

**stec
groep**



Woningmarktanalyse Schouwen-Duiveland

Solide basis onder actueel woonbeleid en -
woonafspraken (samenvatting)

Stec Groep aan gemeente Schouwen-Duiveland

Peter van Geffen, Jorn Matthijse & Martijn van den Bosch
15 december 2017

Samenvatting

In deze samenvatting leest u het overallbeeld met enkele belangrijke conclusies en hoofdlijnen uit de woningmarktanalyse 2017-2027. Ook zijn aanbevelingen voor vervolg opgenomen.

HOOFDCONCLUSIES UIT DE WONINGMARKTANALYSE

1. Schouwen-Duiveland functioneert als één samenhangende woningmarkt. Hierbinnen bestaat voor de periode 2017-2027 een verwachte (netto) uitbreidingsvraag van 245 woningen. Enkel met plannen die aantoonbaar extra huishoudens¹ trekken is meer dan 245 woningen toevoegen mogelijk zonder negatieve effecten.
2. Er zijn verschillen tussen kernen: grootste potentie om *kwantitatieve* uitbreidingsvraag te hosten in Zierikzee, Burgh-Haamstede en Bruinisse. Kwalitatieve opgaven zijn er overal waardoor ook in kleine kernen *kwalitatief* toevoegen nodig kan zijn.
3. Veroudering van de bestaande voorraad zorgt op termijn voor vervangingsopgave: groot aandeel eenvoudige woningen uit de jaren '50 en '60 in de woningvoorraad. In de kleine kernen bovendien oudere voorraad dan in de grote kernen. Dit zijn veelal de minst aantrekkelijke delen van de woningvoorraad met op termijn de grootste kans is op leegstand.
4. Toename van het aantal oudere een- en tweepersoonshuishoudens en afname van het aantal gezinnen en jongere huishoudens; dit zorgt voor een duidelijke toename in de vraag naar levensloopbestendige grondgebonden woningen en appartementen en een sterke afname in de vraag naar reguliere grondgebonden woningen.

Kwantitatief voorlopig laatste golf van nieuwbouw door huishoudensgroei voor Schouwen-Duiveland In voorliggende woningmarktanalyse is de woningvraag grondig in beeld gebracht. De Provinciale prognose is het uitgangspunt voor de toekomstige woningvraag, ook voor de provincie Zeeland. Omdat de provinciale prognose een relatief conservatief beeld geeft, is ook de ontwikkeling volgens de Primos 2016 prognose in beeld gebracht. Waar de provinciale prognose uitgaat van de autonome ontwikkeling, spelen bouwprogramma's in de Primosprognose een grotere rol. De provinciale prognose geeft daarmee een zuiverder beeld over de huishoudensontwikkeling. Voor de periode 2017-2027 wordt uitgegaan van een uitbreidingsvraag van 245 woningen op Schouwen-Duiveland. Dit aantal woningen is in ieder geval nodig tot 2027. Met buitengewone plannen die aantoonbaar extra bovenregionaal trekken, en de Big 3, kunnen onder voorwaarden meer dan 245 woningen aan de voorraad worden toegevoegd tot maximaal 585 woningen.

Uitbreidingsvraag van 245 woningen op Schouwen-Duiveland voor de periode 2017-2027		
Woningvraag 2017-2027 (basis)		245 woningen
Potentieel effect 'Big 3'		20 tot 60 woningen
	Brouwerseiland	20 tot 30 woningen
	Verbreding N59	0 tot 20 woningen
	Recreatieverlenging ²	0 tot 10 woningen
Buitengewone plannen die extra bovenregionaal trekken		'extra' trekkkracht (max. tot 585)

Bron: 2015, provincie Zeeland; 2016, Primos: bewerking Stec Groep (2017). Aantallen afgerond op vijftallen.

Ga uit van een uitbreidingsvraag van 245 woningen op Schouwen-Duiveland voor periode 2017-2027

¹ Bovenop de al meegenomen reguliere migratiestromen in de provinciale prognose

² Bedoeld wordt hier seizoenverlenging in de verblijfsrecreatie

Indicatieve ver- en indeling woningvraag Schouwen-Duiveland per kern

Voor Schouwen-Duiveland wordt een uitbreidingsvraag van 245 woningen voor de periode 2017-2027 reëel geacht. Let op: hoe lager het schaalniveau hoe meer prognoses als indicatief moeten worden gezien. Op het niveau van Schouwen-Duiveland taxeren we dat de provinciale prognose een goed beeld geeft omdat Schouwen-Duiveland functioneert als een samenhangende woningmarkt. Op het niveau van de kernen moet de prognose meer als indicatief worden gezien: het gaat dan vaak over een verdeelvraagstuk van de 'regionale koek'. Variabelen in de prognose hebben op dit niveau eerder een verstoring effect.

Om een indicatie te geven van de kernen met de grootste groeipotentie betrekken we de (1) provinciale kernprognose de (2) historische huishoudensontwikkeling en (3) Primos2016. Ondersteunend zijn gebruikt (evenwel niet zichtbaar in tabel 1: (4) een grondige marktconsultatie en (5) de bevolkingsprognose van DeZB Planbureau. Deze laatste twee indicatoren bevestigen het beeld uit de huishoudensprognoses en de historische huishoudens-ontwikkeling. Aan de hand van deze indicatoren is bezien waar de grootste kans is om groei te hosten en waar een balans of transitie van het aantal huishoudens wordt verwacht.

We zien in de grote kernen Zierikzee, Burgh-Haamstede en Bruinisse dat minimaal twee van de drie indicatoren wijzen op groei. Zowel de provinciale prognose als Primos wijzen op groei. Voor Zierikzee en Burgh-Haamstede volgt dit ook uit de historische ontwikkeling. Deze kernen hebben de grootste groeipotentie. Uiteraard blijft het kiezen tussen plekken en het bieden van de juiste woning op de juiste plek wezenlijk in het al dan niet realiseren van deze groeipotentie. In de overige kernen zien we indicatoren meer in de richting van balans en soms ook een transitie in de huishoudensontwikkeling wijzen.

Tabel 1: indicatieve verdeling van de woningvraag per kern

	Huishoudens 2017	Historische ontwikkeling 2013-2017	Prognose provincie	Prognose Primos2016	Indicatie type kern	Woonmilieu
			2017-2027	2017-2027		
Zierikzee	5.130	++	++	++	Groeikern	Zierikzee
Burgh-Haamstede	2.275	+	++	++	Groeikern	Wonen a/d kust
Bruinisse	1.645	0	+	+	Groeikern	Dorps
Noordwelle	150	0	0	+	Balanskern	Wonen a/d kust
Renesse	815	-	0	+	Balanskern	Wonen a/d kust
Noordgouwe	330	+	0	0	Balanskern	Dorps
Ellemeet	150	0	0	0	Balanskern	Wonen a/d kust
Zonnemaire	330	0	0	0	Balanskern	Dorps
Ouwerkerk	280	-	0	0	Balanskern	Dorps
Dreischor	420	0	0	0	Balanskern	Dorps
Serooskerke	135	0	0	0	Balanskern	Dorps
Sirjansland	135	0	0	0	Balanskern	Dorps
Nieuwerkerk	1.050	-	-	0	Transitiekern	Dorps
Oosterland	850	0	-	-	Transitiekern	Dorps
Brouwershaven	670	0	-	-	Transitiekern	Dorps
Scharendijke	570	0	-	-	Transitiekern	Wonen a/d kust
Kerkwerve	380	0	-	-	Transitiekern	Dorps

Bron: 2015, provincie Zeeland; 2016, Primos: bewerking Stec Groep (2017). >10 (indicatie groei)/ <-10 (indicatie transitie).

Tot op zekere hoogte is deze uitbreidingsvraag (245 woningen) uitwisselbaar tussen (groei)kernen op Schouwen-Duiveland. Wel zijn er verschillen tussen de kernen op Schouwen-Duiveland onderling met soms meer of minder potentie om de groei te hosten. Factoren zoals aanwezigheid van voorzieningen en bereikbaarheid spelen hierbij ook een rol. In de groeikernen is voor de komende tien jaar nog een toenemende woningvraag te verwachten, die mede afhankelijk is van de kwaliteit van de nog toe te voegen woningen.

Een extra toename van de woningvoorraad (meer dan 245 woningen) lijkt in beginsel mogelijk in Zierikzee, Burg-Haamstede en Bruinisse. Daar tegenover staat dan een (extra) afname van het aantal huishoudens in de overige kernen met op termijn negatieve effecten op de woningmarkt en soms een sloopopgave in deze kernen. Wanneer alle groei in één kern geconcentreerd wordt heeft dit gevolgen voor de groeipotentie van de andere groeikernen. Wanneer er meer dan de totale groeipotentie van de groeikernen wordt gerealiseerd kunnen ook in deze kernen dan extra effecten omdat het aantal huishoudens naar verwachting gaat krimpen met op termijn ook hier effecten op de bestaande woningvoorraad.

In de balans- en transitiekernen is voor de komende tien jaar een zeer beperkte groei of lichte afname van de woningvraag te verwachten: hier is in beginsel geen uitbreiding van de woningvoorraad nodig, wel kunnen om kwalitatieve redenen ontwikkelingen nodig zijn. Met name in enkele kleinere kernen (vaak ook transitie- of balanskernen) is een relatief groot deel van de woningvoorraad van vóór 1950, of van tussen 1950 en 1970. In de grotere kernen is de voorraad relatief jonger. In die kleinere kernen is op termijn dan ook een relatief sterkere 'verouderingsgolf' te verwachten. Juist in die segmenten bevinden zich ook relatief veel woningen uit de goedkopere prijsklassen in de (particuliere) koopsector. Daardoor blijft kwalitatief vernieuwen ook in deze kernen nodig.

Onderken verschillen tussen kernen (niet overal uitbreiding) en versterk kernen passend bij de opgave

Indicatieve doorvertaling van huishoudensontwikkeling naar woningvraag per kern

De huishoudensgroei in de periode 2017-2017 wordt veroorzaakt door de toename van oudere huishoudens. Het aantal jongere huishoudens en het aantal gezinnen neemt af. We zien dat deze ontwikkeling op lange termijn (tot 2037) doorzet. De ontwikkeling van de verschillende doelgroepen in combinatie met de woonvoorkeuren van die doelgroepen geeft een goed beeld van de richting waarin de kwalitatieve woningvraag zich de komende tien en twintig jaar ontwikkelt op Schouwen-Duiveland. Er is nog beperkt vraag naar grondgebonden woningen. Deze vraag manifesteert zich vooral op korte termijn. Op middellange termijn neemt deze vraag verder af en verschuift de vraag verder richting nultredenwoningen waarvan het aanbod in de bestaande voorraad nog beperkt is.

In onderstaande tabel is de indicatieve kernenverdeling (tabel 1) de uitbreidingsvraag naar type woningen voor de periode 2017-2027 in beeld gebracht voor de kernen met groeipotentie: Zierikzee, Burg-Haamstede en Bruinisse. Wij merken daarbij op - zie hiervoor - dat de verdeling tussen kernen tot op zekere hoogte uitwisselbaar is (verticaal) omdat de kernen deel uit maken van een samenhangende woningmarkt. De woonvoorkeuren op gemeenteniveau zijn in beginsel niet uitwisselbaar (horizontaal) zonder dat overschotten ontstaan op gemeenteniveau.

Tabel 2 betreft de basisvariant waarbij uitbreiding in de groeikernen niet ten koste gaat van de balans en transitiekernen, hier is geen toe- of afname. Zoals aangegeven zijn er verschillen tussen kernen, groeikernen kunnen in potentie meer groei hosten. Als groeikernen meer groei opvangen zorgt dit voor een afname van het aantal huishoudens in de overige kernen, zie ook de tabel met indicatieve kernenverdeling. Deze afname van het aantal huishoudens heeft effecten op de bestaande voorraad en kan op termijn leiden tot een (extra) sloopopgave, het sterkst in de transitiekernen.

In tabel 3 is de variant weergegeven waarbij de maximale groeipotentie van de groeikernen wordt benut. Uitbreiding boven de 245 woningen in de groeikernen gaan dan ten kosten van balans en transitiekernen, neemt het aantal (reguliere) huishoudens dan af. Deze afname van het aantal huishoudens heeft effecten op de bestaande voorraad en kan op termijn leiden tot een (extra) sloopopgave en/of extra deeltijdwonen.

Tabel 2: uitbreidingsvraag naar woningtype o.b.v. indicatieve kernenverdeling 2017-2027 - basis

	Grond-gebonden	Apparte-menten	Nultreden	Totaal	Koop	Social e huur	VSH	Totaal
Zierikzee	↑ 55	↑ 40	↑ 10	100	↑ 55	↑ 35	↑ 10	100
B-H	↓ 60	↓ 45	↓ 10	112	↓ 65	↓ 35	↓ 10	110
Bruinisse	↓ 20	↓ 15	↓ 5	33	↓ 20	↓ 10	↓ 5	35
Totaal	130	95	20	245	140	80	25	245

Bron: 2015, WoON2015; 2015, Provincie Zeeland: bewerking Stec Groep 2017. Afronding op 5-tallen zorgt voor afrondingsverschillen op in kolom totaal (behoefte tussen kernen indicatief en tot op zekere hoogte uitwisselbaar).

Tabel 3: uitbreidingsvraag naar woningtype o.b.v. indicatieve kernenverdeling 2017-2027 - maximaal

	Grond-gebonden	Apparte-menten	Nultreden	Totaal	Koop	Sociale huur	VSH	Totaal
Zierikzee	↑ 103	↑ 76	↑ 16	195	↑ 111	↑ 64	↑ 20	195
B-H	↓ 117	↓ 85	↓ 18	220	↓ 126	↓ 72	↓ 22	220
Bruinisse	↓ 34	↓ 25	↓ 5	65	↓ 37	↓ 21	↓ 7	65
Totaal	255	186	39	480	274	157	49	480

Bron: 2015, WoON2015; 2016, Primos: bewerking Stec Groep 2017. Afronding op 5-tallen (behoefte tussen kernen indicatief en tot op zekere hoogte uitwisselbaar).

Wees bewust van verschuiving in woningvraag: minder grondgebonden koop, meer nultreden en huur

Hieronder aanbevelingen voor een vervolg op voorliggende woningmarktanalyse.

Aanbevelingen voor vervolg	
<p>Erken de verandering en creëer samen bewustzijn, wacht niet af en voorkom problemen in de toekomst</p>	<p>De richting van de huishoudensontwikkeling staat vast, deze wordt de komende jaren steeds lager. Dit betekent een steeds beperktere uitbreidingvraag en meer aandacht voor kwalitatieve toevoegingen en aandacht voor versterking van de bestaande voorraad. Stuur actief mee met deze verandering en zorg voor verder draagvlak van de resultaten van de analyse. Door nu verdere keuzes te maken in vervolg op eerdere woningmarktafspraken uit 2010/2012, de Woonvisie uit 2013 en de regionale woningmarktafspraken uit 2014, bereid u zich maximaal voor. Toevoeging van woningen die niet leiden tot een versterking van de bestaande voorraad en niet kwalitatief gewenst zijn, leidt tot negatieve effecten als prijsdalingen, slechtere verkoopbaarheid, snellere veroudering op kwetsbare plekken in de kernen, en effecten op vitaliteit en leefbaarheid tot onaanvaardbare leegstand voor de inwoners van Schouwen-Duiveland tot gevolg.</p>
<p>Stel heldere kaders op voor een goede afweging van bestaande en nieuwe woningbouwplannen</p>	<p>Hiervoor is het nodig plannen die niet voorzien in een kwalitatieve behoefte aan te passen of te stoppen. Stel hiervoor heldere kaders op om te beoordelen of een plan bijdraagt aan de versterking van de woningmarkt op Schouwen-Duiveland, past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en geen negatieve effecten in de bestaande voorraad veroorzaakt. Ga alleen door met plannen die uw woningmarkt kwalitatief versterken. Maak daarbij onderscheid tussen groeikernen en kernen met een balans of transitieopgave. Kwalitatief vernieuwen is overal nodig, kwantitatief uitbreiden van de voorraad in veel kernen niet. Maak in het afwegingskader daarom onderscheid tussen kernen waarbij u primair stuurt op de kwalitatieve behoefte (dit moet overal) en structuurversterking (extra belangrijk in balans en transitiekernen waar uitbreiding eerder effect heeft dan in groeikernen).</p>
<p>Vertaal uitkomsten van de woningmarktanalyse naar Woonvisie en de regionale afspraken</p>	<p>De woningmarkttopgave moet een doorvertaling krijgen door het actualiseren en aanscherpen van uw Woonvisie en de regionale afspraken. De veranderopgave heeft ook direct effect op de (nog te realiseren) woningbouwplannen (zowel uw eigen plannen, als plannen van marktpartijen en particulieren).</p>