

Tabel 5: Netto-inkomen huishouden

	Vijftigers	Zestigers	Zeventigers
€1.000 of minder	5,9%	7,7%	13,9%
€1.001 t/m €1.350	7,5%	14,6%	20,6%
€1.351 t/m €1.750	17,4%	23,1%	22,7%
€1.751 t/m €3.050	43,9%	40,1%	33,3%
€3.051 of meer	25,4%	14,5%	9,4%

tabel 11: Huur woning

	Vijftigers	Zestigers	Zeventigers
€200 tot €400	35%	34%	32%
€400 tot €600	60%	57%	57%
€600 of meer	5%	10%	12%

Tabel 14: Gewenst type woning

	Vijftigers	Zestigers	Zeventigers
eengezinswoning (waaronder rijtjeshuis, hoekwoning)	19%	5%	1%
appartement (waaronder flat, boven- of benedenwoning) met lift	21%	37%	31%
appartement (waaronder flat, boven- of benedenwoning) zonder lift	4%	3%	0%
twee-onder-een-kap woning	5%	2%	0%
vrijstaande woning	31%	15%	5%
seniorenwoning	18%	34%	41%
aanleunwoning/zorgwoning	2%	3%	22%

Actieve ouderen in Zeeland nu en in de toekomst, Scoop, januari 2012

3 Kwaliteit staat voorop

In de loop der jaren wordt steeds meer waarde gehecht aan de kwaliteit van het wonen. Het vormt momenteel een belangrijke pijler van het woonbeleid. Woonkwaliteit is geworden tot een containerbegrip. Onder kwaliteit wordt niet alleen de bouwtechnische staat van de woning verstaan. Duurzaamheid, wooncomfort, levensloopgeschikte woningen, tevredenheid maar ook de zorg voor een optimale woonomgeving, d.w.z. een omgeving die ‘meegroeit’ met de gebruikers, vormen in dit kader belangrijke aspecten.

Kern is: keuzevrijheid en eisen en wensen van de consument. Zet de klant centraal. Nu en in de toekomst.

Commissievoorstel 7 november 2015, gemeente Hulst

-Leefbare en levensloopbestendige wijken en kernen, die de zelfredzaamheid van bewoners vergroten en daarmee individuele zorgvragen van burgers verminderen.

-Wijken en kernen waar mensen zo lang mogelijk kunnen blijven wonen en hun sociale netwerk in stand kunnen houden.

Concept gemeentelijk uitvoeringsprogramma Wonen 2015-2019, kernthema 1

Actief inzetten op wonen en zorg	Woningbehoefte senioren in beeld brengen	Wijken en kernen waar mensen zo lang mogelijk kunnen blijven wonen en hun sociale netwerk in stand kunnen houden.
	Verkennen nieuwe mogelijke arrangementen voor wonen met verzorging	
	In beeld brengen hoe senioren beter te informeren, bewustzijn creëren, begeleiden en faciliteren.	

Concept gemeentelijk uitvoeringsprogramma Wonen 2015-2019, kernthema 3

Onderzoek naar transitie bestaande, verouderde (woning)complexen naar andere woonvormen zoals bijv. vrije huursector

Concept gemeentelijk uitvoeringsprogramma Wonen 2015 -2019, kernthema 4

Leefbaarheid in de kernen, behoud van open gebieden en waardebehoud van bestaande woningen.	Ontwikkelen ruimtelijk beleid voor leegstaande/ leegkomende gebouwen en inbreiding.
---	---

Concept gemeentelijk uitvoeringsprogramma Wonen 2015-2019, kernthema 5

Huishoudenssoorten	2012-2022
alleenstaand tm 24 jr	-67
alleenstaand 25-34 jr	-148
samenwonend zonder kinderen tot 34	-318
gezinnen (samenwonend met kinderen) tot 54 jr	-1.554
gezinnen (samenwonend met kinderen) 55+ jr	670
alleenstaand en samenwonend zonder kinderen 35-54 jr	-616
alleenstaand en samenwonend zonder kinderen 55-74 jr	633
alleenstaand en samenwonend zonder kinderen 74+ jr	2.091
éénoudergezinnen	136
overig	-13
Totaal	814

Regionale Woonmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen, 2003, pagina 10

Om leegstand en verpaupering van beeldbepalende gebouwen zoals voormalige schoolgebouwen en kerken in het bestaand bebouwd gebied te voorkomen blijft altijd ruimte om deze tot woning(en) te transformeren buiten de kwantitatieve afspraken.

Regionale Woonmarktafspraken Zeeuws Vlaanderen, 2003, pagina 15

Woningtype

Het aandeel grondgebonden woningen in regio Zeeuws-Vlaanderen is 92%. Van degenen die een andere woning willen (verhuisgeneigden) zou zo'n 30% een appartement wensen. Vooral het aandeel appartementen met lift moet worden vergroot. In de figuur op de volgende pagina is te zien dat dit aandeel ook vergroot gaat worden door de bouw van het Zeeuws-Vlaamse nieuwbouwprogramma.

Regionale woonmarktafspraken Zeeuws Vlaanderen, 2003, pagina 20

Het aantal dure huur woningen in het nieuwbouwprogramma is echter klein, en zal daarom opgevoerd kunnen worden.

Regionale woonmarktafspraken Zeeuws Vlaanderen, 2003, pagina 21.

Huren wordt populairder

Huren wordt populairder. Duidelijk merkbaar is de kentering in de voorkeur voor huren. Door de economische recessie, de waardedaling op de koopmarkt en de toenemende flexibiliteit op de arbeidsmarkt is huren steeds populairder aan het worden. Ook de vergrijzing speelt mee omdat oudere huishoudens vaker huren dan kopen. Ook nieuwe regelgeving vanuit Europa speelt daarbij een rol. Vanuit Europa is namelijk opgelegd dat corporaties 90% van hun woningen tot de huurtoeslaggrens moeten verhuren aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085.

Huishoudens met een hoger inkomen moeten op zoek naar alternatieven. Aangezien een koopwoning lang niet altijd financieerbaar is, neemt de vraag naar huurwoningen boven de huurtoeslaggrens (€ 665) toe.

Paragraaf 4.2 Regionale woonmarktverkenning, STEC, november 2012

4.2 Kwalitatieve opgave: meer kleiner, meer huur vanaf € 562 en koop tot € 300.000

De in deze paragraaf gestelde opgaven komen tot stand op basis van de opbouw van de huidige voorraad, de woonvoorkeuren van huishoudens en de huishoudensprognoses. De belangrijkste opgaven zijn:

- meer levensloopbestendige woningen;
- een groter aandeel huurwoningen;
- minder goedkope huur en meer duurdere huurwoningen;
- minder woningen tot € 150.000 en meer tussen € 200.000 en € 300.000;
- meer drieslaapkamerwoningen en minder woningen met vijf of meer kamers.

Tabel 4: opgave Zeeuws-Vlaanderen naar woningtype

woningtype	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
grondgebonden woning	48.497	92%	60-80%	groot overschot	↘	verkleinen aandeel
appartement met lift	2.373	5%	15-25%	tekort	↗	vergroten aandeel
appartement zonder lift	1.865	4%	5-15%	voldoende	→	handhaven
totaal	52.735	100%				

Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en Ministerie BZK en CBS (2009), WoON 2009, bewerking Stec Groep (2012).

Tabel 5: opgave Zeeuws-Vlaanderen naar woningoppervlak

woninggrootte	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
tot 70 m²	11.171	21%	10-20%	overschot	↗	handhaven aandeel
70 tot 90 m²	7.852	15%	10-20%	voldoende	→	handhaven aandeel
vanaf 90 m²	33.711	64%	70-80%	tekort	↘	handhaven aandeel
totaal	52.735	100%				

Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en Ministerie BZK en CBS (2009), WoON 2009, bewerking Stec Groep (2012).

Tabel 6: opgave Zeeuws-Vlaanderen naar aantal kamers

aantal kamers	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
1 of 2 kamers	2.399	5%	5-15%	voldoende	↗	vergroten aandeel
3 kamers	6.342	12%	30-40%	groot tekort	↗	vergroten aandeel
4 kamers	18.994	36%	25-35%	voldoende	↘	verkleinen aandeel
5 of meer kamers	25.000	47%	25-35%	overschot	↘	verkleinen aandeel
totaal	52.735	100%				

Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en Ministerie BZK en CBS (2009), WoON 2009, bewerking Stec Groep (2012).

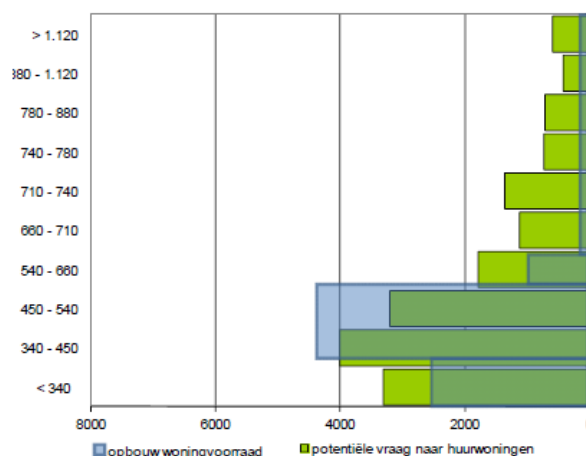
Huurprijsklassen: minder goedkope huur en meer duurdere huurwoningen

In Zeeuws-Vlaanderen heeft 85% van alle huurwoningen een huurprijs tot € 562, terwijl de vraag duidelijk lager ligt, en dan vooral de woningen onder € 366

(kwaliteitskortingsgrens). In deze klasse neemt de vraag bovendien af doordat het aantal jongere huishoudens afneemt. In de duurdere huurprijssegmenten staan slechts weinig woningen (15%) terwijl de vraag duidelijk groter is.

In de vrijesectorhuur (boven de huurtoeslaggrens) neemt de vraag bovendien toe. Dat heeft niet alleen te maken met de opbouw van de bevolking maar ook met de groter wordende voorkeur voor huur. Huishoudens die een woning kunnen kopen, kiezen eerder een goede huurwoning. Daarbij komt ook de uitspraak vanuit Europa die ervoor zorgt dat de Nederlandse corporaties 90% van hun woningen moeten verhuren aan huurders met een inkomen tot € 34.085. Huishoudens met een hoger inkomen die willen huren komen daardoor automatisch terecht in huurwoningen boven de huurtoeslaggrens. Ook uit het marktruimtemodel (figuur 11) blijkt dat er (in theorie) voldoende huishoudens zijn met voldoende inkomen en voorkeur voor duurdere huur (zie bijlage voor meer informatie).

Figuur 11: marktruimtemodel Zeeuws-Vlaanderen



Tabel 9: opgave Zeeuws-Vlaanderen naar huurprijsklassen

huurprijsklassen	verdeling regio		vraag	saldo vraag/aanbod	toekomstige vraag	opgave
	aantal	%				
tot € 366	2.918	22%	5-15%	overschot	↘	verkleinen aandeel
€ 366 tot € 562	8.348	63%	55-65%	voldoende	→	verkleinen aandeel
€ 562 tot € 665	989	7%	15-20%	tekort	→	vergroten aandeel
vanaf € 665	1.005	8%	15-20%	tekort	↗	vergroten aandeel
totaal	13.260	100%				

Bron: provincie Zeeland (2012), Concept bevolkingsprognose Zeeland en Ministerie BZK en CBS (2009), WoON 2009, bewerking Stec Groep (2012).