

Factsheet Middelburg

Factsheet als lokale verdieping op KWOZ-rapportage

Deze factsheet geeft een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het “Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland 2019” (KWOZ) op gemeenteniveau. De resultaten van het KWOZ dienen als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau in Zeeland. In het onderzoek ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot. De uitgebreide analyses en duiding van alle cijfers op provinciaal en regionaal niveau zijn uitgewerkt in de KWOZ-hoofdrapportage en gekoppeld aan mogelijke vervolgstappen.

Hierna: conclusies, analyses en duiding

In voorliggende factsheet leest u hierna allereerst de belangrijkste conclusies uit het KWOZ op gemeenteniveau. Op de twee volgende pagina's vindt u de analyses zelf en op de laatste pagina geven we een korte duiding van die onderdelen die toelichting behoeven.

Belangrijkste conclusies op het niveau van Middelburg

Tot 2040 nog circa +2.940 huishoudens, groei zit overwegend in 65-plusdoelgroep en in mindere mate in de groep gezinnen

Op basis van de Provinciale prognose groeit het aantal huishoudens van circa 23.020 huishoudens in 2019 naar circa 25.960 huishoudens in 2040. De verwachte huishoudensgroei zit primair in de groep 65- en 80-plushuishoudens en in mindere mate in het aantal gezinnen. De groep jonge alleenstaanden en stellen krimpt licht.

Sterke behoefte nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing, naast aanhoudende behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen

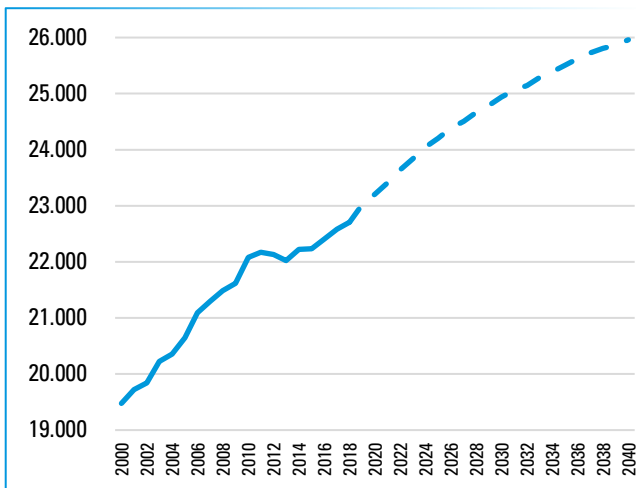
Door de relatief grote en brede aanhoudende huishoudensgroei in Middelburg zien we zowel behoefte aan reguliere grondgebonden koopwoningen (voor starters en gezinnen) als ook een sterke behoefte aan nultredenwoningen voor de groeiende groep 65-plushuishoudens. Binnen het nultredensegment gaat het indicatief vooral om ruimere sociale huurwoningen, vrijesectorhuur en ruimere nultreden koopwoningen. In het reguliere grondgebonden segment gaat het om betaalbare en middeldure koopwoningen. Naast deze behoefte zien we beperkte theoretische overschotten ontstaan aan kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en kleine niet-nultreden sociale huurappartementen. Dit is het gevolg van een doorstroomwens van jonge huishoudens. Deze groep wil vanuit een sociale huurwoning de stap maken naar een (betaalbare) koopwoning.

Circa 810 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan: kleine niet-nultreden sociale huurwoningen

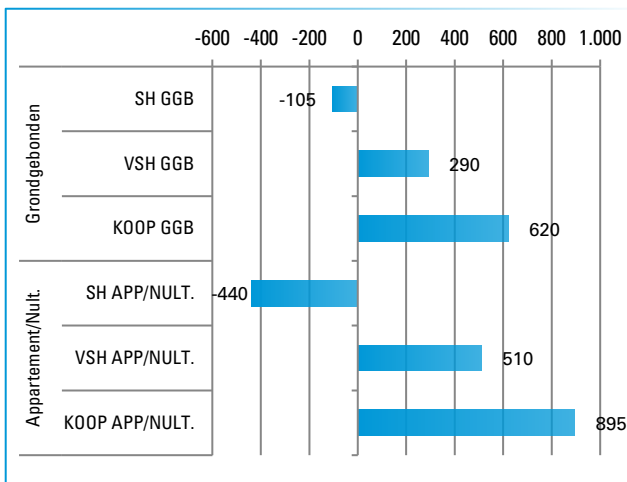
Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. In Middelburg gaat het indicatief om zo'n 810 woningen. Het gaat om kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen en kleine niet-nultreden sociale huurappartementen (bijvoorbeeld portiekflats en maisonnetwoningen). Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent. De kwetsbaarheidsanalyse van de bestaande voorraad toont, samen met de indicatieve overschotten en tekorten per product-marktcombinatie, dat een belangrijk deel van de woningmarktopgaven moet worden gezocht in de bestaande voorraad. Daarbij geldt nadrukkelijk: niet ingrijpen kost meer geld dan wel ingrijpen.

Demografie & Behoeft

Huishoudensontwikkeling



Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel)



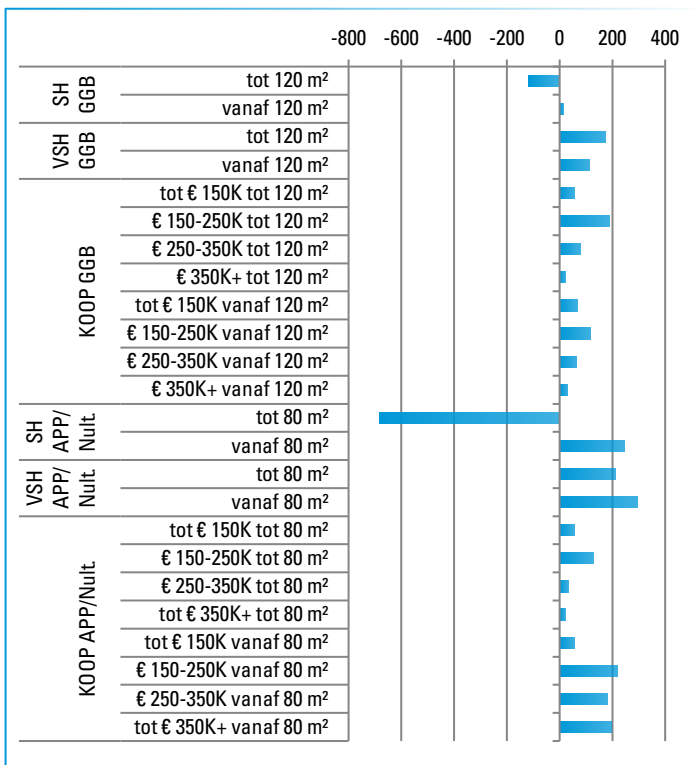
- De behoefte zit voornamelijk in het vrijesectorsegment en het koopsegment. Het gaat om zowel nultreden- als grondgebondenwoning.
- De theoretische overschotten ontstaan naar verwachting vooral in het kleine sociale huursegment. Het gaat om bijvoorbeeld portiek-flats en maisonnetewoningen (niet-nultreden), waarvoor de doelgroep (jonge huishoudens) krimpt. Bovendien wil een deel van deze jonge doelgroep doorstromen naar een grondgebonden koopwoning.

Doelgroepontwikkeling

| Doelgroep | Huis-houdens 2019 | Ontw. '19-'29 | Ontw. '29-'40 | Huis-houdens 2040 |
|-----------------------------|-------------------|---------------|---------------|-------------------|
| Alleenst. & stel. tot 35 jr | 3.168 | -62 | -261 | 2.845 |
| Gezinnen | 6.894 | +189 | +394 | 7.477 |
| Alleenst. & stel. 35-65 jr | 6.083 | +134 | -215 | 6.002 |
| Alleenst. & stel. 65-80 jr | 4.885 | +462 | +389 | 5.736 |
| Alleenst. & stel. 80+ | 1.992 | +1046 | +862 | 3.900 |
| Totaal | 23.022 | +1.769 | +1.169 | 25.960 |

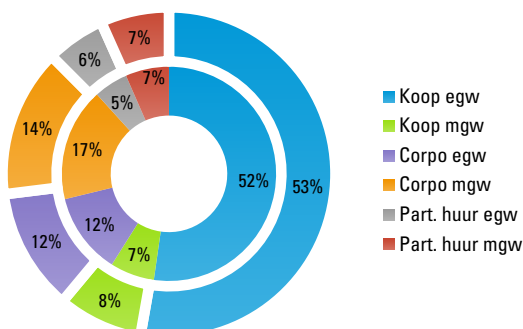
- Zowel de komende tien jaar als in de periode daarna blijft het aantal huishoudens groeien (circa +2.940 in totaal tot 2040).
- Vooral het aantal 65- en 80-plushuishoudens en in mindere mate gezinnen groeit hard, andere doelgroepen krimpen per saldo.

Opgave 2019-2029 indicatief uitgesplitst naar PMC's



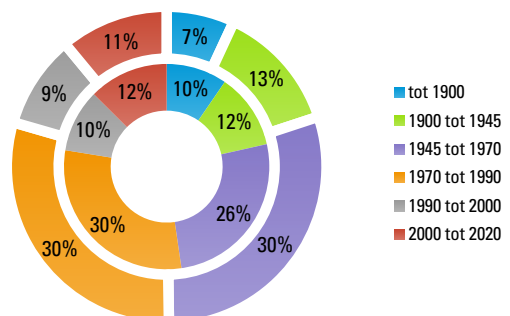
Bestaande voorraad (Middelburg binnenste ring, regio Walcheren buitenste ring)

Woningvoorraad naar soort en type



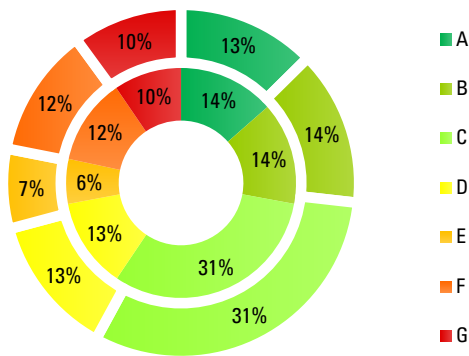
- De verdeling van de woningvoorraad naar eigendomsvorm lijkt sterk op die van de regio.

Woningvoorraad naar bouwperiode



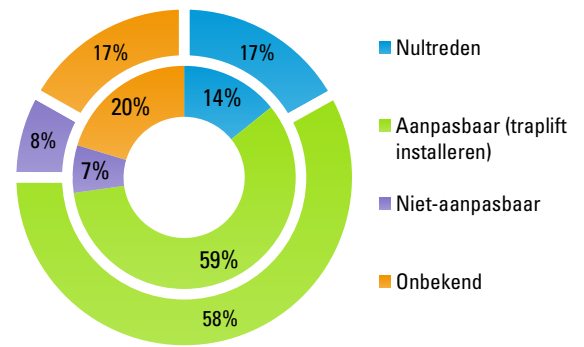
- Ruim de helft van de woningen komt uit de periode 1945-1990.
- Het aandeel woningen van vóór 1900 ligt iets boven het regiogemiddelde.

Energielabels



- De verdeling naar energielabels is nagenoeg gelijk aan de regionale verdeling. Ruim 40% heeft een D-label of lager.

Aanpasbaarheid



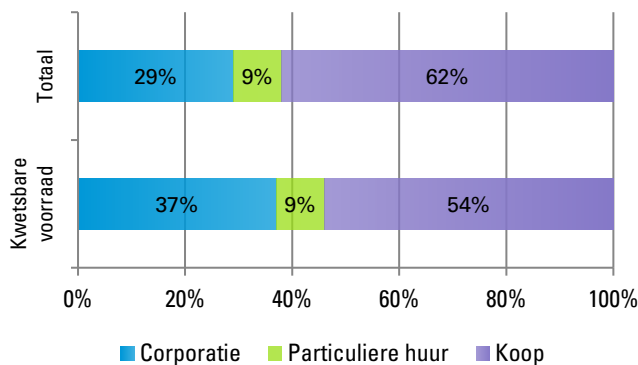
- Het aandeel nultredenwoningen ligt onder het regiogemiddelde. Het aandeel aanpasbare woningen is ongeveer gelijk aan het regionale aandeel.

Huidig gebruik woningvoorraad

| | Totaal aantal woningen | Regulier bewoond | Tweede woning | Leegstaand | Onbekend |
|---------|------------------------|------------------|---------------|------------|----------|
| Aantal | 23.685 | 22.625 | 205 | 490 | 370 |
| Aandeel | 100% | 95,5% | 0,9% | 2,1% | 1,6% |

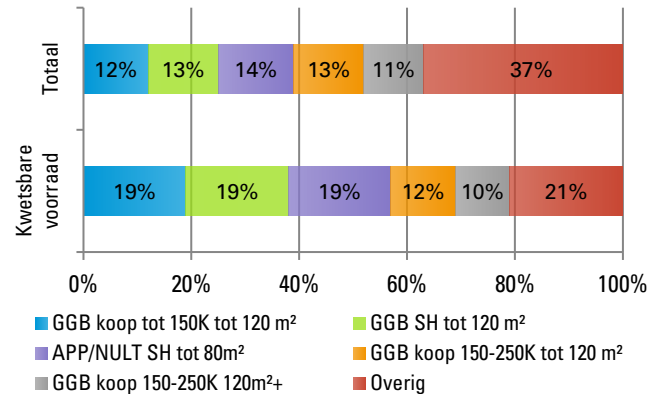
Toekomstwaarde bestaande voorraad

Kwetsbare voorraad naar eigendomsvorm



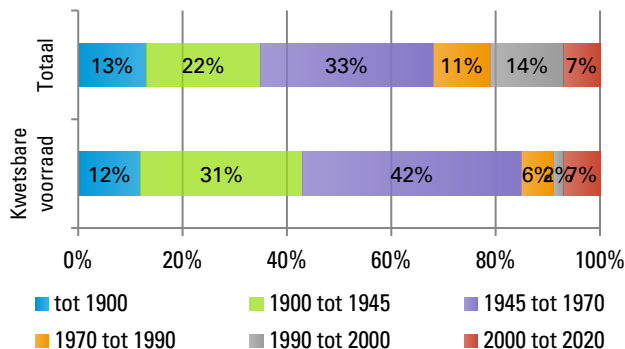
- Het aandeel corporatiebezit is in de kwetsbare voorraad aanzienlijk groter dan in de totale voorraad.
- Tegelijkertijd is circa 63% van de relatief kwetsbare woningen in particulier bezit.

Kwetsbare voorraad naar PMC (top 5)



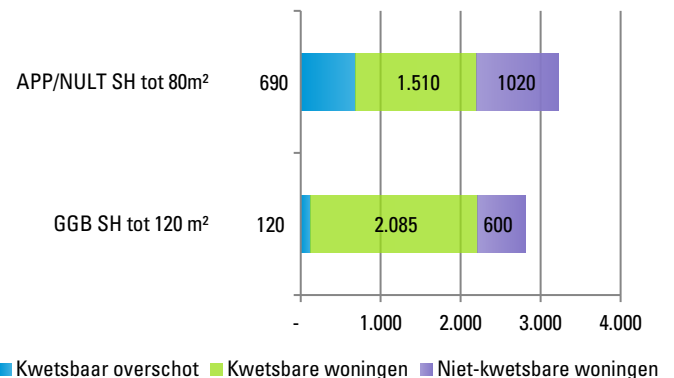
- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit kleine goedkope koop- en sociale huurwoningen.

Kwetsbare voorraad naar bouwperiode



- De relatief kwetsbare voorraad bestaat voor een belangrijk deel uit woningen uit de periode 1900-1970.
- Vooraf woning uit de periode 1945-1970 zijn relatief oververtegenwoordigd in de relatief kwetsbare voorraad.

Kwetsbare overschotten



- Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol.
- In totaal zijn dit er 810 in Middelburg. Het gaat om kleine niet-nultredenwoningen in de sociale huur.

Toelichting per onderdeel factsheet

Hierna lichten we de onderdelen van de factsheet die duiding behoeven kort toe. Een uitgebreide toelichting op analysemethoden en interpretatie van cijfers is terug te vinden in de KWOZ-hoofdrapportage.

Provinciale prognose als basis voor ontwikkeling doelgroepen, houd rekening met onzekerheden

De ontwikkeling van het aantal huishoudens zoals geprognosticeerd in de Provinciale prognose 2019, is sterk afhankelijk van de achterliggende uitgangspunten voor onder andere de variabelen vergrijzing, huishoudensverdunding en migratie. Houd bij de interpretatie van de prognosecijfers rekening met deze onzekerheden. Zie de hoofdrapportage van het KWOZ voor een uitgebreide toelichting hierover.

Opgave 2019-2029 (Doorstroommodel) en indicatieve uitgesplitst naar PMC's

We brengen de opgave (behoefte en theoretische overschotten) in beeld met het Stec Doorstroommodel, dat rekening houdt met de huidige woonsituatie, verhuiscapaciteit en woonwensen van bestaande huishoudens, maar ook met de ontwikkeling van doelgroepen. Zie onderstaand tekstkader.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

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

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

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht.

Energielabels

De woningvoorraad verdeeld naar energielabels. Hiervoor is primair gekeken naar geregistreerde energielabels (circa 42% van alle Zeeuwse woningen), voor woningen zonder geregistreerd label is een voorlopig label gehanteerd op basis van bouwjaar en woningtype. *Bron: RVO*

Aanpasbaarheid

De mate waarin de woningvoorraad geschikt is of te maken is voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad zijn geclassificeerd op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. De classificering van woningen is tot stand gekomen door diverse bronnen (o.a. BAG, 3D Gebouwhoogte NL, Toeris) te combineren. *Bron: TNO*

Huidig gebruik woningvoorraad

Huidig gebruik van de woningvoorraad in beeld gebracht door een koppeling tussen de BRP-, WOZ- en BAG-registers. Voor een klein deel is het gebruik onbekend: hier kon geen koppeling worden gemaakt.

Relatief kwetsbare voorraad

Met behulp van onze Monitor toekomstwaarde woningvoorraad geven we inzicht in de kwantitatieve en kwalitatieve opgave in de bestaande voorraad. Iedere individuele woning is gescoord op 4 woningkenmerken en 4 omgevingskenmerken. Hieruit volgt een totaalscore die aangeeft hoe kwetsbaar de woning relatief is. Alle scores zijn relatief: er zijn dus altijd relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen, (sterk) bovengemiddeld scorende woningen en woningen die daar tussenin zitten. We hanteren een vijfpuntsschaal, waarbij we ons in deze factsheet richten op de relatief (sterk) beneden gemiddeld scorende woningen.

Kwetsbare overschotten

Woningen waar op termijn naar verwachting overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar uit onze kwetsbaarheidsbenchmark bestaande woningvoorraad komen, zijn het meest risicovol: de minst presterende woningen binnen deze voorraad hebben het hoogste risico op leegstand en achteruitgang. Ook van andere type productmarktcombinaties (PMC's) is een deel van de woningen kwetsbaar, bijvoorbeeld omdat de energieprestatie laag is, al dan niet in combinatie met een relatief minder sterk presterende omgeving van de woning. Ook voor deze PMC's zien we potentiële opgaven binnen de bestaande voorraad, maar deze zijn door aanhoudende marktdruk minder urgent.