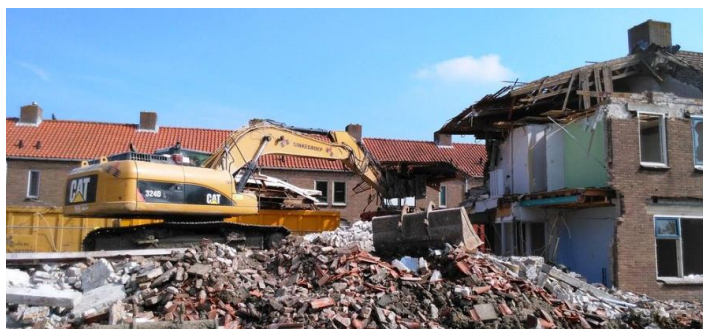


# WONINGMARKTAFSPRAKEN

## ZEEUWS-VLAANDEREN 2016-2025

### *DEEL 2: DE BALANS*

*[jaarlijkse rapportage over het jaar20xx]*





Vastgesteld bij collegebesluit van  
d.d.



Vastgesteld bij collegebesluit van  
d.d.



Vastgesteld bij collegebesluit van  
d.d.

# INHOUD

<b>1. Lijsten monitoring en planning</b>	<b>1</b>
1a. Monitoring	1
1b. Planning	3
<b>2. Overzicht gegevens</b>	<b>5</b>
2a. Werkelijk aantal inwoners over het jaar [x] (1/1/20x t/m 31/12/20x)	5
2b. Overzicht geboorte en sterfte over het jaar [x] (1/1/20[x] t/m 31/12/20[x])	5
2c. Migratiegegevens over het jaar [x] (1/1/20[x] t/m 31/12/20[x])	5
2d. Leegstand van woningen per 1 januari 20[x]	5
2e. Provinciale prognoses versus werkelijk toe-/afname over het jaar [x]	5
2f. Stand van zaken terugbrengen plancapaciteit	5
- Verslag gemeente Terneuzen	5
- Verslag gemeente Sluis	5
- Verslag gemeente Hulst	5
<b>3. Conclusie</b>	<b>6</b>
<b>Bijlage: Actuele provinciale prognoses</b>	<b>7</b>



# 1. LIJSTEN MONITORING EN PLANNING

## 1a. Monitoring

Monitoring																		Gemeente p.m	P.M.
datum gereedmelding bouw-/sloopplan			adresgegevens locatie				plangegevens												
A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q			
jaar	maand	dag	straat	huisnummer	postcode	plaatsnaam	opdrachtg	plantype	woonmilieu	woningtype	bijzondere woningen	objectcode BAG	huur/koop	prijsegment	duurzaamheid	levensloopbestendigheid	aantal	saldo	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	
																		0	



1b. Planning

PLANGEGEVENS							PLANNING KORTE TERMIJN [20XX-20XX]						
A	B	C	D	E	F	G	I	J	K	L	M	N	
naam project	straatnaam	huisnummer	postcode	plaatsnaam	plantype	capaciteit	aantal	woningtype	huur/koop	prijssegment	duurzaamheid	levensloopbestendigheid	
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0
													0

Gemeente p.m





## 2. OVERZICHT GEGEVENS

### 2a Werkelijk aantal inwoners over het jaar [x] (1/1/20x t/m 31/12/20x)

	Inwoners 1/1/jaar [x]	Inwoners 1/1/jaar [y]	Toename/ afname
Terneuzen			
Sluis			
Hulst			
Zeeuws-Vlaanderen			

### 2b Overzicht geboorte en sterfte over het jaar [x] (1/1/20[x] t/m 31/12/20[x])

	Geboorte	Sterfte	Saldo
Terneuzen			
Sluis			
Hulst			
Zeeuws-Vlaanderen			

### 2c Migratiegegevens over het jaar [x] (1/1/20[x] t/m 31/12/20[x])

	Emigratie	Immigratie	Saldo
Terneuzen			
Sluis			
Hulst			
Zeeuws-Vlaanderen			

### 2d Leegstand van woningen per 1 januari 20[x]

	Leegstand
Terneuzen	
Sluis	
Hulst	
Zeeuws-Vlaanderen	

### 2e Provinciale prognoses versus werkelijk toe-/afname over het jaar [x]

	Inwoners	Huishoudens	Werkelijke toename/ afname	Verschil
Terneuzen				
Sluis				
Hulst				
Zeeuws-Vlaanderen				

### 2f Stand van zaken terugbrengen plancapaciteit

- *Verslag gemeente Terneuzen*
- *Verslag gemeente Sluis*
- *Verslag gemeente Hulst*

### 3. CONCLUSIE

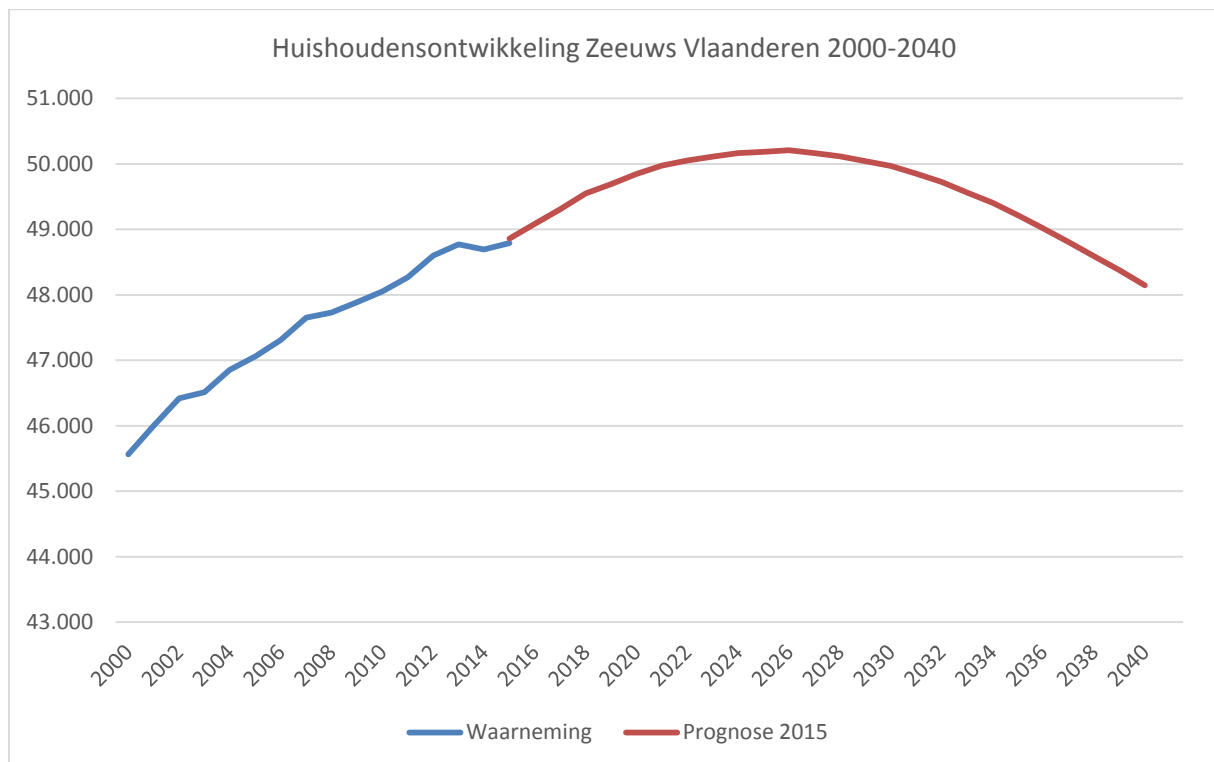
De rapportage bevat ook een samenvattend conclusie van werkelijke gegevens vergeleken met de geplande woningen/ prognoses.

## BIJLAGE: ACTUELE PROVINCIALE PROGNOSES

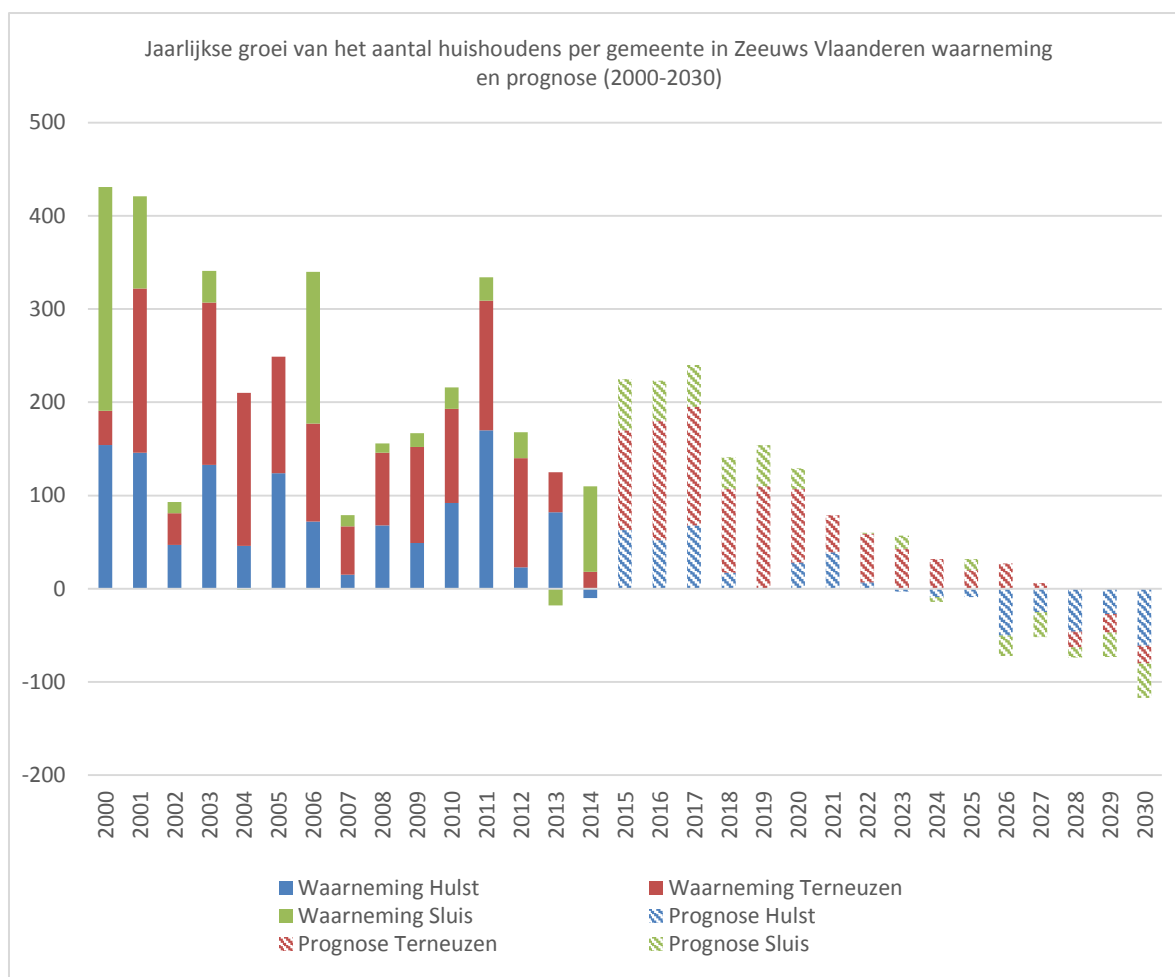
### Huishoudens en uitgangspunten voor regionale woningmarkt-afspraken Zeeuws-Vlaanderen (2015)

#### KWANTITATIEF

In Zeeuws Vlaanderen blijft het aantal huishoudens nog een aantal jaren doorgroeien. In de afgelopen jaren lijkt het of het aantal huishoudens stabiel is gebleven of gedaald. Dit wordt echter veroorzaakt door een trendbreuk in de landelijke huishoudenregistratie van het CBS, waarbij alleenstaande huishoudens zijn ondergebracht in een andere categorie. In Zeeuws Vlaanderen gaat het om ongeveer 200 huishoudens. Het aantal huishoudens groeit nog tot 2026 met 1121. Daarna gaat het aantal dalen waarbij het aantal huishoudens in Zeeuws Vlaanderen in het jaar 2037 weer op het niveau van nu is.



Wanneer gekeken wordt naar de jaarlijkse huishoudengroei van de afgelopen jaren in de Zeeuws Vlaamse gemeenten dan is een dalende trend herkenbaar in het verleden die doorgetrokken wordt in de toekomst. De cijfers zijn in het jaar 2013 gecorrigeerd voor de aanpassing van de huishoudentelling van het CBS. Opvallend is dat na 2017 de jaarlijkse groei van het aantal huishoudens een stap terug maakt en dan stapsgewijs steeds lager wordt. De groei slaat in Hulst het eerst om in een daling (2023), Sluis volgt een jaar later en Terneuzen volgt in 2028. De huishoudendaling wordt ingezet door de vergrijzing: de huishoudenverdunningstrend raakt uitgewerkt waardoor ondanks het positieve migratiesaldo de steeds ouder wordende bevolking ervoor zorgt dat er een daling van het aantal huishoudens ontstaat.



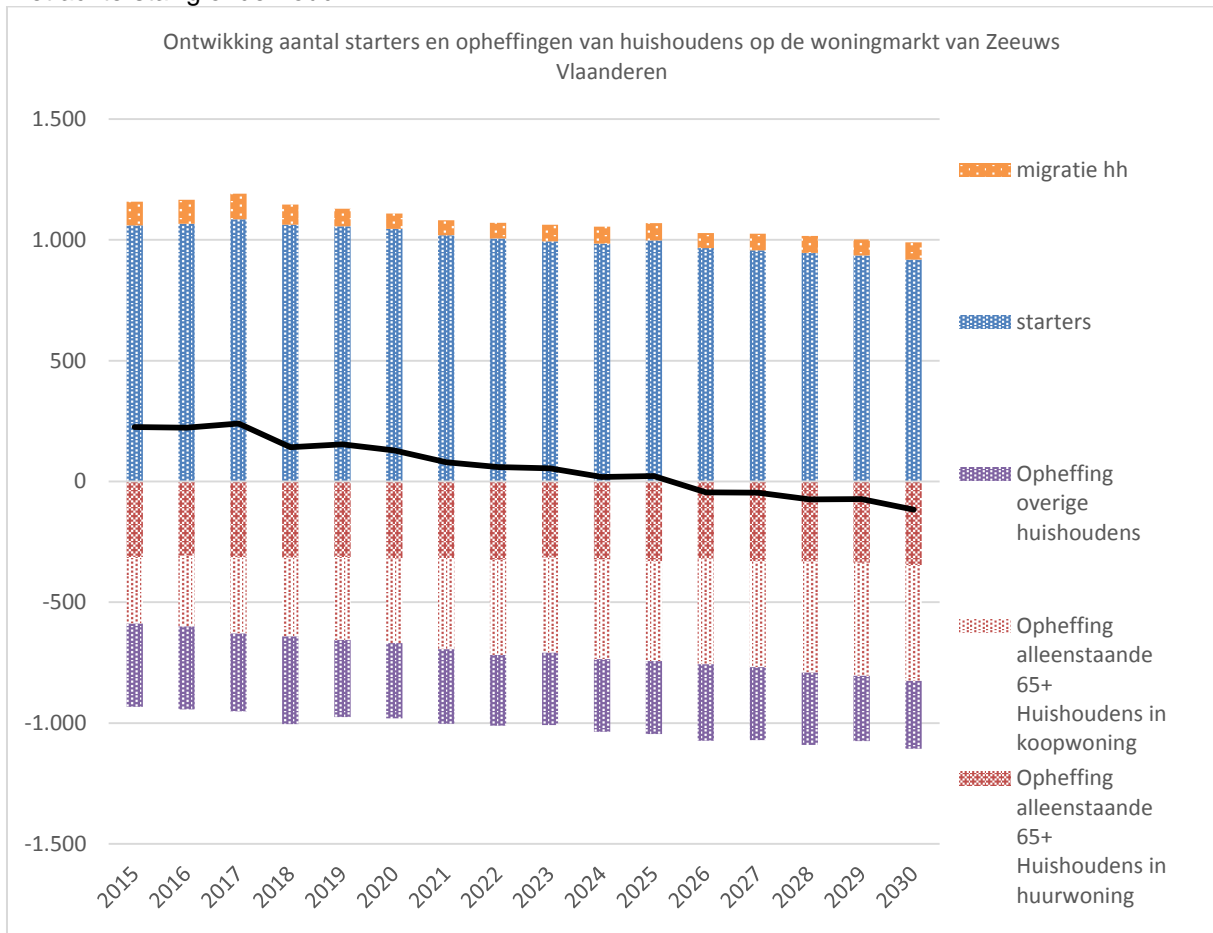
Dit leidt tot de volgende kwantitatieve uitgangspunten voor de regionale woningmarkt afspraken van Zeeuws-Vlaanderen: de uitsplitsing per gemeente is voor het regionale uitgangspunt niet relevant, maar helpt wel bij het onderling afbakenen van de locatie van de woningbouwplannen. Ter indicatie is ook de huishoudenontwikkeling in de afgelopen jaren weergegeven. De woningbehoefte voor de komende jaren wordt niet alleen bepaald door de berekende huishoudengroei volgens de Provinciale prognose, maar ook door de inhaalvraag die is ontstaan door de achterblijvende woningbouw tijdens de recente crisisjaren. Het afdoende onderbouwen van deze inhaalvraag is nog niet gereed, maar de verwachting is dat deze tussen de 0 en 20 % kan liggen.

Tabel 1: kwantitatief uitgangspunt regionale woningmarkt afspraken Zeeuws Vlaanderen

gemeente/regio	Huishoudenontwikkeling		Inhaalvraag	woningbehoefte
	2012-2015	2016-2026		
Gemeente Hulst	95	190	ntb	190 + inhaalvraag
Gemeente Terneuzen	178	721	ntb	721 + inhaalvraag
Gemeente Sluis	102	210	ntb	210 + inhaalvraag
<b>Zeeuws Vlaanderen</b>	<b>375</b>	<b>1.121</b>	<b>ntb</b>	<b>1121 + inhaalvraag</b>

In onderstaand figuur is te zien hoe de afname van de huishoudengroei ontstaat. Elk jaar komen zo'n 1000 starters op de woningmarkt die kiezen tussen een nieuwbouwwoning of bestaande huur- of koopwoning. Ook komen er per saldo jaarlijks ongeveer 100 huishoudens bij door buitenlandse of binnenlandse migratie. De bestaande woningen komen vrij door doorstroming van huishoudens naar

een andere woning in de regio of door verhuizing of overlijden. Wanneer een huishouden ophoudt te bestaan door overlijden of verpleegtehuis wordt het huishouden opgeheven. In de figuur is te zien dat wanneer het aantal starters en migrerende huishoudens het aantal opgeheven huishoudens overtreft het aantal huishoudens groeit. In 2026 overtreft het aantal opgeheven huishoudens het aantal nieuwe huishoudens zodat er huishoudendaling ontstaat. Opvallend hierbij is dat de groei van het aantal opgeheven huishoudens veroorzaakt wordt door de toename van het aantal alleenstaande oudere huishoudens in een koopwoning die opgeheven worden. Het betreft hier vaak kwetsbare woningen met achterstallig onderhoud.



## KWALITATIEF

De veranderingen van de omvang van de huishoudentypes is veel omvangrijker dan de ontwikkeling van het totale aantal huishoudens in de komende 10 jaar. Er komen ruim 3500 huishoudens bij van 60 jaar en ouder, terwijl het aantal jongere huishoudens, met name het aantal 'gezinshuishoudens' afneemt met ongeveer 2400 huishoudens. Het aantal oudere alleenstaande huishoudens neemt toe met 2000, het aantal gezinnen (30-60 jaar) met kinderen neemt juist af met 1400.

Deze verschuivingen zijn over 10 jaar niet voorbij, met name het aantal 80 plussers gaat dan sterk toenemen waarbij een verdubbeling van het aantal 80 plus huishoudens wordt verwacht.

Tabel 2: Ontwikkeling huishoudens (leeftijd en type) Zeeuws Vlaanderen 2016 tot 2026

Huishoudentype	15-29 jaar	30-59 jaar	60-79 jaar	80 plus	Totaal
Alleenstaanden	-303	-11	1124	1095	1905
Een ouder	-36	-126	183	-28	-7
Samenwonend zonder kind	-260	-639	292	486	-121
Samenwonend met kind	250	-1273	321	13	-689
Overige	10	40	1	33	33
Totaal	-339	-2009	1921	1599	1121

Tabel 3: Ontwikkeling huishoudens (leeftijd en type) gemeente Hulst 2016 tot 2026

Huishoudentype	15-29 jaar	30-59 jaar	60-79 jaar	80 plus	Totaal
Alleenstaanden	-97	-36	281	340	488
Een ouder	-7	-59	51	-14	-29
Samenwonend zonder kind	-36	-194	153	89	12
Samenwonend met kind	55	-499	158	5	-281
Overige	2	2	3	-7	0
Totaal	-83	-786	646	420	190

Tabel 4: Ontwikkeling huishoudens (leeftijd en type) gemeente Terneuzen 2016 tot 2026

Huishoudentype	15-29 jaar	30-59 jaar	60-79 jaar	80 plus	Totaal
Alleenstaanden	-143	22	652	492	1023
Een ouder	-14	-50	53	5	-6
Samenwonend zonder kind	-163	-386	121	363	-65
Samenwonend met kind	138	-493	83	9	-263
Overige	14	29	-4	-7	32
Totaal	-168	-878	905	894	721

Tabel 4: Ontwikkeling huishoudens (leeftijd en type) gemeente Sluist 2016 tot 2026

Huishoudentype	15-29 jaar	30-59 jaar	60-79 jaar	80 plus	Totaal
Alleenstaanden	-63	3	191	263	394
Een ouder	-15	-17	79	-19	28
Samenwonend zonder kind	-61	-59	18	34	-68
Samenwonend met kind	57	-281	80	-1	-145
Overige	-6	9	2	-4	1
Totaal	-88	-345	370	274	210

