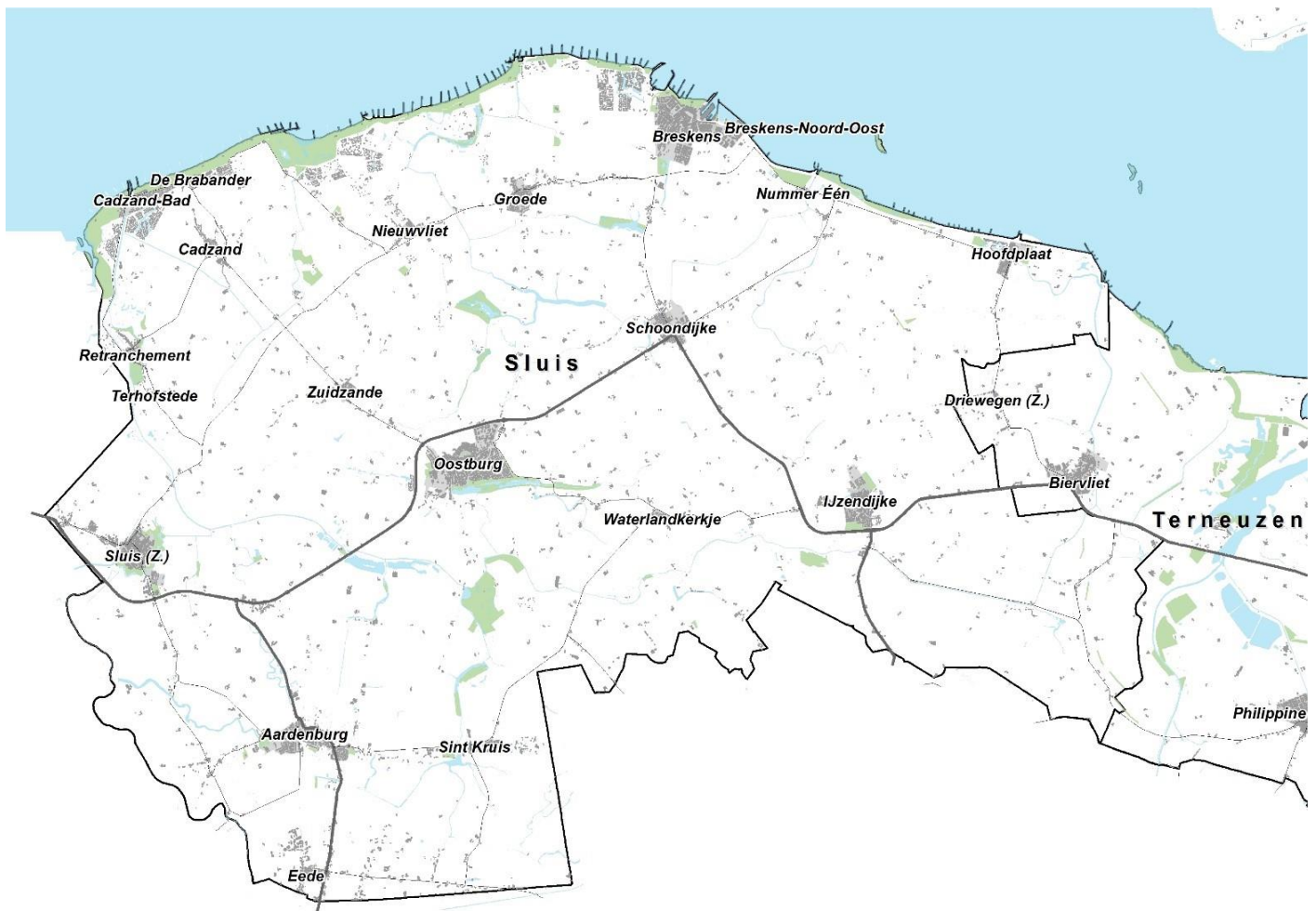


RAPPORT 17 APRIL 2019

Woningbehoefteonderzoek gemeente Sluis

Zicht op de toekomst in Sluis en haar kernen



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT 17 APRIL 2019

Woningbehoefteonderzoek gemeente Sluis

Opdrachtgevers

Gemeente Sluis en Woongood Zeeuws-Vlaanderen,
in samenwerking met de regiogemeenten en corporaties in de regio

Contactpersonen

Peter Seen, Woongood Zeeuws-Vlaanderen
Marcel de Pauw, gemeente Sluis

Projectnummer

P37770

Datum

17 april 2019

Auteurs

Johan van Iersel
Marlies van der Vlugt

Inhoud

0.	Samenvatting	1
1	Inleiding	7
2	Typering actuele woningmarkt	9
2.1	Inleiding	9
2.2	Omvang en samenstelling bevolking in 2018	9
2.3	Ontwikkeling bevolking: geboorte, sterfte en migratie	10
2.4	De werkgelegenheid	13
2.5	Omvang en ontwikkeling huishoudens	16
2.6	Omvang en samenstelling van de woningvoorraad	18
2.7	Samenstelling huurders in het corporatiebezit	21
2.8	Woonwensen en vraagaanbodverhoudingen	23
3	Toekomstige ontwikkelingen	28
3.1	Inleiding	28
3.2	Demografische ontwikkelingen	28
3.3	Economische ontwikkelingen	31
3.4	Vier toekomstscenario's	32
4	Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte	34
4.1	Inleiding	34
4.2	Ontwikkelingen in de regio Zeeuws-Vlaanderen	35
4.3	Ontwikkeling inkomensgroepen in de gemeente Sluis	35
4.4	Ontwikkeling woningbehoefte in de gemeente Sluis	37
4.5	Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen tot € 711	39
4.6	Meer of minder groei	42
Bijlage	Toelichting Excelbestand kernen en wijken	44

Samenvatting

In het kort

In deze studie wordt gefocust op de reguliere woningvoorraad en woningbehoefte. Daarmee wordt bedoeld op de woningen die permanent worden gewoond door Sluisenaren. Voor wat betreft deze reguliere woningmarkt komen een aantal robuuste trends naar voren:

- Het aantal inwoners neemt – zeker op termijn – af;
- Het aantal huishoudens in Sluis neemt nauwelijks meer toe, en zal volgens de nieuwe provinciale prognose 2019 op korte termijn gaan afnemen.

Deze trends worden veroorzaakt door de ontwikkeling van de huidige inwoners (de autonome bevolkingsontwikkelingen).

De huishoudensontwikkeling vertoont in de tijd geen ‘rechte lijn’, er treden schommelingen op. Zo heeft ook Sluis in het afgelopen decennium de gevolgen ondervonden van de economische crisis. Nu deze ten einde lijkt, kan ook de demografische groei weer wat gaan aantrekken. In het geval van Sluis kan het tweede woningbezit deze groei overigens in de weg staan, waarover later meer.

Begin 2019 lijkt er een periode te zijn aangebroken met kansen. Daarnaast zijn er specifieke verhuisstromen die mogelijk zorgen voor extra groei:

- De instroom van Belgen die in de gemeente/regio een aantrekkelijke woning vinden;
- De instroom van arbeidsmigranten (voornamelijk uit Midden- en Oost-Europa).

Deze laatste stroom is moeilijk in hokjes in te delen. Het gaat om seizoenarbeiders, tijdelijke arbeidskrachten maar ook om mensen die zich permanent in de regio vestigen. De eerstgenoemden tellen niet mee in de bevolkingsaantallen/statistieken en zullen vooral moeten worden gehuisvest in de ‘flexibele schil’. De laatste groep moet worden gehuisvest in de reguliere woningvoorraad.

De autonome bevolkingsontwikkelingen zorgen voor een verschuiving in de reguliere woningbehoefte:

- De behoefte aan sociale huurwoningen stabiliseert en neemt op termijn af, doordat huidige huurders komen te overlijden;
- De behoefte aan grondgebonden koopwoningen neemt toe, omdat ouderen er blijven wonen en er sprake blijft van nieuwe aanwas;
- De vergrijzing en gezinsverdunning zorgen voor een beperkte toename van het aantal kleinere gelijkvloerse woningen (zoals appartementen).

De mogelijke extra bevolkingsgroei als gevolg van de aantrekkende economie, Belgen en arbeidsmigranten zorgen voor:

- extra groei van de behoefte aan grondgebonden koopwoningen (het gaat om werkenden en gezinnen);
- de arbeidsmigranten kunnen (tijdelijk) extra behoefte hebben aan sociale huurwoningen.

De autonome bevolkings- en behoefteontwikkelingen zijn op de langere termijn dominant. Omdat in de crisisjaren de mogelijkheden zeer beperkt waren, is er nu een periode met kansen aangebroken. Het is zaak om deze kansen optimaal te benutten, met oog voor de trends

op de lange termijn. Ook de relatie met de tweede woningmarkt moet hierbij worden gelegd, want deze kan de autonome groei in de weg staan. In het vervolg van deze samenvatting worden bovenstaande punten nader toegelicht.

Een uitdagende toekomst

De gemeenten en corporaties in Zeeuws-Vlaanderen gaan een uitdagende toekomst tegemoet. De afname van de bevolking in de regio, de veranderende woningbehoefte en de (woon- en bouwtechnische) veroudering van de woningvoorraad zorgen voor nieuwe opgaven. Het wordt steeds belangrijker om de juiste balans te vinden tussen het voorkomen van overproductie en het benutten van kansen die zich voordoen. De mogelijke afname van het aantal huishoudens in de toekomst is in deze zin niet (alleen) iets negatiefs, maar ook een stimulator voor creativiteit en innovatie.

Dit onderzoek

Deze studie beoogt mede basis te bieden voor het toekomstige woonbeleid. Inzichtelijk wordt gemaakt hoe de woningbehoefte zich in de komende jaren zal gaan ontwikkelen onder verschillende demografische en economische omstandigheden. Natuurlijk hebben we geen glazen bol en blijft de toekomst deels onzeker. Er zijn echter robuuste trends die wel vaststaan. En, door te werken met verschillende scenario's wordt ook inzicht geboden in welke richting de behoefte zich ontwikkelt als het op demografisch of economisch vlak mee- of juist tegenzit.

De kern van dit onderzoek betreft een raming van de woningen die benodigd zijn om ook in de toekomst de inwoners van Sluis goed te kunnen huisvesten. Dat is relevante informatie voor zowel het voorraadbeleid als voor de nieuwbouwprogrammering. Andere verwante thema's zoals de kwaliteit van de bestaande voorraad en het tweede woningbezit worden wel aangestipt, maar er is in het kader van dit project geen specifiek onderzoek naar verricht.

Huishoudens

De gemeente Sluis is een sterk vergrijsde gemeente: 27% van de bevolking is 65 jaar of ouder (25% in Zeeuws-Vlaanderen en 19% in Nederland). Er wonen weinig jongere huishoudens tot 45 jaar, terwijl de babyboomgeneratie (geboren tussen pakweg 1945 en 1970) ruim is vertegenwoordigd. Het aantal inwoners neemt al jaren af: per jaar overlijden er meer mensen dan dat er geboren worden en jongeren trekken weg voor werk of studie. De afname zou nog sterker zijn als er geen instroom was vanuit het buitenland. Gezinnen uit België vestigen zich met regelmaat in Sluis, waardoor de bevolkingsafname wordt afgeremd. Terwijl het aantal inwoners afneemt, neemt het aantal huishoudens vooralsnog licht toe (met 135 huishoudens in 2008 tot 2018). Er wonen door de vergrijzing en individualisering steeds meer kleine (een- en tweepersoons) huishoudens in de gemeente.

Woningvoorraad

In Sluis (en in de regio) is er sprake van een koopcultuur: 70% van de (permanent bewoonde) woningvoorraad is in handen van eigenaar-bewoners. Van de 30% huurwoningen is tweederde in bezit van woningcorporaties (20% van de totale voorraad, landelijk gaat het

om 30%). In Sluis is het corporatiebezit vrijwel geheel in bezit van Woongood Zeeuws-Vlaanderen.¹

Kenmerkend voor Sluis is ook het grote verschil tussen het aantal huishoudens dat in de gemeente woont en het aantal woningen. Het laatste aantal ligt één vijfde (20%) hoger dan het aantal huishoudens (bron: CBS). Het gaat hier om adressen waar in de gemeentelijke basisadministratie niemand op staat ingeschreven. In een aantal gevallen kan het verschil worden verklaard door leegstand als gevolg van bijvoorbeeld verhuizingen of (aanstaande) verbouwingen. In de meeste gevallen is er echter sprake van tweede woningbezit. Naar schatting 13% van de woningen is in gebruik als tweede woning.

Tweede woningen

De tweede woningmarkt functioneert anders dan de reguliere woningmarkt. Het hebben van een (reguliere) woning om in te wonen is een primaire levensbehoefte. De gemeente en corporaties hebben een rol in het voorzien in deze behoefte, die (in ieder geval kwantitatief) voor een belangrijk deel bepaald wordt door de demografische ontwikkeling. Een tweede woning is veel meer een luxe goed. De vraag naar deze woningen is daarmee veel meer afhankelijk van de economische ontwikkeling. De vraag aan tweede woningen is de afgelopen jaren dan ook logischerwijs toegenomen. De markten functioneren anders, maar zijn wel sterk verweven. Als er meer woningen in gebruik worden genomen als tweede woning, kunnen er immers woningen tekort zijn voor de huishoudens in Sluis. Ook kan de vraag naar tweede woningen een prijsopdrijvend effect hebben. Als de vraag naar tweede woningen wegvalt, kan men echter woningen 'over hebben' met leegstand en prijsdalingen tot gevolg.

In dit rapport wordt gefocust op de woningen die benodigd zijn voor de huisvesting van de Sluisenaren. Bij het op basis van de uitkomsten bepalen van het voorraadbeleid en het nieuwbouwprogramma, moet men uiteraard oog hebben voor de invloed van de tweede woningmarkt. Daarbij geldt dat deze de autonome bevolkingsgroei kan afremmen, want als 'gewone' huishoudens geen passende woning in Sluis kunnen bemachtigen, zal men elders moeten gaan wonen.

Samenstelling koop- en huursector

De (permanent bewoonde) koopsector bestaat vooral uit vrijstaande woningen met een koopprijs van € 150.000 tot € 350.000, vaak bewoond door oudere huishoudens. Deze bewoners hebben de woning niet zelden lang geleden gekocht en hebben door het eigenwoningbezit wel vermogen opgebouwd, maar leven van een bescheiden inkomen. Het aandeel huishoudens met een laag inkomen ligt mede hierdoor hoger dan landelijk. De doelgroep met een inkomen tot € 36.798 bedraagt in Sluis 49% en in Zeeuws-Vlaanderen 48% (landelijk 47%).

In de sociale huursector wonen anno 2018 vooral groepen die in het verleden niet bij machte waren om een woning te kopen. Het gros van de huurders (83%) behoort tot de doelgroep tot € 36.798 en het aandeel hogere inkomens in de sociale huursector is met 7% gering. De huurders bestaan voor een groot deel uit eenpersoonshuishoudens en in Sluis is 50% van de huurders 65 jaar of ouder (in Zeeuws-Vlaanderen 46%). Uiteraard hebben deze huurders niet het eeuwige leven en zullen zij in de komende decennia komen te overlijden.

¹ Woonzorg Nederland heeft een wooncomplex bestemd voor ouderen in bezit (Het Rondeel).

Daardoor komen er op afzienbare termijn veel huurwoningen vrij. Het is uiteraard zaak om daarop voor te sorteren.

Actuele fricties

In Sluis is er over het geheel genomen sprake van een kwantitatief redelijk evenwichtige woningmarkt (de tweede woningmarkt is hierbij buiten beschouwing gehouden). Vraag en aanbod zijn ongeveer in evenwicht, als ook de vraag van starters wordt meegeteld. Wel zijn er enkele kwalitatieve fricties. Als iedereen met verhuisplannen zou verhuizen, dan zouden er overall meer grondgebonden woningen (koop en huur) vrijkomen dan dat er gevraagd worden. Een deel van de toenemende behoefte aan grondgebonden koopwoningen (waarover later meer) kan dus in de bestaande voorraad worden opgevangen. Voor appartementen geldt dat er juist wat meer gevraagd worden en is er sprake van (theoretische) tekorten. Hierbij geldt uiteraard dat de prijs en kwaliteit een grote rol spelen. Voor woningen met een goede prijs en kwaliteit zal altijd markt zijn, zowel waar het gaat om appartementen als om grondgebonden woningen. Sluit het product qua prijs en kwaliteit echter niet aan op de vraag uit de markt, dan zal het moeilijk afzetbaar blijken.

Bij dit beeld gelden daarnaast nog enkele kanttekeningen. Bij de analyses van vraag en aanbod is de vraag van Belgen niet meegenomen en deze vraag is vooral gericht op de grondgebonden koopsector. Daarnaast geldt dat de woonwensen mede worden bepaald door wat men kent en realistisch acht. Vanuit dit perspectief geven veel woningzoekenden aan een appartement te wensen. Echter, de ervaring leert dat men uiteindelijk moeite heeft om de stap naar een appartement ook daadwerkelijk te zetten en een voorkeur geeft aan een grondgebonden woning. Voor ouderen is dit een optie, zolang de woning maar gelijkvloers is en voor jongeren ook, zolang de woning maar betaalbaar is. Ten slotte geldt dat bij dit onderzoek rekening is gehouden met de recente samenstelling van de voorraad en de huishoudens in de gemeente Sluis, maar dat het sentiment op de woningmarkt de situatie op de woningmarkt in 2015 weerspiegelt. Dit sentiment is overigens alleen van invloed op de (potentiele) vraagaanbodanalyses, niet voor de behoefteramingen die de kern vormen van dit onderzoek.

Toekomstige ontwikkelingen

Eén van de belangrijkste invloedsferen op de reguliere woningmarkt is de demografie. De regio Zeeuws-Vlaanderen kampt met een afname van de bevolking en het is de verwachting dat over een jaar of vijftien ook het aantal huishoudens niet meer zal toenemen. Hoewel verschillende prognoses verschillende uitkomsten laten zien, wijzen de prognoses op dit punt in dezelfde richting.

Om inzicht te geven in de effecten van een lagere of hogere demografische groei zijn in dit onderzoek twee demografische varianten doorgerekend. Daarbij is gekozen voor de provinciale prognose uit 2015 en de recentelijk beschikbaar gekomen provinciale prognose 2019. Deze laatste valt in het geval van Sluis wat lager uit, omdat de recente migratiestromen wat minder positief waren (en in de prognose wordt deze trend deels doorgetrokken). Het kan zijn dat deze trend beïnvloedt is en wordt door de vraag naar tweede woningen.

Naast de meer algemene bandbreedten die gelden zijn er specifieke onzekerheden (en kansen) in Sluis en de regio. Naast de tweede woningmarkt gaat het dan om de instroom van Belgen, de permanente vestiging van arbeidsmigranten uit onder andere Midden- en Oost-Europa en de nieuwe instroom als gevolg van nieuwe en (door vergrijzing op de arbeidsmarkt) vrijkomende vacatures. Bij elk van de drie stromen gaat het vooral om mensen in de

gezinsleeftijd. Deze verschillen worden weerspiegeld in de verschillen tussen de twee demografische varianten die in deze studie zijn doorgerekend.

Naast demografische ontwikkelingen is het voor de kwalitatieve woningbehoefte van belang wat huishoudens te besteden hebben. Daarom zijn de twee demografische varianten gecombineerd met economische varianten en zijn vier toekomstscenario's opgesteld. Door een vergelijking van de scenario's is in deze studie het integrale effect van economische en demografische ontwikkelingen op de ontwikkeling van inkomensgroepen en de woningbehoefte achterhaald.

Ontwikkeling van de doelgroep tot € 36.798

De doelgroep met een inkomen tot € 36.798 in de gemeente Sluis neemt in de toekomst in aantal licht toe. De toename betreft niet zozeer de primaire doelgroep (afgebakend op basis van de grenzen van de huurtoeslag) maar vooral de secundaire doelgroep (de groep met een inkomen boven de grenzen van de huurtoeslag, maar beneden de € 36.798). Dit is een gevolg van de voortschrijdende vergrijzing. Steeds meer babyboomers gaan met pensioen en daarbij daalt het inkomen bij een deel van hen beneden de € 36.798. Het is echter niet zo dat deze ouderen vervolgens ook een beroep gaan doen op de sociale huur, voor een steeds groter deel woont men immers in de koopsector.

Toename behoefte koopwoningen, afname behoefte huurwoningen

De toename van de woningbehoefte in Sluis (op de korte termijn) bestaat voor een belangrijk deel uit koopwoningen. Ouderen blijven steeds langer in grondgebonden koopwoningen wonen en hoewel beperkt in aantal, blijven koopstarters zich melden. Het potentiële overschot zoals naar voren komt uit de vraagaanbodverhoudingen zal dus niet tot problemen leiden: de behoefte neemt voorlopig toe.

Dat geldt niet voor het potentiële overschot aan grondgebonden huurwoningen. De behoefte aan grondgebonden huurwoningen zal de komende jaren afnemen, vooral doordat oudere huurders komen te overlijden. Als deze woningen voldoende kwaliteit hebben, kunnen nieuwe doelgroepen worden aangetrokken. Zo kunnen jongeren die nu een tussenstap maken in een huurappartement, wellicht rechtstreeks een grondgebonden woning bemachtigen. En als de woningen gelijkvloers zijn, kunnen deze mogelijk ook interessant zijn voor ouderen.

De behoefte aan appartementen stabiliseert in de komende jaren onder de gedane aannamen, hetgeen betekent dat er zonder uitbreiding potentiële tekorten blijven bestaan (zoals naar voren komt op basis van de vraagaanbodverhoudingen). In de huursector neemt de toekomstige behoefte aan appartementen licht af, terwijl in de koopsector mogelijk nog een toenemende behoefte ontstaat. Het gaat dan zeker in de koopsector vooral om ouderen met een behoefte aan voor ouderen geschikte woningen. Dit kan ook een 'grondgebonden appartement' zijn, zoals een wat kleinere gelijkvloerse woning, bijvoorbeeld een bungalow of hofje. In de huursector is dit ook geval, maar hier is de vraag naar appartementen deels afkomstig van jongeren.

Afname behoefte sociale huurwoningen tot € 711

De behoefte aan sociale huurwoningen met een huurprijs tot € 711 neemt in de periode 2018 tot 2025 af met tussen de 170 en 240 woningen. Deze afname zal in de komende jaren geleidelijk aan ontstaan. In de tijd kan de behoefte uiteraard fluctueren en er kunnen extra

woningen benodigd zijn om bijvoorbeeld vergunninghouders of arbeidsmigranten te huisvesten. Deze laatstgenoemde krijgen op dit moment veel aandacht, mede omdat de ondernemers – volgens Impuls – de komende jaren veel vacatures verwachten. De vraag in welke mate deze vacatures door migranten worden vervuld én de vraag in welke mate deze arbeidsmigranten zich uiteindelijk permanent vestigen zijn vooralsnog lastig te bevestigen. Wel is duidelijk dat het voor de regionale economische groei van belang is dat de werknemers die dat wensen in de regio passende (tijdelijke of permanente) huisvesting kunnen vinden. Eventueel kan nieuwbouw in het sociale segment voor deze groep gewenst zijn. Zolang hierbij rekening wordt gehouden met het lange termijnperspectief, is dat ook geen probleem. Dat betekent strategische kwalitatieve toevoegingen, waarbij direct ook wordt nagedacht over welke woningen in de toekomst uit de markt worden genomen.

Na 2025 zal de behoefte aan sociale huurwoningen namelijk versneld gaan afnemen, vooral in het segment van de grondgebonden woningen. Naar prijsklasse manifesteert de afname van de behoefte zich in alle segmenten, maar vooral in het segment tot de eerste aftoppingsgrens.

Meer of minder groei

Uit deze studie komt op veel punten een vrij robuust toekomstbeeld naar voren. Zo zal – vooral als gevolg van demografische ontwikkelingen – de behoefte aan huurwoningen stabiliseren en vervolgens afnemen. Er zijn echter ook relevante verschillen tussen de toekomstscenario's, die vooral te herleiden zijn tot de vraag of men meer mensen behorende tot de beroepsbevolking en gezinnen aan zich weet aan te binden. Hierbij kan het gaan om huishoudens uit de rest van Nederland, uit België of uit de MOE-landen. Als men 100 huishoudens meer aan Sluis weet te binden, dan ontstaat er een extra behoefte van 60 grondgebonden koopwoningen. Dit omdat de beroepsbevolking en gezinnen vooral behoefte hebben aan woningen in dit segment. Daarnaast zal er een geringe extra behoefte ontstaan aan 20 grondgebonden huurwoningen. Deze behoefte aan grondgebonden huurwoningen kan eenvoudig worden opgevangen in de bestaande voorraad (levert geen uitbreidingsopgave maar een verminderde sloopopgave). De extra behoefte aan huurappartementen is met 15 woningen gering. Het gaat hier om het gemiddelde effect van de totale instroom, als alleen gekeken wordt naar arbeidsmigranten kan er meer behoefte ontstaan aan sociale huur(apartementen).

1 Inleiding

Aanleiding en doel onderzoek

De gemeenten en corporaties in Zeeuws-Vlaanderen gaan een uitdagende toekomst tegemoet. De afname van de bevolking, de veranderende woningbehoefte en de (woon- en bouwtechnische) veroudering van de woningvoorraad zorgen voor nieuwe opgaven. Het wordt steeds belangrijker om de juiste balans te vinden tussen het voorkomen van overproductie en het benutten van kansen die zich voordoen. De (naderende) afname van het aantal huishoudens is in deze zin niet (alleen) iets negatiefs, maar een stimulator voor creativiteit en innovatie. Dit geldt zeker in deze periode, want nu de economische crisis ten einde is, liggen er weer kansen om doelstellingen te verwezenlijken.

Deze studie beoogt mede basis te bieden voor het toekomstige woonbeleid. Inzichtelijk wordt gemaakt hoe de woningbehoefte zich de komende jaren zal gaan ontwikkelen onder verschillende demografische en economische omstandigheden. Natuurlijk hebben we geen glazen bol en blijft de toekomst deels onzeker. Er zijn echter robuuste trends die wel vast staan, zoals de vergrijzing van de bevolking. En, door te werken met verschillende scenario's wordt ook inzicht geboden in welke richting de behoefte zich ontwikkelt als het op demografisch of economisch vlak mee- of juist tegenzit.

De kern van dit onderzoek betreft een raming van de woningen die benodigd zijn om ook in de toekomst de inwoners van Sluis goed te kunnen huisvesten. Andere thema's zoals de kwaliteit van de bestaande voorraad en het tweede woningbezit worden wel aangestipt, maar er is geen specifiek onderzoek naar verricht. Door de woningbehoefte te relateren aan de huidige woningvoorraad, ontstaat inzicht in welke voorraadsegmenten de markt zal ontspannen en waar de behoefte juist toeneemt. Dat beeld kan worden benut bij het uitwerken van het sloop- en (ver)nieuwbouwprogramma. Daarbij moet uiteraard ook worden gekeken naar andere opgaven, zoals de verduurzaming en kwaliteit van de bestaande voorraad.

Deze rapportage is opgesteld in samenwerking met de drie regiogemeenten en de in Zeeuws-Vlaanderen actieve corporaties. Voor Terneuzen en Hulst is een soortgelijk rapport opgesteld, waarin de woningmarkt met gelijke definities en volgens gelijke analysemethoden is omschreven. Deze aanpak is niet alleen een uiting van goede regionale verhoudingen, de onderzoeken kunnen hierdoor in de toekomst ook bijdragen aan een nog betere afstemming tussen de partijen in de regio. De opgaven in de regio zijn sterk lokaal specifiek – iedere kern verdient maatwerk – maar dat maakt niet dat de regionale samenwerking niet wenselijk is. Het tegendeel is het geval, de uitdagingen zijn groot, een gezamenlijk kader helpt bij de lokale aanpak en samen staat men sterker dan alleen.

Leeswijzer

De snelle lezer wordt doorverwezen naar de samenvatting aan het begin van rapport. In het vervolg van dit inleidende hoofdstuk worden de gehanteerde bronnen in het onderzoek aangegeven. De rest van het rapport kent de volgende opbouw:

- Hoofdstuk 2 bevat een typering van de woningmarkt in gemeente Sluis. Daarbij wordt zowel aandacht besteed aan de samenstelling van de bevolking als van de woningvoorraad. Ook wordt ingegaan op de samenstelling van de huurderspopulatie binnen het bezit van de corporaties.

- In hoofdstuk 3 worden de demografische en economische ontwikkelingen in de regio en in Sluis belicht en worden er vier integrale toekomstscenario's besproken.
- In hoofdstuk 3.4 wordt aangegeven welke veranderingen in de woningbehoefte worden verwacht en wordt ingezoomd op de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen (van corporaties).

Met dit onderzoek zijn drie Excelbestanden opgeleverd met daarin voor elke gemeente de uitkomsten per kern op hoofdlijnen. De bijlage van dit rapport bevat een beknopte toelichting op deze bestanden.

Bronnen

Bij dit onderzoek is gebruik gemaakt van veel lokaal specifieke data, aangeleverd door de corporaties en de gemeenten. RIGO heeft deze lokale data ingevoerd in een woningmarktsimulatiemodel, waardoor de data nog meer gaat spreken. Om schijnzekerheid te voorkomen zijn de meeste getallen in tabellen afgerond op tientallen. Door deze afronding kan het voorkomen dat de optelsom van de afgeronde aantallen niet exact klopt. Een voorbeeld: indien er in een tabel twee keer een waarde 7 staat, worden beide afgerond tot 10. Ook de optelsom van beide waarden (14) wordt echter afgerond op 10.

2 Typering actuele woningmarkt

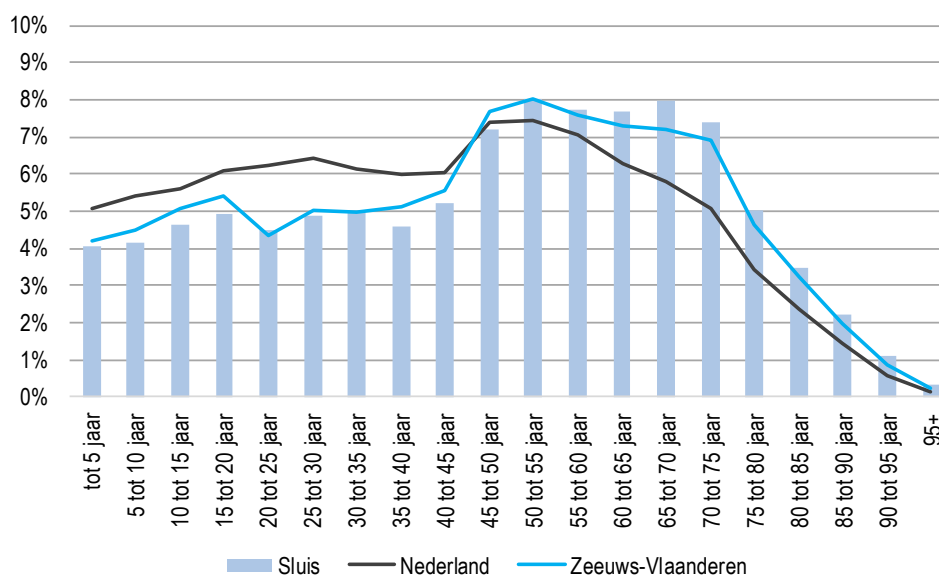
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de actuele situatie op de woningmarkt in de gemeente Sluis en in Zeeuws-Vlaanderen in de volle breedte besproken. Om hoeveel woningen en huishoudens gaat het in de gemeente en hoe zijn deze samengesteld? Voor welke doelgroepen is de gemeente Sluis aantrekkelijk, wie verlaten de gemeente en wat is de rol van de werkgelegenheid hierin? Dit wordt omschreven in de paragrafen 2.2 t/m 2.6, waarin ook de positie van de gemeente Sluis in de regio wordt geduid. Het onderzoek moet daarnaast inzicht bieden in de toekomstige benodigde omvang van de sociale huurvoorraad. Vandaar dat we in paragraaf 2.7 specifiek stilstaan bij de omvang en samenstelling van de sociale huursector en haar bewoners. In paragraaf 2.8 worden de vraagaanbodverhoudingen in de gemeente Sluis weergegeven om mogelijke actuele fricties op de woningmarkt in beeld te brengen.

2.2 Omvang en samenstelling bevolking in 2018

Op 1 januari 2018 woonden er 105.440 inwoners in Zeeuws-Vlaanderen, waarvan 23.530 in de gemeente Sluis. Het gaat hier om mensen die zich hebben ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie (GBA). De regio Zeeuws-Vlaanderen is relatief sterk vergrijsd en vooral in de gemeente Sluis is de vergrijzing vergevorderd (figuur 2-1). In Sluis is 27% van de bevolking ouder dan 65 jaar en in de regio 25%. Landelijk gaat het in 2018 om 19%. Het aandeel mensen van 20 tot 40 jaar ligt juist flink lager dan het landelijk gemiddelde. Dit hangt mede samen met het vertrek van jongeren voor werk of studie: uit de migratiestatistieken blijkt dat er structureel meer jongeren uit Sluis verhuizen naar de rest van het land dan dat er komen wonen. De immigratie uit het buitenland doet dit slechts zeer ten dele (en slechts in enkele jaren) te niet (zie figuur 2-3).

figuur 2-1 Bevolkingssamenstelling naar leeftijd in de gemeente Sluis, Zeeuws-Vlaanderen en Nederland, 2018



Bron: CBS, bewerking RIGO

2.3 Ontwikkeling bevolking: geboorte, sterfte en migratie

In de afgelopen jaren is het aantal inwoners in de regio en in de gemeente Sluis afgenomen. Over de periode 2012 t/m 2016 ging het in Sluis om een gemiddelde afname van 50 inwoners per jaar (tabel 2-1). Dit heeft vooral te maken met het negatieve saldo van natuurlijke ontwikkelingen: er overlijden meer mensen dan dat er kinderen worden geboren. Deze ontwikkeling speelt al geruime tijd (figuur 2-2), en vanwege de vergrijzing zal het aantal sterfgevallen in de komende jaren verder toenemen.

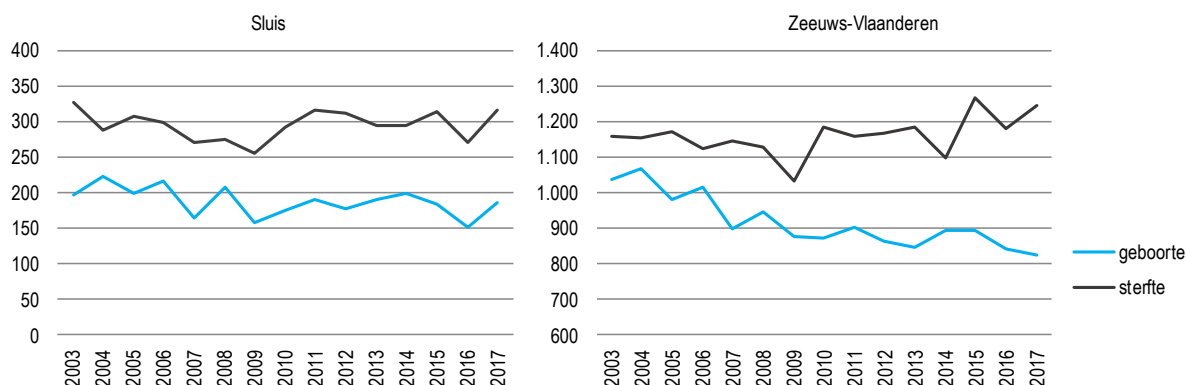
Het binnenlands migratiesaldo was negatief: gemiddeld per jaar in 2012 t/m 2016 verlieten er 40 mensen meer de gemeente Sluis dan dat zich er vestigden. Voor de buitenlandse migratie is het beeld omgekeerd, er vestigden zich meer mensen uit het buitenland in Sluis dan dat er vertrokken. Dit was ook in de regio als geheel het geval. Het gaat met name om Belgen die zich vestigen, de vergunninghouders vormen (ook tijdens de piek in de afgelopen jaren) een relatief kleine groep.

tabel 2-1 Ontwikkeling bevolking in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen, uitgesplitst naar de componenten die deze ontwikkeling bepalen, gemiddeld per jaar over de periode 2012 t/m 2016

	Sluis	Zeeuws-Vlaanderen
geboorte	180	870
sterfte	-300	-1.180
a. natuurlijke ontwikkeling	-120	-310
vestiging	510	2.280
vertrek	-550	-2.550
b. binnenlandse migratie	-40	-270
immigratie	340	1.450
emigratie	-240	-1.000
c. buitenlandse migratie	110	460
totaal (a+b+c)	-50	-120

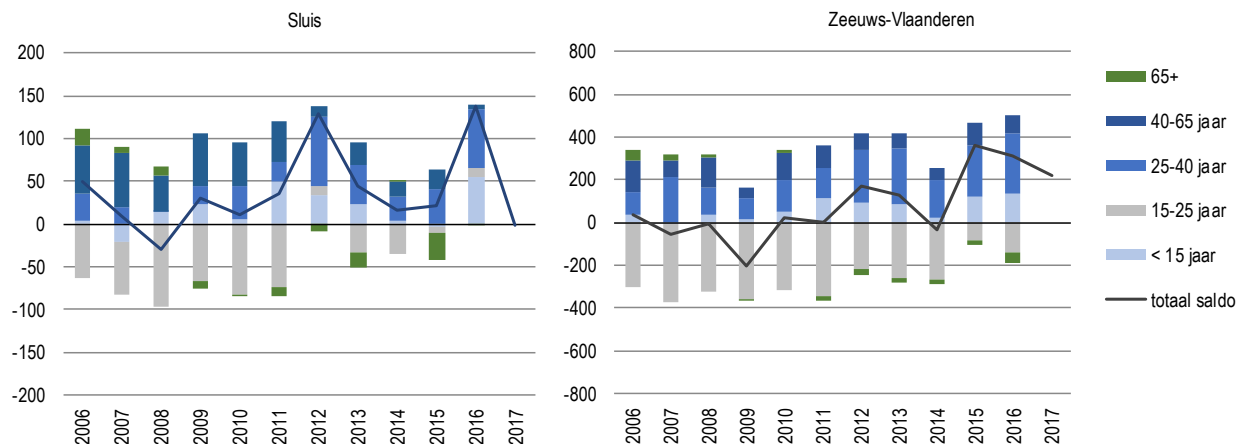
Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 2-2 Geboorte en sterfte in de gemeente Sluis en in Zeeuws-Vlaanderen

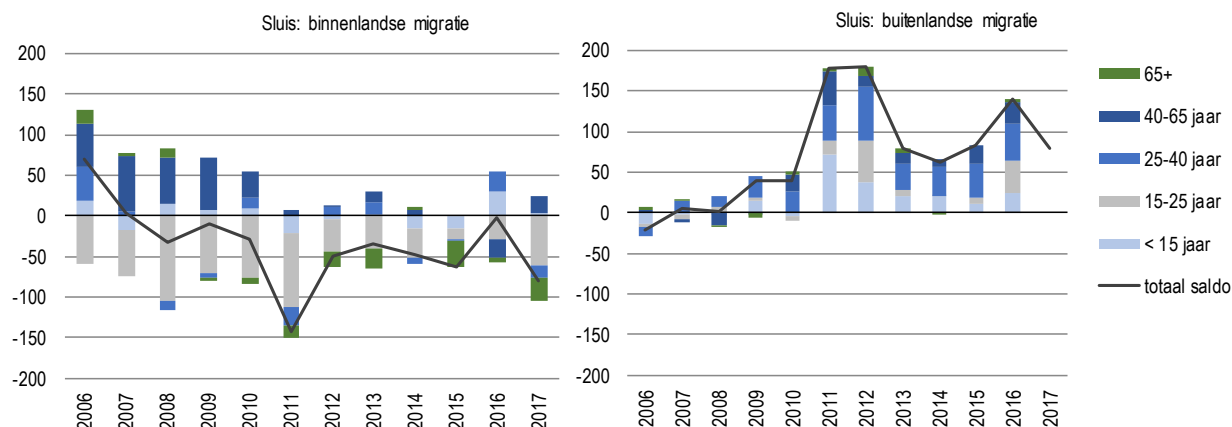


Bron: CBS, bewerking RIGO

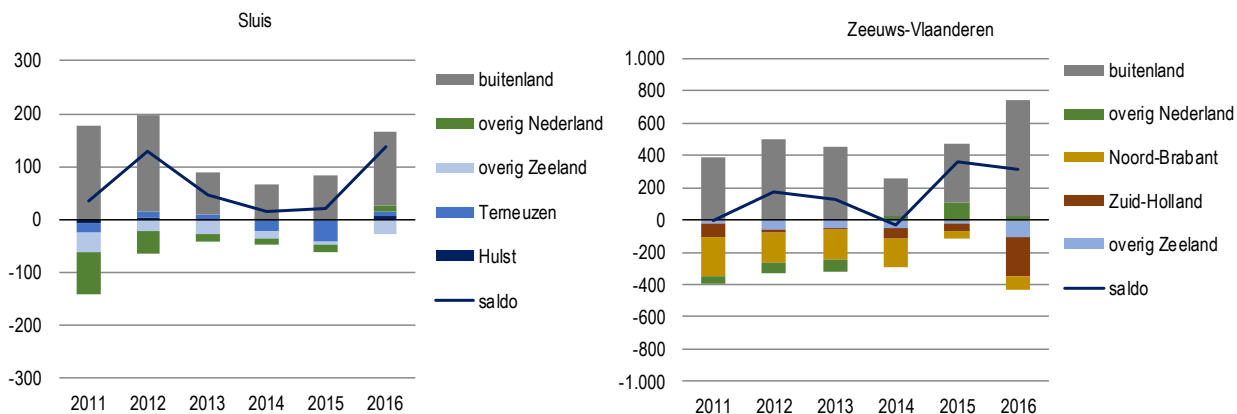
figuur 2-3 Migratiesaldo naar leeftijd (totaal van binnen- en buitenlandse migratie) in de gemeente Sluis en in Zeeuws-Vlaanderen²



figuur 2-4 Binnen- en buitenlands migratiesaldo naar leeftijd in de gemeente Sluis



figuur 2-5 Migratiesaldo naar herkomst (totaal van binnen- en buitenland) in de gemeente Sluis en in Zeeuws-Vlaanderen



Bron: CBS, bewerking RIGO

² De samenstelling van de buitenlandse migratie over 2017 is nog onbekend.

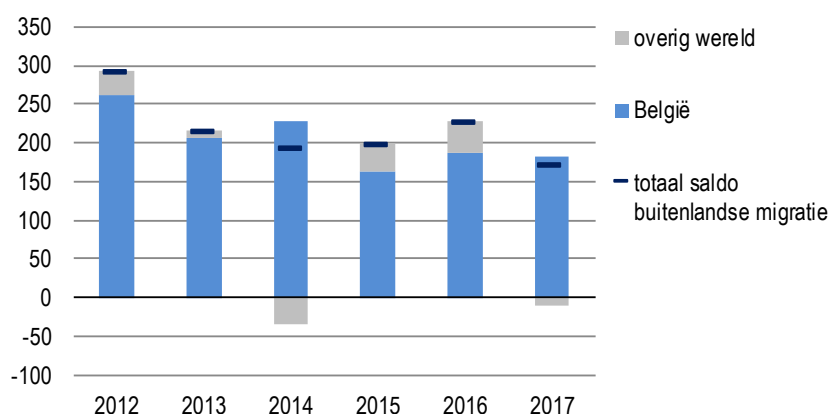
Per saldo trekt de gemeente Sluis (en Zeeuws-Vlaanderen) vooral gezinnen aan. Dit blijkt uit het positieve saldo bij de leeftijdsklassen van 25 tot 65 jaar (de ouders) en de leeftijdsklasse beneden de 15 jaar (de kinderen, zie ook figuur 2-3). Het zijn met name gezinnen uit het buitenland die die het positieve saldo veroorzaken (figuur 2-4 en figuur 2-5). Jongeren vertrekken uit de gemeente voor werk of studie, maar vanuit het buitenland is er ook een (beperkte) instroom van jongeren. Voor oudere inwoners is er in de meeste jaren sprake van een vertrekoverschot, mogelijk vanwege een gebrek aan voorzieningen in de nabije woon-omgeving of omdat ze naar een zorginstelling buiten de gemeente verhuizen. Ook is het mogelijk dat men de kinderen achterna gaat (en daarbij ook de provincie verlaat).

Instroom van Belgen, Duitsers en arbeidsmigranten

De instroom van mensen uit het buitenland bestaat voor een groot deel uit mensen uit België (figuur 2-6). Het gaat hier om mensen die zich daadwerkelijk hebben ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie (GBA), tijdelijke (seizoens) arbeidsmigranten worden niet meegerekend. Belgen die een deel van het jaar in een tweede woning in de gemeente Sluis wonen (en zich niet inschrijven) vallen buiten deze statistieken. Het grootste deel van de Belgen komt echter naar Sluis om zich permanent in de gemeente te vestigen. Uit de studie van RIGO (*Behoefteteraming deeltijdwonen Sluis*, 2017) bleek dat circa 80%-85% van de woningen die in de periode 2012 t/m 2016 zijn verkocht aan Belgen in 2017 werden bewoond volgens de GBA (in 15% tot 20% staat niemand ingeschreven).

De instroom uit België bestaat voor een groot deel uit gezinnen (zie ook figuur 2-4). Uit de eerdere studie van RIGO bleek dat van de woningen die in de periode 2012 t/m 2016 zijn verkocht aan Belgen het overwegend om grondgebonden woningen ging (bijna 90%).

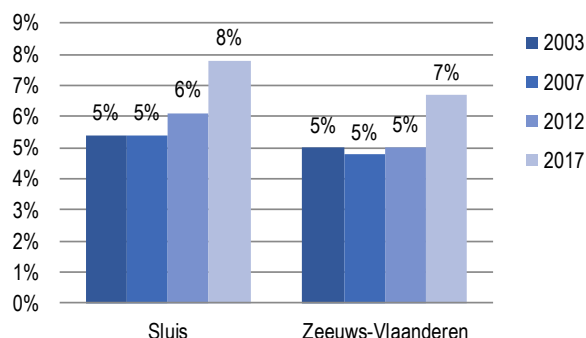
figuur 2-6 Buitenlands migratiesaldo naar herkomst in de gemeente Sluis



Bron: CBS, gemeente Sluis, bewerking RIGO

Vanwege de instroom vanuit België (die groter is dan de uitstroom) is het aandeel mensen met een Belgische nationaliteit in de gemeente Sluis toegenomen van 5% in 2003 tot 8% in 2017 (figuur 2-7). Ook in de rest van de regio nam het aantal mensen met een Belgische nationaliteit toe.

figuur 2-7 Ontwikkeling aandeel inwoners met een Belgische nationaliteit in de gemeente Sluis en Zeeuws-Vlaanderen



Bron: CBS, bewerking RIGO

Het aantal mensen met een Duitse nationaliteit is gering in Sluis en bleef in de afgelopen periode ongeveer constant van omvang (tabel 2-2). Daarentegen nam het aantal Polen flink toe: hadden in 2003 nog maar 5 mensen in Sluis de Poolse nationaliteit, in 2018 is dit aantal gestegen tot 265 mensen. Een soortgelijk beeld is zichtbaar voor de gehele regio Zeeuws-Vlaanderen. Deze mensen hebben dus besloten om zich in te schrijven, mogelijk na een periode als seizoensarbeider/arbeidsmigrant. Een van de onzekerheden naar de toekomst toe, is of dit in meer of juist mindere mate zal gaan gebeuren. Door de aantrekkende economie in Midden- en Oost-Europa wordt het voor werkgevers in Nederland vaak moeilijker om mensen uit MOE-landen aan te trekken. Maar het deel dat wel overkomt, kan mogelijk verleid worden om te blijven.

tabel 2-2 Ontwikkeling aandeel inwoners met een Belgische, Duitse en Poolse nationaliteit in de gemeente Sluis en Zeeuws-Vlaanderen

nationaliteit	Sluis			Zeeuws-Vlaanderen		
	Belgisch	Duits	Pools	Belgisch	Duits	Pools
2003	1.345	150	5	5.410	410	60
2008	1.330	140	25	5.170	435	165
2013	1.575	120	145	5.745	445	540
2018	1.895	100	265	7.430	370	950

Bron: CBS, bewerking RIGO

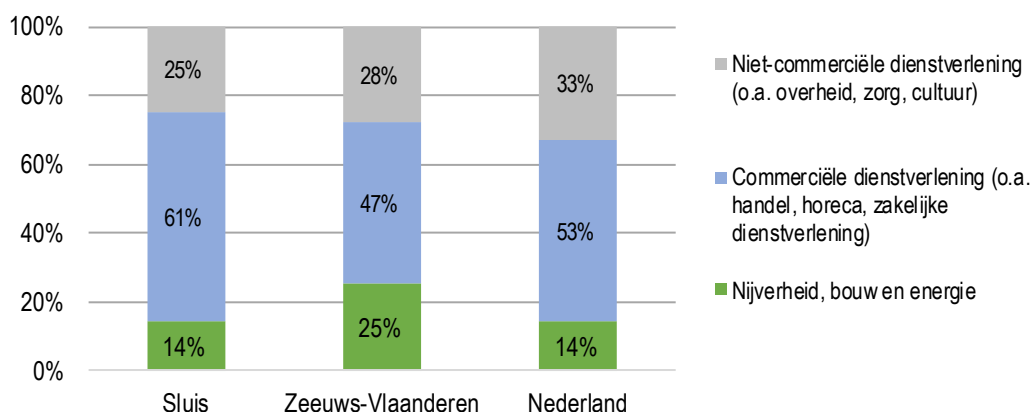
2.4 De werkgelegenheid

Anno 2016 waren er circa 7.800 banen in de gemeente Sluis (bron: CBS). De werkgelegenheid bestaat voor een relatief groot deel (61%) uit commerciële dienstverlening (zoals handel, zakelijke dienstverlening en horeca), terwijl nijverheid, bouw en energie met 14% een wat kleinere branche is (in Zeeuws-Vlaanderen gaat het om 25%, figuur 2-8).

Het aantal banen in Sluis is sinds 2011 toegenomen en na 2014 licht afgenomen. Over de gehele periode 2011 t/m 2016 lijkt het aantal banen in de gemeente Sluis ongeveer stabiel te zijn gebleven (figuur 2-9). We spreken over 'lijkt' omdat het CBS alleen aantallen banen le-

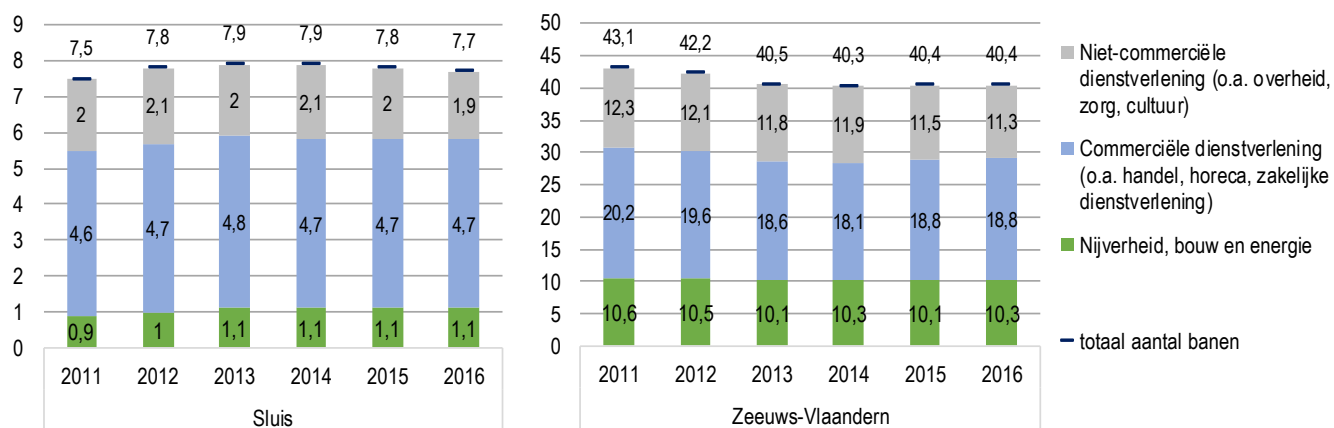
vert die zijn afgerond op duizendtallen. Daardoor is het zicht op de trends (zeker in wat kleinere gemeenten als Sluis) niet optimaal. De omvang van de beroepsbevolking in Sluis is in de periode 2011 tot 2016 afgenomen. Hierdoor is het aantal banen per 1.000 inwoners van 15 t/m 65 jaar met 25 toegenomen in Sluis (tabel 2-3). Voor de regio geldt dat de afname van het aantal banen in 2011 t/m 2016 groter is dan de afname van de beroepsbevolking, waardoor het aantal banen per 1.000 inwoners van 15 t/m 65 jaar met 15 is afgenomen. Bezien vanuit deze context is de ontwikkeling van de werkgelegenheid in Sluis in de afgelopen periode dus als positief te beschouwen. Aan de andere kant geldt dat Sluis gebaat is bij een sterke regio, dus de negatieve trend in de regio is zeker niet positief.

figuur 2-8 Samenstelling banen van werknemers naar bedrijfstak, 2016



Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 2-9 Ontwikkeling aantal banen van werknemers naar bedrijfstak, aantal banen * 1000



Bron: CBS, bewerking RIGO

tabel 2-3 Ontwikkeling aantal banen per 1.000 inwoners van 15 t/m 65 jaar in 2011 tot 2016

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2010-2016
Nederland	700	690	680	685	695	705	5
Sluis	505	525	535	540	535	530	25
Zeeuws-Vlaanderen	630	620	600	605	610	615	-15

Bron: CBS, bewerking RIGO

Zeeuws-Vlaanderen kent actieve ondernemers met ambities voor de toekomst. Dit blijkt ondermeer uit een rondgang langs ondernemers door Impuls Zeeland over de huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten. Uit deze rondgang blijkt dat er in de komende jaren flink wat vacatures vrij- of beschikbaar komen die waarschijnlijk door arbeidsmigranten worden ingevuld. De voorziene banengroei is onvoldoende om de daling van de afgelopen jaren te niet te doen. Omdat de vacatures van andere aard zijn, kan de banengroei desalniettemin voor extra woningbehoefte zorgen. De huisvesting van de groep arbeidsmigranten is volgens de ondernemers een mogelijk knelpunt. Daar waar het gaat om tijdelijke arbeidskrachten zijn zij veelal zelf aan zet en zullen de werknemers in de zogenoemde flexibele schil gehuisvest moeten worden. Daar waar werknemers zich permanent vestigen maken zij uiteraard aanspraak op een reguliere woning. Daarbij kan het afhankelijk aan de functie en het bijbehorende inkomen gaan om sociale huurwoningen of koopwoningen.

Het is niet eenvoudig om te komen tot een goede inschatting van de bijbehorende aantallen.³ Wel is duidelijk dat de economische groei belangrijk is en dat gebrek aan huisvesting deze groei idealiter niet mag belemmeren. Het is daarom zaak om in goed overleg tussen ondernemers, gemeenten en corporaties te bekijken hoe de werknemers kunnen worden gehuisvest. Uiteraard zal daar eerst moeten worden gekeken naar de mogelijkheden in de bestaande voorraad / bestaand vastgoed.

Vergrijzing op de arbeidsmarkt

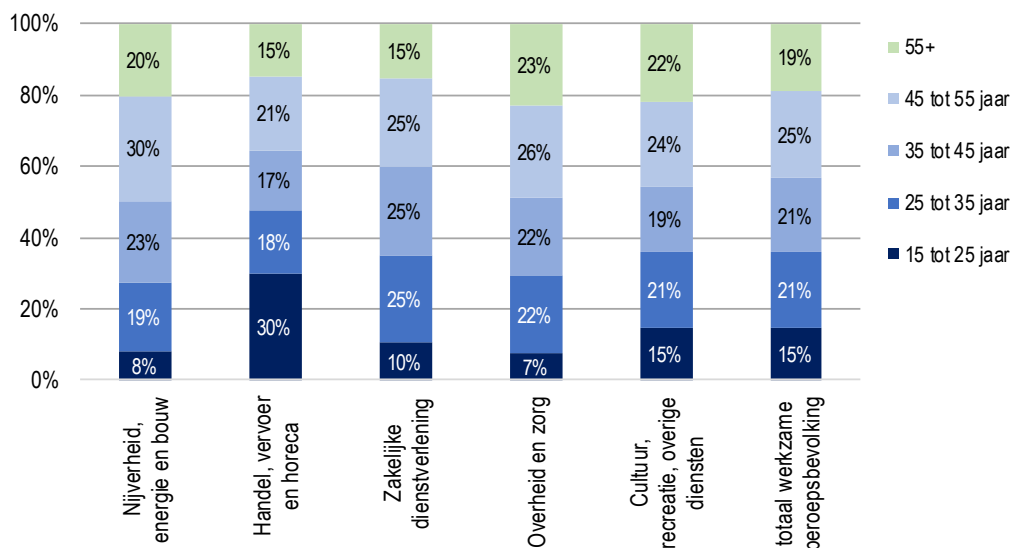
In de komende jaren gaat de vergrijzing een steeds grotere rol spelen. Niet alleen de woningmarkt, maar ook de arbeidsmarkt krijgt hiermee te maken. Landelijk is 19% (figuur 2-10) van de werkzame beroepsbevolking 55 jaar of ouder (bron: CBS; het CBS heeft geen gegevens beschikbaar op lokaal/regionaal niveau). In de komende tien jaar gaat het gros van deze oudere medewerkers met pensioen waardoor er vacatures vrijkomen. Dit speelt vooral binnen de niet-commerciële dienstverlening. Volgens de landelijke leeftijdsverdeling zal 23% van de vacatures in de zorg en binnen de overheid in de komende 10 jaar vrijkomen omdat medewerkers met pensioen gaan. Binnen de branche cultuur, recreatie en overige diensten gaat het om 22%.

In Zeeuws-Vlaanderen is 28% van de werknemers werkzaam in de niet-commerciële dienstverlening (landelijk 33%, figuur 2-8). In de periode 2011 t/m 2016 is er een afnemende trend zichtbaar van het aantal banen in de niet-commerciële dienstverlening (figuur 2-9; in Sluis is het aantal banen in deze branche ongeveer stabiel gebleven). Uitgaande van de landelijke leeftijdsverdeling ontstaan er in de toekomst mogelijk vooral binnen deze branche vacatures als gevolg van de vergrijzing. Als er vacatures vrijkomen zijn er een aantal scenario's denkbaar: (a) de vacature wordt ingevuld door iemand uit de regio, (b) de vacature wordt ingevuld door iemand van buiten de regio en (c) de vacature blijft openstaan / wordt niet ingevuld (of verdwijnt als gevolg van digitalisering). Bij optie b kan het zijn dat door de vacatures die vrijkomen door pensionada een nieuwe instroom wordt opgewekt. Bij optie c

³ Bij de nieuwe provinciale prognose wordt specifieke aandacht besteed aan deze 'nieuwe' instroom. Daarbij ligt de nadruk op de groep die zich permanent vestigt.

kan het echter zijn dat de kwaliteit van de publieke sector achteruit gaat en/of bedrijven uiteindelijk stoppen of verhuizen. Het moge duidelijk zijn dat dat laatste ten allertijden voorkomen moet worden.

figuur 2-10 Leeftijdsverdeling werkzame beroepsbevolking in Nederland naar bedrijfstak, 2016

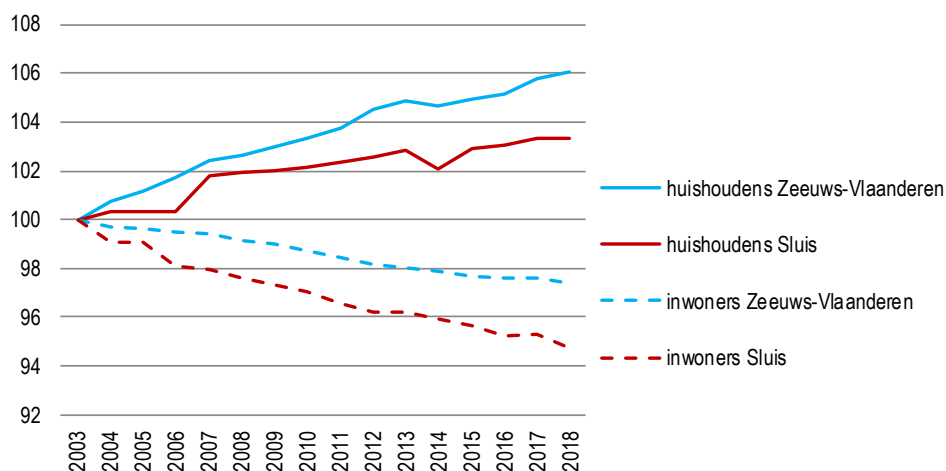


Bron: CBS, bewerking RIGO

2.5 Omvang en ontwikkeling huishoudens

Anno 2018 wonen er in de gemeente Sluis circa 11.295 huishoudens en in de regio Zeeuws-Vlaanderen 49.330. Terwijl het aantal inwoners in het verleden is afgenomen, is het aantal huishoudens (gering) toegenomen. Dit als gevolg van de met de vergrijzing samenhangende toename van het aantal eenpersoonshuishoudens (huishoudensverdunding). De toename van het aantal huishoudens in Sluis was naar verhouding minder groot dan de toename in Zeeuws-Vlaanderen (figuur 2-11).

figuur 2-11 Ontwikkeling aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Sluis en de regio Zeeuws-Vlaanderen, indexcijfers, 2003 = 100



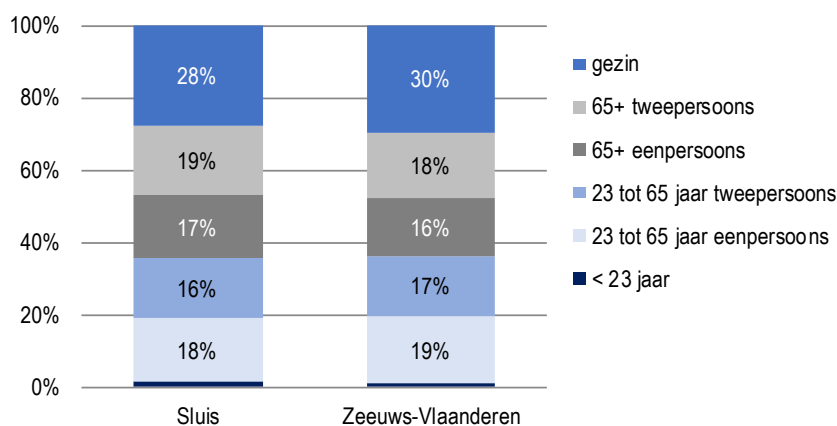
Bron: CBS, bewerking RIGO

Samenstelling huishoudens

De samenstelling van de huishoudens in de gemeente Sluis en in de regio Zeeuws-Vlaanderen als geheel verschillen weinig van elkaar (figuur 2-12). Het aandeel jonge huishoudens tot 23 jaar is met 1% gering, terwijl het aantal 65-plussers met 37% (Sluis) en 34% (Zeeuws-Vlaanderen) omvangrijk is (landelijk gaat het in 2018 om 28%). Er wonen naar verhouding minder gezinnen in Sluis (28%) en Zeeuws-Vlaanderen (30%) dan gemiddeld in Nederland (33%).

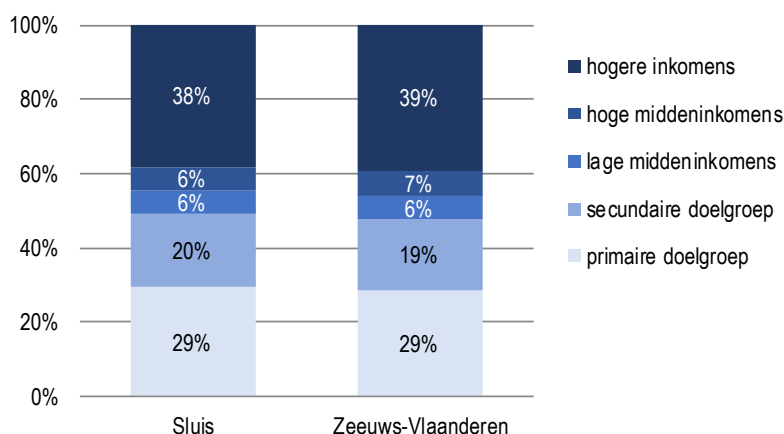
In figuur 2-13 staat de samenstelling van de huishoudens naar inkomensgroep weergegeven. In Sluis en Zeeuws-Vlaanderen is de omvang van de primaire doelgroep met 29% gelijk van omvang.⁴ De doelgroep met een inkomen tot € 36.798 bedraagt in Sluis 49% en in Zeeuws-Vlaanderen 48% (landelijk ging het om 47% in 2017).

figuur 2-12 Huishoudenssamenstelling naar leeftijd en type in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen, 2018



Bron: CBS, bewerking RIGO

figuur 2-13 Omvang inkomensgroepen in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen, 2018



Bron: CBS, RIGO woningmarktsimulatie

⁴ Binnen de primaire doelgroep van 29% in de gemeente Sluis heeft circa 5% van de huishoudens een inkomen op bijstandsniveau en 24% van de huishoudens heeft een inkomen daarboven tot de inkomensgrenzen van de primaire doelgroep.

Definitie inkomensgroepen, prijspeil 2018:

- ✓ Primaire doelgroep: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen en vermogen tot de grens waarop men in aanmerking kan komen voor huurtoeslag.
- ✓ Secundaire doelgroep: huishoudens die niet in aanmerking komen voor huurtoeslag, met een belastbaar jaarinkomen tot € 36.798.
- ✓ Lage middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 36.798 en € 41.056.
- ✓ Hoge middeninkomens: een belastbaar jaarinkomen tussen € 41.056 en € 47.069.
- ✓ Hogere inkomens: een belastbaar jaarinkomen boven € 47.069.

2.6 Omvang en samenstelling van de woningvoorraad

Omvang woningvoorraad

Anno 2018 bestaat de bewoonde woningvoorraad in Sluis uit circa 11.100 (zelfstandige) woningen (bron: CBS). De totale reguliere woningvoorraad is met 13.960 woningen groter, omdat een deel niet bewoond wordt als gevolg van frictieleegstand (door bijvoorbeeld een verhuizing of voorgenomen renovatie/ sloop) of dat er sprake is van structurele leegstand. Of het laatste het geval is, is lastig exact te bepalen. In totaal wordt in Sluis naar schatting 20% niet permanent bewoond. In Zeeuws-Vlaanderen bedraagt dit aandeel volgens het CBS 10%, het landelijk percentage ligt op circa 5% (2017). Het gaat hier om adressen waar in de gemeentelijke basisadministratie niemand op staat ingeschreven

De reden voor het hoge percentage is niet zozeer te vinden in leegstand, maar vooral in een hoog percentage tweede woningbezit. Tweede woningen vallen onder de noemer deeltijdwoningen, waar RIGO in 2017 onderzoek naar heeft verricht in de gemeente Sluis (Behoefteraming deeltijdwonen Sluis). Het gaat hier om woningen die een deel van jaar worden bewoond, maar waar niemand op het adres staat ingeschreven in de gemeentelijke basisadministratie. In de studie van RIGO naar deeltijdwonen is geraamd dat circa 13% van de woningvoorraad in gebruik is als deeltijdwoning. Dan resteert een percentage van 7% dat mogelijk echt leeg staat, een percentage dat niet (veel) afwijkt van het landelijke en regionale percentage.

Het aantal huishoudens is met 11.295 groter dan de 11.100 bewoonde (zelfstandige) woningen. Circa 195 huishoudens wonen buiten de reguliere voorraad: in onzelfstandige eenheden, in recreatiewoningen⁵ of zijn inwonend bij een ander huishouden. In totaal gaat het om circa 1,7% van de huishoudens (in Zeeuws-Vlaanderen om 1,6%).

Samenstelling naar eigendom en woningtype

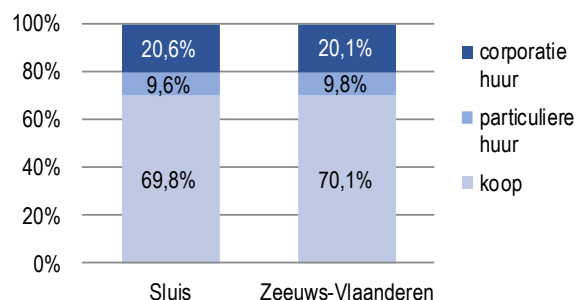
De meeste permanent bewoonde (zelfstandige) woningen zijn in bezit van eigenaar-bewoners: in zowel Sluis als in Zeeuws-Vlaanderen gaat het om 70%. Het corporatiebezit bedraagt in Sluis 21% en in Zeeuws-Vlaanderen 20%. In Sluis is het corporatiebezit vrijwel geheel in bezit van Woongood Zeeuws-Vlaanderen (2.260 woningen). Daarnaast heeft Woonzorg Nederland 28 zelfstandige appartementen voor ouderen in bezit (wooncomplex Het Rondeel).

⁵ Uit de studie van RIGO (*Behoefteraming deeltijdwonen Sluis*, 2017) bleek dat er in 2017 130 recreatiewoningen in de gemeente Sluis permanent bewoond werden volgens de GBA. Permanente bewoning van een recreatiebewoning is in principe niet toegestaan, maar wordt soms dus wel gedoogd.

tabel 2-4 Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar eigendom in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen, 2018

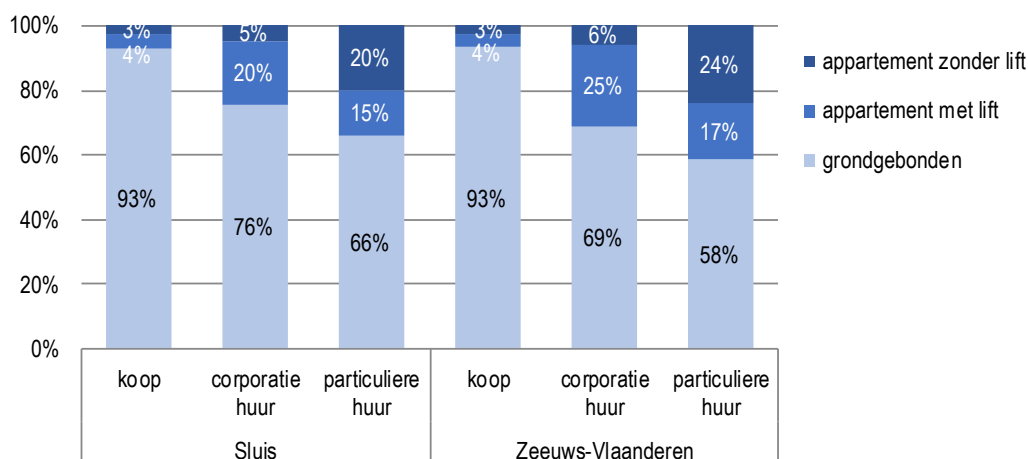
	aantal	aandeel
koop	7.750	70%
particuliere huur	1.070	10%
bezit Woongoed Zeeuws-Vlaanderen	2.260	20%
bezit Woonzorg Nederland	30	0,3%
totaal	11.110	100%

Bron: CBS, corporaties in Sluis en regiogemeenten, bewerking RIGO



De koopsector in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen (figuur 2-14). Binnen dit segment gaat het voor bijna de helft om vrijstaande woningen (45%; in Zeeuws-Vlaanderen 41%). De huursector bestaat – vooral in Zeeuws-Vlaanderen – wat vaker uit appartementen. Het overgrote deel van de appartementen in bezit van de corporaties beschikt over een lift in het gebouw. De particuliere huursector bestaat naar schatting wat vaker uit appartementen zonder lift in het gebouw. Ook binnen dit segment domineren de grondgebonden woningen.

figuur 2-14 Samenstelling bewoonde woningvoorraad naar woningtype in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen, 2018



Bron: CBS, corporaties in Sluis en regiogemeenten, bewerking RIGO

Samenstelling naar huur- en koopprijs

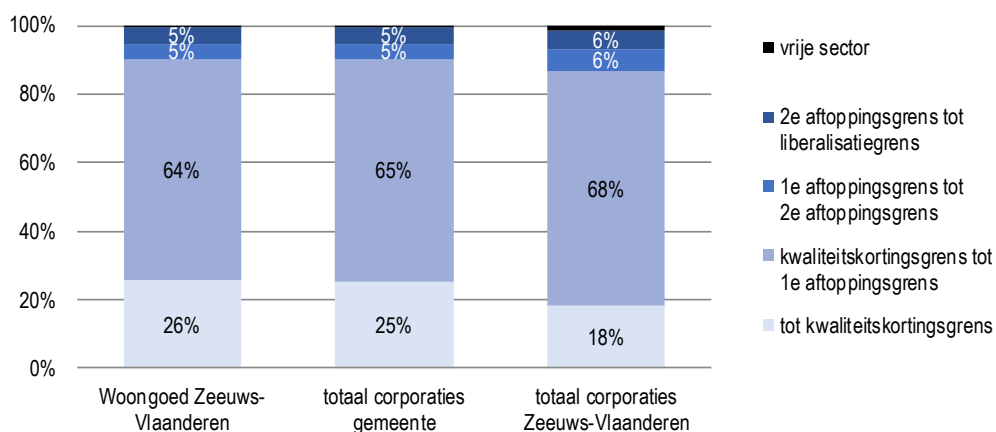
Het bezit van de corporaties in Sluis en in Zeeuws-Vlaanderen bestaat hoofdzakelijk uit woningen met een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens (€ 597,30 prijspeil 2018). In Sluis gaat het om 90% en in Zeeuws-Vlaanderen om 87% van het totale corporatiebezit (figuur 2-15). In Sluis heeft een kwart van de voorraad een huurprijs onder de kwaliteitskortingsgrens en in Zeeuws-Vlaanderen 18%. Landelijk ging het in 2015 om circa 13%. De corporaties bieden zowel in Sluis als in Zeeuws-Vlaanderen nauwelijks huurwoningen in de vrije sector aan.

Definitie huurprijsklassen, prijspeil 2018

- ✓ Tot kwaliteitskortingsgrens: < € 417,34
- ✓ Kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens: € 417,34 - € 597,30
- ✓ 1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens: € 597,30 - € 640,14
- ✓ 2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens: € 640,14 - € 710,68
- ✓ Boven liberalisatiegrens: > € 710,68

Binnen de particuliere huursector is er wel aanbod in de vrije sector: naar schatting een kwart van de particuliere huurwoningen in Sluis heeft een huurprijs van meer dan € 711. Circa de helft van de particuliere huurwoningen heeft een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. In de regio Zeeuws-Vlaanderen – met naar schatting 4.700 particuliere huurwoningen – is er sprake van een soortgelijk beeld.

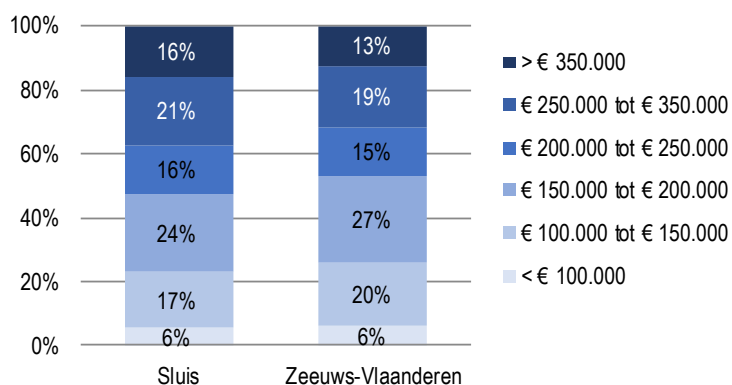
figuur 2-15 Samenstelling bewoonde corporatie huurvoorraad naar prijsklasse in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen, 2018



Bron: corporaties in Sluis en regiogemeenten, bewerking RIGO

Binnen de koopsector ligt de geschatte verkoopwaarde van de woningen in Sluis wat hoger dan in de regio Zeeuws-Vlaanderen (figuur 2-16). In Sluis bestaat 37% van de koopsector uit woningen van meer dan € 250.000 (Zeeuws-Vlaanderen 32%). Bijna een kwart van de voorraad (23%) in Sluis heeft een geschatte verkoopwaarde tot € 150.000 (Zeeuws-Vlaanderen 26%). Hierbij speelt vermoedelijk het tweede woningbezit een rol, deze zorgt (in economisch goede tijden) voor een prijsopdrijvend effect.

figuur 2-16 Samenstelling bewoonde voorraad koopwoningen naar verkoopwaarde in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen, 2018 (volgens het sentiment van 2015)

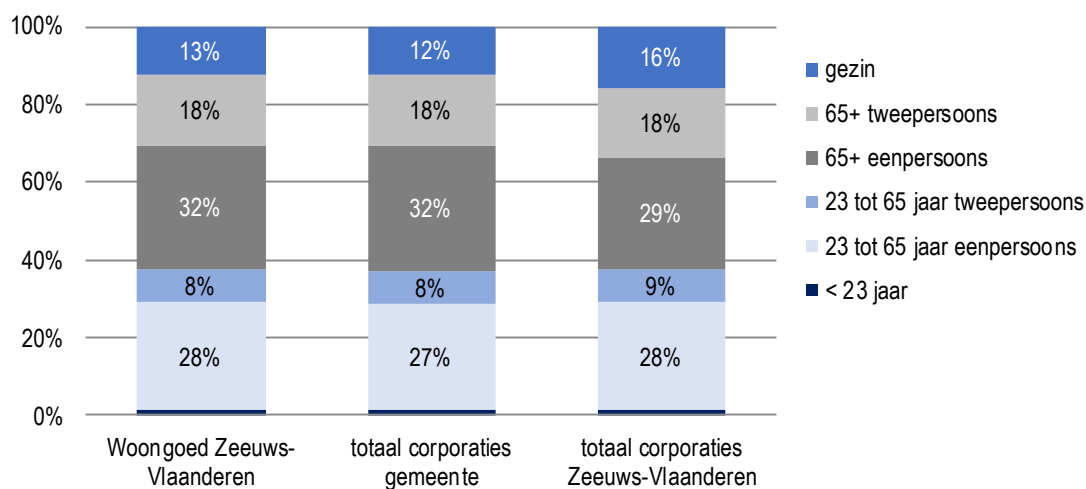


Bron: gemeenten in de regio, RIGO woningmarktsimulatie

2.7 Samenstelling huurders in het corporatiebezit

De huurders in het corporatiebezit bestaan voor een groot deel uit eenpersoonshuishoudens (figuur 2-17), in Sluis (60%) iets vaker dan in Zeeuws-Vlaanderen (56%). In Sluis gaat het daarnaast vaker om oudere huishoudens. In totaal is 50% van de huurders in het corporatiebezit in Sluis 65 jaar of ouder. In Zeeuws-Vlaanderen gaat het om 46%. Uiteraard hebben deze huurders niet het eeuwige leven en zullen zij in de komende decennia komen te overlijden. Daardoor komen er veel huurwoningen vrij (en neemt de totale behoefte af). Het is uiteraard zaak om daarop voor te sorteren.

figuur 2-17 Huishoudenssamenstelling van huurders in het corporatiebezit naar leeftijd en type in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen, 2018



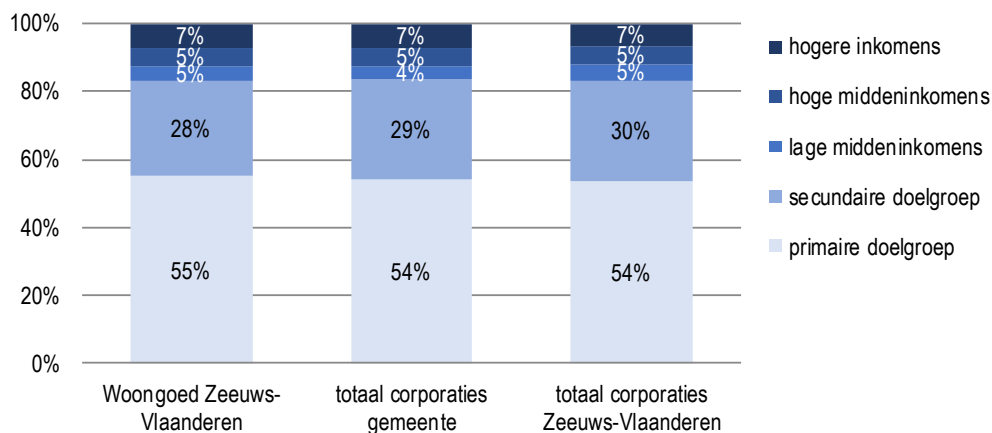
Bron: corporaties in Sluis en regiogemeenten, RIGO woningmarktsimulatie

Goedkope scheefheid

In figuur 2-18 is de bewoning van de gereguleerde huurvoorraad tot € 711 van de corporaties in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen weergegeven. In 2018 behoort in Sluis ruim de helft van de huurders tot de primaire doelgroep⁶ en circa 83% tot de doelgroep tot € 36.798. Daarmee woont volgens de landelijke definitie circa 17% van de huurders goedkoop scheef (landelijk circa 20%). In Zeeuws-Vlaanderen gaat het eveneens om circa 17%. De term 'goedkope scheefheid' wordt landelijk gebruikt als aanduiding van de situatie dat iemand met een inkomen boven de € 36.798 in een woning woont met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

⁶ Binnen de primaire doelgroep van 54% in het corporatiebezit in de gemeente Sluis heeft circa 11% van de huishoudens een inkomen op bijstandsniveau en 43% van de huishoudens heeft een inkomen daarboven tot de inkomensgrenzen van de primaire doelgroep.

figuur 2-18 Omvang inkomensgroepen in het corporatiebezit tot € 711 in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen, 2018



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

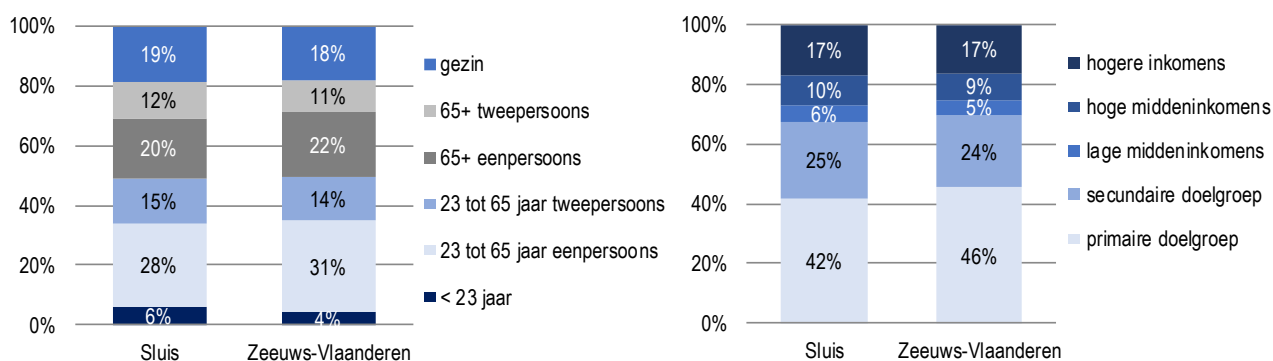
Huurders in de particuliere huursector

Er zijn geen registraties beschikbaar van de kenmerken van huurders in de particuliere huursector. Op basis van de woningmarktsimulatie van RIGO zijn hierover wel indicatieve uitspraken mogelijk.

In Sluis en Zeeuws-Vlaanderen bestaat ruim de helft van de huurders in de particuliere huursector uit eenpersoonshuishoudens (figuur 2-20). In totaal is naar schatting een derde van de huurders in de particuliere huursector 65 jaar of ouder. In de particuliere huursector wonen vaker dan in het corporatiebezit jongere huishoudens.

Circa twee derde van de huurders in de particuliere huursector in Sluis (en in de regio) behoort tot de doelgroep tot € 36.798. In zowel Sluis als in de regio heeft circa 17% van de huurders een hoger inkomen van meer dan € 47.069 per jaar.

figuur 2-19 Huishoudenssamenstelling van huurders in de particuliere huursector naar leeftijd en type (links) en inkomensgroep (rechts) in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen, 2018 (indicatief)



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

2.8 Woonwensen en vraagaanbodverhoudingen

Woonwensen van doorstromers

Van de huishoudens in de gemeente Sluis overweegt in 2018 circa 16% te verhuizen (potentiële doorstromers). Het overgrote deel van deze doorstromers is op zoek naar een koopwoning (tabel 2-5). Bijna de helft zoekt een grondgebonden koopwoning (47%). Vooral 30 tot 45-jarigen zoeken een woning in dit segment (71%). Ouderen zijn honkvast en beperkt verhuisgeneigd: circa 11% van de 65-plussers overweegt te verhuizen. De ouderen die verhuisgeneigd zijn, willen veelal kleiner en/of gelijkvloers gaan wonen. Binnen de koopsector kan het dan ook gaan om een appartement, bungalow of een andere gelijkvloerse grondgebonden woning, in de huursector is de vraag vooral gericht op de huurappartementen. De stap van huur naar koop komt op deze leeftijd nauwelijks nog voor, de stap van koop naar huur wat vaker. In dat laatste geval is de vraag relatief vaak gericht op het duurdere huursegment (meer dan € 711).

Jongeren en woonwensen van starters

Anno 2018 wonen er in de gemeente Sluis ruim 2.200 jongeren (personen) tussen 15 en 25 jaar die mogelijk op korte termijn een start willen maken aan hun wooncarrière. Het aantal jonge huishoudens tot 25 jaar is met 220 klein van omvang in Sluis (circa 140 huishoudens tot 23 jaar). Dit lage aantal kent verschillende oorzaken. Ten eerste geldt dat een belangrijk deel van de jongeren de gemeente verlaat om elders te gaan studeren of werken. Ten tweede geldt dat de jongeren die wél in Sluis blijven, vaak lang in het ouderlijk huis blijven wonen. Daarmee creëert men de mogelijkheid om te sparen en vervolgens direct – samen met een partner – de stap te zetten naar een grondgebonden koopwoning.

Door de kleine aantallen is het lastig om exacte uitspraken te doen over het aantal potentiële starters. Als aan de jongeren die nog in het ouderlijk huis wonen gevraagd wordt of men in Sluis in de komende twee jaar een start wil maken aan de wooncarrière, geven er naar schatting 230 aan dit wel te willen (bron: woningmarksimulatie Rigo). Welk deel van deze vraag ook daadwerkelijk geëffectueerd wordt, is moeilijk te zeggen. Uit onderzoek van Companen (*Onderzoek behoefte aan starterswoningen*, 2017) blijkt dat in de periode 2006 tot 2015 gemiddeld per jaar 183 starters uit de gemeente Sluis een woning in één van de kernen binnen de gemeente hebben betrokken.

De kwalitatieve woonvoorkeuren van de potentiële starters gaan vooral uit naar grondgebonden koopwoningen (38%, tabel 2-5). Een ander deel geeft aan een huurappartement te wensen. Dit appartement fungeert vaak als tussenstap naar de grondgebonden koopwoning, die ook voor deze groep vaak het einddoel is. In totaal is 54% van de starters op zoek naar een huurwoning. Eerder raamde Companen dit aandeel in hun onderzoek uit 2017 op 55%.

tabel 2-5 Woonwensen van doorstromers en thuiswonende starters naar leeftijd in Sluis

		koop		huur		totaal	N =
		grondgebonden	appartement	grondgebonden	appartement		
doorstromers	< 23 jaar	25%	0%	15%	60%	100%	40
	23 tot 30 jaar	69%	3%	14%	13%	100%	190
	30 tot 45 jaar	71%	2%	20%	7%	100%	510
	45 tot 65 jaar	46%	13%	18%	23%	100%	540
	65+	15%	19%	21%	45%	100%	460
	totaal	47%	10%	19%	24%	100%	1.740
starters (thuiswonend)	< 23 jaar	33%	7%	31%	30%	100%	100
	23 tot 30 jaar	44%	11%	17%	28%	100%	100
	30+	32%	6%	38%	24%	100%	30
	totaal	38%	9%	26%	28%	100%	230

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Vraag aanbodverhoudingen

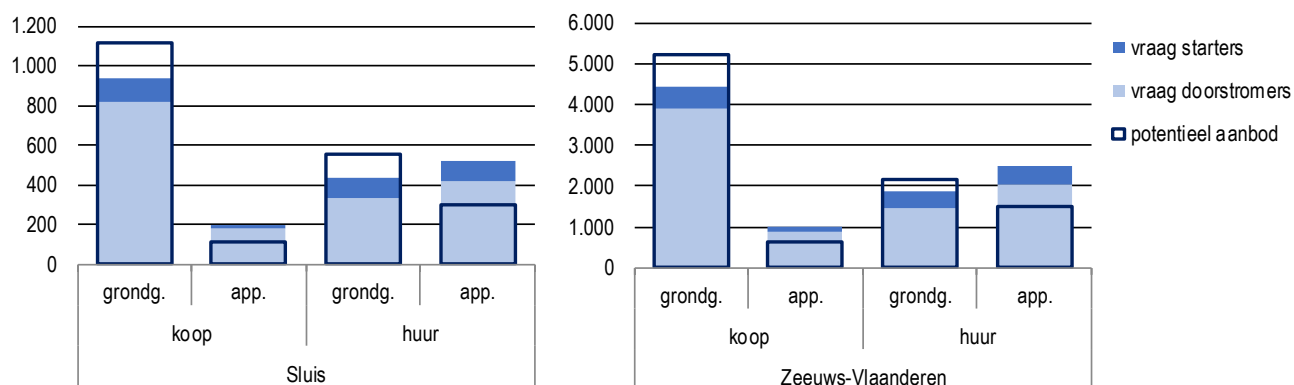
Van de groep verhuisgeneigde huishoudens (doorstromers) is bekend welke woning men na verhuizing zou willen betrekken en welke woning men leeg achterlaat bij een mogelijke verhuizing. Omdat in de praktijk niet elk huishouden met een verhuiswens verhuist en woonwensen kunnen worden bijgesteld, spreken we over het 'potentiële aanbod' en de 'potentiële vraag'. In figuur 2-20 staan beide tegen elkaar afgezet. Bij deze schatting is rekening gehouden met recente veranderingen in de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad, maar niet met veranderingen van het sentiment op de woningmarkt sinds 2015.⁷

Bij de vraag is ook rekening gehouden met de starters die zeker of misschien in de gemeente Sluis willen blijven wonen. Niet bekend is hoeveel mensen van buiten de gemeente naar Sluis willen verhuizen. Deels is dit verdisconteerd door er bij de doorstromers vanuit te gaan dat deze allemaal in de gemeente willen blijven wonen. Maar de vraag van gezinnen (uit België) blijft daarmee buiten beeld. Door de gedane aanname ontstaat er, als alleen gekeken wordt naar doorstromers, een aanbodoverschot (meer aanbod dan vraag). Dat heeft te maken met de vergrijzing, waardoor vrij veel mensen aan het einde van hun wooncarrière zitten (zogenoemde woningverlaters, die op termijn de stap naar een verpleeghuis willen/moeten maken).

Er zijn echter (voorlopig) voldoende starters (en mensen van buiten de gemeente) om de vrijkomende woningen te betrekken. Daardoor is er momenteel sprake van een kwantitatief vrij evenwichtige markt. Wel zijn er kwalitatieve fricties. Zowel in de huursector als in de koopsector is er een potentieel overaanbod aan grondgebonden woningen. In figuur 2-21 is te zien dat er met name 'overschotten' zijn aan rijtjeswoningen, terwijl de markt voor meer luxe woningtypen (vrijstaand of twee onder een kap) ongeveer in evenwicht is.

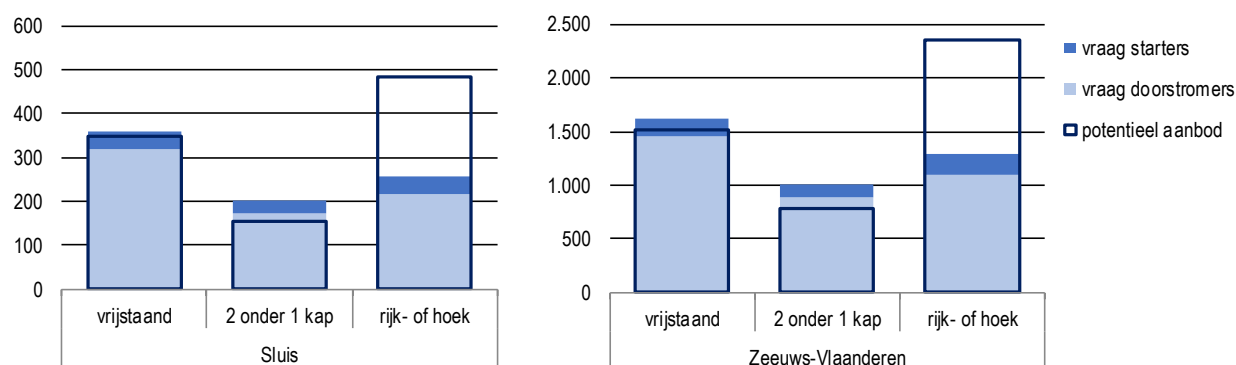
⁷ Bij de raming is gebruik gemaakt van het WoON 2015.

figuur 2-20 De potentiële vraagaanbodverhoudingen naar woningtype in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen, 2018



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 2-21 De potentiële vraagaanbodverhoudingen binnen de grondgebonden koopsector naar type woning in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen, 2018



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

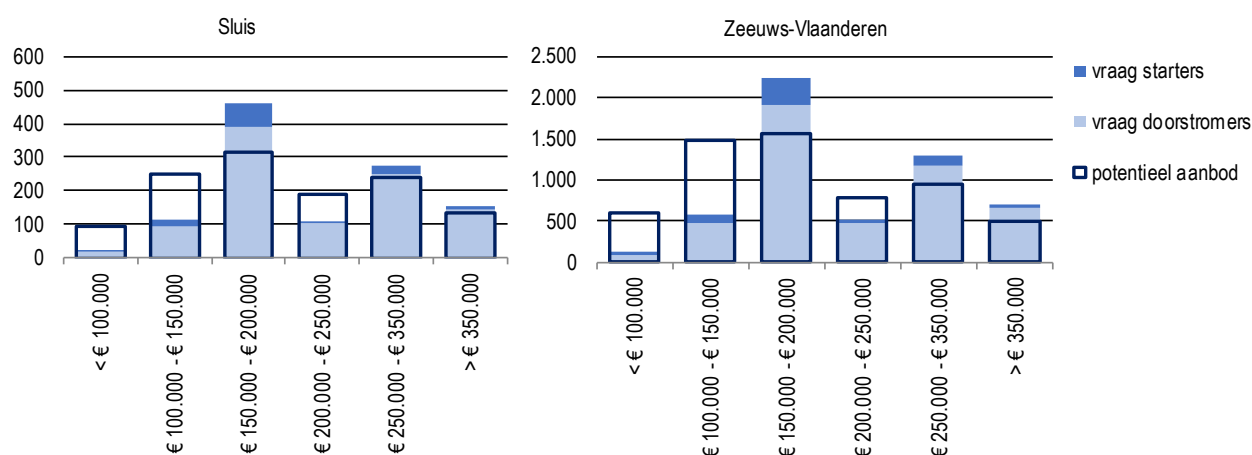
Aan appartementen bestaat er een potentieel tekort. Bij dit beeld gelden wel enkele kanttekeningen. De woonwensen worden mede bepaald door wat men kent en realistisch acht. Vanuit dit perspectief geven veel woningzoekenden aan een appartement te wensen. Echter, de ervaring leert dat men uiteindelijk moeite heeft de stap naar een appartement ook daadwerkelijk te zetten en een voorkeur geeft aan een grondgebonden woning. Voor ouderen is dit een optie, zolang de woning maar gelijkvloers is en voor jongeren, zolang de woning maar betaalbaar is. Daarnaast geldt dat woningvragers – zeker ouderen – kritisch zijn, niet alleen qua prijs en kwaliteit, maar ook qua locatie. Een nieuwbouwcomplex dat niet aan alle criteria voldoet, zal in de praktijk zeer moeilijk afzetbaar blijken. Veel ouderen willen bij voorkeur in de vertrouwde buurt of kern blijven wonen. In de kleine kernen kan relatief moeilijk aan deze wens worden voldaan, omdat voorzieningen en geschikte woonvormen ontbreken. Vooral voor de 'oudere ouderen' betekent dit dat zij op een gegeven moment naar een grotere kern verhuizen.

Kortom: de kwalitatieve fricties vallen door substitutie en de flexibiliteit van de bestaande voorraad vermoedelijk lager uit dan figuur 2-20 doet vermoeden. Daarnaast geldt zoals eerder aangegeven dat de vraag van Belgen niet is meegenomen en dat deze vraag juist op de grondgebonden koopsector is gericht.

Naar koop- en huurprijs

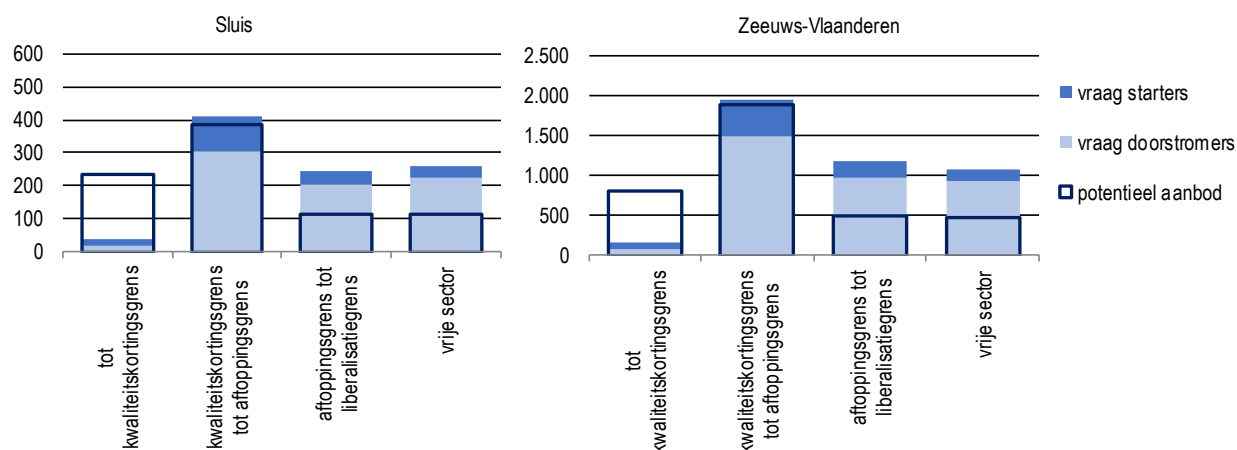
In figuur 2-22 staan de vraagaanbodverhoudingen naar koopprijs weergegeven (grondgebonden en appartementen samen). Met name aan de onderkant van de markt dreigen er overschotten. Het is uiteraard niet zo dat daarbij geldt dat mensen graag veel willen betalen, het gaat vooral om de woonkwaliteit die samen gaat met deze prijs. Vooral de rijwoningen hebben vaak een lage woonkwaliteit. De markt voor woningen tussen de € 150.000 en € 200.000 is gespannen, mede vanwege de vraag van starters. Ook is er meer vraag dan aanbod aan woningen van meer dan € 250.000. Dit speelt met name in de regio Zeeuws-Vlaanderen.

figuur 2-22 De potentiële vraagaanbodverhoudingen binnen de koopsector naar prijsklasse in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen, 2018 (op basis van opgegeven verkoopwaarden volgens het sentiment van 2015)



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 2-23 De potentiële vraagaanbodverhoudingen binnen de huursector naar prijsklasse in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen, 2018



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

In figuur 2-23 zijn de vraagaanbodverhoudingen in de huursector uitgesplitst naar huurprijs. Binnen de sociale huursector klinkt in de woonwensen vooral een vraag naar een zo hoog mogelijke kwaliteit door. In veel gevallen geldt: hoe hoger de huurprijs, hoe meer kwaliteit. De hogere huurprijs wordt daarbij veelal voor lief genomen, omdat deze deels wordt gecompenseerd door de huurtoeslag. Om deze reden is kijkend naar de woonwensen de markt voor goedkopere huurwoningen tot de kwaliteitskortingsgrens ontspannen. Het segment tussen de kwaliteitskortingsgrens en de aftoppingsgrenzen is ongeveer in evenwicht.

In het segment tussen de aftoppingsgrens en liberalisatiegrens zijn er gezien vanuit de woonwensen tekorten. Voor dit segment geldt echter dat de vraag mogelijk is overschat. De enquêtes van het Woononderzoek Nederland zijn immers afgenomen voor de invoering van de regels van het passend toewijzen. In die tijd konden lagere inkomens nog in een dergelijke woning terecht, in de wetenschap dat de huurtoeslag de hogere huurprijs grotendeels zou compenseren. Door de regels van het passend toewijzen wordt afgedwongen dat bij nieuwe huurders het inkomen past bij de hoogte van de huur. De toegang tot de duurdere segmenten wordt de primaire doelgroep simpelweg ontzegd.

3 Toekomstige ontwikkelingen

3.1 Inleiding

Eén van de belangrijkste invloedsferen op de woningmarkt is de demografie. De regio kampt met een afname van het aantal inwoners en het is de verwachting dat over een jaar of tien ook het aantal huishoudens niet meer zal toenemen. Op de langere termijn zal daarmee ook de woningbehoefte stabiliseren en vervolgens afnemen. Dit roept de vraag op bij welke segmenten de marktpositie hierdoor onder druk zal komen te staan. In samenspel met de demografie speelt hierbij ook de economische ontwikkeling een bepalende rol. Enerzijds omdat de ontwikkeling van de werkgelegenheid de omvang van de beroepsbevolking in de regio beïnvloed. Anderzijds omdat als mensen meer te besteden hebben, dit een effect zal hebben op de kwalitatieve woningvraag.

In dit hoofdstuk worden de verwachte demografische en economische ontwikkelingen in de regio en de gemeente Sluis besproken en wordt gekomen tot enkele integrale toekomstscenario's. In het volgende hoofdstuk wordt inzichtelijk gemaakt welke effecten de demografische en economische ontwikkelingen hebben op de ontwikkeling van de woningbehoefte.

3.2 Demografische ontwikkelingen

Nieuwe provinciale prognose

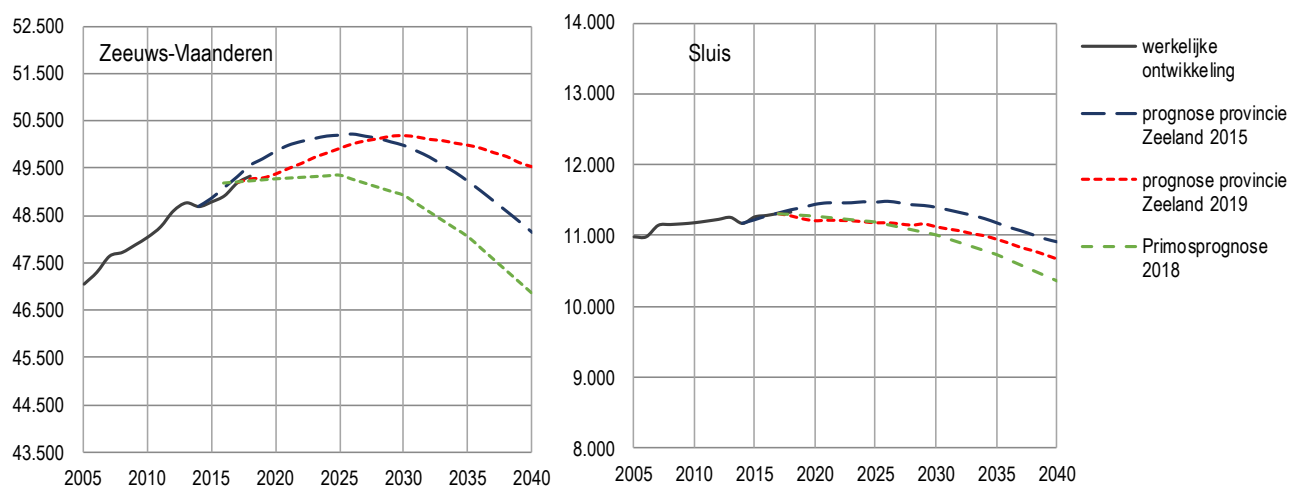
Dit onderzoek is voor een groot deel uitgevoerd in 2018. De recent gepubliceerde provinciale prognose 2019 was toen uiteraard nog niet beschikbaar. Besloten is het onderzoeksrapport pas openbaar te maken, nadat ook de nieuwe prognoses waren doorgerekend. In figuur 3-1 staan de uitkomsten van de prognose op regionaal niveau weergegeven. De belangrijkste verschillen tussen de prognoses uit 2015 en 2019 zijn:

- Voor de komende 10 jaar wordt een lagere groei voorspeld. Dit deels omdat het aantal huishoudens in 2018 omlaag is bijgesteld⁸, maar ook de toename in de komende jaren is wat minder groot.
- De huishoudensgroei zet vijf jaar langer door dan eerder verwacht. Het einde van de groei werd verwacht rond 2025, in de nieuwe prognose is dat 2030.
- Na 2030 neemt het aantal huishoudens volgens de nieuwe prognose af, maar veel minder sterk dan volgens de oude prognoses.

In het verleden is 'het omslagpunt' van toename naar stabilisatie/afname vaak in de tijd vooruit geschoven door de toegenomen levensverwachting, van met name mannen. De reden dat het punt nu weer vijf jaar vooruit is geschoven moet vooral worden gezocht in de vestiging vanuit binnen- en buitenland. Er worden weer meer gezinnen aangetrokken en op de langere termijn geldt dat de kinderen van deze gezinnen starters worden.

⁸ In de rapportage 'Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2019' wordt helder aangegeven dat de groei in aantal inwoners in werkelijkheid hoger lag dan in 2015 voorzien. Dit gold echter niet voor het aantal huishoudens, die ontwikkeling bleef achter bij de prognose. Redenen daarvoor kunnen zijn dat de gezinsverdunning minder snel gaat dan verwacht en dat de extra bevolkingsgroei met name gezinnen betreft (met relatief veel personen per huishouden).

figuur 3-1 Ontwikkeling aantal huishoudens in Zeeuws-Vlaanderen en Sluis, werkelijk in 2005 tot 2018 en prognose tot 2040 volgens diverse prognosevarianten



Bron: CBS, diverse prognoses, bewerking RIGO

Voor gemeente Sluis geldt dat de nieuwe prognose een minder rooskleuring beeld laat zien. Het aantal huishoudens zal volgens de nieuwe prognose de komende jaren gaan afnemen. Dit is vooral een gevolg van de aannamen omtrent de binnenlandse migratie. Woningen in Sluis worden – volgens de provincie – steeds vaker aangekocht door huishoudens die de woning als tweede woning gaan gebruiken. Er wordt dan geen huishouden aan Sluis gebonden en er wordt geen huishouden van buiten aangetrokken. Als er onvoldoende aanbod beschikbaar komt voor reguliere bewoning, kan het niet anders dan dit leidt tot een afname van het aantal (ingeschreven) huishoudens.

Twee demografische varianten

Vanwege de onzekerheden die gelden voor de toekomst worden in dit onderzoek twee demografische varianten doorerekend: de twee meest recente prognoses van de provincie Zeeland (2015 en 2019). In tabel 3-1 staan de verschillen tussen de twee prognoses in aantallen huishoudens weergegeven.

tabel 3-1 Ontwikkeling totaal aantal huishoudens in Sluis in 2018 tot 2025 en 2035 volgens twee demografische varianten

Sluis				ontwikkeling		
	2018	2025	2035	2018-2025	2025-2035	2018-2035
provinciale prognose 2015	11.290	11.480	11.180	190	-300	-110
provinciale prognose 2019	11.290	11.190	10.960	-100	-230	-330

Bron: CBS, Provincie Zeeland, RIGO

Belangrijk is om te beseffen dat zowel deze twee prognosevarianten realistische toekomstbeelden opleveren. Het gaat niet om een minimale of maximale groei, de huishoudensgroei (of –krimp) kan ook hoger of lager uitvallen. Specifieke onzekerheden (en daarmee ook kansen) naast de invloed van de markt voor tweede woningen zijn:

- De instroom van Belgen;

- Permanente vestiging van arbeidsmigranten;
- Nieuwe instroom als gevolg van vrijkomende vacatures.

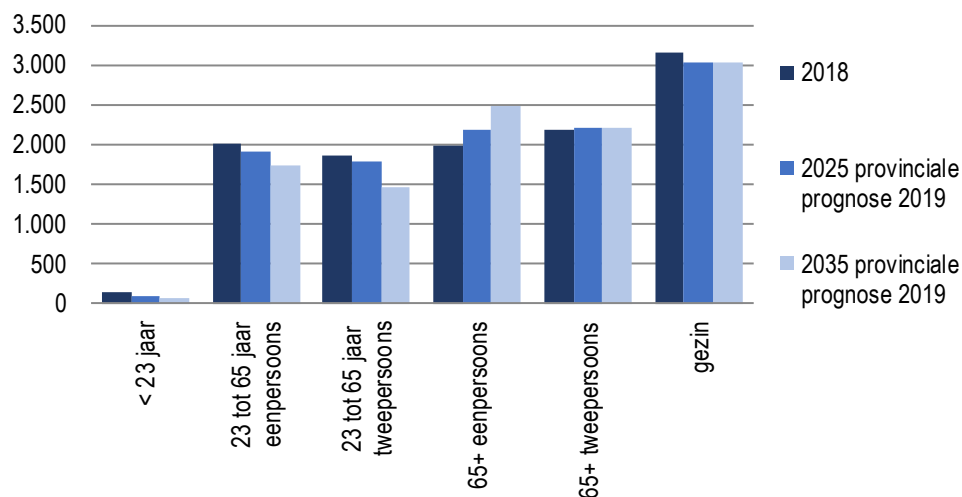
Het is van belang om in het beleid op een juiste wijze met deze onzekerheden om te gaan. Er moet voorkomen worden dat men flinke investeringen doet om huishoudens te huisvesten die er vervolgens niet komen. Maar men moet ook voorkomen dat door een stringent beleid kansen worden gemist die ten goede kunnen komen aan het woon-, leef- en werkklimaat in de regio. Het gaat om de juiste balans.

In de praktijk van het voorraadbeleid (SVB en nieuwbouwprogrammering) betekent dit dat men voor de korte termijn harde plannen kan maken, maar dat de plannen voor de langere termijn enige flexibiliteit moeten behouden. Als uit monitoring blijkt dat de groei hoger of lager uitvalt, dan kan men het beleid op basis van deze nieuwe inzichten bijstellen. Het doorrekenen van meerdere varianten kan daarbij helpen, niet zozeer door de absolute hoogte van de varianten, maar door de verschillen tussen de varianten. Via deze weg kan worden aangegeven wat het effect op de woningbehoefte is van (bijvoorbeeld) 100 huishoudens minder of meer.

Ontwikkeling huishoudenssamenstelling

Voor het bepalen van de kwantitatieve woningbehoefte is vooral de ontwikkeling van het totaal aantal huishoudens van belang. Voor inzicht in de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte is vooral de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling van belang. In figuur 3-2 is deze ontwikkeling weergegeven volgens de provinciale prognose 2019. Volgens deze variant neemt het aantal (alleenstaande) ouderen toe, terwijl het aantal huishoudens in de jongere leeftijdsklassen (van elk huishoudenstype) afneemt (figuur 3-2).

figuur 3-2 Aantal huishoudens naar huishoudenstype in de gemeente Sluis in 2018 en in 2025 en 2035 volgens de provinciale prognose 2019

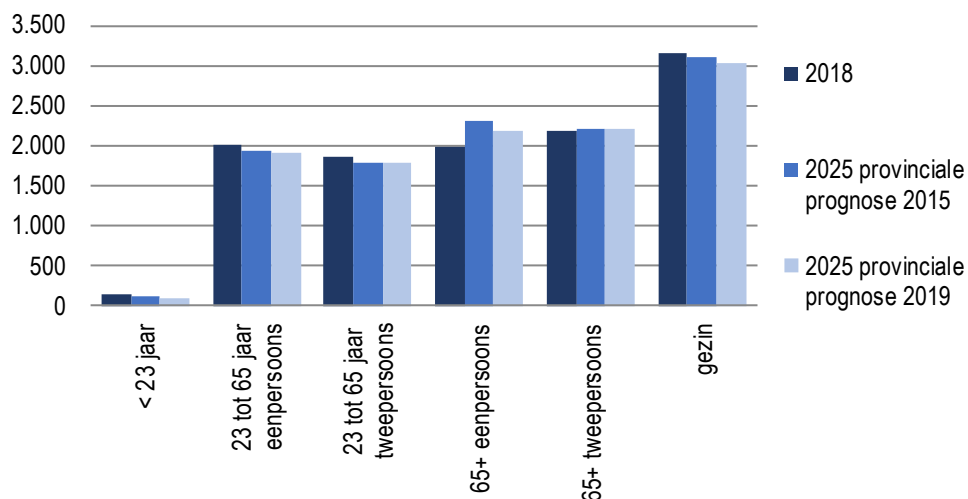


Bron: CBS, prognose provincie Zeeland (2019), bewerking RIGO

Bij de provinciale prognose 2019 worden in 2025 binnen elk huishoudenstype minder huishoudens verwacht dan bij de provinciale prognose 2015 (figuur 3-3), maar de afname is het grootst binnen de groep eenpersoonshuishoudens vanaf 65 jaar en gezinnen (de beroepsbevolking). Bij deze laatste groep geldt dat dit mede is omdat als men in Nederland over langere afstand verhuist, dat vooral is vanwege het verkrijgen van een nieuwe baan. Het gaat

hier voor een belangrijk deel om gezinnen. Ook bij de instroom van Belgen (een andere onzekerheid) gaat het vooral om deze groep.

figuur 3-3 Aantal huishoudens in de gemeente Sluis naar leeftijd in 2018 en in 2025 volgens de provinciale prognoses 2015 en 2019



Bron: CBS, Provincie Zeeland, RIGO

3.3 Economische ontwikkelingen

Voor de kwalitatieve woningbehoefte is het van groot belang wat huishoudens te besteden hebben. Neemt het inkomen structureel toe, dan zal de behoefte verschuiven naar meer luxe woningen terwijl de behoefte aan sociale huurwoningen logischerwijs wat minder wordt. Omgekeerd geldt dat als de inkomens structureel afnemen, de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt. Deze structurele ontwikkelingen bepalen de ontwikkeling van de woningbehoefte. Schommelingen in deze ontwikkelingen bepalen de situatie op een bepaald moment in de tijd, zoals deze naar voren komt uit vraagaanbodverhoudingen. Deze laatste zijn erg veranderlijk en wordt daarom bij de analyses van de ontwikkeling van de woningbehoefte buiten beschouwing gelaten. De woningbehoefte wordt alleen doorgerekend op basis van een langjarig gemiddelde (de structurele ontwikkeling).

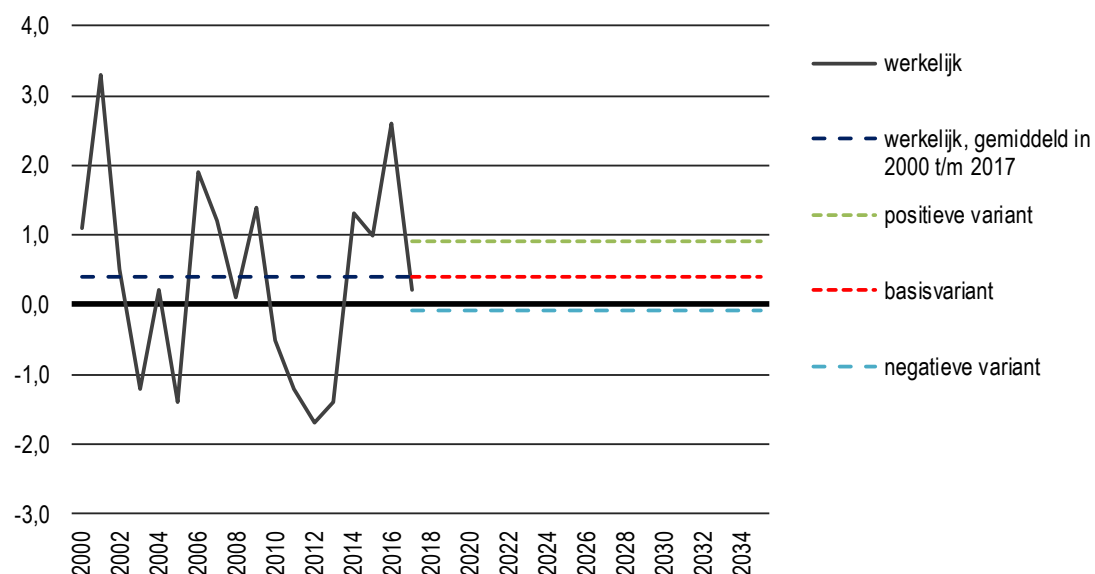
Ontwikkeling koopkracht van huishoudens

In deze studie zijn voor de toekomst drie economische varianten opgesteld wat betreft de ontwikkeling van de koopkracht van huishoudens (figuur 3-4). In de economische basisvariant wordt aangesloten op de langere termijntrend uit het verleden. In de periode 2000-2017 nam de koopkracht gemiddeld per jaar met 0,41 procentpunt toe (figuur 3-4). In de komende twee jaar ligt de basisvariant dus onder de verwachtingen van het CPB, maar ook het CPB verwacht niet dat de koopkrachtgroei op de langere termijn op dit hoge niveau zal blijven. Mocht dit laatste wel het geval zijn, dan kan de koopkrachtstijging voor de komende decennia uitkomen op 0,91 procentpunt gemiddeld per jaar. Van dit percentage gaan we uit in de positieve variant.

Daarnaast is er een variant opgesteld die ervan uitgaat dat als gevolg van de diverse (mondiale) ontwikkelingen (denk aan Brexit, de situatie in Turkije, de nieuwe regering in Italië, de mogelijke handelsoorlog van Trump etc.) de economie verzwakt. In deze variant gaan we uit

van een negatieve koopkrachtontwikkeling van 0,09 procentpunt per jaar. In de woningmarktsimulatie wordt deze koopkrachtontwikkeling toegepast op de totale bevolking. Via deze weg wordt berekend hoe groot de diverse inkomensgroepen zijn en welke woningbehoefte daarbij past. Het is geen dynamisch model, waarbij op individueel niveau wordt voorspeld wie welke ontwikkeling doormaakt als gevolg van bijvoorbeeld promotie, baanverlies, samenwonen, scheiden en gezinsuitbreiding. Voor de dynamiek op de woningmarkt zijn dat soort overgangen van belang, maar voor de woningbehoefte (het totaal- /eindplaatje) is dit de geëigende methode.

figuur 3-4 De ontwikkeling van de koopkracht in Nederland gedurende de periode 2000 t/m 2017 en de verwachtingen voor de toekomst



Bron: CPB, bewerking RIGO

3.4 Vier toekomstscenario's

Als de twee demografische varianten worden gecombineerd met de drie economische varianten ontstaan zes mogelijk toekomstscenario's. Twee daarvan zijn weinig realistisch. Als het economisch goed gaat, betekent dat immers ook dat vacatures ontstaan en worden ingevuld. Dan is het normaal gesproken niet waarschijnlijk dat het aantal huishoudens maar beperkt toeneemt. Omgekeerd geldt dat een sterkere huishoudensgroei onwaarschijnlijk is als het economisch slecht gaat. In het geval van Sluis geldt dat de markt voor tweede woningen dit mechanisme in de weg kan staan: Bij een (landelijk) hogere economische groei kan er ook meer vraag ontstaan naar tweede woningen.

Uiteindelijk zijn vier toekomstscenario's doorgerekend. Deze staan weergegeven in tabel 3-2. Door een vergelijking van de varianten 2 en 3 kan het effect van demografische ontwikkelingen afzonderlijk worden beschouwd, door een vergelijking van 1 en 2 en de combinatie 3 en 4 kan het effect van de koopkrachtontwikkelingen afzonderlijk worden beschouwd. Door een vergelijking van alle scenario's samen kan het integrale effect van economische en demografische ontwikkelingen worden achterhaald.

tabel 3-2 Vier scenario's voor economische en demografische groei

		demografie	
		provinciale prognose 2019	provinciale prognose 2015
economie	negatieve variant	1	
	basisvariant	2	3
	positieve variant		4

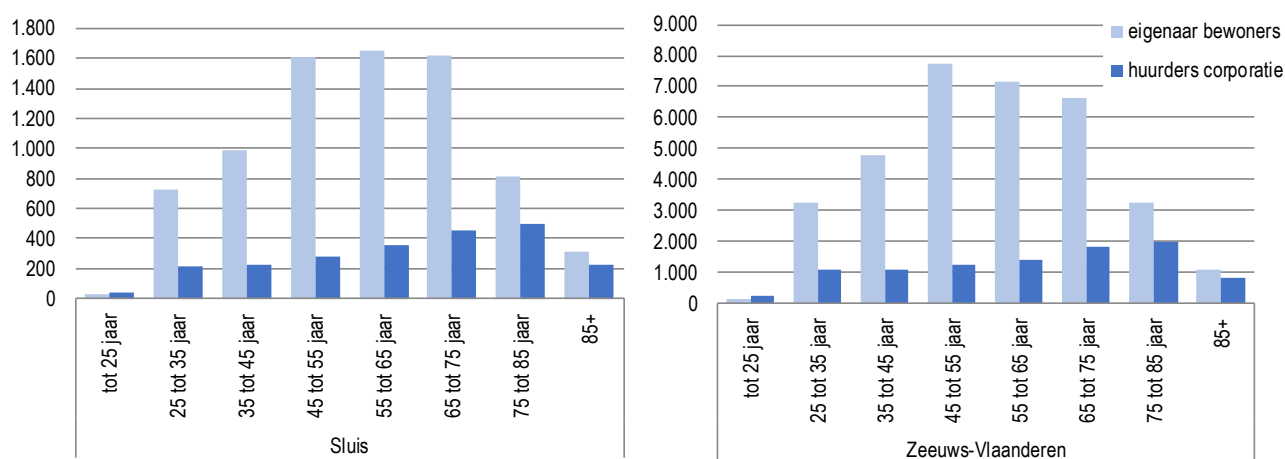
4 Ontwikkeling inkomensgroepen en woningbehoefte

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de gevolgen van de demografische en economische ontwikkelingen besproken voor de omvang van inkomensgroepen en de woningbehoefte. Bij de analyses van de woningbehoefte is gekozen voor een helder uitgangspunt: er wordt uitgegaan van constante woonpatronen. Hierbij wordt verondersteld dat de woonpatronen naar leeftijd, huishoudensamenstelling en inkomen in de toekomst gelijk blijven aan de situatie van dit moment. Dit is niet alleen een helder, maar ook een realistisch uitgangspunt: de meeste huishoudens wonen naar wens (niet meer dan 16% van de huishoudens in Sluis is in de komende twee jaar verhuisgeneigd).

Voor ouderen is gecorrigeerd voor generatieverschillen: de ouderen van de toekomst wonen (nog) vaker dan de huidige generatie ouderen in grondgebonden koopwoningen. De huidige groep ouderen is opgegroeid in een tijd waarin het huren van een woning nog heel gewoon was. Dit is goed zichtbaar in de leeftijdsopbouw van huurders in de corporatiesector (figuur 4-1): in Sluis is 52% van de huurders 65 jaar of ouder en in Zeeuws-Vlaanderen 48%.

figuur 4-1 Leeftijdsopbouw van eigenaar-bewoners en huurders in de corporatiesector in Sluis en Zeeuws-Vlaanderen, 2018



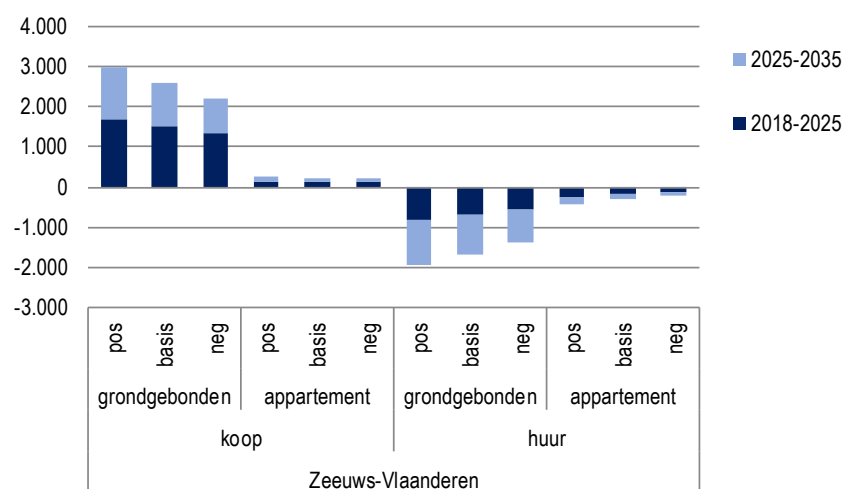
Bron: corporaties in Zeeuws-Vlaanderen en woningmarktsimulatie RIGO

In tegenstelling tot de huurderspopulatie is de groep eigenaar-bewoners in de leeftijd van 55 tot 75 jaar vele malen groter dan de groep van 75 jaar en ouder. Dit komt omdat na de oorlog langzaam maar zeker de situatie is ontstaan dat alleen de lagere inkomens geen woning kochten. Het eigen woningbezit onder de nieuwe generatie ouderen ligt daardoor hoger dan onder de huidige generatie ouderen. Doordat ouderen niet vaak verhuizen, gaan de woonpatronen van ouderen door deze generatieverschillen in de komende tijd flink veranderen. Dat betekent dat het aantal ouderen in de koopsector in de komende jaren sterk zal toenemen.

4.2 Ontwikkelingen in de regio Zeeuws-Vlaanderen

Voordat we ingaan op de ontwikkelingen in Sluis, staan we kort stil bij de ontwikkeling van de woningbehoefte in de gehele regio Zeeuws-Vlaanderen. In figuur 4-2 staat de te verwachten ontwikkeling van de woningbehoefte weergegeven bij de provinciale prognose 2019, bij drie economische varianten. De toename van de behoefte heeft vooral betrekking op grondgebonden koopwoningen. Zelfs bij een negatief economisch scenario is de toename van de behoefte tot 2025 groter dan het potentiële actuele overschot (zie figuur 2-20). De markt voor appartementen is stabiel, terwijl de behoefte aan grondgebonden huurwoningen langzaam maar zeker zal gaan afnemen. Dit met name omdat de huidige huurders komen te overlijden en er weinig nieuwe aanwas is.

figuur 4-2 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2018 tot 2025 en 2025 in Zeeuws-Vlaanderen volgens de provinciale prognose 2019 i.c.m. drie economische varianten



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

4.3 Ontwikkeling inkomensgroepen in de gemeente Sluis

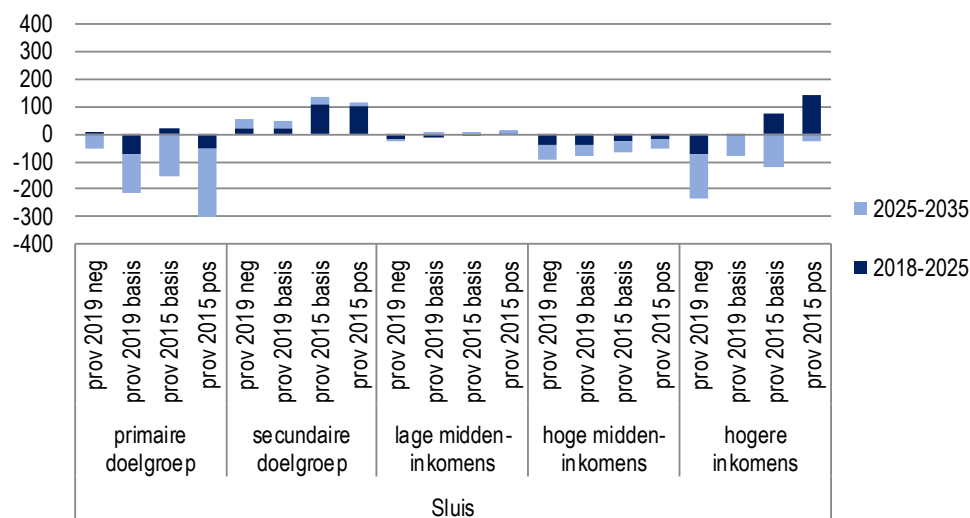
In figuur 4-3 is de ontwikkeling van de inkomensgroepen weergegeven volgens de in hoofdstuk 3 opgestelde toekomstscenario's. Met name de ontwikkeling van de hogere inkomens en de primaire doelgroep verschilt per scenario en economische variant. De drie tussencategorieën variëren minder omdat er bij een stijging van de koopkracht huishoudens in een hogere categorie belanden, maar ook instromen vanuit een lagere categorie.

De doelgroep met een inkomen tot € 36.798 in de gemeente Sluis neemt mogelijk nog licht toe. Van 49% in 2018 tot rond de 50% in 2025 en 51% in 2035 bij een negatief scenario. Alleen bij een positieve demografische en economische ontwikkeling neemt de doelgroep tot € 36.798 af tot 48% in 2035.

Binnen de doelgroep tot € 36.798 neemt de primaire doelgroep af en de secundaire doelgroep toe. Dit hangt samen met de vergrijzing. In figuur 4-4 is de ontwikkeling van de samenstelling van de doelgroep tot € 36.798 weergegeven. Uit de figuur blijkt dat het aandeel alleenstaande ouderen van 65 jaar of ouder binnen de doelgroep toeneemt: van 31% in 2018 tot rond de 39% in 2035. Deze ouderen behoren op basis van hun belastbaar jaarinkomen vaak tot de doelgroep, maar een toenemend deel heeft wel vermogen in de vorm van

eigenwoningbezit. Bij de toename van het aandeel ouderen binnen de doelgroep gaat het om robuuste trends: de verschillen tussen de vier scenario's zijn beperkt.

figuur 4-3 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2018 tot 2025 en 2035 in Sluis



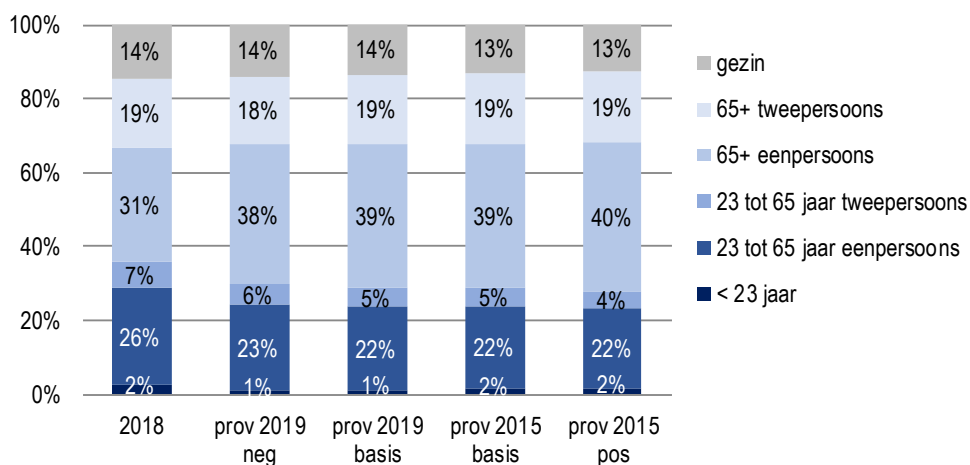
Bron: RIGO woningmarktsimulatie

tabel 4-1 Ontwikkeling inkomensgroepen in 2018 tot 2025 en 2035 in Sluis

Sluis	2018	2025				2035			
		prov 2019 neg	prov 2019 basis	prov 2015 basis	prov 2015 pos	prov 2019 neg	prov 2019 basis	prov 2015 basis	prov 2015 pos
a. primaire doelgroep	29%	30%	29%	29%	28%	30%	28%	28%	27%
b. secundaire doelgroep	20%	20%	20%	20%	20%	21%	21%	21%	21%
c. lage middeninkomens	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	7%
d. hoge middeninkomens	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%	6%
e. hogere inkomens	38%	38%	39%	38%	39%	37%	39%	38%	40%
totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
doelgroep tot € 36.798 (a+b)	49%	50%	49%	49%	49%	51%	49%	50%	48%

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 4-4 Samenstelling doelgroep tot € 36.798 in 2018 en 2035 bij vier scenario's in Sluis



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

4.4 Ontwikkeling woningbehoefte in de gemeente Sluis

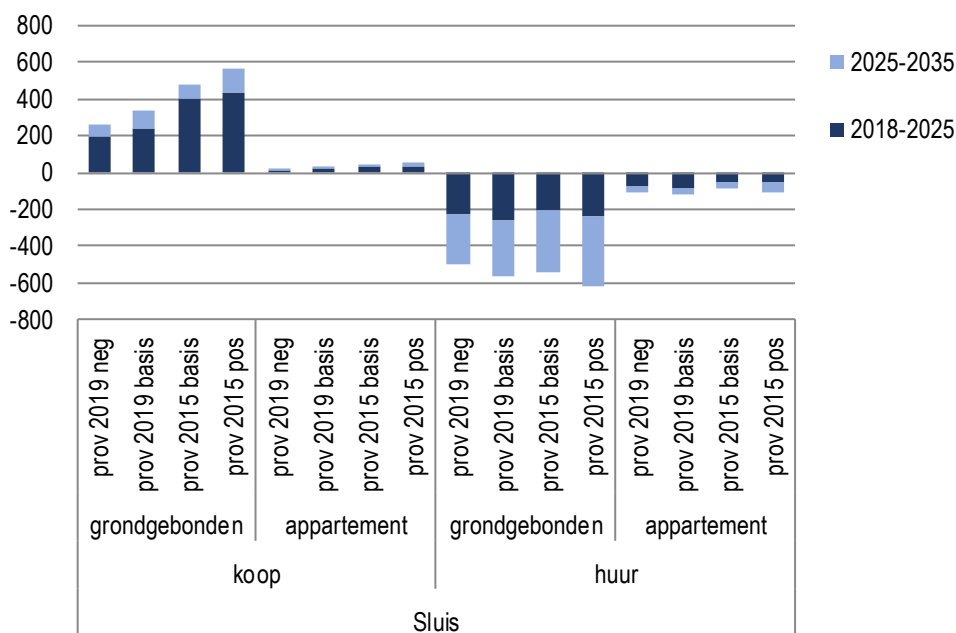
Overall ontwikkeling woningbehoefte

Terwijl het aantal ouderen in grondgebonden koopwoningen toeneemt (vaak behorende tot de primaire en secundaire doelgroep, zie ook figuur 4-6 en figuur 4-7), worden er nieuwe jonge gezinnen gevormd die ook graag in dit woningtype willen wonen. Hierdoor neemt in 2018 tot 2025 de behoefte aan grondgebonden koopwoningen bij elke toekomstscenario toe (figuur 4-5). Na 2025 stabiliseert de behoefte aan grondgebonden koopwoningen of neemt mogelijk nog licht toe. Het potentiële overschot zoals naar voren komt uit de vraagaanbodverhoudingen in paragraaf 2.8 (figuur 2-20) zal dus niet snel tot problemen leiden omdat de toekomstige behoefte voorlopig nog toeneemt.

Dat geldt niet voor het potentiële overschot aan grondgebonden huurwoningen zoals naar voren komt op basis van de vraagaanbodverhoudingen. De toekomstige behoefte aan grondgebonden huurwoningen neemt af, vooral door het overlijden van oudere huurders en een beperkte nieuwe instroom van jongere huurders. Dit wordt bij elk toekomstscenario verwacht. Ook onder jongere leeftijdsgroepen neemt de behoefte mogelijk af (figuur 4-6). Hierbij geldt wel dat jongeren die nu een tussenstap maken in een huurappartement, wellicht rechtstreeks de stap kunnen maken naar een grondgebonden huurwoning. En als de woningen gelijkvloers zijn, kunnen deze mogelijk ook interessant zijn voor ouderen.

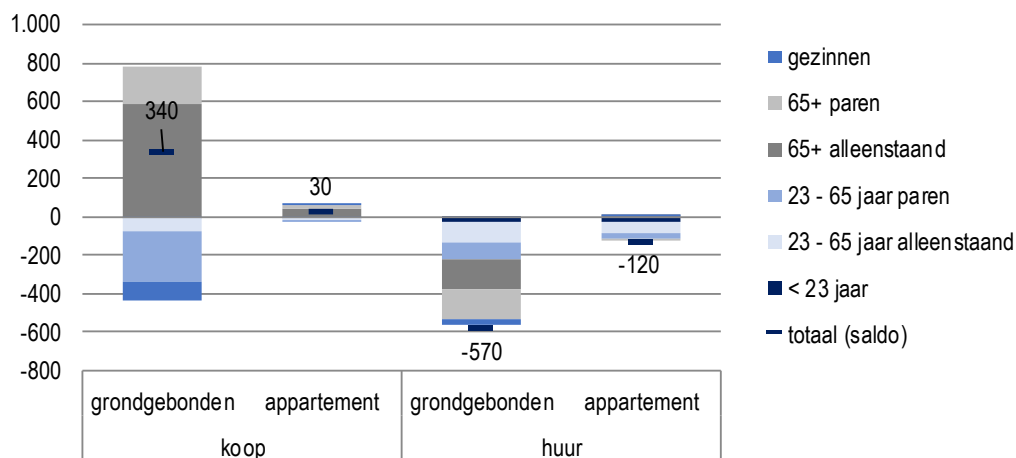
De behoefte aan appartementen stabiliseert onder de gedane aannamen. In de huursector neemt de behoefte licht af, terwijl in de koopsector mogelijk nog een toenemende behoefte ontstaat. Binnen de koopsector gaat het dan vooral om ouderen met een behoefte aan voor ouderen geschikte woningen. Dit kan ook een 'grondgebonden appartement' zijn, zoals een wat kleinere gelijkvloerse woning, bijvoorbeeld een bungalow of hofje.

figuur 4-5 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2018 tot 2025 en 2035 in Sluis



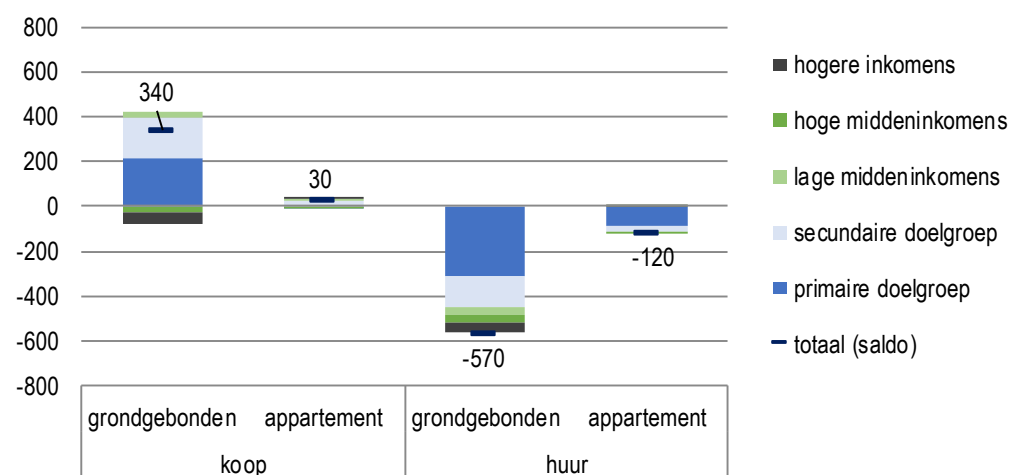
Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 4-6 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom, woningtype en huishoudenssamenstelling in 2018 tot 2035 in Sluis volgens de provinciale prognose 2019 i.c.m. de economische basisvariant



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 4-7 Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom, woningtype en inkomensgroep in 2018 tot 2035 in Sluis volgens de provinciale prognose 2019 i.c.m. de economische basisvariant

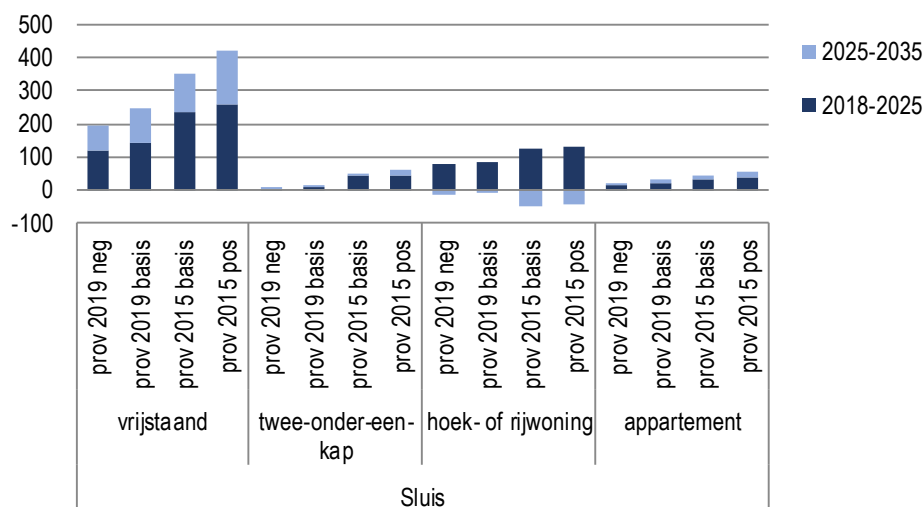


Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Ontwikkeling woningbehoefte in de koopsector

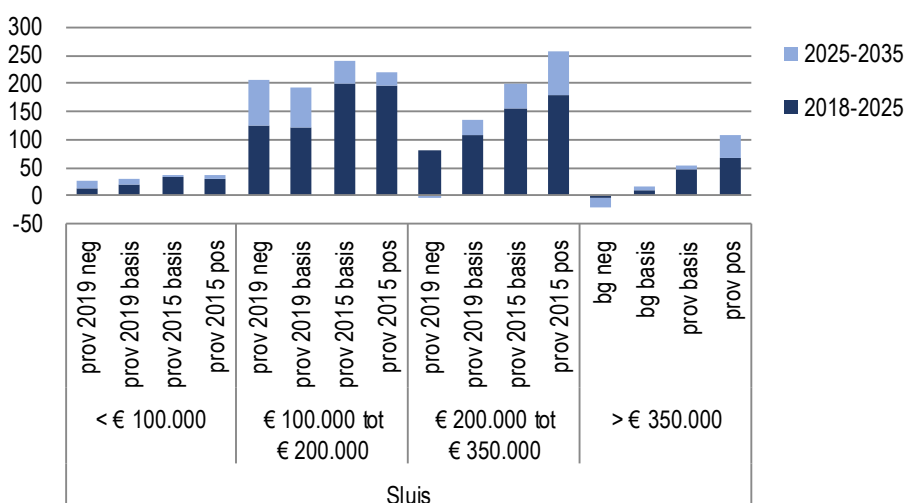
De toename van de behoefte aan grondgebonden koopwoningen in 2018 tot 2025 bestaat vooral uit vrijstaande woningen. Het gaat – uitgaande van de bestaande voorraad – zowel om woningen in goedkopere (€ 100.000 tot € 200.000) als duurdere prijsklassen (€ 200.000 tot € 350.000). Dit heeft mede te maken met de huidige samenstelling van de bestaande voorraad (veel vrijstaande woningen in deze prijssegmenten) en de groeiende groep ouderen die in deze woningen woont. Deze groep neemt in omvang toe en daarmee ook de behoefte aan deze woningen. Dat is inherent aan de gekozen methodiek. In de praktijk zullen deze woningen – kleine en goedkope vrijstaande woningen – niet meer gebouwd worden.

figuur 4-8 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar type woning in 2018 tot 2025 en 2035 in Sluis (op basis van opgegeven verkoopwaarden volgens het sentiment van 2015)



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 4-9 Ontwikkeling behoefte aan koopwoningen naar prijsklasse in 2018 tot 2025 en 2035 in Sluis



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

4.5 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen tot € 711

In de vorige paragraaf werd duidelijk dat de behoefte aan huurwoningen in de komende jaren geleidelijk aan zal gaan afnemen. In deze paragraaf worden nadere analyses verricht naar de ontwikkeling van de behoefte aan huurwoningen (van corporaties) met een huurprijs tot € 711 (circa 92% van de totale huurvoorraad).

Woongoed Zeeuws-Vlaanderen heeft het grootste bezit aan huurwoningen in de gemeente Sluis. Ervan uitgaande dat de verschillende verhuurders (ook Woonzorg Nederland en particuliere verhuurders) de verschillende doelgroepen in gelijke mate blijven bedienen neemt de behoefte aan huurwoningen van Woongoed Zeeuws-Vlaanderen af met rond de 240 woningen in 2018 tot 2025 (gemiddeld 35 woningen per jaar) bij de provinciale prognose 2019.

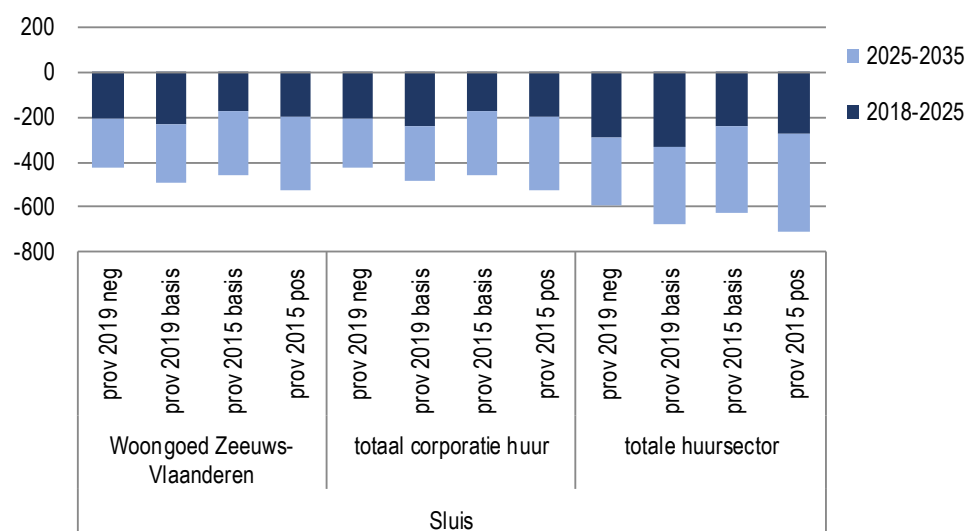
Deze afname zal in de komende jaren geleidelijk aan ontstaan, na 2025 zal de behoefte sneller afnemen (figuur 4-10).

Het gaat hier om structurele trends als gevolg van de demografische voorspellingen. Mogelijk kunnen er in een bepaald moment in de tijd extra woningen nodig zijn, bijvoorbeeld om arbeidsmigranten of vergunninghouders te huisvesten. De behoefte van deze groepen ontwikkelt zich in golven en bij pieken kunnen extra woningen benodigd zijn. Daar waar in de meeste situaties de huidige voorraad voldoende mogelijkheden biedt, kunnen er op piekmomenten extra sociale huurwoningen benodigd zijn. Die kunnen eventueel via nieuwbouw worden toegevoegd, zolang dit maar met oog voor de toekomst gebeurt. In andere woorden: zolang het maar om kwalitatieve toevoegingen gaat waarbij tegelijkertijd wordt nagedacht over de vraag over de woningen die op termijn uit de markt moeten worden genomen.

Naar woningtype

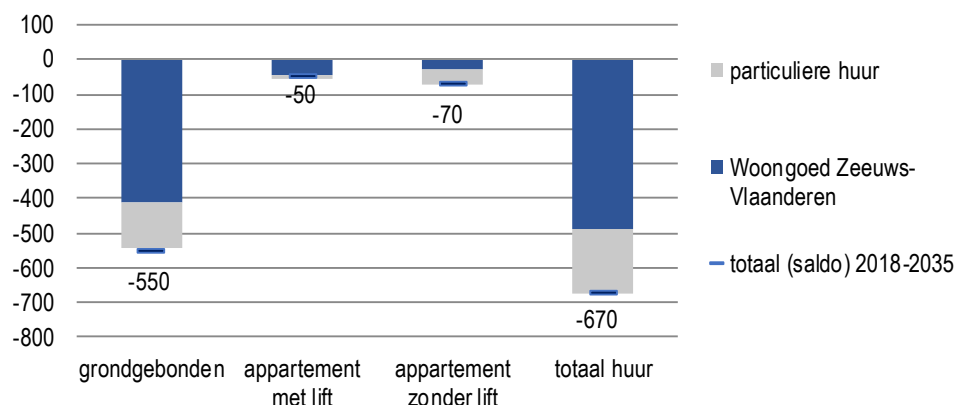
De afname van de behoefte aan sociale huurwoningen manifesteert zich vooral in de grondgebonden huurwoningen. De behoefte aan appartementen (met en zonder lift) blijft in de komende jaren ongeveer constant (figuur 4-11). In tabel 4-2 staat de ontwikkeling van de behoefte per corporatie en per toekomstscenario weergegeven. Hoewel de aantallen uiteenlopen, toont elk scenario een soortgelijk beeld.

figuur 4-10 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen tot € 711 in 2018 tot 2025 en 2035 in Sluis



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

figuur 4-11 Ontwikkeling behoefte aan huurwoningen tot € 711 naar woningtype en verhuurder in 2018 tot 2035 in Sluis volgens de provinciale prognose 2019 i.c.m. de economische basisvariant



Bron: RIGO woningmarktsimulatie

tabel 4-2 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen tot € 711 naar woningtype in 2018 tot 2025 en 2035 in Sluis bij de vier toekomstscenario's

totaal corporatiehuur (incl. WZN)	2018	ontwikkeling 2018-2025				ontwikkeling 2025-2035			
		prov 2019 neg	prov 2019 basis	prov 2015 basis	prov 2015 pos	prov 2019 neg	prov 2019 basis	prov 2015 basis	prov 2015 pos
grondgebonden	1.720	-160	-180	-140	-160	-200	-230	-260	-290
appartement met lift	450	-30	-40	-20	-20	-10	-10	-10	-20
appartement zonder lift	110	-10	-20	-10	-20	-10	-10	-10	-20
totaal	2.280	-200	-240	-170	-200	-220	-250	-280	-330

Woongood Zeeuws-Vlaanderen	2018	ontwikkeling 2018-2025				ontwikkeling 2025-2035			
		prov 2019 neg	prov 2019 basis	prov 2015 basis	prov 2015 pos	prov 2019 neg	prov 2019 basis	prov 2015 basis	prov 2015 pos
grondgebonden	1.720	-160	-180	-140	-160	-200	-230	-260	-290
appartement met lift	420	-30	-30	-20	-20	-10	-10	-10	-20
appartement zonder lift	110	-10	-20	-10	-20	-10	-10	-10	-20
totaal	2.250	-200	-230	-170	-200	-220	-250	-280	-330

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Naar huurprijs

In tabel 4-3 is de ontwikkeling van de behoefte aan corporatie huurwoningen nader gespecificeerd naar huurprijs, volgens de provinciale prognose i.c.m. de economische basisvariant. Hierbij is net als in voorgaande paragrafen uitgegaan van constante woonpatronen. De afname van de behoefte manifesteert zich in alle segmenten, maar vooral in het segment tot de eerste aftoppingsgrens.

Door de regels van het 'passend toewijzen' zal in de toekomst de huur vaker in lijn zijn met het inkomen. De woonpatronen kunnen mede hierdoor veranderen, dus deze constant houden is niet helemaal realistisch. In tabel 4-4 staat welke huishoudentypen en inkomensgroepen verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling van de behoefte aan corporatie huurwoningen. De behoefte neemt onder elke inkomensgroep af, ook onder de primaire doelgroep,

waardoor ook vanuit de veranderende samenstelling van de huurderspopulatie de behoefte aan huurwoningen tot de eerste aftoppingsgrens afneemt.

tabel 4-3 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen naar huurprijs in Sluis in 2018 tot 2025 en 2035 volgens de provinciale prognose 2019 i.c.m. de economische basisvariant (constante woonpatronen)

	totaal corporatiebezit (incl. WZN)			Woongood Zeeuws-Vlaanderen		
	2018	2018-2025	2025-2035	2018	2018-2025	2025-2035
tot kwaliteitskortingsgrens	580	-60	-50	580	-60	-50
kwaliteitskortingsgrens tot 1e aftoppingsgrens	1.480	-160	-170	1.450	-160	-180
1e aftoppingsgrens tot 2e aftoppingsgrens	100	0	-20	100	0	-20
2e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	110	-10	-10	110	-10	-10
totaal tot € 711	2.280	-240	-250	2.250	-240	-250
vrije sector	10	0	0	10	0	0

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

tabel 4-4 Ontwikkeling behoefte aan corporatie huurwoningen tot € 711 naar huishoudenstype en inkomen in Sluis in 2018 tot 2025 en 2035 volgens de provinciale prognose 2019 i.c.m. de economische basisvariant

	totaal corporatiebezit (incl. WZN)			Woongood Zeeuws-Vlaanderen		
	2018	2018-2025	2025-2035	2018	2018-2025	2025-2035
primaire doelgroep een- en tweepersoons tot 65 jaar	480	-50	-60	480	-50	-60
een- en tweepersoons 65+	790	-90	-110	770	-90	-110
totaal een- en tweepersoons	1.270	-140	-170	1.250	-140	-170
gezinnen	170	-10	0	160	-10	-10
totaal primaire doelgroep	1.440	-150	-170	1.410	-150	-180
overige doelgroep tot € 36.798	600	-50	-50	590	-50	-50
middeninkomens tot € 41.056	140	-20	-10	140	-20	-10
hogere inkomens vanaf € 41.056	120	-10	-10	120	-10	-10
totaal	2.280	-240	-250	2.250	-240	-250

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

4.6 Meer of minder groei

Uit de voorgaande paragrafen komt op veel punten een vrij robuust toekomstbeeld naar voren. Zo zal – vooral als gevolg van demografische ontwikkelingen – de behoefte aan huurwoningen stabiliseren en vervolgens afnemen. Er zijn echter ook relevante verschillen tussen de toekomstscenario's, die vooral te herleiden zijn tot de vraag of men meer mensen behorende tot de beroepsbevolking en gezinnen aan zich weet aan te binden. Hierbij kan het gaan om huishoudens uit de rest van het land, uit België of uit de MOE-landen.

In tabel 4-5 staat aangegeven welke extra (netto) woningbehoefte ontstaat indien men 100 huishoudens meer aan Sluis weet te binden. De nadruk ligt op de grondgebonden koopsector, omdat de beroepsbevolking en gezinnen vooral behoefte hebben aan woningen in dit segment. Daarnaast zal een (klein) deel van hen behoefte hebben aan een grondgebonden huurwoning. De extra behoefte aan appartementen is gering. Indien de huishoudensgroei juist lager uitvalt dan verwacht, kan de behoefte in gelijke richting omlaag worden bijgesteld.

tabel 4-5 Ontwikkeling woningbehoete en behoefte van elke 100 huishoudens extra in Sluis

		behoefte bij provinciale prognose 2019 i.c.m. economische basisvariant		behoefte bij elke 100 huishoudens extra
		2018-2025	2025-2035	2018-2025
koop	grondgebonden	240	105	60
	appartement	20	10	5
huur	grondgebonden	-260	-305	20
	appartement	-80	-35	15
totaal		-85	-225	100

Bron: RIGO woningmarktsimulatie

Bijlage Toelichting Excelbestand kernen en wijken

Inleiding

In deze rapportage – en in die van de andere twee gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen – staan de uitkomsten van de woningmarktanalyses op gemeentelijk en regionaal niveau gepresenteerd. Elk van de gemeenten bestaat uit vele kernen en wijken met een eigen karakteristiek en deels ook een eigen woningmarkt. Vandaar dat met dit onderzoek een Excelbestand is opgeleverd met daarin voor elke gemeente in Zeeuws-Vlaanderen de uitkomsten per kern op hoofdlijnen. Van belang is te benadrukken dat de uitkomsten per kern zijn gebaseerd op de provinciale prognose van 2015 en dus niet recentelijk zijn geactualiseerd. Deze bijlage bevat een beknopte toelichting op deze bestanden.

De inhoud

Het Excelbestand kent op hoofdlijnen de volgende opbouw:

- In enkele overzichtstabellen staan de uitkomsten van alle kernen per gemeente gepresenteerd:
 - De samenstelling van de huishoudens naar leeftijd, type en inkomensklasse;
 - De samenstelling van de woningvoorraad en de toekomstige woningbehoefte naar woningtype, eigendom en prijsklasse.
- Op het tabblad ‘factsheet per kern’ kunnen de uitkomsten per kern worden opgevraagd. Hier worden voor een specifieke kern de uitkomsten gepresenteerd, met de gemeentelijke referentie (waar zinvol).

Methodische toelichting

Bij het opstellen van de factsheets per kern is gebruik van gemaakt van het micro-prognosemodel en het kern-combinatiemodel van Stichting In Fact (samenwerkingspartner van RIGO). Bij deze modellen geldt de volgende toelichting:

- **Micro-prognoses.** Stichting In Fact heeft op basis van microdata van het CBS een prognosemodel ontwikkeld op het niveau van de zes positionele postcodes (6ppc, de cijfers en de letters van een postcode). Het model gaat volledig uit van de lokaal specifieke gegevens, waardoor er bijvoorbeeld – uitzonderingen daargelaten – geen baby’s worden geboren in een studentencomplex. De uitkomsten van deze microprognoses zijn gebruikt om de provinciale prognose te vertalen naar het niveau van de 6ppc’s. Vanuit dit lage schaalniveau zijn de uitkomsten vervolgens opgeteld tot het niveau van de onderscheiden dorpen en wijken in het onderzoek. De prognoses zijn gebaseerd op de trends in de bevolkingsontwikkeling in de periode 2011-2016.
Het kan uiteraard zijn dat er in de toekomst ontwikkelingen plaatsvinden (of in recente jaren hebben plaatsgevonden) die ervoor zorgen dat de trends afbuigen. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn indien er in een bepaalde kern veel of juist weinig gebouwd wordt, maar ook omdat in populaire segmenten nieuwe instroom mogelijk wordt omdat de huidige bewoners komen te overlijden. Het doortrekken van trends is de best mogelijke en vooral ook de meest heldere aanname. De prognoses bieden daarmee goede houvast voor beleid en gesprekken met de dorpsraden, maar ze leveren geen blauwdruk voor de toekomst.

- **Kern-combinatiemodel.** In het woningmarktonderzoek zijn vele verschillende lokale bronnen gecombineerd om een goed beeld te krijgen van de woningmarkt. Ook op het niveau van de kernen en wijken is veel informatie beschikbaar, zoals CBS-buurtgegevens en lokale data. Hiervoor geldt dat – net als op gemeentelijk niveau – deze informatie vaak net niet de juiste indicatoren leveren. Zo is de inkomensverdeling soms wel bekend, maar die sluit niet aan bij de indeling in inkomensgroepen waarmee in het woonbeleid wordt gewerkt. Stichting In Fact heeft een kern-combinatiemodel ontwikkeld om volgens de juiste definities inzicht te vergaren. Hierbij is er zorg voor gedragen dat de optelsom van de uitkomsten per kern exact optellen tot de gemeentelijke totalen zoals besproken in dit rapport.