoren verschilt sterk per regio. Veruit de belangrijkste sector vertegenwoordigd in de respondenten is het Toerisme (34%), gevolgd door Industrie - inclusief Voedingsindustrie – (22%), de Land- en tuinbouw (18%) en de Groothandel en detailhandel (8,5%). De sectoren Bouw en Dienstverlening halen 5%, Logistiek en Gezondheid blijven daar onder. De Logistiek, landelijk doorgaans een belangrijke werkgever voor arbeidsmigranten, is in Zeeland geen belangrijke sector. Het toerisme is sterk vertegenwoordigt op Schouwen-Duiveland en Walcheren, de Industrie met name op de Bevelanden, Tholen en Zeeuws-Vlaanderen en de Land- en tuinbouw met name op de Bevelanden en Tholen.

[9] Land- en tuinbouw, Visserij, Logistiek, Industrie, Voedingsindustrie, Bouw, Loonwerkbedrijven, Vervaardiging, reparatie en installatie van machines en apparaten, Groothandels, Vrijetijdssector, Gezondheid (ziekhuizen en verpleeghuizen).

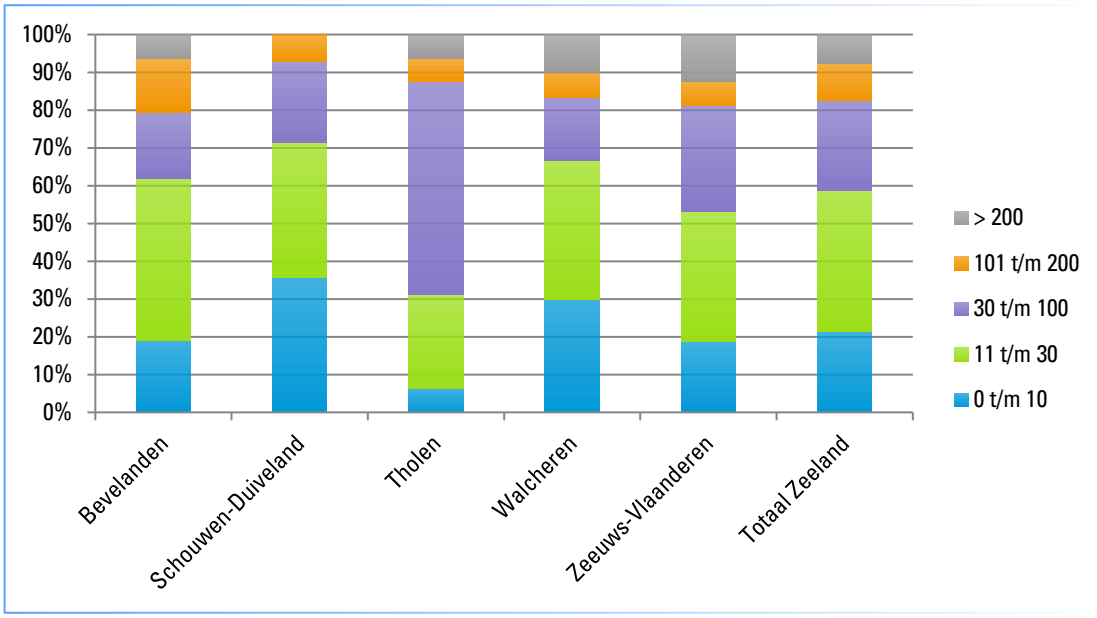
Figuur: Verdeling respondenten naar sector en regio



Bron: responsgroep enquête uitgevoerd onder bedrijven in Zeeland. N=153

Cumulatief hebben de respondenten bijna 9.900 medewerkers in vaste dienst. Circa 84% van de respondenten heeft minder dan 100 medewerkers in dienst en bijna 60% minder dan 30 medewerkers. De categorie zeer grote bedrijven (> 200 medewerkers) bevat 12 grote werkgevers. Zie onderstaand figuur.

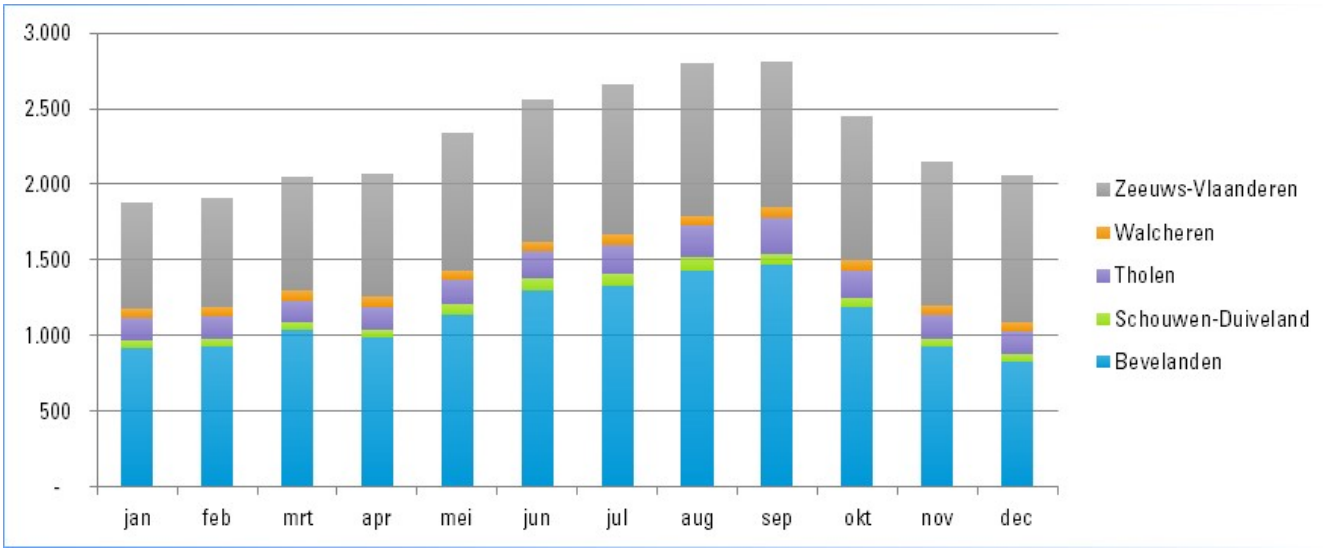
Figuur: Respons naar omvang bedrijf in aantal medewerkers per regio



Bron: responsgroep enquête uitgevoerd onder bedrijven in Zeeland. N=153

De 153 respondenten hebben in 2018 gemiddeld over het jaar werk geboden aan 2.300 arbeidsmigranten, met een piek van circa 2.760 in de maanden augustus en september. De Bevelanden is met meer dan 1.400 arbeidsmigranten in de piek de grootste regio, gevolgd door Zeeuws-Vlaanderen met circa 1.000 arbeidsmigranten in de piek. Zeker zo opvallend is het geringe aantal arbeidsmigranten dat voor de respondenten werkt op Walcheren, Schouwen-Duiveland en Tholen. Tholen komt in de piek op circa 240 arbeidsmigranten, Walcheren (71) en Schouwen-Duiveland (89) halen in de piek niet het aantal van 100 arbeidsmigranten.

Figuur: Aantal arbeidsmigranten in 2018 per maand en regio

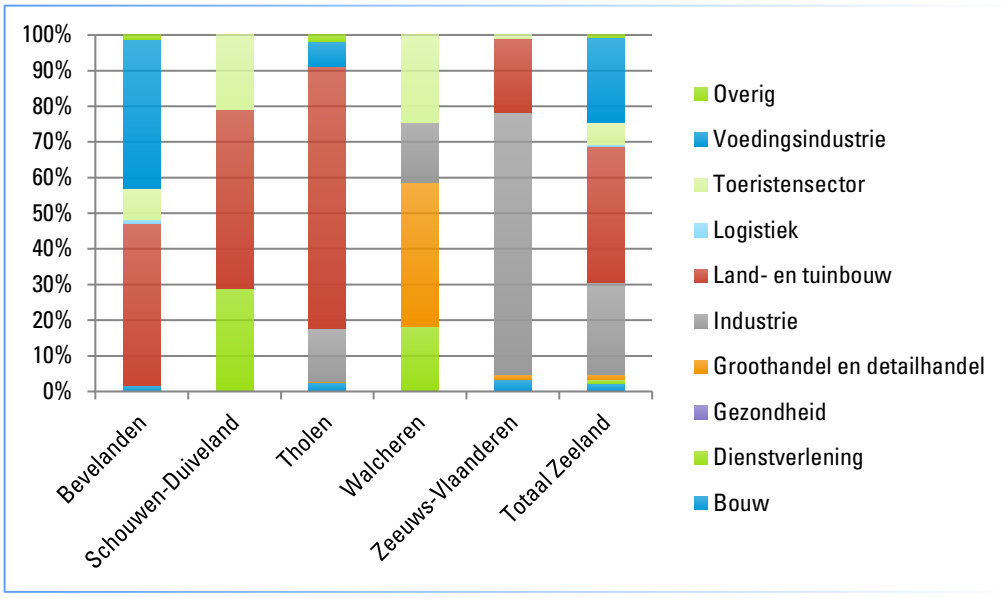


Bron: responsgroep enquête uitgevoerd onder bedrijven in Zeeland. N=97

Verder valt op dat de inzet van arbeidsmigranten in Zeeuws-Vlaanderen minder fluctueert door het jaar dan op de Bevelanden. De piek-gemiddelde ratio ligt in Zeeuws-Vlaanderen op 1,14 en op de Bevelanden op 1,3.

De Land- en tuinbouw is de grote werkgever op de Bevelanden, Schouwen-Duiveland en Tholen. Zie onderstaande figuur. De toeristensector is vooral op Walcheren en Schouwen-Duiveland groot en in de overige regio's niet. In aantallen arbeidsmigranten werkt minder dan 10% van de arbeidsmigranten in deze sector. In Zeeuws-Vlaanderen is de Industrie de dominante werkgever, bijna 80% van de arbeidsmigranten werkt in de Industrie. Dit beeld wordt beïnvloedt door enkele zeer grote werkgevers in deze regio. Voor heel Zeeland geldt dat bijna 90% van de arbeidsmigranten in dienst is bij werkgevers uit de Land- en tuinbouw of de Industrie (inclusief Voedingsindustrie).

Figuur: Aandeel per sector in het totaal aantal arbeidsmigranten per regio



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

Extrapolatie respons enquête naar aantal arbeidsmigranten in 2018

De respons van 32% maakt het goed mogelijk om via extrapolatie tot een sterke indicatie van het totaal aantal arbeidsmigranten in Zeeland te komen. Om de uitkomsten uit het onderzoek te kunnen extrapoleren naar de gehele groep hebben we een aanvullende analyse uitgevoerd waarbij we het aantal medewerkers van de respondenten in verhouding hebben gezet tot het aantal werknemers van de niet-respondenten, de extrapolatiefactor per regio. De regio's met een slechte respons (uitgedrukt in aandeel respondenten in het aantal medewerkers) hebben een hoge extrapolatiefactor, de regio's met een goede respons een lage extrapolatiefactor. We hebben deze factor vastgesteld op basis van de meest recente vastgoeddata. Vervolgens hebben we het aantal arbeidsmigranten dat de respondenten aangaven te hebben in hun regio vermenigvuldigd met de extrapolatiefactor. De gewogen gemiddelde extrapolatiefactor voor heel Zeeland bedraagt afgerond 2,15.

De resultaten zijn uitgewerkt in onderstaande tabel. Hieruit blijkt dat er in 2018 circa 6.070 arbeidsmigranten werken in Zeeland. Het zijn er in de piek 5.930 als we cumulatief op maandniveau naar de gehele provincie Zeeland kijken. Het zijn er 6.070 als we de pieken van de verschillende regio's bij elkaar optellen, ook als die pieken niet in dezelfde maand vallen.

Tabel: Overzicht aantal arbeidsmigranten in 2018, per regio, enquête en geëxtrapoleerd

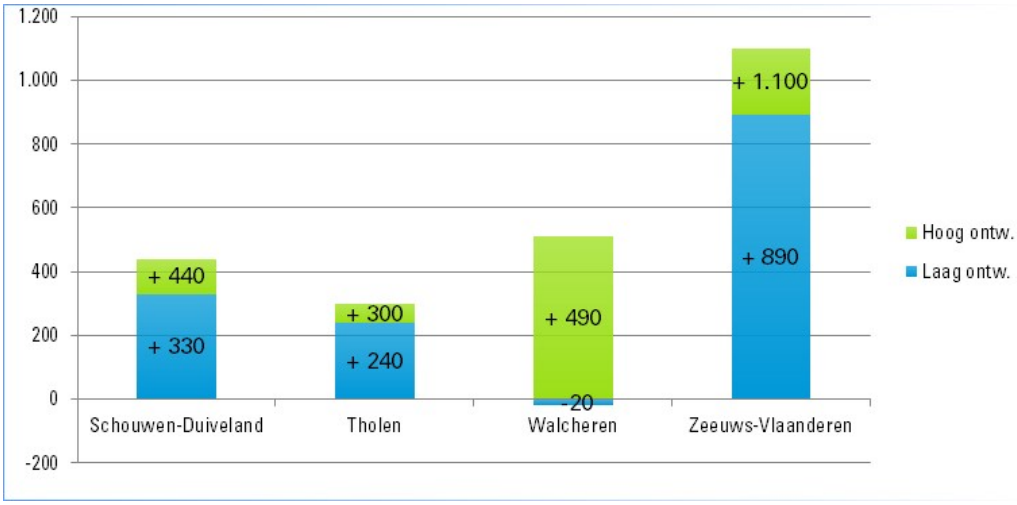
Resultaten empirisch onderzoek naar aantal arbeidsmigranten in 2018	Extrapolatiefactor regio	Arbeidsmigranten bij respondenten	Arbeidsmigranten geëxtrapoleerd
Schouwen-Duiveland	5,4	89	480
Tholen	1,5	241	360
Walcheren	5,9	71	420
Zeeuws-Vlaanderen	2,2	1.010	2.260
Bevelanden	1,8	1.415	2.550
Totaal Zeeland piek in het jaar op Zeeland-niveau	2,1	2.760	5.930
Totaal Zeeland o.b.v. piek in jaar per regio	2,1	2.826	6.070

Bron: enquête onder respondenten N=479 en bewerking door Stec Groep.

Beeld 2029: groei naar zo'n 7.955 arbeidsmigranten op basis van extrapolatie enquête

In het empirische onderzoek hebben we de respondenten gevraagd hoeveel arbeidsmigranten zij extra nodig hebben in de komende 10 jaar in een laag scenario (recessie eind 2019) en een hoog scenario (aanhoudende groei). In onderstaande figuur zijn de bandbreedtes per regio weergegeven. In dit overzicht ontbreekt de Bevelanden omdat te weinig respondenten in deze regio deze vraag hebben beantwoord.

Figuur: Ontwikkeling aantal arbeidsmigranten in periode '19-'29 per regio hoog en laag scenario, geëxtrapoleerd



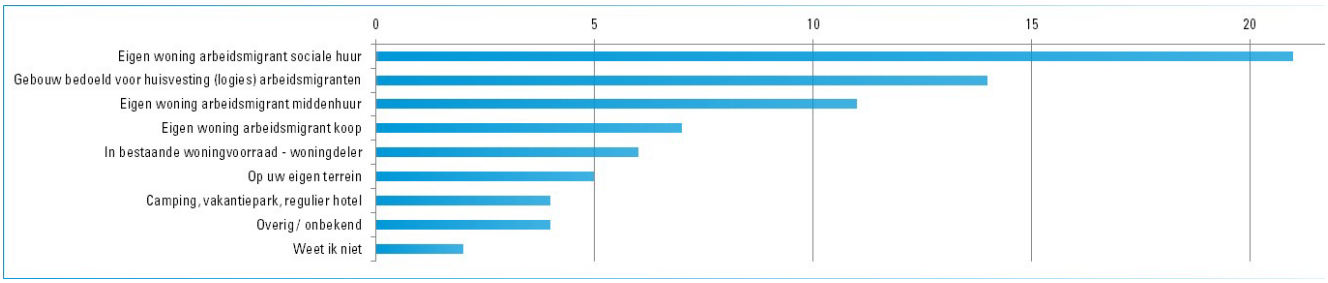
Bron: responsgroep enquête uitgevoerd onder bedrijven in Zeeland. N=60

De respons op de vragen over de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in de komende 10 jaar is niet door alle respondenten ingevuld. In totaal gaven 60 van de 153 respondenten aan in de toekomst van arbeidsmigranten gebruik te willen maken. Vijftig van de 153 respondenten hebben nu al arbeidsmigranten in dienst. Op basis van de geringe respons ontbreken cijfers voor de Bevelanden. De cijfers voor de toekomst op basis van het empirische onderzoek zijn daarom omgeven met de nodige onzekerheden. De onderliggende groei per regio is vermenigvuldigd met dezelfde eerder vermelde extrapolatiefactor. Cumulatief groeit geëxtrapoleerd het aantal arbeidsmigranten met 1.440 - 2.330 op basis van deze methode. Hierdoor is het verwachte aantal arbeidsmigranten op basis van het empirische onderzoek 7.955 in 2029.

Ontwikkeling kwalitatieve woonbehoefte duidt op toenemende behoefte aan eigen woningen voor arbeidsmigranten

We hebben de bedrijven ook gevraagd welke verwachtingen ze hebben ten aanzien van het type huisvesting voor de toekomst. In de volgende figuur treft u de antwoorden aan op de vraag hoe men denkt dat de woningbehoefte eruit ziet van de arbeidsmigranten in 2029. De respondenten konden meerdere antwoorden aangeven.

Figuur: Verwacht type huisvesting in 2029 naar aantal keren dat het antwoord gegeven is



Bron: responsgroep enquête uitgevoerd onder bedrijven in Zeeland. N=44, per respondent meerder antwoorden mogelijk

Men verwacht dat arbeidsmigranten in 2029 voor een substantieel deel in een Eigen woning – sociale- of middenhuur – of koopwoning (willen) wonen (39 van de 74 antwoorden). In een logiesverblijf bedoeld voor arbeidsmigranten wordt 14 keer genoemd. Woningdelen en Camping, vakantiepark of hotel en Op uw eigen terrein worden ieder slechts 4 tot 6 keer genoemd.

D2. Resultaten modelmatige benadering arbeidsmigranten

Omdat het empirische onderzoek onder bedrijven door zijn beperkte respons geen harde afspraken mogelijk maken hebben we een objectieve statistische analyse uitgevoerd. We valideren met andere woorden het resultaat uit empirisch onderzoek met een modelmatige benadering. Om modelmatig inzicht te krijgen in de behoefte aan arbeidsmigranten(huisvesting) en de verwachte ontwikkeling daarvan maken we gebruik van twee modelmatige analyses: (1) het arbeidsmigrantenkwadrant en (2) een prognose arbeidsmigranten. We lichten beide analyses hierna kort toe.

Toelichting arbeidsmigrantenkwadrant

Met het arbeidsmigrantenkwadrant brengen we allereerst de uitgangspositie voor de gemeente in beeld. Deze uitgangspositie helpt bij het interpreteren van de prognose van het aantal arbeidsmigranten. Dit brengen we in beeld met demografische én arbeidsmarktindicatoren. We gebruiken daarvoor de bronnen uit Tabel 1.

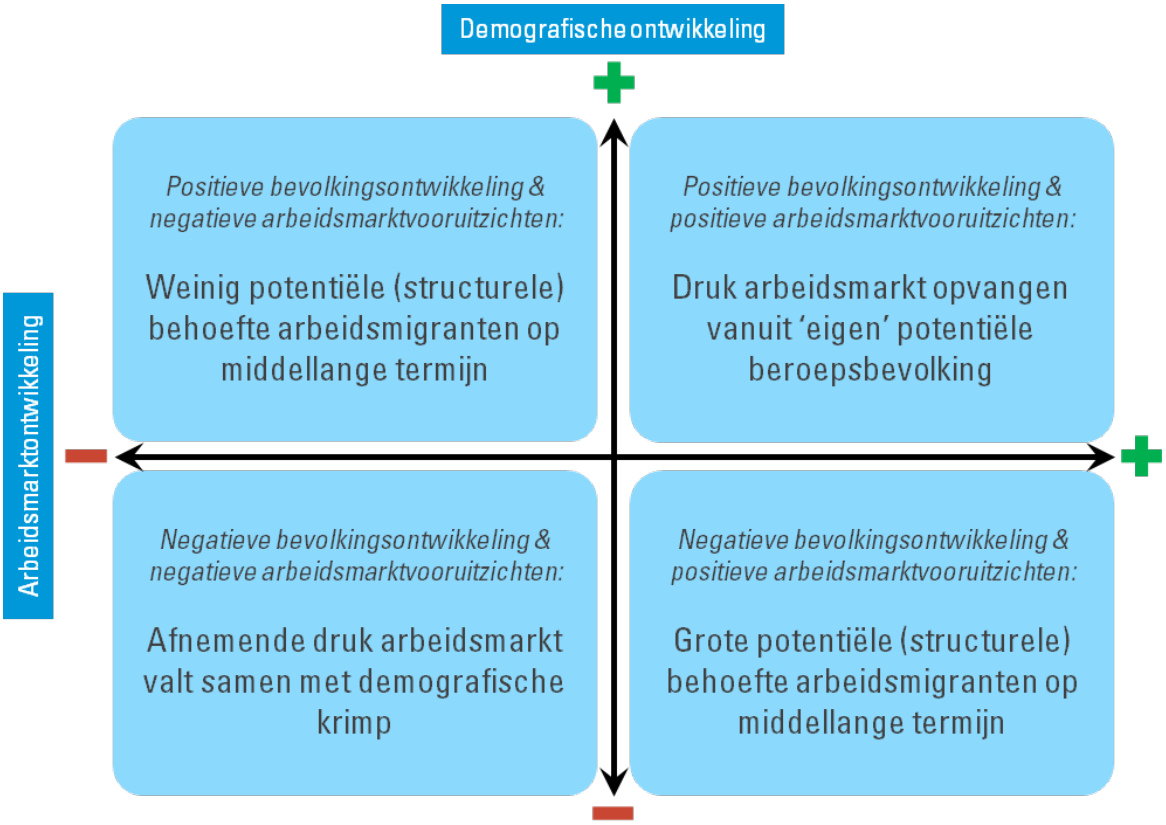
Tabel: Indicatoren arbeidsmigrantenkwadrant

	Indicator	Bron
Demografie	Ontwikkeling potentiële beroepsbevolking	CBS/PBL
	Ontwikkeling aantal huishoudens	CBS/PBL
Economie & arbeidsmarkt	Ontwikkeling aantal banen	WLO-scenario's, CPB/PBL
	Aantal banen per sector, gerelateerd aan aandeel arbeidsmigranten per sector	LISA/CBS, SEO & Conclusr

Door de demografische ontwikkelingen af te zetten tegen de economische structuur en arbeidsmarkt-ontwikkelingen ontstaat een beeld hoe structureel de behoefte aan arbeidsmigranten(huisvesting) op langere termijn is. De ontwikkeling van de totale beroepsbevolking zegt bijvoorbeeld iets over de mate waarin werkgelegenheid in de toekomst kan worden opgevangen vanuit de eigen demografische groei. Wanneer de potentiële beroepsbevolking afneemt in een gemeente/regio, zou dit bij een gelijkblijvend of groeiend aantal banen kunnen betekenen dat het belang van het aantrekken en binden van arbeidsmigranten voor die gemeente/regio groter is. De ontwikkeling van het aantal huishoudens geeft daarnaast een indicatie van een groeiende of juist afnemende vraag naar woningen. Verondersteld kan worden dat bij een groeiend aantal huishoudens ook de behoefte aan extra nieuwe woningen toeneemt. Wanneer dat het geval is, kan dit ook betekenen dat het minder logisch is om naar huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten in de bestaande woning- en vastgoedvoorraad te zoeken.

Door de demografische en arbeidsmarktindicatoren tegen elkaar af te zetten in een kwadrant ontstaat een eerste beeld van de behoefte aan arbeidsmigranten. We geven dit schematisch weer in onderstaand figuur.

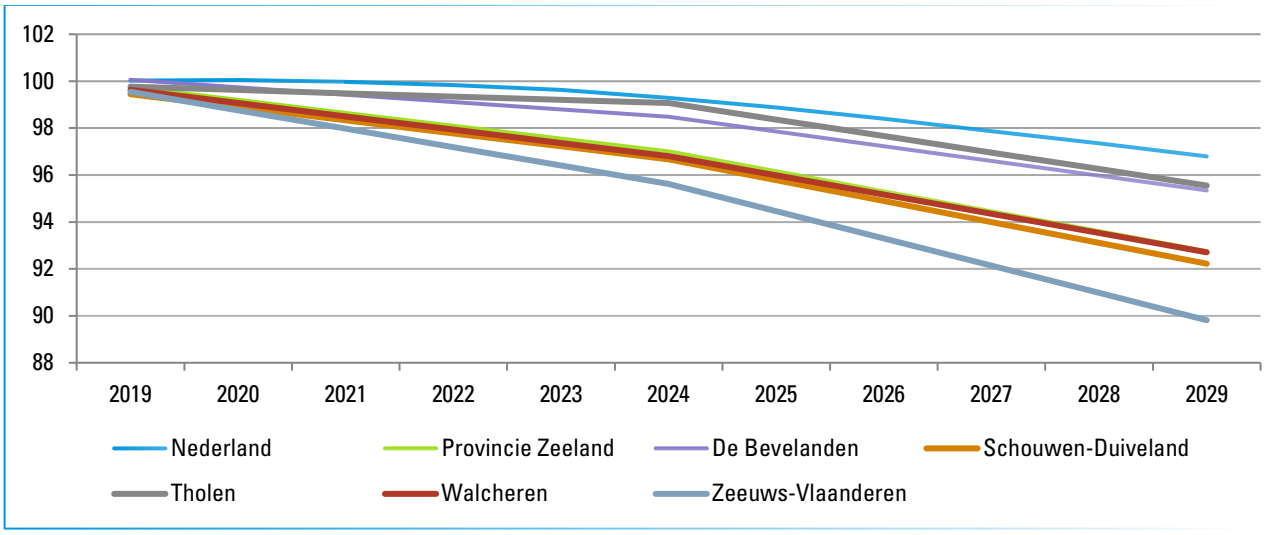
Figuur: Positionering en denkwijze arbeidsmigrantenkwadrant



Uitwerking arbeidsmigrantenkwadrant – Demografische indicatoren

Voor de ontwikkeling van de potentiële beroepsbevolking kijken we naar de ontwikkeling van de leeftijdsgroep 20-65 jaar[10]. Daaruit blijkt dat in de periode 2019 tot 2029 de potentiële beroepsbevolking in Zeeland met 7,3% afneemt. Deze afname is ruim twee keer zo hoog als het gemiddelde in Nederland (-3,2%). Walcheren en Schouwen-Duiveland liggen op het provinciaal gemiddelde. Zeeuw-Vlaanderen kent een afname van 10%, terwijl de Bevelanden en Tholen juist met een minder sterke afname van de beroepsbevolking worden geconfronteerd, circa -4,5%.

Figuur: Ontwikkeling potentiele beroepsbevolking 20-65 jaar (index, 2018=100)

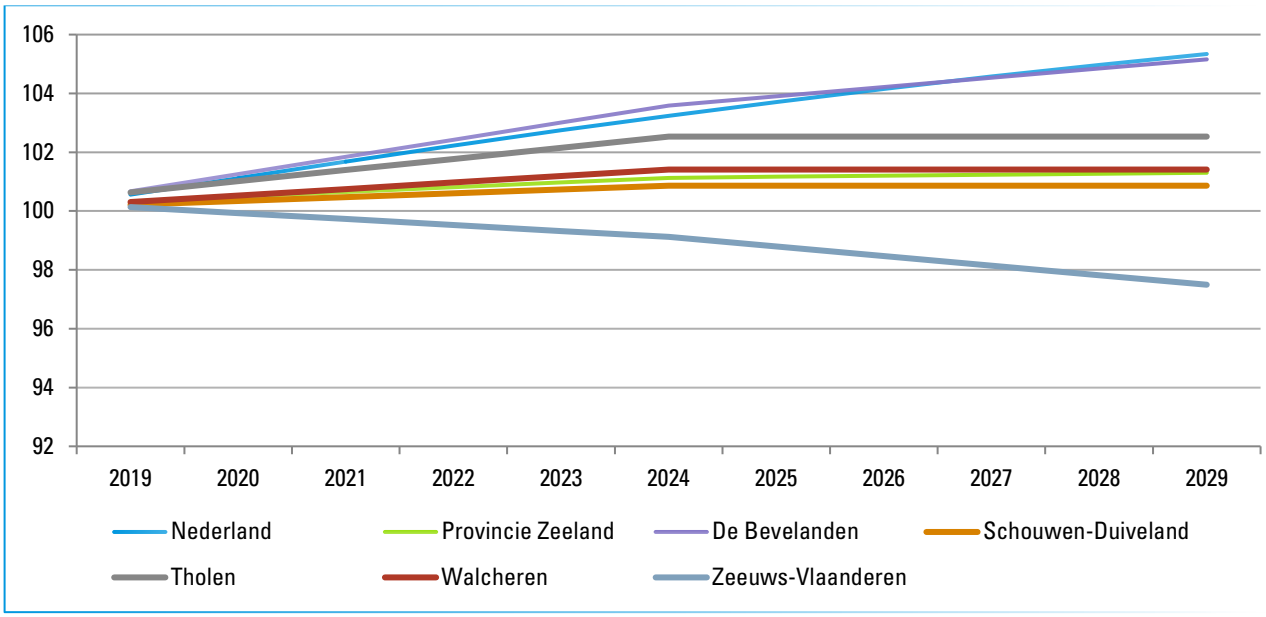


Bron: CBS/PBL, Regionale prognose 2017-2040.

[10] Het CBS beschikt op gemeenteniveau niet over andere uitsplitsingen naar leeftijd.

In dezelfde periode groeit het aantal huishoudens in Zeeland nog wel licht, met 1,4%, maar deze toename ligt fors lager dan de gemiddelde huishoudensgroei voor geheel Nederland van 5,1%. De Bevelanden houdt gelijke tred met Nederland, Zeeuws-Vlaanderen wordt geconfronteerd met een daling van 2,5%. Walcheren en Schouwen-Duiveland liggen op het gemiddelde voor Zeeland, Tholen er net iets boven.

Figuur: Ontwikkeling huishoudens (index, 2018=100)



Bron: CBS/PBL, Regionale prognose 2017-2040.

Uitwerking arbeidsmigrantenkwadrant – Economische indicatoren

De verwachte ontwikkeling van het aantal banen baseren we op de WLO-prognoses (Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving) van het CPB/PBL (2015). Deze prognose is gemaakt op COROP-niveau, in twee scenario's, en geeft drie referentiejaren: 2012, 2030 en 2050. We zien dat de ontwikkeling van het aantal banen in de COROP regio Overig Zeeland in de periode 2012-2030 in het gunstige scenario met 1% toeneemt en in Zeeuws-Vlaanderen met 4% afneemt. Op landelijk niveau is sprake van een toename van 9%. In het ongunstige scenario daalt het aantal banen in Overig Zeeland met 7% en in Zeeuws-Vlaanderen met 9%.

Tabel: Ontwikkeling totaal aantal banen in WLO-scenario's

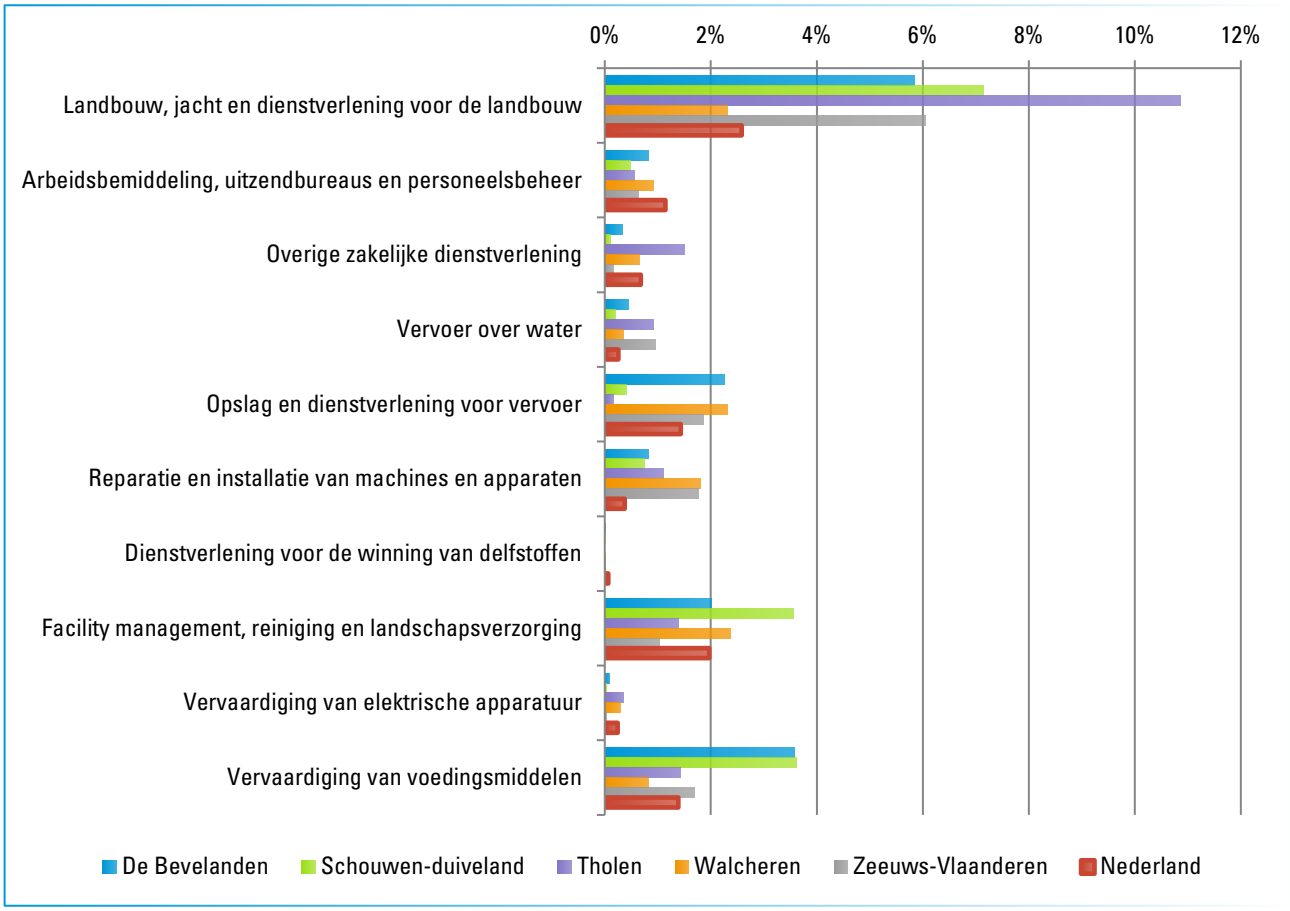
Regio	Scenario	2012	2030	2050	Ontwikkeling 2012-2030
COROP Overig Zeeland*	WLO laag	109.000	101.000	92.000	-7%
	WLO hoog	109.000	110.000	107.000	+1%
COROP Zeeuws-Vlaanderen	WLO laag	45.000	41.000	36.000	-9%
	WLO hoog	45.000	43.000	39.000	-4%
Totaal Nederland	WLO laag	7.564.000	7.564.000	7.256.000	0%
	WLO hoog	7.564.000	8.249.000	8.601.000	+9%

Bron: CPB/PBL, WLO-scenario's 2015. *hierin vallen de Bevelanden, Schouwen-Duiveland, Tholen en Walcheren

In 2018 heeft SEO Economisch Onderzoek een onderzoek uitgevoerd naar de economische waarde van arbeidsmigranten in Nederland. Daarin is onder meer gekeken naar het aandeel arbeidsmigranten per sector. Sectoren met een hoog aandeel arbeidsmigranten zijn bijvoorbeeld de landbouw (26%), uitzendbranche (21%) en overige zakelijke dienstverlening (o.a. callcenters en pakken/sorteren; 20%). Voor de sectoren waarvan SEO op basis van CBS data de 10 sectoren heeft bepaald dat ze een hoog aandeel arbeidsmigranten hebben, hebben we het aandeel van de sector in het totaal aantal banen voor Zeeland vergeleken met Nederland. Zie de figuur hierna. We zien dat het aandeel van deze sectoren in Zeeland voor

een aantal sectoren sterk afwijkt van het landelijke beeld. Met name de landbouw (Tholen, Schouwen-Duiveland en de Bevelanden) en in mindere mate de voedingsmiddelenindustrie (Schouwen-Duiveland en de Bevelanden) zijn in delen van Zeeland beduidend belangrijker.

Figuur: aandeel arbeidsmigrantensectoren in totaal aantal banen vergeleken[11]



Bron: Databank Zeeland & LISA, 2018. Bewerking: Stec Groep (2019)

Positie Zeeuwse regio's in arbeidsmigrantenkwadrant

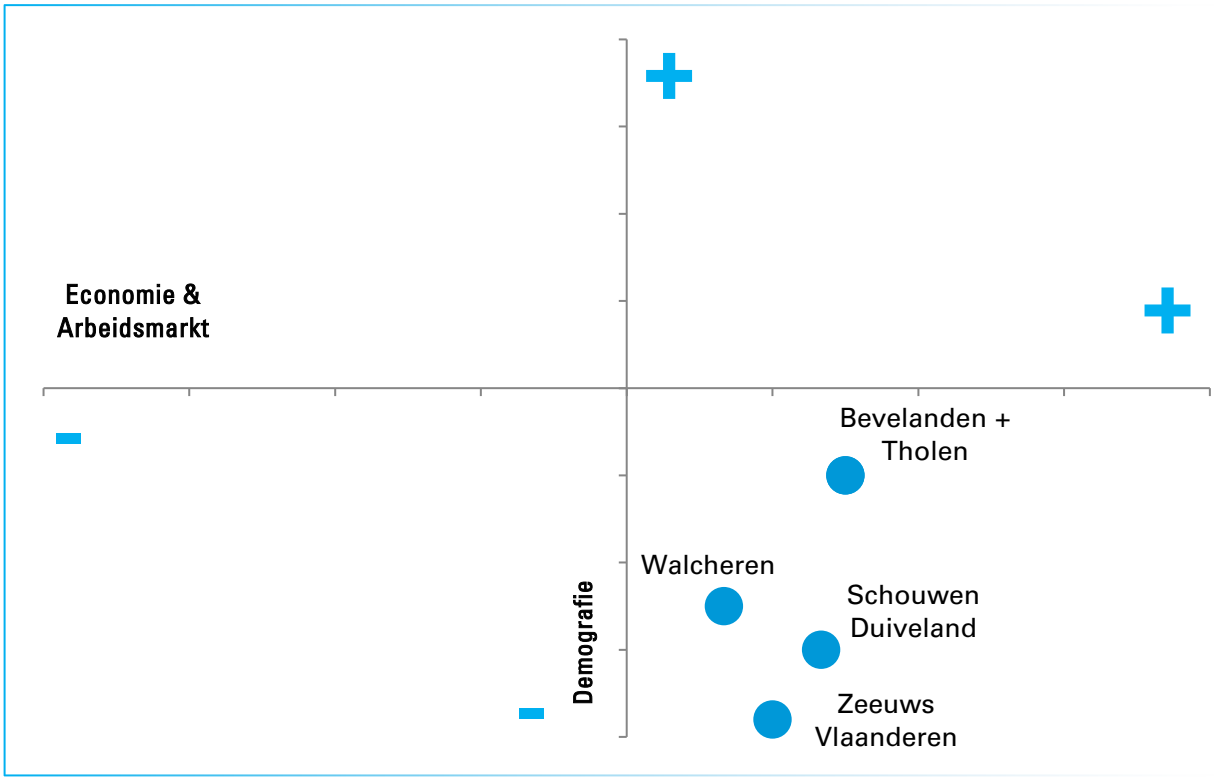
We beoordelen de Zeeuwse regio's op de vier indicatoren ten opzichte van Nederland. Zie onderstaande tabel. In de onderstaande figuur staat vervolgens de positie van elke regio in het arbeidsmigrantenkwadrant weergegeven.

Tabel: Indicatoren arbeidsmigrantenkwadrant

	Indicator	Bevelanden	Schouwen-Duiveland	Tholen	Walcheren	Zeeuws-Vlaanderen
Demografie	Ontwikkeling potentiële beroepsbevolking	-	--	0/-	--	--
	Ontwikkeling aantal huishoudens	0	-	0/-	0/-	--
Economie & arbeidsmarkt	Ontwikkeling aantal banen	-	-	-	-	--
	Aantal banen per sector, gerelateerd aan aandeel arbeidsmigranten per sector	++	+/++	++	0	+/++
	Spanningsindicator UWV krapte op de arbeidsmarkt	++	++	++	++	++

[11] SEO heeft vastgesteld dat binnen de horeca alleen in de logiesverstrekking veel arbeidsmigranten werken, maar staat niet in de top 10 als werkgever voor arbeidsmigranten.

Figuur: Positie regio's op kwadrant



Bron: Stec Groep, 2019

Vanuit Demografie gezien stijgt de behoefte aan arbeidsmigranten omdat de regio's op gebied van **demografie** licht negatief (De Bevelanden en Tholen) tot zwaar negatief (Zeeuws-Vlaanderen) scoren. In alle regio's krimpt de *potentiële beroepsbevolking* sterker dan gemiddeld in Nederland. De *huishoudensontwikkeling* is in alle regio's negatief ten opzichte van Nederland als geheel, maar neemt in absolute aantallen nog wel toe, met uitzondering van Zeeuws-Vlaanderen[12]. Op de as **Economie & Arbeidsmarkt** dragen met name de oververtegenwoordiging van *sectoren waar veel arbeidsmigranten werken* (met name op De Bevelanden, Tholen en Schouwen-Duiveland) en de *krapte op de arbeidsmarkt* bij aan een positie op het kwadrant dat duidt op een structurele behoefte aan arbeidsmigranten.

Positie op kwadrant wijst op structurele behoefte arbeidsmigranten op termijn

Op basis van de positie op het arbeidsmigrantenkwadrant (zie figuur hierboven) verwachten we op (middel)lange een structurele behoefte aan extra arbeidsmigranten (huisvesting) voor alle Zeeuwse regio's. Dat betekent dat een belangrijk deel van de uitbreidingsvraag de komende 10 jaar naar verwachting structureel is.

Toelichting prognose arbeidsmigranten

Data over arbeidsmigranten is beperkt voorhanden. Bovendien staan veel arbeidsmigranten niet geregistreerd. Voor de prognose van arbeidsmigranten gebruiken we daarom een combinatie van gegevens, om zo gefundeerd mogelijk een uitspraak te kunnen doen over de te verwachten aantallen arbeidsmigranten. Hieronder beschrijven we kort en stapsgewijs hoe de prognose is opgebouwd.

1. Allereerst kijken we naar het aantal ingeschreven MOE-landers[13]. Het CBS beschikt op gemeenteniveau over cijfers over het aantal ingeschreven inwoners naar herkomstland, en de historische ontwikkeling

[12] We hanteren voor dit kwadrant de PEARL-prognose van CBS/PBL, 2016, om de regio's met Nederland te kunnen vergelijken. Voor de absolute huishoudensontwikkeling per regio gebruiken we in het KWOZ de Provinciale prognose 2019.
[13] Onder de MOE-landen vallen Estland, Hongarije, Letland, Litouwen, Polen, Slovenië, Slowakije, Tsjechië, Roemenië en Bulgarije. Mensen met een van deze nationaliteiten hebben geen tewerkstellingsvergunning (meer) nodig om in Nederland te werken.

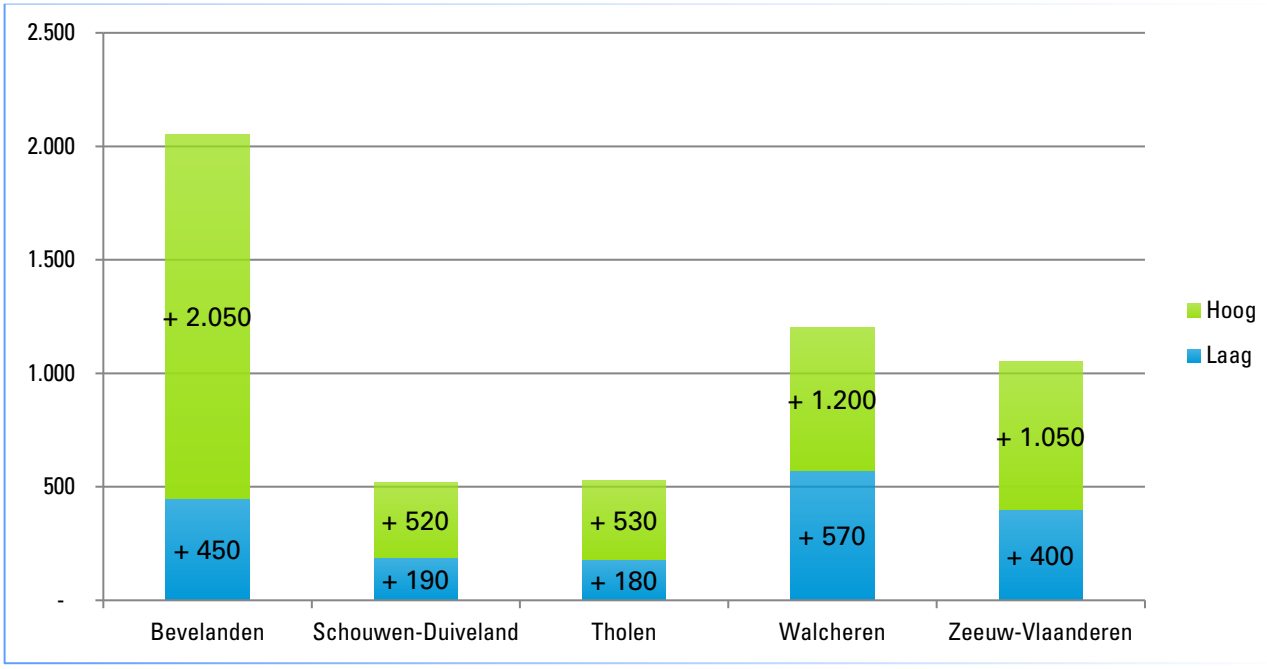
daarin. Dit geeft een indicatie van het aantal arbeidsmigranten per gemeente op dit moment en in het verleden.

2. De historische ontwikkeling van het aantal ingeschreven MOE-landers en het arbeidsmigrantenkwadrant gebruiken we om een inschatting te maken van het aandeel MOE-landers in de toekomst.
3. Vervolgens doen we een aanname over de registratiegraad van arbeidsmigranten, nu en in de toekomst. De geschatte registratiegraad baseren we onder andere op eerder uitgevoerde onderzoeken naar de registratiegraad van arbeidsmigranten in Nederland, uitgevoerd door de Erasmus Universiteit (2014) en Universiteit Utrecht (2013). Deze onderzoeken wijzen erop dat in Nederland gemiddeld zo'n 50% van de MOE-landers zich geregistreerd heeft in het BRP (Basis Registratie Personen).
4. We werken met een laag en hoog scenario, waarmee we de prognose in een bandbreedte presenteren. We benadrukken dat het gaat om een indicatieve raming van het aantal arbeidsmigranten, omdat we verschillende aannames in de prognose doen, en ontwikkelingen op gebied van arbeidsmigranten grillig kunnen zijn.

Modelmatige prognose arbeidsmigranten

Op basis van ons prognosemodel voor arbeidsmigranten kan een indicatieve behoefteraming voor arbeidsmigrantenhuisvesting voor elke Zeeuwse regio worden gemaakt. Voor deze indicatieve schatting van de huisvestingsbehoefte, hanteren we het uitgangspunt dat één extra arbeidsmigrant gelijk staat aan de behoefte aan één extra (passende) huisvestingsplek. Uit deze analyse komt een eerste indicatief beeld naar voren van een groei van circa 1.790 tot maximaal 5.350 extra arbeidsmigranten in Zeeland voor de periode van 2019 tot 2029.

Figuur: Indicatieve behoefte-ontwikkeling arbeidsmigranten Zeeuwse regio's 2019 - 2029



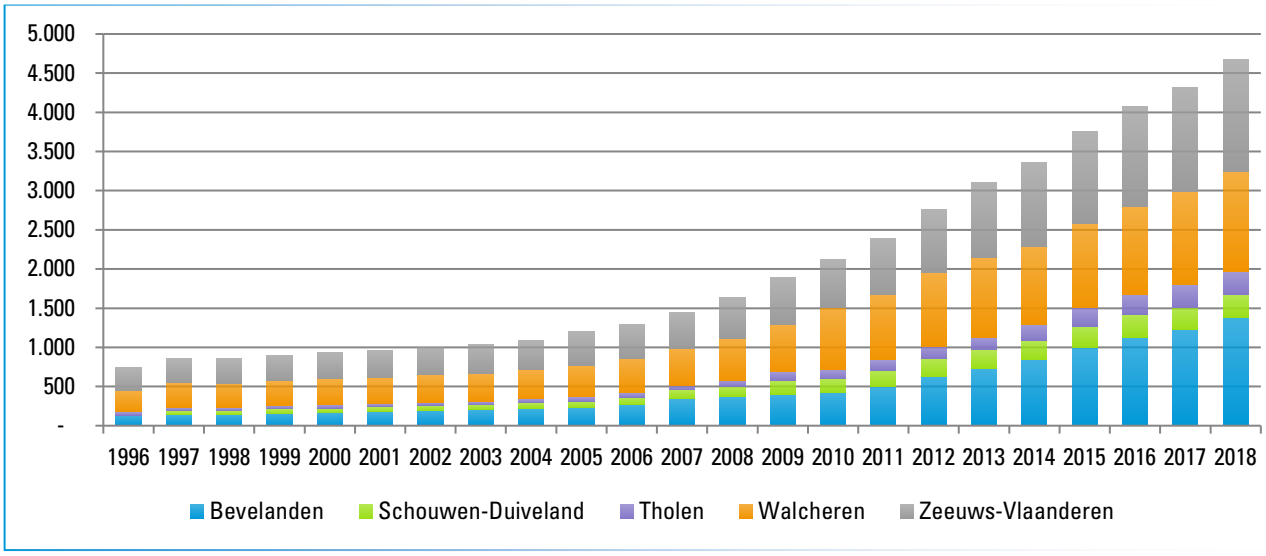
Bron: Stec Groep (2019).

Bij de duiding van de bandbreedte tussen laag en hoog scenario is het belang te beseffen dat de toename van het aantal ingeschreven MOE-landers op de Bevelanden is van 1998 naar 2018 met een factor 9,6 duidelijk sterker toegenomen is dan op Tholen (factor 7,6), Schouwen-Duiveland (factor 5,9) en Walcheren of Zeeuws-Vlaanderen (factor 4,8). Ook is van belang de absolute verhoudingen qua werkgelegenheid en aantal inwoners in het oog te hebben. De maximale potentie van inzet van arbeidsmigranten is op de Bevelanden relatief hoog, maar hangt sterk samen met het (verwezenlijken) van de gezamenlijke ambitie.

Hierna lichten we stapsgewijs toe hoe we tot deze indicatieve behoefteraming zijn gekomen.

1. In 2018 bedroeg het aantal geregistreerde arbeidsmigranten met geboorteland Polen, Hongarije en Overig Europa in Zeeland volgens het CBS zo'n 4.669 (circa 1,22% van het totaal aantal inwoners van ~382.300). Daarbinnen is Polen met 91% het belangrijkste herkomstland. Het aantal geregistreerde MOE-landers bedraagt 4.450, samen 1,16% uitmaken. Als we naar de trendlijn kijken valt op dat de economische crisis van 2008-2012 niet tot een daling van het aantal arbeidsmigranten heeft geleid, maar dat ook in deze periode het aantal is gestegen. In Zeeland zijn met name op de Bevelanden, Walcheren en Zeeuws-Vlaanderen veel arbeidsmigranten geregistreerd. Op Schouwen-Duivenland en Tholen is het aantal MOE-landers slechts in zeer beperkte mate toegenomen.

Figuur: ontwikkeling aantal ingeschreven inwoners per regio met geboortelanden Polen, Hongarije en Overig Europa[14]s



Bron: CBS, 2019.

2. De toename van het aantal ingeschreven MOE-landers op de Bevelanden is van 1998 naar 2018 met een factor 9,6 duidelijk sterker toegenomen is dan op Tholen (factor 7,6), Schouwen-Duiveland (factor 5,9) en Walcheren of Zeeuws-Vlaanderen (factor 4,8).
3. Het aandeel geregistreerde arbeidsmigranten (MOE-landers) is in de loop der tijd gestegen, van 0,97% in 2015 naar 1,16% in 2018. Figuur 8 laat zien dat het aantal ingeschreven MOE-landers al vele jaren stijgt terwijl het aantal inwoners nauwelijks gestegen is.
4. We gaan uit van een registratiegraad van 50 tot 60% van het totaal aantal arbeidsmigranten. Ofwel: we gaan ervan uit dat gemiddeld zo'n 40 tot 50% van de arbeidsmigranten niet geregistreerd is. De geschatte registratiegraad baseren we onder andere op eerder uitgevoerde onderzoeken naar de registratiegraad van arbeidsmigranten in Nederland, door de Erasmus Universiteit (2014) en Universiteit Utrecht (2013). Deze onderzoeken wijzen erop dat in Nederland gemiddeld zo'n 50% van de MOE-landers zich geregistreerd heeft in het BRP. Om een veilige bandbreedte aan te houden gaan we uit van een inschrijvingsgraad van 50 tot 60%.
5. Voor het inschatten van een 'laag' groeiscenario gaan we uit van een groei naar 1,6% ingeschreven arbeidsmigranten t.o.v. van de totale bevolking in Zeeland in 2030. In het 'hoge' groeiscenario gaan we uit van een groei naar zo'n 2,2% ingeschreven arbeidsmigranten in 2030. Hiervoor baseren we ons op de verwachte bevolkingsontwikkeling voor Zeeland in de komende tien jaar (lichte daling met 4.500 naar circa 377.800 in 2029 van 382.300 in 2018, bron regionale prognose 2017-2040 van CBS/PBL) en de historische ontwikkeling van het aantal ingeschreven MOE-landers en specifiek Polen.

[14] Hieronder vallen voornamelijk Oost-Europese landen, waaronder Roemenië en Bulgarije, maar ook Zuid-Europese landen. Het aantal MOE-landers bedraagt 4.450.

D3. Basisbegrippen arbeidsmigranten(huisvesting)

In deze notitie zetten we enkele basisbegrippen, feiten en inzichten ten aanzien van arbeidsmigranten en de huisvesting van arbeidsmigranten op een rij. Dit doen we aan de hand van enkele kernthema's: arbeidsmigranten (demografisch) werkgevers (economisch) en huisvesting (ruimtelijk). Ten slotte verbinden we deze kernthema's met elkaar door de demografische en economische kenmerken te koppelen aan de ruimtelijke en huisvestingsaspecten.

Arbeidsmigranten

Definitie arbeidsmigrant

In Nederland kennen we een omvangrijke groep internationale werknemers. Dit zijn economisch actieve werknemers met een buitenlandse (niet-Nederlandse) nationaliteit. Deze groep internationale werknemers is als het ware op de delen in twee verschillende subgroepen: (internationale) kenniswerkers of kennismigranten en arbeidsmigranten. Voor beide groepen bestaan geen landelijk vastgestelde definities. De belangrijkste verschillen tussen deze twee doelgroepen zijn het scholingsniveau, het type arbeid (hoog/laaggeschoold) en daarmee vaak ook het gemiddelde inkomen.

De groep '(Internationale) **kenniswerkers**' of 'kennismigranten' kenmerkt zich door een gemiddeld hoog opleidingsniveau. Kenniswerkers vervullen vaak hoger geschoolde banen (hbo of WO-niveau) bijvoorbeeld vaak in (zakelijke of financiële) dienstverleningssector, ICT, technische branche en research & development. Het gemiddelde inkomen van de Kenniswerkers ligt hiermee ook hoger dan die van de groep arbeidsmigranten. De herkomst van deze groep is zeer divers: variërend van China, India, en Pakistan tot Europese landen als Polen, Spanje en Italië. De verblijfsduur is verschillend, van 'expats' die voor korte en afgebakende duur komen tot huishoudens die zich voor lange duur of permanent willen vestigen. De groep (internationale) kenniswerkers is vooral groot in enkele Nederlandse stedelijke regio's waaronder Amsterdam, Eindhoven, Rotterdam-Den Haag en Utrecht.

De groep '**arbeidsmigranten**' kenmerkt zich doordat zij over het algemeen lager geschoolde en ongeschoolde werkzaamheden verrichten. Het gaat daarbij vaak om praktische banen in sectoren als de logistiek, land- en tuinbouw, voedselindustrie, visserij, de bouw, en op sommige plekken ook de toeristische sector en horeca. Denk hierbij bijvoorbeeld aan werkzaamheden als het plukken van groenten en fruit, lopendebandwerk en orderpicken. Het gemiddelde inkomen voor deze groep arbeidsmigranten ligt daarmee ook lager dan dat van de groep internationale kenniswerkers. De herkomst van deze groep arbeidsmigranten is minder divers: arbeidsmigranten komen vaak uit Midden- en Oost-Europese (MOE) landen als Polen, Hongarije, Bulgarije of Slowakije. De verblijfsduur van arbeidsmigranten is zeer verschillend en ook sterk afhankelijk van het type arbeid dat zij verrichten: van zeer korte duur (short-stay) tot (semi-)permanente vestiging in Nederland (long-stay). De groep arbeidsmigranten is groot en groeiende op diverse plekken door het hele land, met name ook buiten de stedelijke regio's waar de voor arbeidsmigranten belangrijke sectoren ook sterk vertegenwoordigd zijn.

Geregistreerde en niet geregistreerde arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten (en ook andere personen) die langer dan vier maanden in Nederland verblijven zijn verplicht zich in te schrijven in de BRP, in de gemeente waarin zij wonen. Zo krijgen zij dezelfde rechten en plichten als de andere inwoners. Ook eventuele partners en kinderen die in een aaneengesloten periode van zes maanden, vier maanden of langer in Nederland verblijven zijn verplicht om zich in de woongemeente in te laten schrijven in de BRP. Staatsburgers van de Europese Unie, Liechtenstein, Noorwegen, IJsland en Zwitserland hebben daarbij geen werkvergunning nodig om in Nederland te werken en in loondienst te treden.

Voor arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in Nederland verblijven, is inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP) niet verplicht. Arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in Nederland wonen, kunnen zich laten inschrijven als niet-ingezetene. Registratie niet-ingezetenen (RNI) is alleen nodig

voor het verkrijgen van een Burgerservicenummer (BSN). Er zijn in Nederland 19 loketten waar niet-ingezetenen zich kunnen inschrijven in de RNI. Registratie niet-ingezetenen (RNI) is voor deze groep dus wel mogelijk, maar evenmin verplicht en geeft daarom vaak geen representatief beeld van de werkelijke omvang van het aantal tijdelijke arbeidsmigranten: het overgrote deel van deze groep schrijft zich niet in. Gemeenten kunnen ervoor kiezen middels een verordening te regelen dat voor personen die korter dan vier maanden een registratieplicht wordt ingesteld (denk bijvoorbeeld aan een nachtregister waarin wordt geregistreerd welke personen op welke plekken verblijven) en dat bijvoorbeeld ook toeristenbelasting of niet-ingezetenenbelasting moet worden afgedragen. Dit is echter geen verplichting en per gemeente verschillend.

Inschrijving in de RNI bij een korte verblijfsduur is dus geen verplichting en is alleen nodig wanneer een arbeidsmigrant behoefte zou hebben aan een BSN. Inschrijving in de BRP is wel een wettelijke verplichting voor eenieder die in een aaneengesloten periode van zes maanden, voor vier maanden of langer in Nederland verblijft. De inschrijving in de BRP in de betreffende woonplaats, moet in formele zin binnen vijf dagen na aankomst in Nederland plaatsvinden. In de praktijk blijkt echter dat inschrijving in de BRP, zeker onder de groep arbeidsmigranten, vaak niet gebeurt. Veel gemeenten hebben dan ook geen zicht op het aandeel arbeidsmigranten dat in de gemeente verblijft en zich daarbij daadwerkelijk inschrijft in de RNI en de BRP. Naast de groep geregistreerde (ingeschreven) arbeidsmigranten is er dan vaak ook nog een omvangrijke groep niet-ingeschreven arbeidsmigranten. Diverse onderzoeken uit de afgelopen jaren, naar de registratiegraad van arbeidsmigranten uit de MOE-landen, wijzen erop dat op landelijk niveau ongeveer 50% van deze doelgroep zich daadwerkelijk inschrijft. Andere onderzoeken naar de registratiegraad van arbeidsmigranten in bepaalde regio's of landsbreed, wijzen op registratiegraden die variëren van ongeveer 40% tot bijna 70%. De registratiegraad kan dus ook per regio en situatie verschillen.

Arbeidtechnische indeling doelgroepen arbeidsmigranten

Vanuit arbeidstechnisch perspectief (het type werkzaamheden en sector) is er geen hard onderscheid te maken tussen verschillende doelgroepen arbeidsmigranten, omdat werkzaamheden, sectoren en kenmerken vaak veel overlap vertonen. Wel kunnen we op hoofdlijnen hierin het volgende onderscheid in de groep arbeidsmigranten maken:

- Seizoenarbeiders
- Flexibele krachten
- Vaste krachten

Seizoenarbeiders zijn de arbeidsmigranten die vaak invulling geven aan kortdurende pieken op de arbeidsmarkt, vaak ingegeven door seizoensinvloeden. Het gaat hierbij vaak om banen in de land- en tuinbouw (agrarische sector), die gedurende een of enkele maanden ontstaan, doordat er bijvoorbeeld een oogstseizoen aantreedt. Werkgevers zijn hierin vaak kleine en middelgrote agrarische ondernemingen die voor korte duur op zoek zijn naar flexibele werknemers om de pieken op te vangen. Vaak maakt de groep seizoenarbeiders dan ook het grootste deel uit van de groep arbeidsmigranten die voor korte duur (<4 maanden) in Nederland verblijft.

Flexibele krachten zijn de arbeidsmigranten die invulling geven aan de korte termijn pieken en dalen op de arbeidsmarkt. Vaak vormen zij de flexibele schil die invulling geeft aan arbeidsplekken in bedrijven waar de nodige inzet van arbeid van dag tot dag en van week tot week wisselt (korte-termijn flexibiliteit). Het betreft vooral bedrijven in sectoren als de voedingsindustrie, logistiek, bouw, en land- en tuinbouw (kassen, visserij, etc.). In sommige regio's is de toeristische (horeca) sector hierin ook een belangrijke. Denk hierbij aan wisselende werkzaamheden als orderpicken, schoonmaak in toeristische verblijven, het verpakken van voedsel, et cetera. Vaak is dit ook de groep arbeidsmigranten die voor korte tot middellange duur verblijft.

Onder de groep arbeidsmigranten is een deel ook werkzaam als **'vaste' kracht**. Dit zijn in feite arbeidsmigranten die een reguliere baan op vaste of tijdelijke basis hebben. Zij zijn vaak direct in dienst bij de werkgever zelf. Naast de hiervoor genoemde sectoren, gaat het hier vaak ook om een diversiteit aan

andere banen en sectoren: bijvoorbeeld callcentermedewerkers, horecapersoneel, stukadoors, et cetera. De vaste krachten zijn vaak ook de groep arbeidsmigranten die zich (semi)permanent in Nederland willen vestigen, en dus voor een langere duur verblijven.

Verblijfsduurtechnische indeling doelgroepen arbeidsmigranten

Met name voor het aspect huisvesting is het van belang om ook een verblijfsduur technisch onderscheid tussen groepen arbeidsmigranten te maken. Ook van deze indeling is geen wettelijke of landelijk dekkende definitie beschikbaar. Deze verdeling kent overigens veel overlap met de hiervoor genoemde arbeidstechnische indeling, maar is concreter te maken gezien de koppeling aan de verblijfsduur van de arbeidsmigrant. Hierin onderscheiden we:

- Short-stay arbeidsmigranten (korter dan 4 maanden)
- Mid-stay arbeidsmigranten (van 4 tot 12 maanden)
- Long-stay arbeidsmigranten (vanaf 12 maanden)

Onder **short-stay** verstaan we een verblijfsduur van een arbeidsmigrant tot maximaal 4 maanden. Deze grens is logisch gezien ook de wettelijke registratieplicht (BRP) vanaf 4 maanden ingaat. Short-stay is daarnaast ook te koppelen aan seizoensarbeid: meestal met een duur van maximaal zo'n 3 maanden (één seizoen). De aard van het type short-stay huisvestingsplekken dat we in Nederland zien is verschillend: veelal is dit huisvesting op het erf van de agrarische onderneming, of (legaal en illegaal) in bestaande woningen, logiescomplexen of campings. De regionale verschillen van de omvang van de short-stay doelgroep kunnen echter groot zijn, afhankelijk van dominante sectoren en het type arbeid in regio's en gemeenten.

Onder **mid-stay** verstaan we een verblijfsduur van een arbeidsmigrant van 4 tot maximaal 12 maanden (één jaar). Vanaf 4 maanden is men verplicht zich in te schrijven in het BRP als inwoner van de betreffende gemeente. Daarnaast ligt rond de 12 maanden het omslagpunt waarop ook ander moet worden gekeken naar huisvesting van arbeidsmigranten. Huisvesting van tijdelijke aard in bijvoorbeeld logiesfuncties is bij een verblijfsduur tot maximaal één jaar nog als wenselijk en acceptabel te beschouwen. De aard van het type mid-stay huisvestingsplekken dat we in Nederland zien is verschillend: veelal is dit huisvesting (legaal en illegaal) in bestaande woningen, logiescomplexen of op campings. Vanaf één jaar kan de huisvesting van een arbeidsmigrant minder als 'tijdelijk' en steeds meer als 'structureel' worden gezien. De regionale verschillen van de omvang van de mid-stay doelgroep kunnen echter groot zijn, afhankelijk van dominante sectoren en het type arbeid in regio's en gemeenten.

Verblijft een arbeidsmigrant langer dan een jaar, dan noemen we dit **long-stay** verblijf. Vanaf één jaar verblijfsduur wordt het verblijf en de huisvesting al meer van structurele aard. Tussen de een en twee jaar is er sprake van een semi-structurele verblijfs- en huisvestingssituatie. Vanaf twee jaar is er in feite sprake van een meer structurele verblijfs- en huisvestingssituatie, waarbij de arbeidsmigrant in feite kan worden gezien als één regulier huishouden in de betreffende gemeente. Huisvesting van tijdelijke aard in bijvoorbeeld logiesfuncties is bij een verblijfsduur vanaf één jaar minder wenselijk en acceptabel: gezien de lange duur van verblijf is ook een meer structurele vorm van huisvesting wenselijk. Grofweg weten we vanuit landelijke studies en onderzoeken dat in Nederland (ter indicatie) zo'n 20% van de arbeidsmigranten zich permanent in Nederland vestigt, en zo'n 80% tijdelijk verblijft.

Let op: ook voor deze doelgroepindeling van arbeidsmigranten geldt, dat er in de praktijk geen 'harde knip' te maken is in de definities van short- mid- en long-stay. Vaak is sprake van een geleidelijk proces, waarbij men in eerste instantie voor korte duur komt, en steeds langer in Nederland blijft hangen: sommigen vestigen zich uiteindelijk zelfs structureel in Nederland.

Arbeidsmigranten in relatie tot prognoses en woningbehoefte

Een groot deel van de arbeidsmigranten in Nederland is hier in principe maar voor tijdelijk. Dat betekent dat zij in beginsel ook geen aanspraak maken op de reguliere woningvoorraad: hoewel er soms wel (meerdere) arbeidsmigranten worden gehuisvest in reguliere woningen. In beginsel maken vooral de meer

tijdelijke groepen arbeidsmigranten (short- en mid-stay) gebruik van tijdelijke woonvormen zoals een caravan op het erf van een agrariër, logies in complexen of op recreatieparken, of dus kamers in woningen.

In feite gaan arbeidsmigranten pas 'meetellen' in de woningvraag, zodra zij zich inschrijven in Nederland en daarnaast ook van plan zijn om (semi-)permanent te blijven in Nederland. Vanaf dat moment zullen de meeste arbeidsmigranten dan ook een beroep doen op een (sociale huur) woning in de reguliere woningvoorraad. De arbeidsmigrant vormt dan gewoon een regulier huishouden zoals ieder ander huishouden, en tellen ze daarmee ook mee voor de woningopgave in de gemeente of regio. Vanaf dat moment tellen ze dus ook mee in de BRP, en de stand van het aantal huishoudens van het CBS, en daarmee ook in de prognoses. Reguliere migratie maakt in de basis al onderdeel uit van de meeste prognosemodellen, en in principe vormen arbeidsmigranten die zich hier inschrijven en permanent vestigen daarmee geen 'plus' op de prognose, mits de migratiestromen niet plotseling fors onder- of bovengemiddeld uitvallen.

Dat betekent niet dat ervoor de meer tijdelijk verblijvende arbeidsmigranten (short- en mid-stay) geen passende woonruimte moet worden gecreëerd, maar dit staat dan los van je reguliere woningbouwopgave als gemeente of regio. Je gaat voor deze groepen immers geen reguliere zelfstandige woningen toevoegen, maar eerder complexen met logiesfuncties. Alleen daar waar voor de huisvesting van arbeidsmigranten aanspraak wordt gedaan op reguliere zelfstandige woningen, betekent dit iets voor je woningbouwopgave.

Nu zien we in sommige gemeenten en regio's nog dat prognoses worden 'geplust', omdat er de komende jaren X-aantal arbeidsmigranten in een gemeente bij zouden komen. Uit de praktijk weten we echter dat het overgrote deel van die arbeidsmigranten tijdelijk komt en woont in logiesvoorziening, en dus geen aanspraak op de woningvoorraad maakt. In dat geval is het dan ook niet verstandig om de verwachte aantal extra arbeidsmigranten een op een te vertalen in je woningbouwopgave als gemeente of regio: er is wel een opgave voor het creëren van passende huisvesting, maar die zal grotendeels invulling moeten krijgen door toevoeging van tijdelijke logiesplekken die los staan van de woningvoorraad (het toevoegen van bijvoorbeeld koopwoningen, lost het tekort aan passende huisvesting voor arbeidsmigranten immers niet op).

Ook het effect van tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten in kamers in reguliere woningen is in de praktijk marginaal, omdat het vaak gaat om enkele woningen in de totale woningvoorraad. Ook hier vertaalt het huisvesten van een arbeidsmigrant zich dus niet een op een in toekomstige behoefte aan één extra woning. Tenzij er relatief veel woningen in een gemeente worden gebruikt voor kamerverhuur aan arbeidsmigranten, is het effect op de woningbouwopgave en op eventuele woningtekorten dus marginaal.

Werkgevers (=inleners)

Typen werkevers

Arbeidsmigranten kunnen te maken krijgen met verschillende soorten werkgevers, vaak gekoppeld aan het type arbeid dat zij verrichten. Ook hier liggen vaak sterke koppelingen met de aard en duur van de werkzaamheden, en daarmee ook met de verblijfsduur van de arbeidsmigrant en het type huisvesting voor deze arbeidsmigranten. Belangrijke typen spelers op dit gebied zijn:

- **Agrariërs (land- en tuinbouwers)** hebben arbeidsmigranten vaak direct in loondienst en huisvesten deze vaak ook op eigen terrein (vaak in caravans of tenten). Het gaat hierbij vaak om seizoensarbeid voor kortere duur, zoals het oogsten van groenten en fruit. Gezien het feit dat het vaak gaat om relatief korte periodes van arbeid en huisvesting, waarbij de agrariër zowel zelf tijdelijk werkgever als tijdelijk huisvester is, blijft vermoedelijk een groot deel van de groep arbeidsmigranten die (tijdelijk) bij agrariërs werkt en woon 'onder de radar': er is relatief weinig zicht op deze groep.
- **Detacheerders en uitzendbureaus** zijn op veel plekken de belangrijkste partijen voor zowel het aanbieden van werk als het huisvesten van arbeidsmigranten (vaak de mid-stay groep). Vaak regelen

deze partijen naast het verschaffen van arbeid ook de huisvesting voor eigen werknemers in complexen of kamers in woningen (en soms ook legaal en/of illegaal op campings). Het komt niet vaak voor dat een detacheerder of uitzendbureau ook woonruimte voor arbeidsmigranten verhuurt aan arbeidsmigranten die zij niet zelf in dienst hebben. Arbeidsmigranten die vanuit detacheerders en uitzendbureaus werken, zijn vaak actief in de sectoren logistiek, voedselindustrie, bouw en in sommige regio's ook toerisme.

- **Reguliere werkgevers** is een brede groep werkgevers, die arbeidsmigranten vaak voor langere periode, of voor onbepaalde duur in dienst hebben: in feite is er hier vaak sprake van een reguliere werknemer-werkgeversrelatie zoals ook het geval is bij andere (Nederlandse) personen in loondienst. Vaak is de arbeidsmigrant in dat geval zelf verantwoordelijk voor huisvesting, en zij doen dan ook vaak een beroep op de sociale woningvoorraad, of wonen bijvoorbeeld onzelfstandig op kamers. Het betreft met name arbeidsmigranten in de long-stay groep.

Huisvesting

Soorten arbeidsmigrantenhuisvesting

Op het gebied van arbeidsmigrantenhuisvesting zien we een aantal verschillende vormen van huisvesting:

- Huisvesting op het (agrarisch) erf
- Logies (kamers) in bestaande woningvoorraad
- Logies in (grootschalige) huisvestingscomplexen
- Logies (kamers/verblijfsaccomodaties) op camping/chaletpark/recreatieterrein
- Huisvesting in reguliere woningvoorraad

Deze verdeling is gebaseerd op de huisvestingssituaties die we nu (regelmatig) in de praktijk zien, en nog los van de vraag of dat type huisvesting passend, wenselijk en/of legaal is.

Zoals eerder aangehaald zien we vaak huisvesting op het (agrarisch) erf waar sprake is van seizoensarbeid, waarbij de agrariër vaak zelf ook de werkgever is. Het gaat vaak om arbeid en huisvesting voor kortere duur: short-stay. In veel bestemmingsplannen zijn ook regels opgenomen over het (tijdelijk) huisvesten van arbeidskrachten op het (agrarische) erf zelf, vaak met maxima van een aantal verblijfsplekken.

Logies in (grootschalige) huisvestingscomplexen, specifiek bedoeld voor arbeidsmigranten is een vorm van huisvesting die we steeds vaker terugzien. Het gaan dan om complexen met enkele tientallen tot enkele honderden appartementen of kamers met een specifieke logiesfunctie. Vaak worden kamers gedeeld door meerdere arbeidsmigranten, en kunnen zij gebruik maken van gezamenlijk voorzieningen als woonkamers, badkamers en keukens. Minder vaak zien we nog semi-zelfstandige woonruimten in dergelijke complexen (waarbij arbeidsmigranten een eigen kamer en eigen voorzieningen hebben).

Met name op het gebied van huisvesting in kamers in bestaande reguliere woningen en kamer/verblijfsaccomodaties op campings zijn de doelgroepen die worden gehuisvest divers: hoewel de hoofdmoot vaak toch de mid-stay groep zal zijn die er voor meer dan 4 maanden verblijven. Waar sprake is van illegale en niet-passende huisvesting, zie we dat dit overwegend vaak bij deze typen huisvesting het geval is. In veel gevallen laten bestemmingplannen voor campings immers geen niet-recreatief gebruik toe, of laten woonbestemmingen het niet toe dat er met meerdere personen die samen geen huishouden vormen wordt geleefd.

Van huisvesting in de reguliere woningvoorraad is sprake wanneer een arbeidsmigrant (met zijn gezin) staat ingeschreven in de woongemeente, en als zelfstandig huishouden woont in een zelfstandige reguliere woning. Vaak zijn dit de arbeidsmigranten die (semi-)permanent verblijven (long-stay) en een beroep doen op de reguliere woningvoorraad. In de meeste gevallen wonen deze arbeidsmigranten in een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Een deel huurt kamers in de vrije sector. Op plekken waar de

goedkope koopmarkt ook toegankelijk is voor deze groep arbeidsmigranten, zullen er sporadisch ook arbeidsmigranten in de goedkope koopvoorraad wonen.

Typen huisvesters

Grofweg zien we het volgende beeld ontstaan, waar het gaat over typen huisvesters waar arbeidsmigranten mee te maken krijgen:

- **Detacheerders:** (migrant in dienst bij detacheerder) vaak huisvesting geregeld voor eigen werknemers in complexen of kamers in woningen (soms ook illegaal op campings).
- **Huisvesters en beheerders:** (vaak particulieren die investeren en beleggen in complexen: vaak goede lijntjes met detacheerders). B**eheerders** komen minder vaak voor, soms zitten vastgoedbeheerders als tussenpartij ertussen om complexen te beheren voor particuliere beleggers of detacheerders. Vaak wordt bijvoorbeeld ook expat-huisvesting via beheerders geregeld.
- **Agrariërs:** hebben migranten vaak direct in loondienst en huisvesten deze ook op eigen terrein (vaak in caravans of tenten). Het gaat dan ook vaak om seizoensarbeid voor korte duur.
- **Particulieren:** soms verhuren particulieren ook enkele kamers in reguliere woningen (vaak zijn dit ook de situaties waar sprake is van illegale (over)bewoning, doordat er niet wordt gehuisvest volgens de regels uit bestemmingsplannen of verordeningen). Ook worden tweede woningen verhuurd.

Illegale en/of niet-passende huisvesting en handhaving

In veel gemeenten loopt de noodzaak voor passende arbeidsmigrantenhuisvesting op. De groep arbeidsmigranten groeit, maar de toevoeging van passende huisvestingsplekken voor deze doelgroep stagneert vaak nog. Dit werkt dan ook vaak situaties van illegale huisvesting of illegale overbewoning in de hand. Zoals hiervoor werd aangehaald zien we vooral situaties van illegale huisvesting of illegale overbewoning bij situaties waar kamers of bedden in reguliere woningen worden verhuurd aan arbeidsmigranten, en op campings en recreatieparken waar caravans, kamers of bedden worden verhuurd aan arbeidsmigranten. Soms is bewoning van caravans op een recreatiepark, of kamerverhuur in reguliere woningen tot op zekere hoogte wel toegestaan, maar is daar bijvoorbeeld wel een maximum aan geboden. Nu komt het in de praktijk nog voor dat er soms wel meer dan tien arbeidsmigranten in één reguliere (tussen)woning wonen: dit is vaak niet alleen formeel gezien illegaal, maar ook niet-passend en onwenselijk.

In juridische zin kun je als gemeente handhaven in situaties waar het gebruik van bijvoorbeeld een woning of op een camping strijdig is met de regels in het bestemmingsplan of in een verordening. Dit vraagt natuurlijk wel om goede juridische borging van hetgeen wel en niet is toegestaan binnen een bepaalde functie of bestemming. Ook kan een gemeente bijvoorbeeld middels een huisvestingsverordening kamerverhuur/opsplitsing van woningen tegengaan, en daarbij ook handhaven waar dit toch gebeurt. Daarvoor is het voor een gemeente wel eerst nodig om duidelijk zicht te krijgen op de illegale situaties in de gemeente. Dit kan bijvoorbeeld door met een Bijzonder Opsporingsambtenaar (BOA) langs de deuren/parken te gaan en alle illegale situaties zo nauwkeurig in beeld te brengen.

Handhaving is echter in praktische zin minder lastig wanneer een gemeente of regio over onvoldoende passend huisvestingsaanbod voor arbeidsmigranten beschikt: in dat geval is het risico immers heel reëel dat het probleem zich van de ene locatie naar de andere locatie in de gemeente of regio verschuift. Illegale (over)bewoning kan daarmee als het ware ook worden gezien als een tekort aan passende huisvesting, ofwel een latente vraag naar passende huisvesting, die pas tot uitdrukking komt zodra erop wordt gehandhaafd. Dit benadrukt ook het belang van het hebben van een voldoende omvangrijke voorraad passende huisvestingsplekken voor arbeidsmigranten.

Kwaliteitsnormering huisvesting: SNF-norm

Stichting Normering Flexwonen (SNF) komt voort uit de Nationale Verklaring Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten die op 28 maart 2012 is ondertekend door een groot aantal partijen, zoals de minister van Binnenlandse Zaken, de VNG, Aedes, ABU, NBBU, VIA, LTO Nederland, Productschap Vee en Vlees, CNV, FNV, Pools Overlegplatform in Nederland en diverse gemeenten. De ondertekenaars hebben zich

onder meer verplicht om een inspanning te leveren voor het vastleggen van normen voor goede huisvesting in Cao's en in certificering, en voor een vertrouwenwekkend systeem van handhaving van die normen (bron: website Stichting Normering Flexwonen).

Uit de op deze website gepubliceerde norm blijkt dat een arbeidsmigrant recht heeft op minimaal 10m² gebruiksoppervlak wonen (GBO) per persoon. Het betreft hier huisvesting in hotel/pension of op een recreatieterrein. Indien sprake is van huisvesting in een reguliere woning, een wooneenheid in een wooncomplex of een zelfstandige wooneenheid dan heeft de arbeidsmigrant recht op **minimaal 12m² gebruiksoppervlak** wonen (GBO) per persoon. Elke verblijfsruimte dient in alle gevallen minimaal 0,5 m² daglichttoetreding te hebben. Bij alle woonvormen hebben bewoners in hun slaapvertrek minimaal 3,5 m² vloeroppervlak tot hun beschikking. Voor huisvesting op recreatieterreinen mag dit tijdelijk 2,7m² zijn, maar indien het minder dan 3,5m² per persoon is, is het maximaal aantal personen in het slaapvertrek maximaal 2 personen. Daarnaast worden eisen gesteld aan brandveiligheid, aantal kookpitten, koelkastruimte en opbergruimte per persoon.

De bewoners worden geacht zelf hun woonruimte schoon te houden. Dit wordt regelmatig gecontroleerd. Indien dit niet het geval is, kan de beheerder zelf laten schoonmaken en de kosten verhalen op de betrekkende bewoners.

Bed-voor-bed-regeling

Ondernemingen die arbeidsmigranten huisvesten en in het register van SNF zijn opgenomen komen in aanmerking voor de Bed-voor-bed-regeling. Dit houdt in dat een bij SNF-geregistreerde onderneming in overleg kan treden met een gemeente over de huisvestingslocatie van de onderneming in die gemeente. Als de gemeente bepaalde locaties niet gewenst vindt, gaan gemeente en huisvester in gesprek over andere locaties binnen de gemeente. Voor ieder bed dat moet verdwijnen, moet er een terugkomen. Dit is de gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeente en huisvester. Deze Bed-voor-bed-regeling is alleen voor SNF-geregistreerde partijen die, in geval van uitzendbureaus, ook bij SNA-geregistreerd zijn. (Bron: website Stichting Normering Flexwonen).

De Stichting Normering Flexwonen beheert de registers van ondernemingen die aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten voldoen en onderhoudt de normen.

Tijdelijke huisvesting

Nu wordt vaak nog voor tijdelijk (10 jaar) met een vergunning afgeweken van het bestemmingsplan (vaak ook omdat bestuur/politiek liever niet definitieve keuzes wilt maken gezien de politieke gevoeligheid). In dergelijke gevallen geldt in principe dat de functie na 10 jaar komt te vervallen. Dit hoeft niet persé te betekenen dat er gesloopt moet worden, maar in ieder geval wel dat het gebruik als zodanig wordt beëindigd. Straks onder de Omgevingswet (en nu ook al deels onder de Chw) worden de mogelijkheden om de differentiëren met tijdelijkheid ruimer. Nu is door met een vergunning van het bestemmingplan af te wijken een periode van maximaal 10 jaar mogelijk. Straks onder de Ow en nu ook al met de Chw kan vooruitlopend op de Omgevingswet, meer worden gespeeld met de tijdelijkheid van functies. Het is mogelijk om de looptijd veel meer te koppelen aan de feitelijke economische/technische levensduur van een gebouw of bouwwerk. Dit biedt ook kansen voor experimenteren met de tijdelijkheid van arbeidsmigrantenhuisvesting.