



Rapportage

---

# Invloed corona op verhuismotieven Zeeland

Onderzoek voor de Provinciale Commissie Wonen Zeeland



[www.ioresearch.nl](http://www.ioresearch.nl)

[www.kaw.nl](http://www.kaw.nl)

# Colofon

**Uitgave**

I&O Research  
Piet Heinkade 55  
1019 GM Amsterdam

**Rapportnummer**

2021/119

**Datum**

mei 2021

**Opdrachtgever**

Dhr. Leo van den Brand namens de Provinciale Commissie Wonen

**Auteurs**

Ester Hilhorst  
Rixt Bijker (KAW)  
Jeroen Drewes (KAW)  
Melle Conradie  
Robert Nordeman

*Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld.*



# Inhoudsopgave

<b>Managementsamenvatting</b>	<b>5</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>8</b>
1.1 Aanleiding	8
1.2 Onderzoeksvraag en deelvragen	8
1.3 Onderzoeksaanpak	9
1.4 Leeswijzer	10
<b>2. Invloed corona op demografische ontwikkelingen</b>	<b>11</b>
2.1 Inleiding	11
2.2 Landelijke trends in bevolkingsontwikkeling	11
2.3 Bevolkingsontwikkeling Zeeland	13
2.4 Vestiging en vertrek naar leeftijd	14
2.5 Vestiging per gemeente	15
2.6 Herkomst vestigers van verhuizingen binnen Nederland	17
2.7 Ontwikkeling verhuizingen binnen Zeeland	19
2.8 Patronen internationale migratie van en naar Zeeland	20
2.9 Conclusie	21
<b>3. Invloed corona op de woningmarkt</b>	<b>23</b>
3.1 Inleiding	23
3.2 Landelijke ontwikkelingen op de woningmarkt	23
3.3 Context van Zeeland – Marktpositiescan	24
3.4 De krapte op de Zeeuwse woningmarkt	25
3.5 Instroom en de vraag naar woningen	27
3.6 Uitstroom en het aanbod van woningen	27
3.7 Ontwikkelingen bij corporaties	28
3.8 Conclusie	28
<b>4. Corona, thuiswerken en verhuismotieven</b>	<b>30</b>
4.1 Inleiding	30
4.2 Corona en thuiswerken	30
4.3 Corona en verhuismotieven	31
4.4 Corona en zoekgebied voor een nieuwe woning	34
4.5 Imago Zeeland: op de radar bij woningzoekenden?	35
4.6 Corona en woonwensen van de potentiële instroom	36
4.7 Conclusie	37
<b>5. Betekenis voor bevolkingsprognoses en woonagenda's</b>	<b>39</b>
5.1 Inleiding	39
5.2 Belangrijkste inzichten over de invloed van corona	39
5.3 Betekenis voor bevolkingsprognose	40
5.4 Betekenis voor woonagenda en woningmarktafspraken	42
5.5 Conclusie	43



<b>A Lijst met geraadpleegde documenten</b>	<b>44</b>
<b>B Beschrijving Marktpositiescan</b>	<b>45</b>
Woningkwaliteit op de kaart	47
Voorzieningen en bereikbaarheid op de kaart	48
Relatieve woningwaarde op de kaart	49
De marktpositiescan	50
<b>C NVM data</b>	<b>51</b>
<b>D Uitvraag BRP-data en CBS-data gemeenten</b>	<b>52</b>
<b>E Lijst met geïnterviewde personen</b>	<b>53</b>
<b>F Interviewprotocol</b>	<b>54</b>
<b>G Instroomgrafieken regionaal 2011-2020</b>	<b>56</b>
<b>H Onderzoeksverantwoording I&amp;O Research Panel</b>	<b>59</b>



# Managementsamenvatting

## Aanleiding

Zeeland is in 2020 harder gegroeid dan de jaren ervoor. Dit roept de vraag op wat hiervan de oorzaak is. Mensen werken vaker thuis en zouden daarom bereid kunnen zijn op grotere afstand van hun werk te wonen. Dit zou voor extra instroom naar Zeeland kunnen zorgen vanuit andere regio's van Nederland. De Provinciale Commissie Wonen wil graag inzicht in de omvang van deze ontwikkelingen, of deze incidenteel of structureel zijn en of dit gevolgen heeft voor de vraag naar typen woningen en woonmilieus in Zeeland.

## Onderzoeksvraag

### Centrale onderzoeksvraag



*Wat is de impact van het thuiswerken en de demografische en sociaaleconomische gevolgen door de corona-epidemie op de woningbehoefte van Zeeland voor de komende vijf tot tien jaar?*

### De deelvragen zijn:

- 1 Wat zijn de gevolgen van de corona-epidemie op de demografische ontwikkelingen in Zeeland (2020 vergeleken met 2011-2019)?
- 2 Wat zijn de gevolgen van de corona-epidemie op de woningmarkt in Zeeland (2020 vergeleken met 2011-2019)?
- 3 Wat zijn naar verwachting de gevolgen van de corona-epidemie op thuiswerken, verhuisgeneigdheid en de vraag naar woonmilieus en woningtypes (duiding ontwikkeling 2020)?
- 4 Wat is de betekenis van de voorgaande ontwikkelingen voor de bevolkingsprognoses Zeeland (indicatief) en voor de woonagenda's en regionale woonafspraken Zeeland (indicatief)?

## Aanpak

Om bovenstaande vragen te beantwoorden hebben we gebruik gemaakt van:

- Diepte-interviews (makelaars, corporatiebestuurders, toerisme ondernemers)
- Data-analyse
  - Bevolkings- en migratiegegevens (vanuit de gemeentelijke BRP en CBS)
  - Marktdata (Kadaster, NVM)
  - Marktscan (KAW)
- Documentstudie van eerdere onderzoeken
- Peiling van het I&O panel onder inwoners van Zeeland en de regio's rondom Zeeland.

## Beantwoording van de onderzoeksvraag

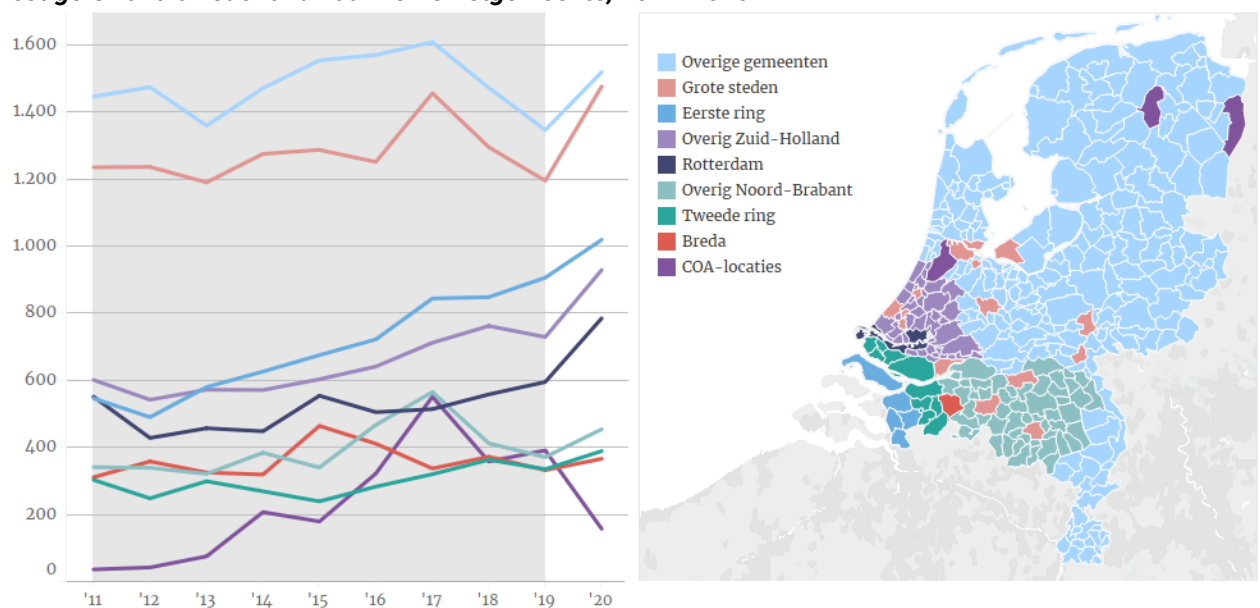
Het jaar 2020 was een bijzonder jaar. De bevolkingsgroei van Zeeland (0,5 procent in 2020) lag weliswaar iets hoger dan de jaren daarvoor, maar de instroom ten opzichte van voorgaande jaren betreft waarschijnlijk geen nieuwe groep. De samenstelling van de instroom en de achterliggende beweegredenen lijken vergelijkbaar met de trend die al sinds 2017 gaande was. De corona-epidemie heeft de trend vermoedelijk licht versterkt, waarbij het effect sterk verweven lijkt met de druk op de woningmarkt. Er lijkt (nog) geen sprake van een trendbreuk maar eerder een voortzetting en lichte stijging van een trend die al gaande was.



## Corona en demografische ontwikkelingen

De bevolking van Zeeland groeit sinds 2015, vooral als gevolg van een toenemende vestiging van buiten Zeeland. In 2020 is dit versterkt: de instroom is toegenomen en de uitstroom afgenomen. De timing van verhuizing valt gelijk met de eerste lockdown, een verlengde zomer en nogmaals aan het eind van het jaar (verandering van fiscale regelingen). Een deel van de verhuizingen is echter administratief van aard (inschrijving in de tweede woning). De corona-epidemie lijkt bestaande trends te versterken. De toename van de instroom zit vooral in de leeftijdsgroep 20-40-jarigen, die al de grootste groep vestigers waren. Enkele grote steden, gemeenten in de eerste ring rond Zeeland en gemeenten in Zuid-Holland en enkele gemeenten met een COA-locatie zijn belangrijke herkomstgebieden van vestigers. De instroom uit deze gebieden nam in 2020 toe. De instroom uit België naar met name Zeeuws-Vlaanderen (niet weergegeven in onderstaande figuur) ligt in 2020 net als de jaren daarvoor rond de 1.100 mensen op jaarbasis.

### Vestigers vanuit Nederland naar herkomstgemeente, 2011-2020



Bron: BRP-data Zeeuwse gemeenten, uitvraag maart 2021

## Corona en de woningmarkt

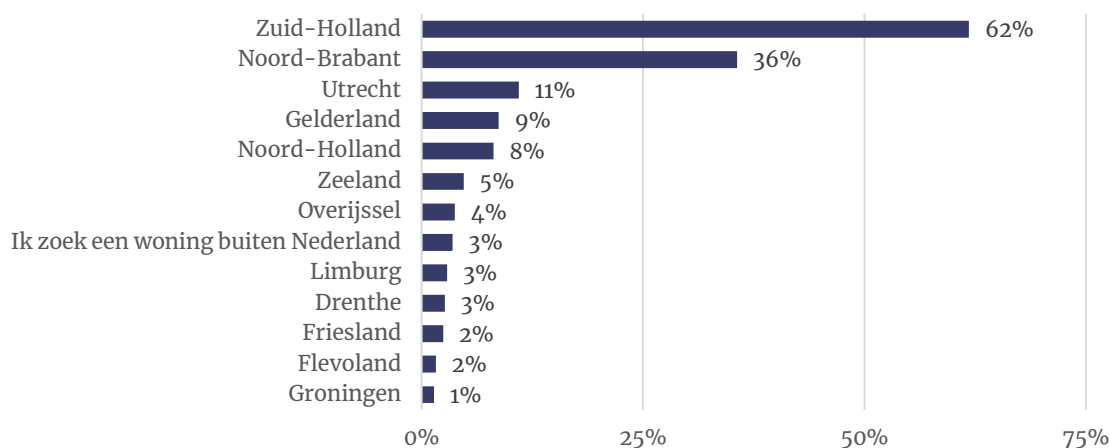
Het jaar 2020 was een bijzonder jaar voor de Zeeuwse woningmarkt. Met name de grote krapte, het overbieden op woningen en de toename van de instroom van buitenaf vallen op. Dit zijn ontwikkelingen die ook voor 2020 zichtbaar waren, maar die in 2020 sterker tot uiting kwamen. De corona-epidemie lijkt één van de factoren te zijn die daarin een rol spelen. De instroom vanuit de Randstad lijkt (ieder geval tijdelijk) versterkt. Dit is vooral te merken in de grotere kernen met een breed voorzieningenaanbod en in de dorpen met basisvoorzieningen als een basisschool en een supermarkt. En dan met name op de eilanden met een gunstige ligging en bereikbaarheid ten opzichte van de Randstad. Dit betekent dat de instroom met name landt op plekken die al een goede marktpositie hadden binnen Zeeland. Voor de sociale huur geldt dat de corona-epidemie mogelijk leidt tot minder mutaties (omdat de onzekerheid mensen ervan zou weerhouden om te verhuizen), maar de krapte op de woningmarkt speelt hier ook een rol. Als de corona-epidemie al een rol speelt, dan is die kleiner dan op de markt voor koopwoningen.

## Corona, thuiswerken en verhuisgeneigdheid

Van de werkenden die wonen in de ring rond Zeeland denkt ongeveer de helft dat zij na de corona-epidemie minimaal de helft van de werkweek thuis zal werken. In Zeeland is de groep die momenteel thuiswerkt kleiner dan in de ring rondom Zeeland. Zeeuwen verwachten na de corona-epidemie minder vaak thuis te werken dan mensen in de ring rondom Zeeland.

De verhuisgeneigdheid blijkt zowel positief als negatief beïnvloed door corona. Per saldo is de verhuisgeneigdheid niet hoger dan vóór de corona-epidemie. Het merendeel van de mensen met verhuisplannen zoekt een nieuwe woning in of nabij de huidige woonomgeving. De mensen vanuit de regio's rondom Zeeland die wel verder kijken doen dat vaker in Utrecht, Gelderland of Noord-Holland dan in Zeeland. Vijf procent van de verhuisgeneigden in de regio's rondom Zeeland zoekt naar een woning in Zeeland.

**In welke provincie zoekt u een woning? (gevraagd aan mensen die willen verhuizen; n=455)  
(meerdere antwoorden mogelijk)**



Bron: I&O Research Panel Ring Randstad, peildatum maart 2021

## Betekenis voor prognoses en afspraken

De huidige bevolkingsprognose stamt uit 2019. Gezien de ontwikkelingen in 2020 is het raadzaam om deze zoals gepland in 2022 te herzien. De aanbeveling is om een extra marge in te bouwen om rekening te houden met de potentiële effecten van corona alsook de marktdruk van de laatste jaren. Door de laatste drie jaren (2017-2020) zwaarder te laten meewegen in de prognoseberekening dan de jaren daarvoor, is dit goed te ondervangen.

De provincie is gestart met een traject om woonagenda's te ontwikkelen met de gemeenten. Het belang hiervan wordt door dit onderzoek nogmaals onderstreept. Hoe dynamisch en beweeglijk de woningmarkt is, blijkt des te meer in 2020. Dat er een vorm van samenwerking gevonden wordt waarin flexibel gereageerd kan worden is van groot belang. Het betrekken van corporaties en makelaars in dat proces verdient aanbeveling. Enkele inhoudelijke aanbevelingen:

- Creëer doorstroming door passende woningen te maken voor ouderen;
- Bied ruimte voor de vraag van nu met oog voor de krimp in de toekomst. Heb ook oog voor de renovatieopgave in de provincie.

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De bevolking van Zeeland groeide in 2020 harder dan in voorgaande jaren. Mogelijk is dit ten dele toe te schrijven aan een extra instroom van mensen die door het thuiswerken blijvend op grotere afstand van hun werk gaan wonen. Tegelijk is er door corona een hogere sterfte in Zeeland en is de migratie van buiten Nederland (van vluchtelingen en vanuit Vlaanderen) afgenomen. Mogelijk heeft dit (laatste) invloed op de sociale huursector. De Provinciale Commissie Wonen wil graag inzicht in de omvang van deze ontwikkelingen, of deze incidenteel of structureel zijn en of dit gevolgen heeft voor de vraag naar typen woningen en woonmilieus in Zeeland.

## 1.2 Onderzoeksvraag en deelvragen

### Centrale onderzoeksvraag



*Wat is de impact van het thuiswerken en de demografische en sociaaleconomische gevolgen door de corona-epidemie op de woningbehoefte van Zeeland voor de komende vijf tot tien jaar?*

### De deelvragen zijn:

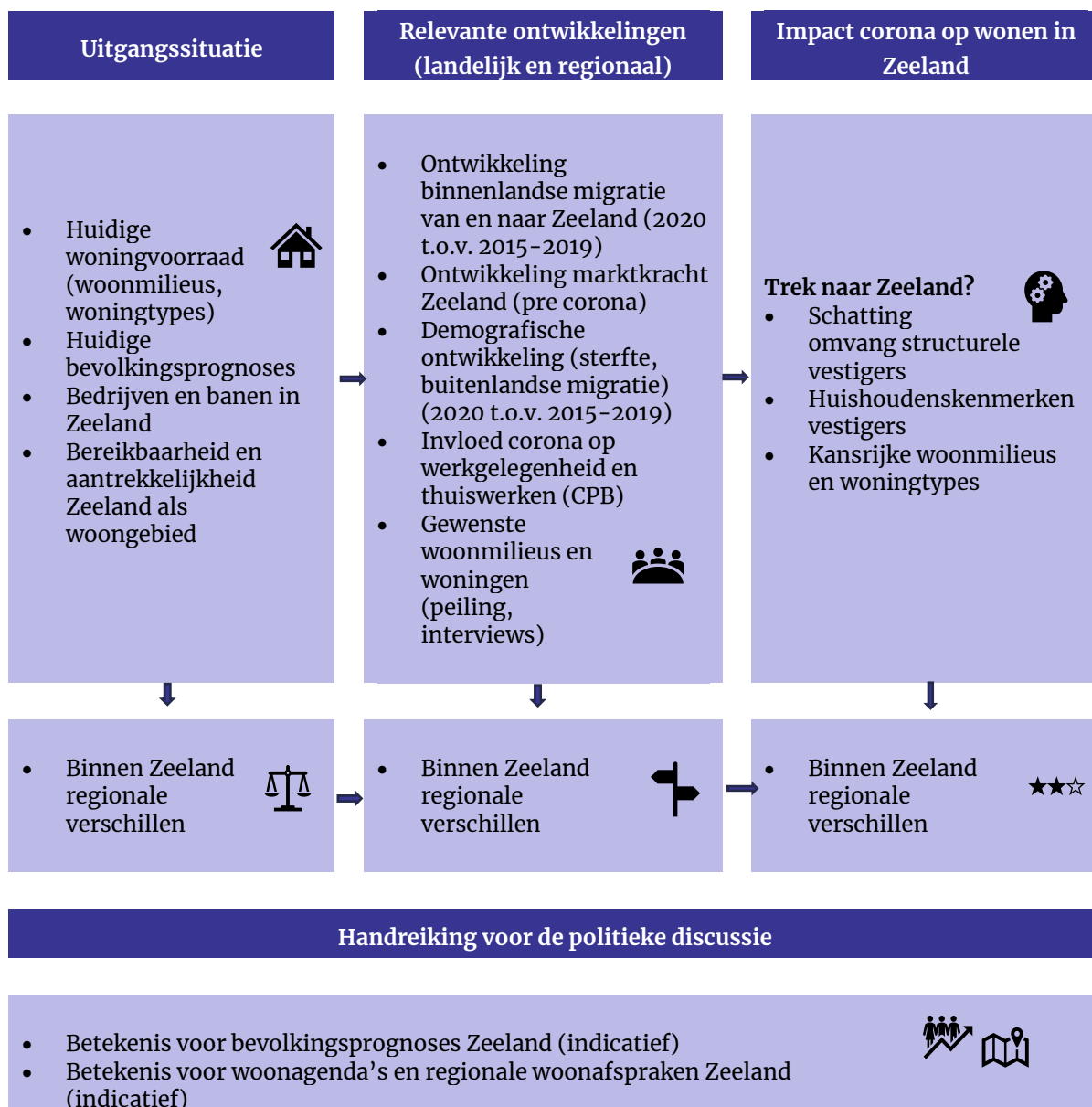
- 1 **Wat zijn de gevolgen van de corona-epidemie op de demografische ontwikkelingen in Zeeland (2020 vergeleken met 2011-2019)?**
  - Welke patronen zijn zichtbaar in natuurlijke bevolkingsontwikkeling en migratiesaldo?
  - Hoe ontwikkelt zich de binnenlandse migratie van en naar Zeeland (2020 vergeleken met 2011-2019)?
  - Wat is hiervan de omvang in aantal, leeftijd, en gemeente of regio?
- 2 **Wat zijn de gevolgen van de corona-epidemie op de woningmarkt in Zeeland (2020 vergeleken met 2011-2019)?**
  - Welke positie heeft de Zeeuwse woningmarkt in nationaal perspectief? Hoe is deze positie in de afgelopen jaren veranderd?
  - Hoe ontwikkelden zich de in- en uitstroom op de koopmarkt?
  - In welke mate kan de corona-epidemie (voor de kortere termijn) leiden tot een veranderende vraag voor (sociale) huur, qua aantallen, woningtypes en woningomvang?
- 3 **Wat zijn naar verwachting de gevolgen van de corona-epidemie op thuiswerken, verhuisgeneidheid en de vraag naar woonmilieus en woningtypes (duiding ontwikkeling 2020)?**
  - In welke mate kan thuiswerken een structureler karakter krijgen, voor welke sectoren?
  - In welke mate kan vaker thuiswerken leiden tot extra instroom in Zeeland?
  - Welke woonmilieus en woningtypes zoeken deze extra inwoners?
    - Qua woonmilieu (dorps, stedelijk, landelijk, kust e.d.)
    - Qua woningtype – en prijs (koopsom, vrije sectorhuur of sociale huur) en programma (aantal kamers, buitenruimte, oppervlaktetaten)



4 Wat is de betekenis van de voorgaande ontwikkelingen voor de bevolkingsprognoses Zeeland (indicatief) en voor de woonagenda's en regionale woonafspraken Zeeland (indicatief)?

### 1.3 Onderzoeksaanpak

Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van verschillende bronnen, die in samenhang een antwoord geven op de onderzoeksvragen. Daarbij is gekeken naar landelijke ontwikkelingen en ontwikkelingen binnen Zeeland. Telkens is daarbij de vraag gesteld of de ontwikkeling in 2020 anders was dan de jaren ervoor en zo ja, of dat onder invloed was van de corona-epidemie en daarbij of het een tijdelijk effect zal zijn ofwel een meer blijvende trend.



De verschillende bronnen die zijn toegepast (en in de rapportage met verschillende iconen aangeduid):



Documentstudie (zie bijlage A voor de gebruikte externe rapporten en onderzoeken);

Data-analyse:



- Marktscan (zie bijlage B voor een inhoudelijke toelichting op de marktscan);
- Marktdata als Kadaster en NVM (zie bijlage C voor een beschrijving van de bron);
- CBS- en BRP-data (zie bijlage D voor een toelichting op de cijfers en de bronnen);
- Instroomgrafieken per gemeente (zie bijlage G)



Interviews met makelaars, corporaties en aanbieders van toeristische accommodaties in Zeeland (zie bijlage E voor de lijst met geïnterviewde personen en bijlage F voor het gebruikte interviewprotocol);



Een peiling in het I&O Research Panel onder inwoners van Zeeland en de gebieden rondom Zeeland (Groot-Rotterdam, Groot-Breda), (zie bijlage H voor een verantwoording van de onderzoeksmethodiek, respons en representativiteit).

## 1.4 Leeswijzer

Deze rapportage startte met de managementsamenvatting. Hoofdstuk 2 beantwoordt de eerste onderzoeksvraag: wat is de invloed van corona op de demografische ontwikkeling in Zeeland? Hoofdstuk 3 beantwoordt de tweede onderzoeksvraag: wat is de invloed van corona op de markt voor koopwoningen in Zeeland? Hoofdstuk 4 beantwoordt de derde onderzoeksvraag: wat is de invloed van corona op thuiswerken, verhuisgeneigdheid en woonwensen? In hoofdstuk 5 trekken we op basis van de bevindingen (indicatieve) conclusies voor wat corona kan betekenen voor de bevolkingsprognoses van Zeeland en voor de woonagenda's en regionale afspraken. De rapportage sluit af met een aantal bijlagen die de toegepaste onderzoeksmethoden beschrijven.

## 2. Invloed corona op demografische ontwikkelingen

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk kijken we naar de invloed van de corona-epidemie op demografische ontwikkelingen in Zeeland. Om dit goed te kunnen doen, vergelijken we de jaren in de periode 2011-2020, met speciale aandacht voor 2020. Waar het mogelijk is en toegevoegde waarde heeft, zoomen we verder in op tijdsperiodes (kwartalen of maanden) van het jaar 2020.

We onderscheiden in de demografische ontwikkelingen enkele trends:

- Het migratiesaldo als gevolg van emigratie en immigratie;
- Het migratiesaldo als gevolg van vestiging vanuit de rest van Nederland;
- Interne migratie binnen Zeeland.

De focus van het onderzoek, en het hoofdstuk, ligt op veranderingen in de trends waarvan het aannemelijk is dat de corona-epidemie (mede) de veroorzaker is. Daarnaast ligt de nadruk op de instroom van buiten de provincie, omdat de hypothese is dat die is toegenomen door de corona-epidemie. De cijfers in dit hoofdstuk zijn opgebouwd uit analyses op basis van de BRP (aangeleverd door de gemeenten) en geverifieerd met CBS cijfers, aangevuld met bevindingen uit de interviews met makelaars en corporaties. In de bijlagen staat hierover meer achtergrondinformatie.

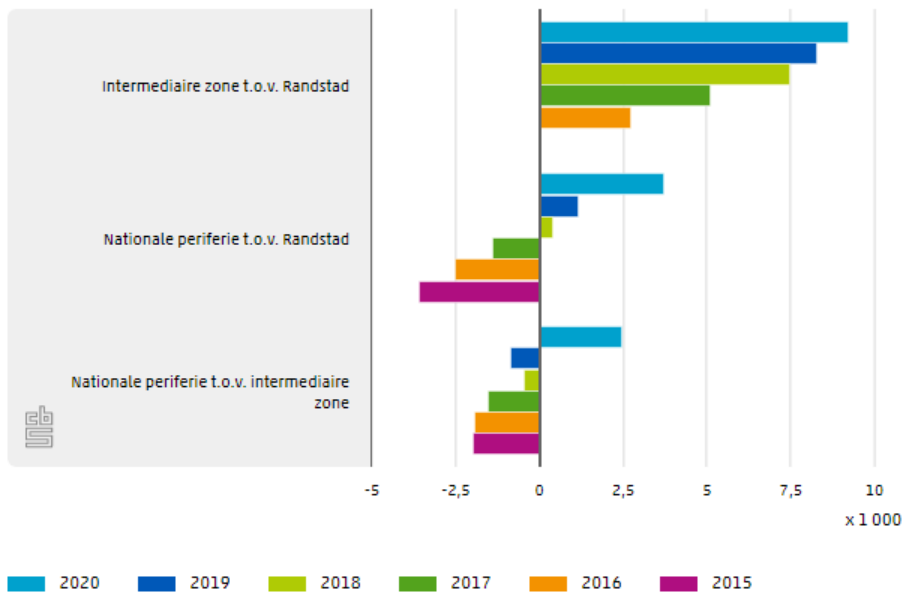
### 2.2 Landelijke trends in bevolkingsontwikkeling

#### Trek vanuit de Randstad



Het CBS heeft in beeld gebracht hoe in de periode april-december in de jaren 2015-2020 de verhuizingen van en naar de Randstad zich hebben ontwikkeld. Het gaat om verhuizingen binnen Nederland, in drie gebieden: tussen de Randstad en de ring daaromheen (de 'intermediaire zone', dus Flevoland en grote delen van Gelderland, Overijssel en Noord-Brabant), tussen de Randstad en de 'nationale periferie' (waartoe de noordelijke provincies, Limburg, Zeeland en de oostelijke delen van Gelderland en Overijssel behoren) en tussen de intermediaire zone en de nationale periferie. Figuur 2.1 laat zien dat er al langere tijd een trek is vanuit de Randstad naar de intermediaire zone: er verhuizen meer mensen vanuit de Randstad naar dat gebied dan dat er vanuit dat gebied naar de Randstad verhuizen. Het onderzoek laat verder zien dat deze trek uit de Randstad sinds 2015 ieder jaar in omvang toeneemt en dat het aantal mensen dat in omgekeerde richting verhuist, min of meer gelijk blijft. Sinds 2018 verhuizen er ook méér mensen vanuit de Randstad naar de nationale periferie dan er zich vanuit dat gebied in de Randstad vestigen. In 2020 was er (wellicht eenmalig, wellicht als startpunt van een nieuwe trend) eveneens sprake van een trek van de intermediaire zone naar de nationale periferie.

**Figuur 2.1 Saldo verhuizingen, april t/m december 2020**

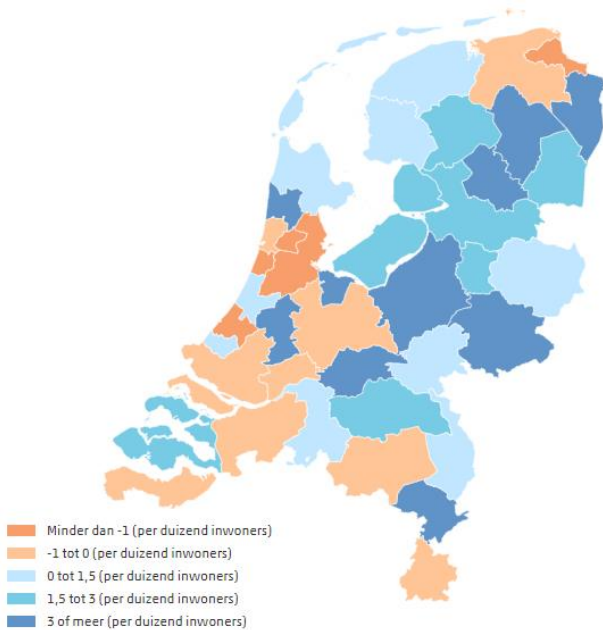


Bron: CBS

**Saldo verhuizingen 2020 per regio in Nederland**

Het CBS heeft ook in beeld gebracht in welke regio's in Nederland in de periode april-december 2020 sprake is van een vestigings- of vertrekkersoverschot. In grote lijnen kenden stedelijke gebieden vaker een negatief migratiesaldo (meer vertrekkers dan vestigers). Binnen Zeeland is er, behalve in Zeeuws-Vlaanderen, overal sprake van een lichte groei. Zeeuws-Vlaanderen had in de periode april-december 2020 te maken met meer vertrekkers dan vestigers vanuit de rest van Nederland. De in- en uitstroom vanuit en naar Vlaanderen is in deze figuur niet meegenomen.

**Figuur 2.2 Saldo verhuizingen (binnenlandse migratie), april t/m december 2020, naar COROP-regio**



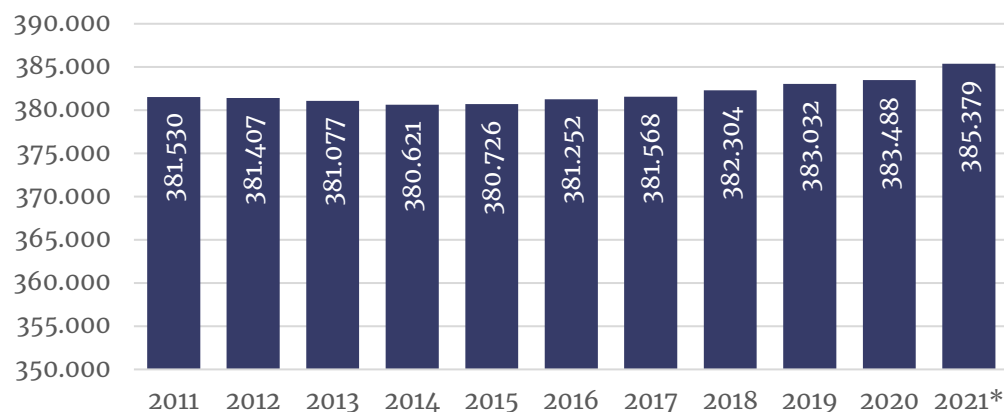
Bron: CBS

## 2.3 Bevolkingsontwikkeling Zeeland



Sinds 2015 groeit de bevolking van Zeeland onafgebroken, van 380.726 op 1 januari 2015 tot 385.379 op 1 januari 2021. In 2020 was de bevolkingsgroei 0,5 procent. Dat is een sterkere groei dan de jaren daarvoor.

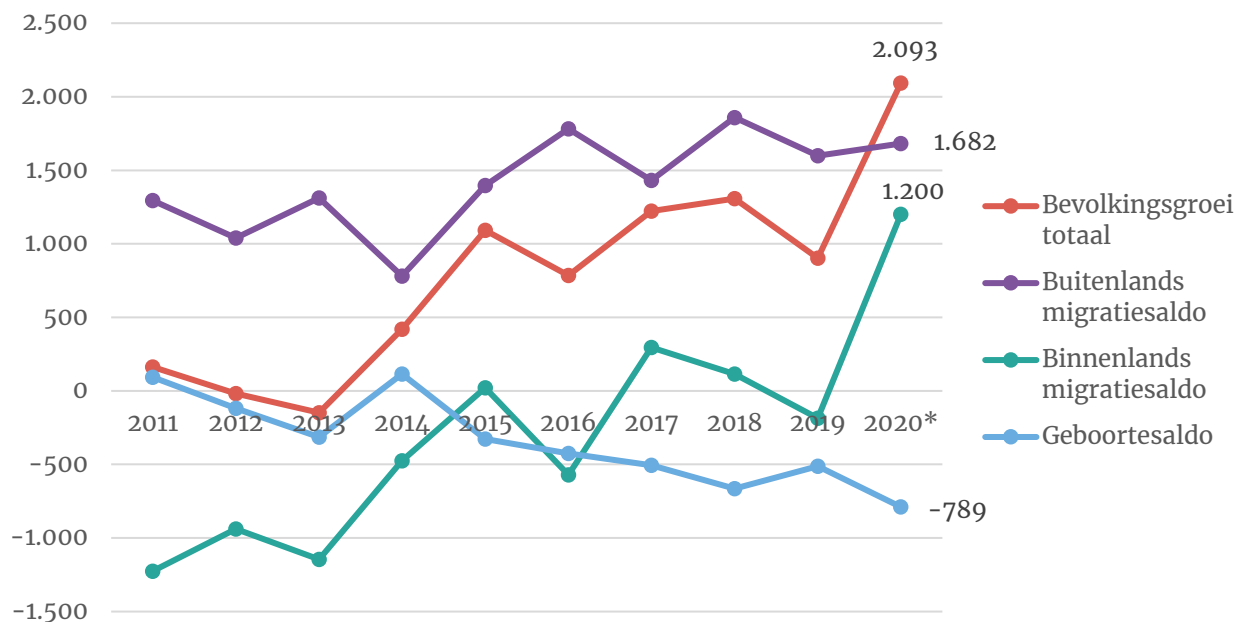
**Figuur 2.3 Bevolkingsontwikkeling Zeeland 2011-2021**



Bron: CBS. Peildatum: 1 januari, 2020 en 2021 voorlopige cijfers.

De bevolkingsontwikkeling is opgebouwd uit verschillende componenten: geboorte en sterfte (samen: geboortesaldo), binnenlandse vestiging en vertrek (samen: binnenlands migratiesaldo) en emigratie en immigratie (samen: buitenlands migratiesaldo). Dat is weergegeven in onderstaande figuur.

**Figuur 2.4 Componenten bevolkingsontwikkeling 2011-2020**



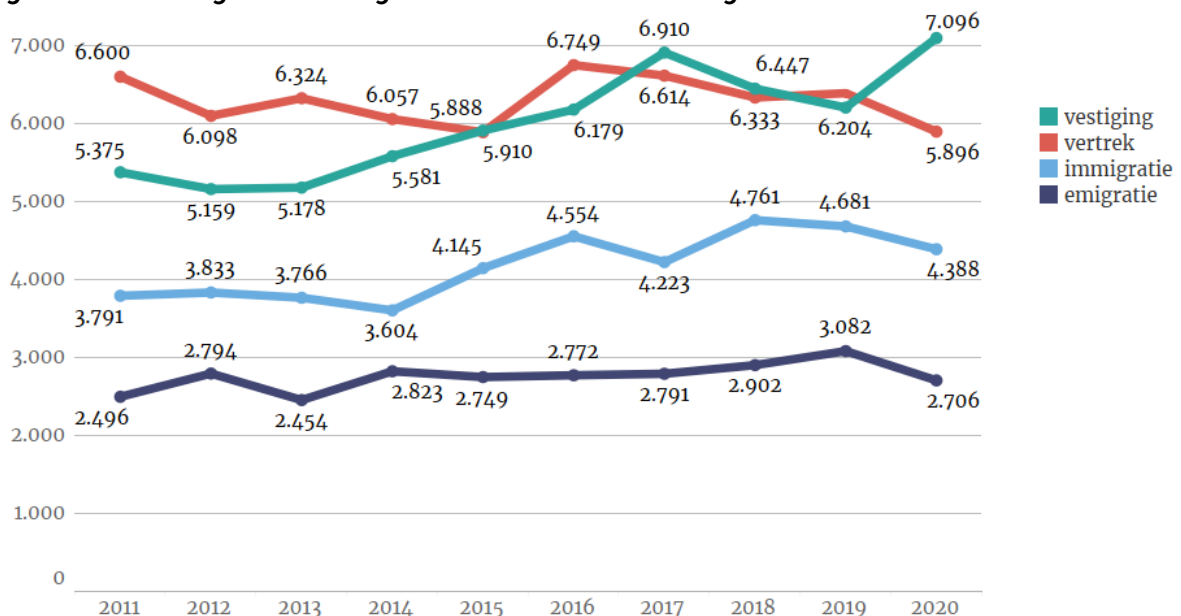
Bronnen: geboortesaldo: CBS, peildatum 31 december, 2020 voorlopige cijfers; migratiecijfers: BRP, uitvraag maart 2021



Allereerst valt op dat er in de periode 2011-2020 het geboortesaldo overwegend negatief is, wat betekent dat er meer mensen sterven dan er geboren worden. Zonder vestiging van buiten de provincie zou de bevolking zijn afgenomen. De groei van de bevolking komt in de afgelopen jaren met name door een positief buitenlands migratiesaldo: er vestigden zich jaarlijks zo'n 1.500 mensen méér uit het buitenland dan dat er vertrokken naar het buitenland. Het binnenlands migratiesaldo laat sinds 2011 een stijgende lijn zien. Tot 2016 vertrokken er meer mensen uit Zeeland naar een andere gemeente in Nederland dan er zich vestigden in Zeeland. Vanaf 2017 (met uitzondering van 2019) is er een positief binnenlands migratiesaldo. In 2020 was het binnenlands migratiesaldo duidelijk hoger dan de jaren daarvoor en kwam het in de buurt van het buitenlands migratiesaldo. De trend sinds 2011 hangt (deels) samen met de financiële crisis. Tot 2014 was er een duidelijk vertrekoverschot. Daarna slaat dit om in een positieve bevolkingsgroei.

In onderstaande figuur zijn vestiging en vertrek vanuit elders in Nederland en emigratie en immigratie zichtbaar. De hoge binnenlandse vestiging in 2017 is te verklaren door een instroom van asielzoekers vanuit elders in het land. Opvallend is dat in 2020 de vestiging duidelijk hoger lag dan in de periode daarvoor en dat het vertrek duidelijk lager was.

**Figuur 2.5 Bevolkingsontwikkeling Zeeland 2011-2020 naar migratiesoort**



Bron: BRP-data Zeeuwse gemeenten, uitvraag maart 2021

De timing van de toename in 2020 komt overeen met de start van de corona-epidemie. Als we de in- en uitstroom per maand bekijken, dan valt op dat er normaal een piek is in de zomermaanden qua instroom. In 2020 is de instroom gedurende een langere periode hoog (april tot en met oktober), en nogmaals in december (samenhangend met een wijziging in fiscale regelingen).

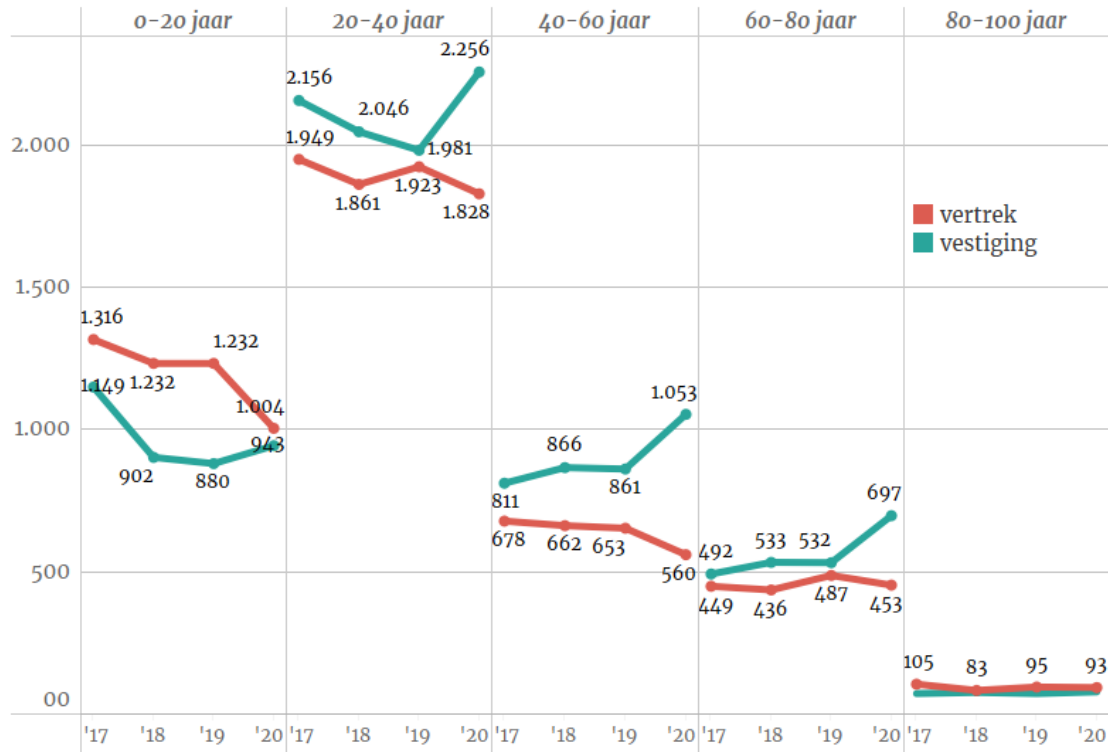
## 2.4 Vestiging en vertrek naar leeftijd



Er is in 2020 een groei van de instroom van de leeftijdscategorieën 20-40, 40-60 en 60-80. Met name de groei in de categorie 20-40 is afwijkend ten opzichte van voorgaande jaren, een ombuiging van krimp naar behoorlijke groei. Tegelijkertijd is er een duidelijke afname

van de uitstroom van de categorie 0-20. Deze laatste afname kan waarschijnlijk verklaard worden doordat studenten door het aanbod van vaak volledig online hoger onderwijs dit jaar de keuze hebben gemaakt nog niet op kamers te gaan. Hier is dus waarschijnlijk sprake van een (mogelijk tijdelijk) effect van de corona-epidemie.

**Figuur 2.6 Vestigers en vertrekkers van/naar overig Nederland, 2017-2020, naar leeftijdsgroep**



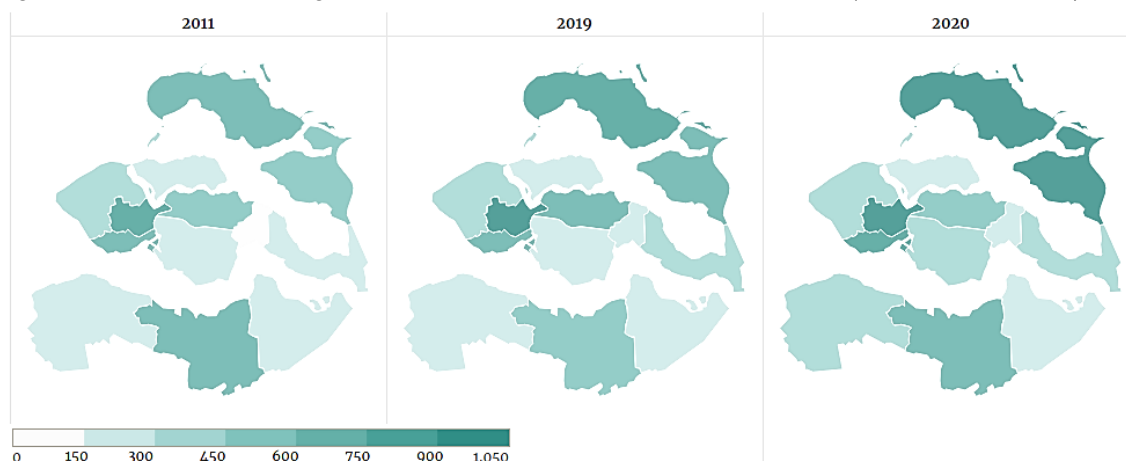
Bron: BRP-data Zeeuwse gemeenten, uitvraag maart 2021. Cijfers zijn exclusief de gemeenten Middelburg, Noord-Beveland en Vlissingen

## 2.5 Vestiging per gemeente



Op gemeenteniveau zijn er grote verschillen te zien. In 2020 waren Middelburg, Schouwen-Duiveland en Tholen de grootste ontvangers van instroom uit andere gebieden van Nederland. Middelburg was altijd al een plek met grote aantrekkingskracht voor mensen van buiten Zeeland. Dat Schouwen-Duiveland en vooral Tholen zo'n grote instroom hebben, is iets van de laatste jaren. Ook dit wijst op het effect van een toegenomen druk op de woningmarkt elders in het land (Randstad, Noord-Brabant). Ook de andere grotere steden in Zeeland blijven in trek voor instroom vanuit andere delen van Nederland. Gemeenten met kleinere kernen op afstand van de rest van Nederland merken het minst van de toegenomen instroom.

**Figuur 2.7 Instroom vanuit gemeenten in Nederland 2011, 2019 en 2020 (absolute aantallen)**



Bron: BRP-data Zeeuwse gemeenten, uitvraag maart 2021



Uit de interviews met makelaars blijkt dat zij na de eerste lockdown tot aan het einde van het jaar 2020 een toename zagen van geïnteresseerden, ook van buiten Zeeland. Dit geldt voornamelijk voor grote kernen en gemeenten nabij Zuid-Holland en Noord-Brabant.

Waar normaal de piek van de verkopen in de zomerperiode lag, begon dat seizoen in 2020 eerder en liep het langer door.



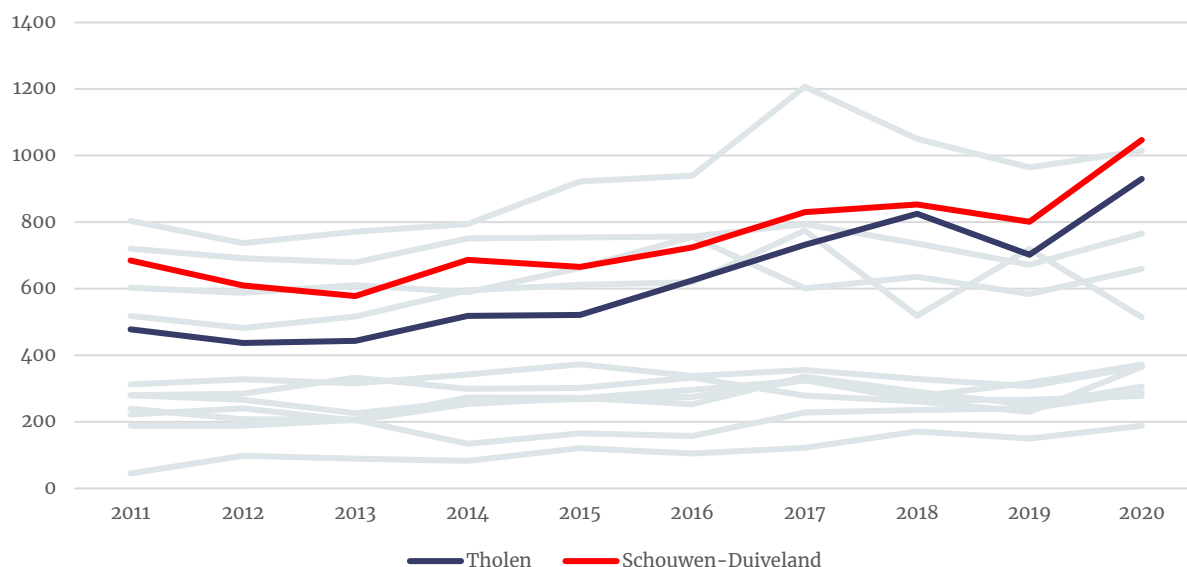
Een deel van de instroom kan verklaard worden door de *communicatie van de Rijksoverheid* rondom de corona-epidemie. Aan de het begin van de eerste en tweede lockdown benadrukte de Rijksoverheid dat je zo min mogelijk moest bewegen en vooral thuis moest blijven. Hierdoor zijn mensen die een tweede huis bezitten zich gaan inschrijven in de plaats waar zij het liefst voor langere tijd wilden blijven. Het betreft dus geen verhuizing of vestiging maar een administratieve handeling die in de BRP als verhuizing is geregistreerd. Deze ontwikkeling speelt vooral in toeristische gemeenten in Zeeland.



De NVM-cijfers ondersteunen de conclusie dat instroom naar Schouwen-Duiveland en Tholen toeneemt. Schouwen-Duiveland laat op basis van het aantal *verkochte woningen aan personen van buiten Zeeland* echter niet dezelfde scherpe stijging als de grafiek op basis van de BRP-data (zoals weergegeven in figuur 2.8). In Tholen is de instroom van buiten de provincie vooral afkomstig van omringende gemeenten in Noord-Brabant. Ook hier is sprake van een flinke stijging. In de bijlages zijn instroomgrafieken te zien voor alle regio's van Zeeland.



**Figuur 2.8 Aantallen gevestigde personen van buiten Zeeland 2011- 2020**



Bron: BRP-data Zeeuwse gemeenten, uitvraag maart 2021

## 2.6 Herkomst vestigers van verhuizingen binnen Nederland

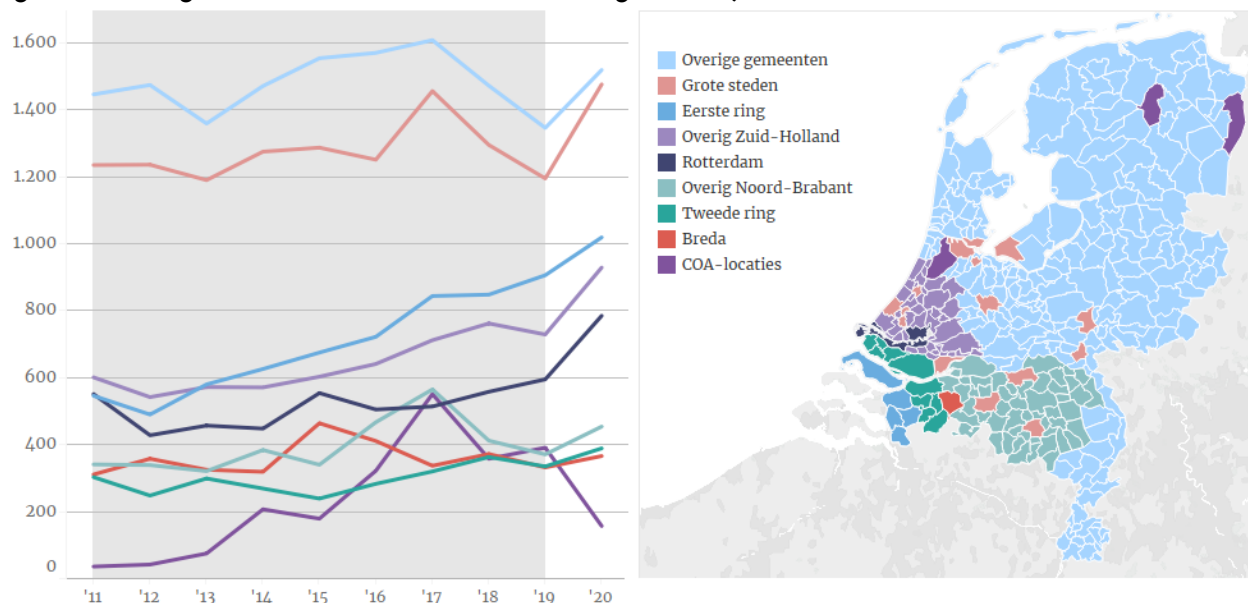


De BRP-data bevatten gegevens over de herkomstgemeente van vestigers. In figuur 2.9 zijn deze voor alle Zeeuwse gemeenten geclusterd weergegeven. De verhuizingen vanuit andere landen (emigratie en immigratie) komen aan bod in paragraaf 2.8. Voor de leesbaarheid onderscheiden we enkele individuele gemeenten (Rotterdam en Breda), enkele geografische clusterings (eerste ring van gemeenten rond Zeeland, tweede ring van gemeenten rond Zeeland, overig Zuid-Holland, overig Noord-Brabant en overig Nederland) en enkele thematische clusterings (grote steden en gemeenten met een COA-locatie).

Figuur 2.9 toont dat enkele grote Nederlandse steden (Amsterdam, 's-Hertogenbosch, Eindhoven en bijvoorbeeld Leiden) gezamenlijk in absolute aantallen verantwoordelijk zijn voor een belangrijk deel van de instroom in Zeeland. hoewel het per gemeente om lage aantallen gaat, is ook 'overig Nederland' een belangrijk herkomstgebied. De eerste ring van gemeenten rond Zeeland, de gemeente Rotterdam en het gebied 'overig Zuid-Holland' (exclusief de grote steden) zijn daarna de belangrijkste herkomstgebieden van vestigers in Zeeland. Deze gebieden nemen ook in belang toe in de periode 2011-2020. De instroom vanuit Breda, overig Noord-Brabant en de gemeenten op grotere afstand van Zeeland blijft vrij stabiel.

In 2020 is vanuit alle regio's een stijging te zien, behalve vanuit de (kleinere) gemeenten met een COA-locatie. Met name de instroom uit Rotterdam, de groep grote steden en het gebied overig Zuid-Holland laten een scherpe stijging zien.

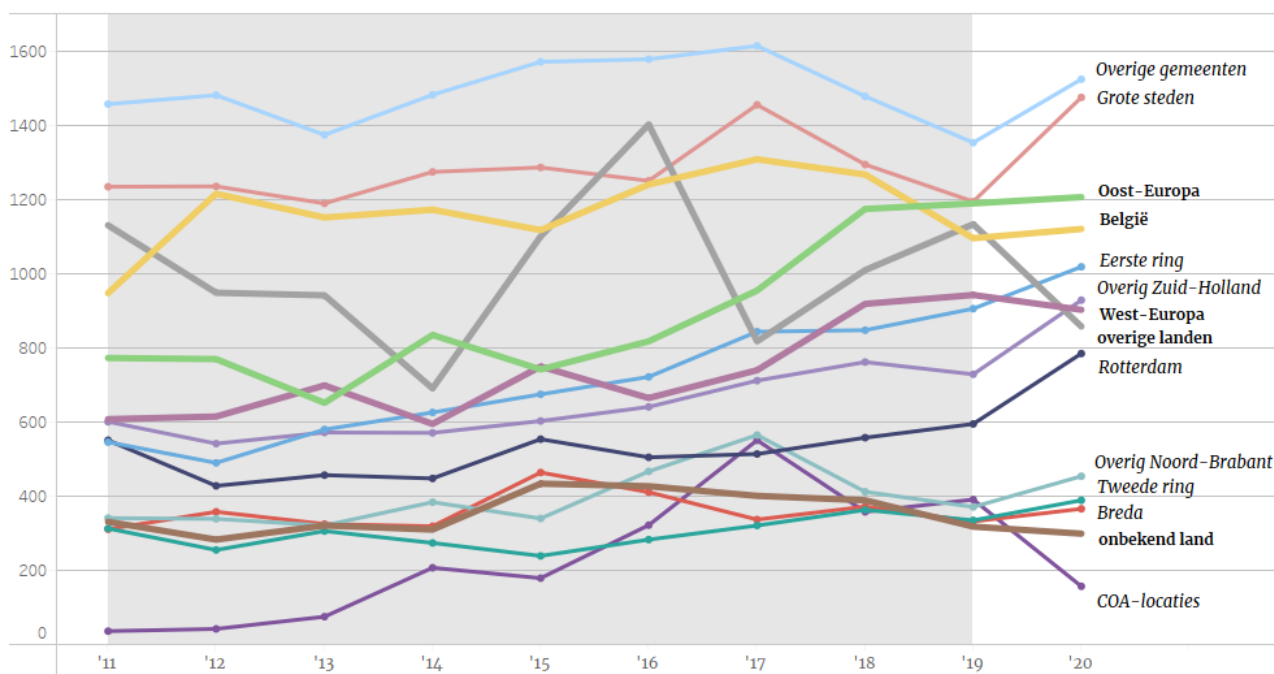
**Figuur 2.9 Vestigers vanuit Nederland naar herkomstgemeente, 2011-2020**



Bron: BRP-data Zeeuwse gemeenten, uitvraag maart 2021

Wanneer we de internationale instroom toevoegen aan bovenstaande figuur, dan blijken in 2020 België en Oost-Europa na de grote steden en overige gemeenten in Nederland de belangrijkste leverancier van vestigers. Er is ook instroom uit West-Europa, Oost-Europa, overige landen en een categorie onbekend. De instroom uit *andere landen dan België* bedraagt de laatste jaren bijna driekwart van de totale immigratie. In paragraaf 2.8 komt dit uitgebreider aan bod.

**Figuur 2.10 Vestigers vanuit Nederland en internationaal naar herkomstgemeente/herkomstland, 2011-2020**



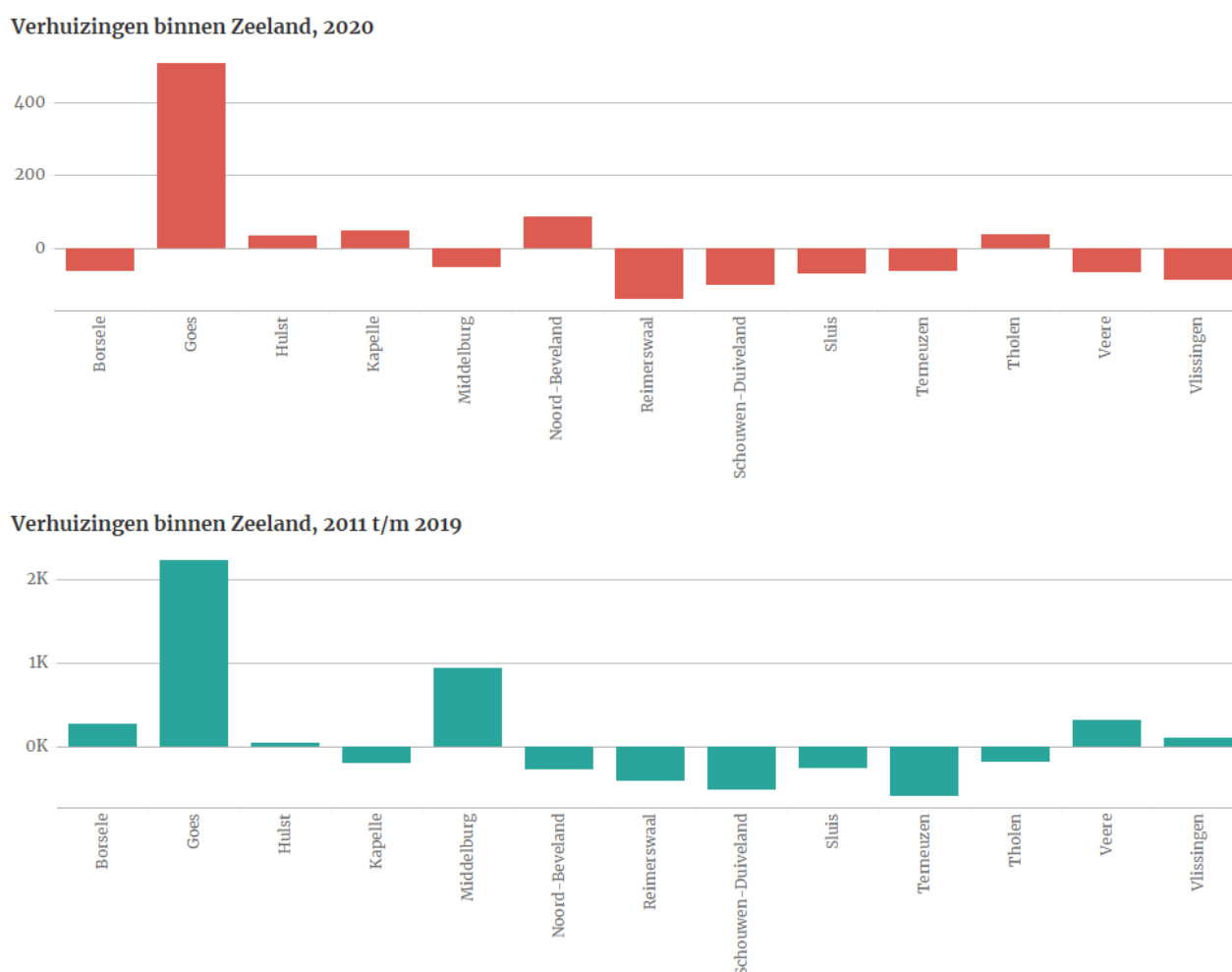
Bron: BRP-data Zeeuwse gemeenten, uitvraag maart 2021

## 2.7 Ontwikkeling verhuizingen binnen Zeeland



De gemeente Goes is in de jaren 2011-2019 en ook in 2020 de gemeente met de grootste aantrekkingskracht op Zeeuwen die binnen Zeeland verhuizen (en die niet binnen de eigen gemeente verhuizen). In de periode 2011 t/m 2019 verhuisden ook méér Zeeuwen naar Borsele, Middelburg, Veere en Vlissingen dan dat er vertrokken naar andere Zeeuwse gemeenten. In 2020 hadden Middelburg en Vlissingen niet die aantrekkingskracht op inwoners van andere Zeeuwse gemeenten, enerzijds doordat Zeeuwse studenten aan de hogescholen in die plaatsen daar (nog) niet op kamers gingen en anderzijds doordat de nieuwbouw in deze gemeenten achterbleef bij de verwachte huishoudensgroei. Hulst, Noord-Beveland, Kapelle en Tholen trokken in 2020 juist méér inwoners vanuit andere Zeeuwse gemeenten dan dat er inwoners vertrokken naar die gemeenten. De verschuivingen tussen het jaar 2020 en de jaren daarvoor betreffen kleine aantallen.

Figuur 2.11 Interne verhuizingen binnen Zeeland, 2020 (boven) en 2011-2019 (onder)



Bron: BRP-data Zeeuwse gemeenten, uitvraag maart 2021



Wat betreft verhuisstromen binnen Zeeland zijn geen grote verschuivingen zichtbaar, aldus de makelaars. De meeste verhuisbewegingen vinden nog steeds plaats binnen de eilanden zelf.

## 2.8 Patronen internationale migratie van en naar Zeeland

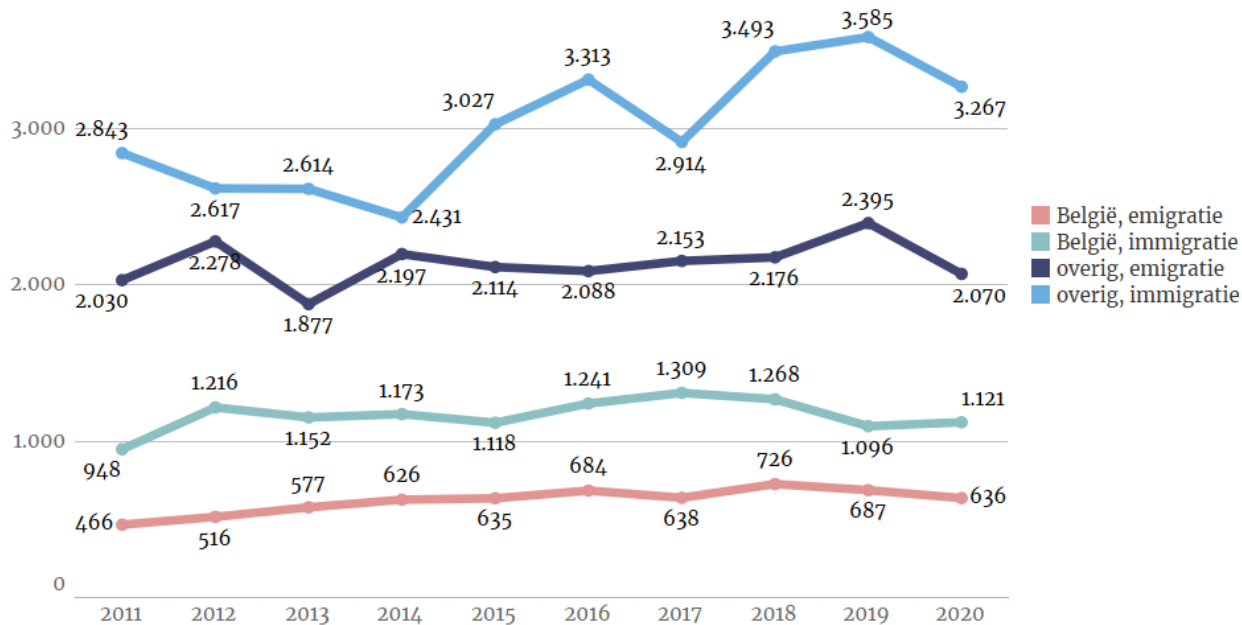


In Zeeland is sprake van drie soorten internationale migratie. Allereerst zijn er seizoenswerkers en arbeidsmigranten die naar de provincie verhuizen en vaak ook weer terugkeren naar hun herkomstland. Daarnaast zijn er de verhuizingen van Belgen en bijvoorbeeld Duitsers die een (tweede) woning in (de toeristische gebieden van) Zeeland kopen. Ten slotte zijn er de asielzoekers die in de Zeeuwse AZC's geplaatst worden.

Deze paragraaf toont de ontwikkeling op basis van de BRP-data die de gemeenten leverden. Het gaat om verhuizingen van en naar bepaalde landen. Het gaat nadrukkelijk *niet* om etniciteit of nationaliteit. Een verhuizing vanuit België naar Zeeuws-Vlaanderen kan betekenen dat iemand met de Belgische nationaliteit zich in Zeeuws-Vlaanderen vestigt of dat iemand met de Nederlandse nationaliteit terugkeert vanuit België of dat een arbeidsmigrant die eerder in België woonde zich vestigt in Zeeuws-Vlaanderen.

In de periode 2011-2020 is er sprake van een jaarlijkse netto instroom van ruim 500 mensen uit België (waarvan veruit het grootste deel zich in Zeeuws-Vlaanderen vestigt) en een fluctuerend aantal uit andere landen (waarvan een belangrijk deel zich vestigt in Walcheren). Het saldo van de emigratie en de immigratie van en naar andere landen dan België was laatste jaren ruim 1.000.

**Figuur 2.11 Immigratie en emigratie mensen van en naar België en andere landen, 2011-2020**



Bron: BRP-data Zeeuwse gemeenten, uitvraag maart 2021



In 2020 is in bij de netto-instroom van mensen uit België een lichte stijging te zien, maar de totalen blijven in lijn met de voorgaande trend. De invloed van de corona-epidemie lijkt gering. Voor de mensen uit andere landen dan België is er wel een corona-effect zichtbaar: zowel de immigratie als de emigratie namen af. De verwachting is dat dit zich zal herstellen na het opheffen van de corona-maatregelen.

Kijken we uitsluitend naar de *immigratie* in de periode 2011-2020, dan laat figuur 2.13 zien dat de instroom van seizoensarbeiders en arbeidsmigranten (globaal: de instroom vanuit Oost-Europa maar ook deels uit de 'overige landen') is verspreid over de gemeenten en regio's, waarbij Walcheren, Zeeuws-Vlaanderen en Zuid-Beveland het grootste aantal vestigers kent. Daarnaast is er al jaren een duidelijke instroom uit België naar met name Zeeuws-Vlaanderen te herkennen. Er is ook een instroom vanuit West-Europa naar Walcheren, Zeeuws-Vlaanderen en Zuid-Beveland. Ten slotte is er een groep 'overige landen'. Bij de 'overige landen' zijn enerzijds de herkomstlanden van asielzoekers zichtbaar maar daarnaast ook een brede variatie aan landen over de hele wereld. De 'overige landen' van waaruit zich in de afgelopen tien jaar meer dan 500 mensen vestigden in Zeeland zijn: China, Turkije, Verenigde Staten en Syrië. Van 8 procent van de vestigers is het herkomstland niet bekend.

**Figuur 2.13 Immigratie naar herkomstland en vestigingsgebied, periode 2011-2020**

	Noord-Beveland	Schouwen-Duiveland	Tholen	Walcheren	Zeeuws-Vlaanderen	Zuid-Beveland	Totaal
België	0%	0%	0%	2%	23%	1%	28%
Oost-Europa	0%	1%	1%	7%	6%	6%	22%
West-Europa	0%	1%	0%	9%	4%	3%	18%
Overige landen	0%	1%	1%	10%	6%	6%	24%
onbekend	0%	0%	0%	4%	3%	0%	8%
<b>Totaal</b>	<b>2%</b>	<b>4%</b>	<b>2%</b>	<b>33%</b>	<b>42%</b>	<b>18%</b>	<b>100%</b>

Bron: BRP-data Zeeuwse gemeenten, uitvraag maart 2021

Zeeuws-Vlaanderen ontvangt 42 procent van alle vestigers uit het buitenland, waarvan ruim de helft uit België komt. Walcheren ontvangt een derde (33%) van de vestigers uit het buitenland en Zuid-Beveland nog eens 18 procent, waaronder weinig mensen uit België. De mensen die zich in Zeeland vestigen, bestaan voor ruim een kwart (28%) uit mensen die hiervoor in België woonden.

## 2.9 Conclusie

### Onderzoeksvraag 1: Wat zijn de gevolgen van de corona-epidemie op de demografische ontwikkelingen in Zeeland (2020 vergeleken met 2011-2019)?

#### Antwoord

In 2020 nam de bevolking van Zeeland toe met 0,5 procent. De bevolking van Zeeland groeit sinds 2015, vooral als gevolg van een toenemende binnenlandse vestiging van buiten Zeeland. In 2020 is dit versterkt: de instroom is verder toegenomen en de uitstroom is afgenomen. De afname van de uitstroom deed zich voor in de leeftijdsgroep 0-20 jaar. Hier is zichtbaar dat

studenten, als gevolg van de corona-epidemie (mogelijk tijdelijk) niet op kamers gingen wonen. De keerzijde is ook dat minder studenten naar Middelburg en Vlissingen verhuisden. De toename van de instroom zit in de leeftijdsgroep 20-80-jarigen, waarbinnen de groep 20-40 jarigen het sterkst toenam. In zowel Middelburg als Vlissingen blijft de nieuwbouwproductie achter bij de huishoudensgroei, zodoende is hier waarschijnlijk sprake van achtergebleven groei.

De instroom naar Zeeland komt uit verschillende regio's in Nederland. In de periode 2013-2020 neemt de instroom toe, vooral vanuit de regio's Rotterdam, Zuid-Holland en de eerste ring meest nabije gemeenten. In 2020 is de instroom vanuit alle herkomstregio's (behalve de kleinere gemeenten met een COA-vestiging) gestegen. Een deel van de instroom (met name een deel van de instroom in Schouwen-Duiveland en Noord-Beveland) betreft een administratieve inschrijving van mensen met een tweede woning.

In de periode 2011-2020 is er sprake van een jaarlijkse netto instroom van ongeveer 1.500 mensen van buiten Nederland, waarvan ruim 500 mensen uit België. De mensen uit België vestigen zich binnen Zeeland vooral in Zeeuws-Vlaanderen. Hoewel er in 2020 méér immigratie uit België was ten opzichte van 2019, week 2020 niet af van de periode 2011-2019. De invloed van de corona-epidemie is op basis van de cijfers niet zichtbaar.

Al met al lijkt de corona-epidemie bestaande trends te versterken. Er was sinds 2015 al sprake van bevolkingsgroei in Zeeland, voornamelijk door vestiging vanuit gemeenten buiten Zeeland. In 2020 is er een duidelijke toename van de instroom van buiten de provincie. Kijkend naar de timing van verhuizing lijkt dit met de corona-epidemie samen te vallen. Een deel ervan is echter administratief en geen daadwerkelijke verhuizing.


## 3. Invloed corona op de woningmarkt

### 3.1 Inleiding

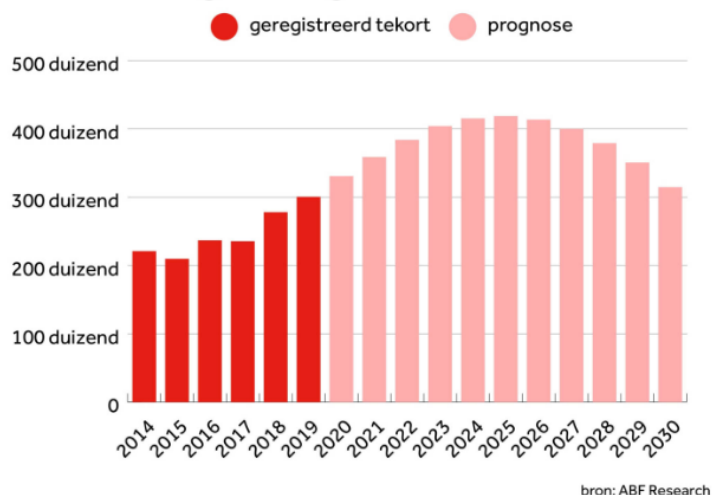
Het vorige hoofdstuk laat zien dat het jaar 2020 vanuit demografisch perspectief een bijzonder jaar was. Dit hoofdstuk bespreekt welke ontwikkelingen te zien zijn op de Zeeuwse woningmarkt in 2020 en in hoeverre de corona-epidemie daar een rol in speelt.

### 3.2 Landelijke ontwikkelingen op de woningmarkt


#### Tekort aan betaalbare woningen in Nederland

 De woningmarkt en vooral het tekort aan betaalbare woningen is momenteel een belangrijk onderwerp van gesprek. Zowel in nieuwsberichten als ook in de verkiezingscampagne en de kabinetsformatie. Er is sprake van een groot tekort aan woningen en dat is een belangrijke oorzaak van een sterke stijging in de huizenprijzen. ABF Research berekende in 2020 in opdracht van het ministerie van BZK dat er een tekort is aan 331.000 woningen in Nederland. Het tekort bereikt in 2025 een hoogtepunt met 419.000 woningen, daarna neemt het gestaag af. Maar er blijven structureel te weinig woningen, zelfs nog tot na 2035.

#### Ontwikkeling woningtekort



#### De woningmarkt als onderdeel van de financiële markt

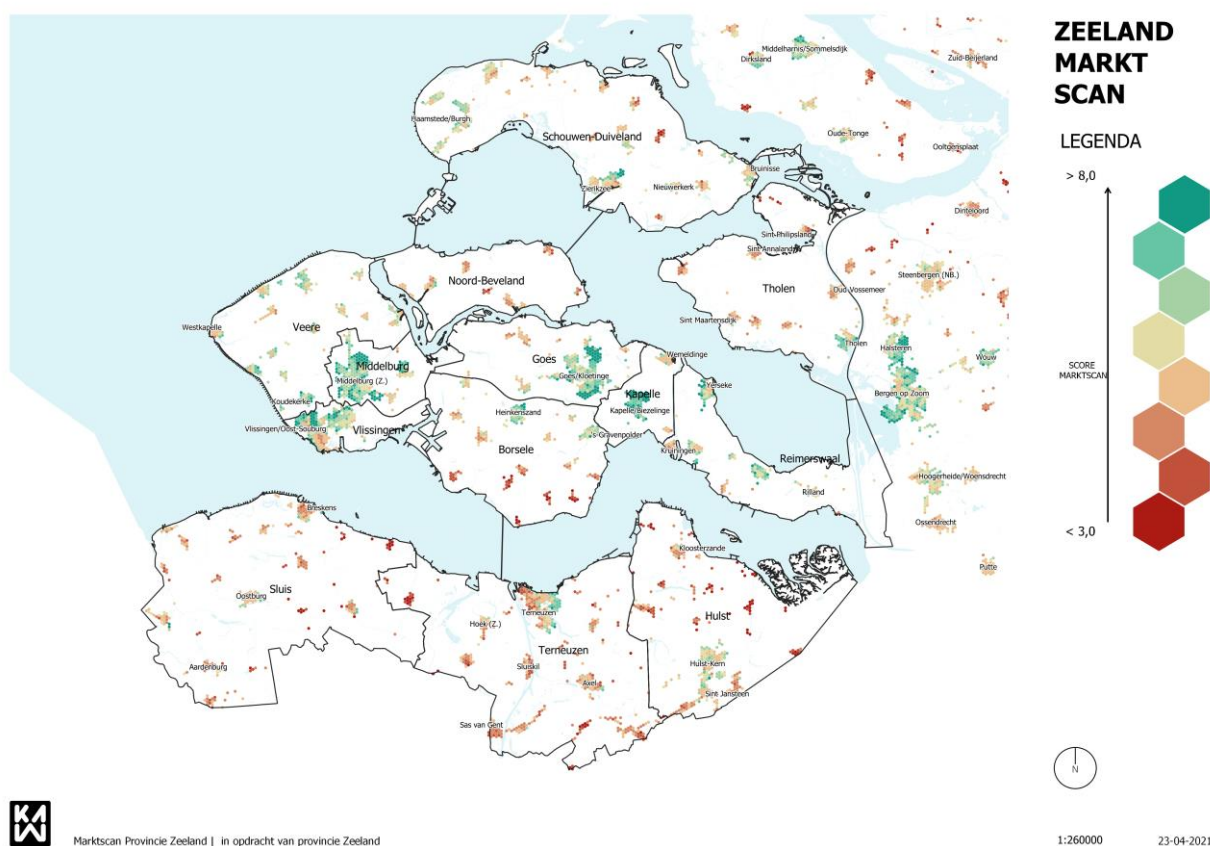
 De hypotheekrente en de spaarrente zijn op een historisch laag niveau. Dit maakt het aantrekkelijk om te investeren. De hypotheekrenteaftrek en onzekere rendementen op de beleggingsmarkt versterken de vraag naar *vastgoed* als investering. Omdat vastgoed schaars is (zie de hierboven genoemde landelijk tekort aan woningen) stijgen de prijzen van woningen. Waar dit eerst met name in Amsterdam en een aantal andere grotere steden speelde is dit nu steeds meer landelijk zichtbaar. De hoge huizenprijzen maken het lastig voor starters op de woningmarkt. De huizenprijzen zorgen er ook voor dat mensen vaker uitwijken naar plekken waar ze wellicht anders niet naar een woning hadden gezocht.

### 3.3 Context van Zeeland – Marktpositiescan



Om erachter te komen welke plekken en producten in de regio meer of minder gewild zijn, hebben we voor alle woningen in het gebied een inschatting van de marktpositie gemaakt. Dit gebruiken we als achtergrondinformatie in het vervolg van het onderzoek. De toelichting van de methodiek staat in bijlage B. Belangrijk om te beseffen is dat de uitkomsten van de scan de onderlinge verhouding tussen woningen weergeven: de marktpositie van een woning met een hoog cijfer is beter dan die van een woning met een laag cijfer. De scores zijn opgebouwd uit objectieve bronnen met de WOZ-waarde als corrigerende factor. Het betreft een door KAW ontwikkelde landelijke methodiek. Onderstaande kaart geeft de totale marktscan weer en eronder staan enkele conclusies.

**Figuur 3.1 – Marktscan Zeeland, voorjaar 2021**



Plekken met een sterke marktpositie zijn juist ook op de lange termijn blijvend gewild. De belangrijkste conclusies:


- De steden en voorzieningencentrales hebben een goede marktpositie en zullen ook op termijn gewilde woonplekken zijn. Bovendien leunen dorpen zonder voorzieningen op deze kernen;
- Walcheren en Zuid-Beveland springen er in positieve zin uit, vooral kernen langs de snelweg en het spoor hebben hoge scores;
- Zeeuws-Vlaanderen, Tholen en in mindere mate Schouwen-Duiveland hebben een meer divers beeld. De nieuwe buurten in de grotere kernen scoren positief, de kleine dorpen en oude buurten in de grotere kernen staan onder druk;







- Ook binnen gewilde kernen zijn plekken aan te wijzen waar de marktpositie onder de maat is. Denk aan jaren-60-buurtten in voorzieningskernen of straten met oude sociale huurwoningen in basisdorpen.

### 3.4 De krapte op de Zeeuwse woningmarkt

 De hoofdoorzaak die makelaars zien voor de ontwikkelingen in 2020 is de krapte op de Zeeuwse woningmarkt en in Nederland als geheel. In 2020 was de Zeeuwse woningmarkt krappere dan ooit, een ontwikkeling die zich tot nu voortzet. De vraag is sterk toegenomen in verhouding tot het aanbod en deze krapte drijft de prijs op. De situatie wordt als extremer ervaren dan de jaren voorafgaand aan de kredietcrisis van 2008-2013. De trend was al een paar jaar zichtbaar, maar verschillende geïnterviewden spreken van een ‘explosie’ en een ‘bizarre ontwikkeling’ in 2020. De krapte speelt voor vrijwel elk woningtype op de Zeeuwse woningmarkt, maar het meest in het segment starterswoningen en levensloopbestendige woningen. Daarna is de markt voor woningen in het segment van 2,5 tot 4 ton het meest overspannen. Alleen voor topsegmentwoningen zoals villa’s en voor corporatiewoningen die juist in het lagere segment zitten is de markt relatief ontspannen.

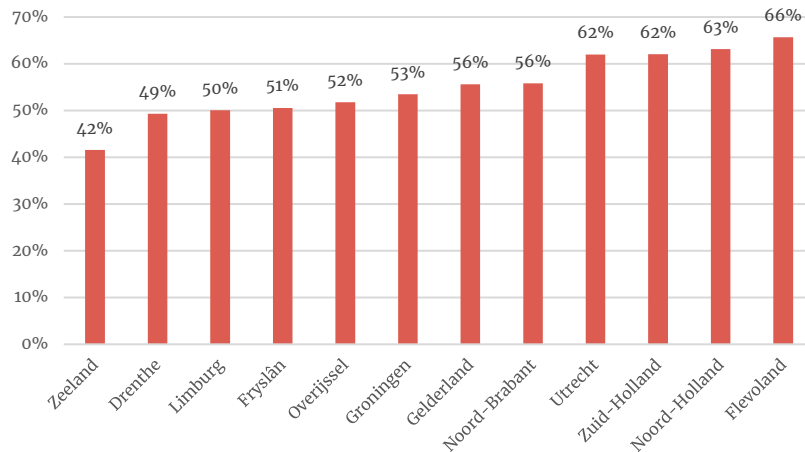
 De NVM-cijfers voor Vlissingen, Middelburg, Goes, Schouwen-Duiveland en Terneuzen illustreren de krapte op de woningmarkt in Zeeland. Daaruit blijkt dat de gemiddelde krapte indicator (aantal woningen waar zoekenden uit kunnen kiezen) 1,8 woning bedraagt. Het NVM ziet de markt bij een krapte indicator van minder dan vijf woningen als een ‘verkopersmarkt’. Het huidige kraptecijfer ligt hier ver onder. Het meest krappe product zijn de kleine appartementen. Vlissingen heeft in het algemeen het minste aanbod. De m2-prijs van woningen ligt hoog en de prijsstijging in de afgelopen jaren is spectaculair te noemen. Vooral vrijstaande woningen hebben een hoog prijsniveau. Met uitzondering van Terneuzen is de gemiddelde prijs van een vrijstaande woning ver boven de 6 ton.

We zien in de NVM cijfers een aantal ontwikkelingen die 2020 anders maken dan de jaren ervoor, naast een voortzetting van eerder gestarte trends. Er zijn meer woningen verkocht dan in 2018 en 2019. Daarnaast ligt het aandeel woningen dat wordt verkocht boven de vraagprijs met 48 procent in 2020 aanmerkelijk hoger dan voorgaande jaren. In het meest competitieve segment van koopwoningen tot 350.000 euro is overbieden eerder regel dan uitzondering. Kopers komen steeds vaker van buiten Zeeland. Deze trend was al een paar jaar zichtbaar, maar in 2020 laat een sterkere stijging zien dan de jaren ervoor. De cijfers laten zien dat Schouwen-Duiveland met name een aantrekkingskracht heeft op kopers afkomstig uit Zuid-Holland.

 De makelaars zien dat de stijgende huizenprijzen het met name voor starters lastig maken om er tussen te komen op de huidige woningmarkt in Zeeland. Ook doorstromen naar een andere woning is steeds lastiger door het gebrek aan (betaalbaar) aanbod. De instroom van buitenaf lijkt daarin een rol te spelen. Door de instroom neemt de krapte en daarmee de prijsstijging toe. Daarnaast komt deze groep vaak vanuit een regio met hogere huizenprijzen en heeft dus de mogelijkheid te overbieden, waardoor de lokale zoekers lastiger aan bod komen. De woning waarin men woont, sluit daardoor niet altijd aan bij de woonwensen en de huishoudensamenstelling.

Overigens is het niet zo dat in Zeeland de woningprijzen sterker stijgen dan gemiddeld. De prijs van een koopwoning in Zeeland nam in de periode Q1 2016 – Q4 2020 toe 42 procent, wat uiteraard fors te noemen is, maar in andere provincies stegen de prijzen harder. Dat is zichtbaar in onderstaande figuur.

**Figuur 3.2 - Relatieve stijging koopsom woning in de periode Q1 2016 - Q4 2020**



Bron: Kadaster, mei 2021

### Oorzaak krapte op de Zeeuwse woningmarkt



De ontwikkelingen op de Zeeuwse woningmarkt in 2020 en de jaren ervoor worden met name toegeschreven aan de landelijke ontwikkeling van de lage hypotheekrentestand in combinatie met de lage spaarrente en de mogelijkheden voor hypotheekrenteaftrek.

Daardoor is het financieel aantrekkelijker om een (andere) woning te kopen. Een deel van de vraag in Zeeland komt van investeerders die door de lage rentestand een alternatief zoeken om rendement op hun kapitaal te behalen. Het is niet aantrekkelijk om het geld op de bank te laten staan.

Belangrijk daarbij is ook de druk op de woningmarkt in de Randstad, die maakt dat mensen verder om zich heen gaan kijken naar een nieuwe woning. Dit speelde al een aantal jaren. Zeeland biedt woningen met dezelfde of meer kwaliteit voor een lagere prijs dan in de Randstad. De indruk is dat de corona-epidemie deze trend versterkt en versnelt. Doordat mensen op grotere afstand van hun werk kunnen wonen kunnen ze hun zoekgebied vergroten.

Daarnaast kwam in de gesprekken het gevoel naar voren dat de instroom van buiten de provincie groter lijkt dan voorspeld in de prognoses, waardoor het aanbod achter blijft bij de vraag. Daarbij werd soms ook benoemd dat er de afgelopen jaren te sterk geanticipeerd lijkt te zijn op de verwachte krimp, waardoor onvoldoende woning zijn gebouwd.



De geïnterviewden denken dat de corona-epidemie een deel van de verklaring is voor de grote krapte die in 2020 te zien is op de Zeeuws woningmarkt, maar dat de lage hypotheekrentestand en het beperkte woningaanbod belangrijker zijn. Het is lastig de invloed van de corona-epidemie te kwantificeren, omdat het niet losgekoppeld kan worden van deze andere ontwikkelingen. Uit de interviews kwam over het algemeen naar voren dat de corona-epidemie vooral een versterkend en versnellend effect heeft van de bestaande ontwikkelingen, zoals instroom vanuit de Randstad, maar geen nieuwe trends veroorzaakt.

### 3.5 Instroom en de vraag naar woningen



Uit de interviews blijkt dat in toenemende mate mensen van buiten de provincie zich in Zeeland vestigen. In 2020 was dat volgens de geïnterviewden iets sterker dan de jaren daarvoor. Op de noordelijke eilanden komt de instroom vooral vanuit de Zuidelijke Randstad. De instroom vanuit West-Brabant is op provinciaal niveau minder groot dan de instroom vanuit de Randstad. Dit neemt niet weg dat Tholen wel sterk profiteert van de krapte op de Brabantse woningmarkt. Verder noemen verschillende makelaars dat vestigers vanuit andere gebieden in Nederland vaak al wel een connectie met Zeeland hebben. Ze zijn er bijvoorbeeld op vakantie geweest of hebben er familie of vrienden wonen. In Zeeuws-Vlaanderen komen de niet-Zeeuwse vestigers vooral uit Belgisch Vlaanderen. Deze verhuisstroom heeft met name te maken met het prijsverschil: de woningen in Zeeuws-Vlaanderen zijn beter betaalbaar dan net over de grens in België. Bovendien is het (toeristisch) vastgoed in Zeeuws-Vlaanderen aantrekkelijker dan de woningen aan de Belgische kust.

De instroom verdeelt zich volgens de geïnterviewden niet gelijkmatig over Zeeland. De grotere kernen met een breed voorzieningenaanbod zijn met name in trek. Dan gaat het om steden en grote kernen als Middelburg, Vlissingen, Goes en Zierikzee. Daarbuiten zijn ook dorpen met voorzieningen als een basisschool en supermarkt geliefd. Dan worden plaatsen als Kapelle, Heinkenszand en Kamperland genoemd.

Naast de aanwezigheid van voorzieningen is ook bereikbaarheid een belangrijke factor. Hierbij gaat het zowel om bereikbaarheid over de weg als per spoor. De indruk van meerdere makelaars is dat de instroom van buiten Zeeland vaker landt in plekken met een goede bereikbaarheid met name ten opzichte van de Randstad. Dit aspect is belangrijker voor de groep instromers die werkt, dan voor de ouderen aan het eind van of na hun carrière.

In grote lijnen zijn er drie doelgroepen die zich in Zeeland vestigen of willen vestigen, aldus de makelaars en het aannemingsbedrijf:

- 1 Jonge gezinnen (leeftijd 30-44 jaar): zij zoeken een vrijstaande woning in een kindvriendelijke buurt nabij voorzieningen. Zij zoeken woningen met 5 á 6 kamers van ca. 150 m<sup>2</sup> in de prijsklasse tot 3 ton. Dit betreft woonwensen en strookt niet met de wat er in de huidige markt te kopen *en* te bouwen is voor deze prijs.
- 2 45-59-jarigen: zij zoeken een vrijstaande woning die levensloopbestendig gemaakt kan worden, met een oppervlakte van ca. 150 m<sup>2</sup>. Bijvoorbeeld met op de begane grond een kantoor dat later omgebouwd kan worden tot slaapkamer. De prijsklasse van deze (gewenste) woningen is 3 tot 5 ton. Voor een deel van deze groep is de aanwezigheid van voorzieningen minder belangrijk. Voor hen is een woning in het buitengebied juist aantrekkelijk.
- 3 60-plussers: zij zijn op zoek naar een vrijstaande levensloopbestendige woning, die niet te ruim hoeft te zijn (125 m<sup>2</sup> is genoeg). De gewenste woning is gelijkvloers en kost 3 tot 5 ton. Een deel van deze groep heeft een voorkeur voor een appartement in een van de steden. Hierbij kan het ook om vrije sector huur gaan.

### 3.6 Uitstroom en het aanbod van woningen



De uitstroom naar andere regio's vanuit Zeeland bestaat met name uit studenten en jonge werkenden die voor hun studie of baan verhuizen. Een belangrijke reden is dat het aanbod aan hoger onderwijs beperkt is in Zeeland. Zij laten in de meeste gevallen geen woning achter. Een aantal makelaars noemt daarnaast dat ze al langere tijd zien dat sommige

gepensioneerden hun kinderen achterna verhuizen. De kinderen zijn dan eerder vertrokken vanwege werk of opleiding en zijn altijd elders blijven wonen. Zodra men niet meer werkt kunnen de ouders ook die kant op verhuizen. Dit maakt het bijvoorbeeld makkelijker om op de kleinkinderen te passen. Ook is het praktisch voor eventuele toekomstige mantelzorg.

### 3.7 Ontwikkelingen bij corporaties



De woningcorporaties faciliteren vooral lokale woningzoekenden. Uit de interviews blijkt dat zij in 2020 en 2021 (beperkt) inschrijvingen vanuit de Randstad zien, waar dit eerder niet het geval was. Zij vermoeden dat dit komt doordat de wachttijd in Zeeland korter is dan in de Randstad. De corona-epidemie zou hierin ook een kleine rol kunnen spelen. Daarnaast is volgens enkele van hen al langer een (beperkte) instroom vanuit Noord-Brabant naar Zeeuwse corporatiewoningen vanwege de kortere wachttijd in Zeeland, dit wordt vergemakkelijkt door het gezamenlijke woonruimteverdeelsysteem.

In 2020 waren er minder mutaties: minder huurders van corporaties verhuisden. De geïnterviewden weten ofwel niet wat hiervan de reden is, ofwel vermoeden dat er een relatie is met de corona-epidemie (door toegenomen onzekerheid zien huurders af van een verhuizing), ofwel vermoeden dat het moeilijker is geworden om een betaalbare woning te vinden. De wachttijden voor corporatiewoningen zijn flink opgelopen. In 2020 ligt de zoektijd in een aantal populaire steden en kernen 50 procent hoger dan in 2018. Ook is het aantal woningzoekenden toegenomen met 16 procent, de grootste stijging in jaren. Al met al lijken de ontwikkelingen bij de corporaties sterker te maken hebben met de krapte op de woningmarkt dan met de invloed van de corona-epidemie. Dit heeft te maken met de doelgroep van sociale huur. Zij werken vaker in banen waar thuiswerken niet mogelijk is of hebben geen betaald werk, waardoor het effect van kunnen thuiswerken voor hen niet speelt.

### 3.8 Conclusie

**Onderzoeksvraag 2: Wat zijn de gevolgen van de corona-epidemie op de woningmarkt in Zeeland (2020 vergeleken met 2011-2019)?**

#### Antwoord

Het jaar 2020 was een bijzonder jaar voor de Zeeuwse woningmarkt. Met name de grote krapte, het overbieden op woningen en de toename van de instroom van buitenaf vallen op. Dit zijn ontwikkelingen die ook voor 2020 zichtbaar waren, maar die in 2020 sterker tot uiting kwamen. De corona-epidemie lijkt één van de factoren te zijn die daarin een rol spelen. De instroom vanuit de Randstad lijkt (ieder geval tijdelijk) versterkt. Dit is vooral te merken in de grotere kernen met een breed voorzieningenaanbod en de dorpen met basisvoorzieningen als een basisschool en een supermarkt. En dan met name op de eilanden met een gunstige ligging en bereikbaarheid ten opzichte van de Randstad. Dit betekent dat de instroom met name landt op plekken die al een goede marktpositie hadden binnen Zeeland.

Voor de sociale huur geldt dat de corona-epidemie mogelijk leidt tot minder mutaties (omdat de onzekerheid mensen ervan zou weerhouden om te verhuizen), maar de krapte op de woningmarkt speelt hier ook een rol. Daarnaast is een stijging van de vraag zichtbaar. Die lijkt met name veroorzaakt door de toenemende krapte op de markt voor koopwoningen, waardoor vooral starters de keuze maken eerst te gaan huren. Ook lijkt er een toename van inschrijvingen



van mensen die geen binding hebben met Zeeland (als gevolg van de lange wachttijden in andere gebieden). Als de corona-epidemie al een rol speelt in de sociale-huursector, dan is die kleiner dan op de markt voor koopwoningen.



## 4. Corona, thuiswerken en verhuismotieven

### 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op het effect van de corona-epidemie op thuiswerken, verhuisbewegingen en woonvoorkeuren: in welke mate maken mensen andere verhuiskeuzes en welke rol speelt de corona-epidemie daarin? We kijken naar de huidige situatie en kijken daarnaast vooruit naar de verwachtingen voor de komende jaren.

### 4.2 Corona en thuiswerken

Sinds de start van de corona-epidemie verschijnen regelmatig berichten dat wonen buiten de stad met een opleving bezig is. Een belangrijke factor hierin is het thuiswerken dat het mogelijk maakt om verder van het werk te gaan wonen en dat om extra werkruimte vraagt. Daarnaast is de gedachte dat rust en groen in de woonomgeving meer gewaardeerd worden. Een belangrijke vraag is of meer thuiswerken een structurele verandering is die ook stand houdt na het opheffen van de maatregelen tegen het coronavirus.

#### Thuiswerken na de corona-crisis



Een analyse van het CPB laat zien dat werkenden zelf verwachten gemiddeld acht uur per week thuis te werken na de corona-epidemie. Voor de corona-epidemie was dit gemiddeld bijna vier uur. Ondanks deze verdubbeling verwachten de meeste werkenden dat ze ook na de corona-epidemie het grootste deel van hun werktijd (gemiddeld 26 uur) op hun werkplek zullen werken. Er zijn wel duidelijke verschillen tussen sectoren. Bij de financiële en zakelijke dienstverlening, de overheid en de cultuursector is de verwachte toename in het aandeel thuisgewerkte uren het grootst. In de bouw, de horeca en zorg is de verwachte toename beperkt vanwege de aard van het werk. Bij de overheid gaat het om een toename van thuisgewerkte uren van 11 procent per week naar 35 procent per week. Bij de zakelijke en financiële dienstverlening gaat het om een toename van 18 procent naar 41 procent van de werkweek thuis werken.

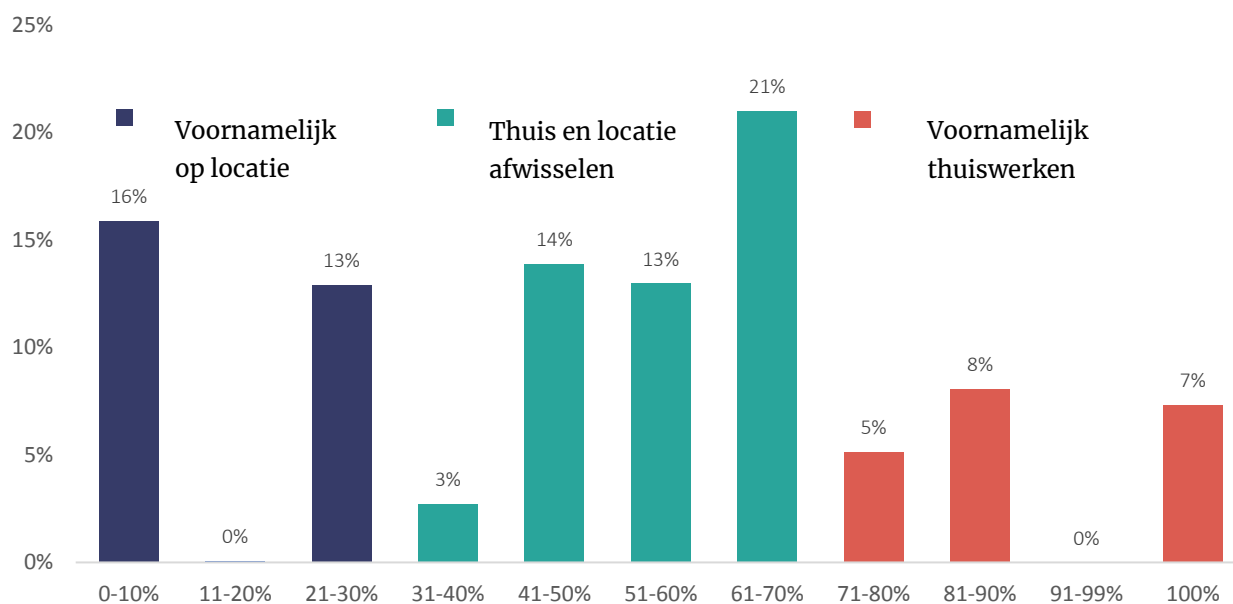


In vergelijking met de landelijke CPB cijfers verwachten de inwoners van de regio's rondom Zeeland in het I&O Research Panel vaker thuis te werken na de corona-epidemie (zie figuur 4.1). Ongeveer de helft verwacht straks het grootste deel van de werkweek thuis te werken. Een mogelijke verklaring is dat mensen in die regio een vaker een baan hebben die thuiswerken mogelijk maakt dan in de landelijke CPB steekproef. Uit de peiling van het panel blijkt dat Zeeuwen minder vaak dan inwoners van de Ring Randstad momenteel thuis werken door de corona-epidemie. Ook verwacht een groter deel na de epidemie op locatie te werken.

De cijfers laten zien dat hoewel het aandeel thuisgewerkte uren in een aantal sectoren zeker toeneemt en verschilt per regio, het niet zo is dat mensen verwachten volledig thuis te gaan werken. Er blijft dus in veel gevallen wel een woon-werkafstand bestaan die regelmatig moet worden afgelegd. Het is op dit moment nog niet te zeggen welke afstand of reistijd men acceptabel vindt wanneer die een paar keer per week moet worden afgelegd (in tegenstelling tot iedere werkdag).

Tegelijk lijkt de conclusie gerechtvaardigd dat veel werkenden niet totaal 'footloose' worden en dat de reisafstand tot het werk en bereikbaarheid wel degelijk een rol blijven spelen in woonplaatskeuze.

**Figuur 4.1 – Aandeel van de werkweek thuis werken na de corona-epidemie (n = 1.332 (alleen werkenden))**



Leeswijzer: 16 procent van de werkenden geeft aan te verwachten na de corona-epidemie 0 tot 10% van de werkdagen thuis te werken. Ongeveer de helft van de mensen verwacht na de corona-epidemie minimaal de helft van de werkweek thuis te werken.

Bron: I&O Research Panel Ring Randstad, peildatum maart 2021



Bovenstaande bevindingen sluiten aan bij wat hierover in de gesprekken naar voren kwam. Over het algemeen verwachten de geïnterviewde marktkenners dat er ook na de corona-epidemie meer thuisgewerkt zal worden en dat de woonbehoeften daar iets door zullen veranderen. Huizenkopers zoeken eerder naar een woning met buitenruimte of een extra werkkamer. Tegelijk benoemen ook zij dat bereikbaarheid en afstand tot de werkplek in veel gevallen nog wel relevant blijven, omdat mensen daar nog wel geregeld aanwezig zullen zijn. Uit de gesprekken kwam ook naar voren dat de mate waarin thuiswerken blijvend zal zijn nog met veel onzekerheid omgeven is. Waar de een trend ziet die niet meer teruggedraaid kan worden, ziet de ander juist cijfers die laten zien dat werkenden ook nu alweer vaker naar kantoor gaan. En eigenlijk iedereen benoemt dat vooruitkijken wat dit onderwerp betreft en de effecten ervan voor de Zeeuwse woningmarkt simpelweg erg lastig is.

### 4.3 Corona en verhuiscriteria



In het I&O Research Panel is een vragenlijst uitgezet onder de panelleden die in een ring rondom Zeeland wonen en onder inwoners van Zeeland. Figuur 4.2 laat zien om welke gebieden het gaat. De uitkomsten zijn gewogen naar leeftijd en geslacht, waarmee ze representatief zijn voor de inwoners van het betreffende gebied.

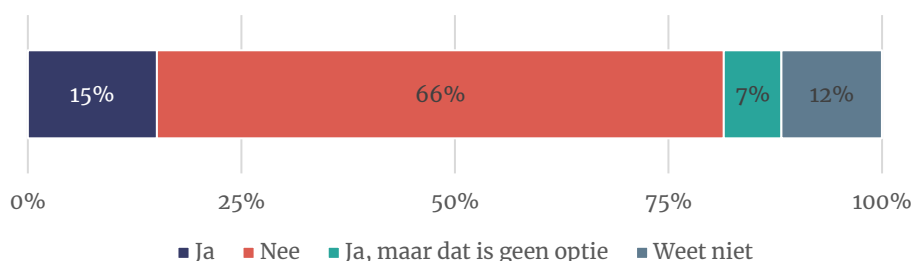
**Figuur 4.2 – Herkomstgebied deelnemers aan het onderzoek (Zeeland: N=458, Ring-Randstad: N= 3.358)**



Bron: I&O Research Panel, peildatum maart 2021

Eén op de zeven inwoners (15%) uit de omringende regio's van Zeeland geeft aan binnen nu en twee jaar te willen verhuizen. Dat percentage ligt in lijn met wat we vaker zien in dit type verhuisonderzoek. Er is dus in het voorjaar van 2021 geen sprake van een toename van de verhuisgeneigdheid als gevolg van de corona-epidemie.

**Figuur 4.3 – Wilt u binnen twee jaar verhuizen? (n=3.359)**



Bron: I&O Research Panel Ring Randstad, peildatum maart 2021

Van deze groep zegt acht procent dat hun verhuisplannen te maken hebben met de corona-epidemie. Zij waren eerst niet van plan te verhuizen, maar door de corona-epidemie is dat veranderd. De antwoorden op de toelichtende open vraag geven een beeld van de redenen voor die verandering:

- Door het meer thuis zijn (door thuiswerken, maar ook anderszins) meer behoefte aan ruimte in huis, een aparte werkruimte, een buitenruimte;
- Meer behoefte rust, ruimte, natuur;
- Veranderingen in werk en persoonlijke situatie door corona die vervolgens een verhuiswens opleveren;
- Veel overwaarde op huidige woning;



- Door thuiswerken grotere woon-werkafstand mogelijk.

De invloed van de corona-epidemie op de verhuisbehoefte is niet alleen positief. Een kleine groep inwoners uit de ring rondom Zeeland geeft aan eerst wel van te plan te zijn geweest te gaan verhuizen, maar dat nu niet meer te willen. Hoewel de aantallen indicatief zijn, lijkt de groep uit de ring rondom Zeeland die aangeeft dat corona heeft bijgedragen aan de verhuisswens getalsmatig ongeveer even groot als de groep die zegt nu niet meer te willen verhuizen. Dit is ook in lijn met de constatering dat de verhuisgeneigdheid even hoog is als in onderzoeken van vóór de corona-epidemie. De antwoorden op de toelichtende open vraag geven een beeld van de redenen waarom mensen nu van een verhuizing afzien:

- Financiële onzekerheid;
- Te hoge prijzen, weinig passend aanbod, dit geldt zowel voor koop- als huurwoningen. Woningen zijn niet meer betaalbaar of de prijs staat niet in verhouding tot de waarde van de woning;
- Herwaardering van de huidige woning: bijvoorbeeld van de ruimte in huis en buitenruimte;
- Studenten die aangeven niet op kamers te gaan.

Voor de inwoners van Zeeland lijkt de corona-epidemie eerder een klein dempend effect op de verhuisbereidheid te hebben. Een kleine groep geeft aan door de corona-epidemie van een eerder voorgenomen verhuizing af te zien, de groep die juist wel wil verhuizen is niet zichtbaar in het onderzoek. Het aandeel inwoners in het Zeeuwse panel dat aangeeft binnen nu en twee jaar te willen verhuizen is met 13 procent vrijwel gelijk aan het aandeel in de omliggende regio's van Zeeland.



De corona-epidemie heeft volgens de geïnterviewden op de volgende manieren invloed op verhuiskeuzes en daarmee op de Zeeuwse woningmarkt:

- Afstand naar werk minder belangrijk: door de corona-epidemie werken Nederlanders meer en vaker vanuit huis. Omdat men minder vaak naar het werk gaat, is de woon-werkafstand minder belangrijk geworden. Verhuizen naar een andere regio zoals Zeeland is daardoor eerder een optie.
- Thuiswerken maakt andere aspecten belangrijker: omdat men nu meer thuiswerkt en dus meer thuis aanwezig is, gaat men ook andere eisen stellen aan de woning. Woningzoekers noemen dat ruimte, rust en een mogelijkheid voor een kantoor aan huis belangrijker zijn geworden. Een woning die voldoet aan deze eisen is in Zeeland vaak beter betaalbaar dan in andere delen van Nederland zoals in de Randstad. Mensen kunnen echter ook de keus maken om hun huidige woning op te knappen of uit te breiden.
- Veel tijd zet aan tot nadenken: een aantal makelaars noemen dat men door de corona-epidemie mogelijk eerder plannen uitvoert die men al langer had. Dit doordat veel recreatieve activiteiten als (competitief) sporten, vakantie en horecabezoek niet mogelijk zijn. Daardoor is er meer tijd om na te denken en plannen uit te werken en gaan mensen eerder over tot actie. Dit is een effect dat volgens makelaars ook zichtbaar is na vakantieperiodes.
- Minder inkomsten en onzekerheid: verschillende geïnterviewden geven aan dat de corona-epidemie ook een negatief effect kan hebben op verhuisgeneigdheid. Een deel van de mensen is hun baan kwijtgeraakt of is daar bang voor en ook een groep heeft minder inkomsten door

de corona-epidemie. Dit zorgt voor onzekerheid waardoor de verhuisgeneigdheid kan afnemen. Dit effect kwam in de interviews met name naar voren voor sociale huurders.

#### 4.4 Corona en zoekgebied voor een nieuwe woning

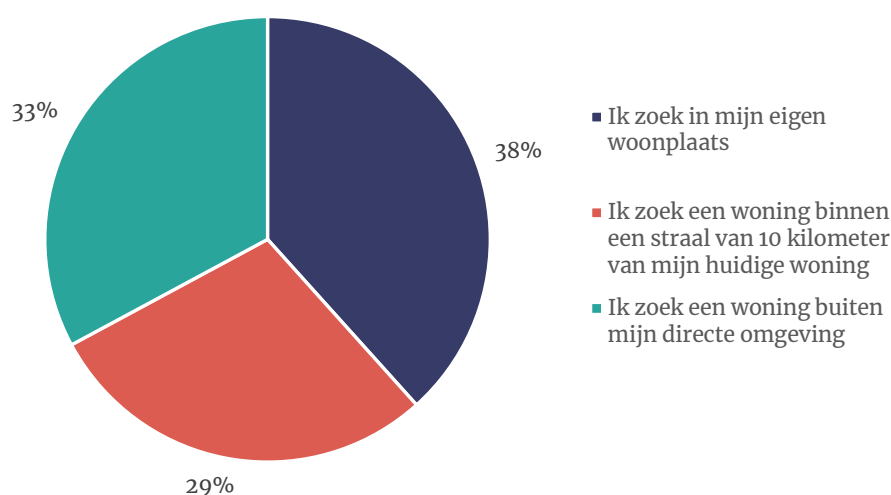


Figuur 4.4 laat zien dat in de regio's rondom Zeeland de meerderheid van de mensen met een verhuiscwens in de eerste plaats naar een nieuwe woning zoekt in hun huidige woonomgeving. Een derde zoekt naar een nieuwe woning buiten de directe woonomgeving.



Ook in de gesprekken kwam naar voren dat een beperkt deel van de woningzoekenden buiten de eigen regio zal gaan zoeken. Niet iedereen kan of wil (volledig) thuiswerken. Daarnaast hebben mensen ook naast hun werk binding met de plek waar ze wonen, via bijvoorbeeld hun sociale netwerk, vrijetijdsactiviteiten en de school van de kinderen.

**Figuur 4.4– In welke regio zoekt u een woning?**  
(gevraagd aan mensen die willen verhuizen; n=455)

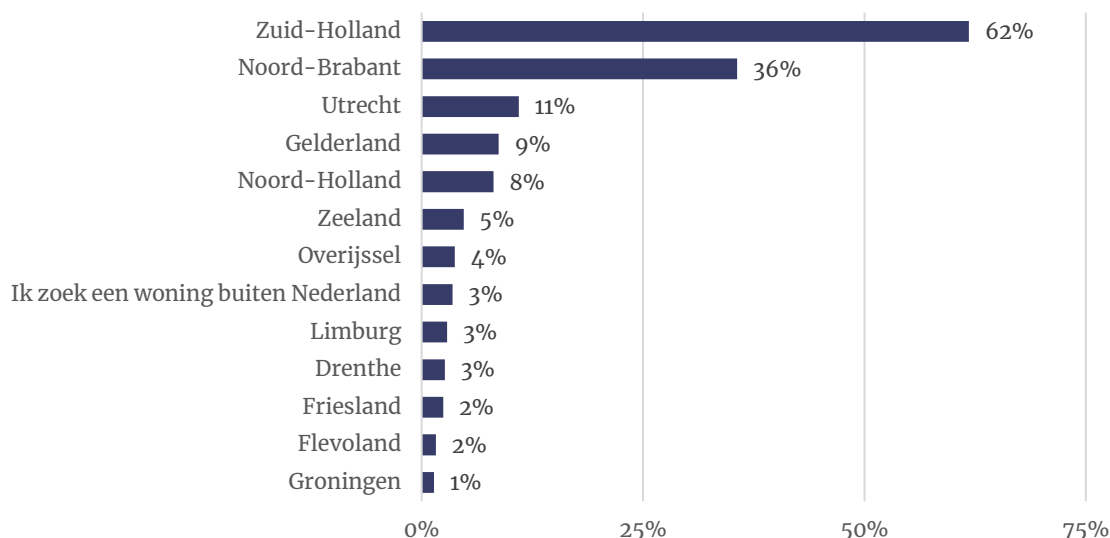


Bron: I&O Research Panel Ring Randstad, peildatum maart 2021

Aan de inwoners met een verhuiscwens is ook specifiek gevraagd in welke provincie(s) zij naar een nieuwe woning zoeken. In lijn met de bevinding dat het grootste deel nabij de huidige woonomgeving zoekt zijn in figuur 4.5 Zuid-Holland en Noord-Brabant de meest genoemde provincies. Na deze 'eigen' provincies volgen op afstand Utrecht, Gelderland en Noord-Holland. Van alle verhuisgeneigden in de regio's rondom Zeeland zoekt vijf procent een nieuwe woning in Zeeland.




**Figuur 4.5– In welke provincie zoekt u een woning? (gevraagd aan mensen die willen verhuizen; n=455) (meerdere antwoorden mogelijk)**



Bron: I&O Research Panel Ring Randstad, peildatum maart 2021

Voor de inwoners van Zeeland met de wens om binnen nu en twee jaar te verhuizen geldt dat de focus nog meer op de huidige woonomgeving ligt: driekwart zoekt een woning in of nabij de huidige woonplaats. Meer dan 80 procent zoekt een woning in de eigen provincie.

#### 4.5 Imago Zeeland: op de radar bij woningzoekenden?

 Van de mensen die willen verhuizen en *buiten de directe woonomgeving* zoeken heeft een kwart wel eens overwogen in Zeeland te gaan wonen. Voor de totale groep verhuisgeneigden heeft 19 procent Zeeland overwogen. Zeeland staat dus vaak niet ‘op de radar’ van woningzoekenden. Het imago van de provincie Zeeland als woonprovincie staat in figuur 4.6. Het beeld is met name erg positief als het gaat om de natuurlijke omgeving, rust en ruimte en is enigszins positief als het gaat om het woningaanbod. Wat er in negatieve zin uitspringt is het beeld van de bereikbaarheid in het algemeen en per openbaar vervoer en van de kansen op de arbeidsmarkt. Ook cultureel aanbod en evenementen en festivals scoren laag.

**Figuur 4.6 Imago van Zeeland onder inwoners van de ring-Randstad**

	Alle inwoners	Waarvan verhuizen binnen 2 jaar	Waarvan verhuizen binnen 2 jaar, buiten directe omgeving
Rust en ruimte	7,9	7,8	7,8
Natuurlijk omgeving	7,8	7,6	7,7
Horeca	6,7	6,1	6,5
Woningaanbod	6,3	6,2	6,3
Sportfaciliteiten	5,9	5,7	6,0
Winkelaanbod	5,8	5,3	5,5
Evenementen/festivals	5,2	4,9	5,2
Cultureel aanbod	5,1	4,7	4,7
Bereikbaarheid algemeen	4,9	4,2	4,3
Kansen op de arbeidsmarkt	4,3	4,1	3,9
Bereikbaarheid OV	4,2	3,6	3,5

Bron: I&O Research Panel Ring Randstad, peildatum maart 2021

## 4.6 Corona en woonwensen van de potentiële instroom



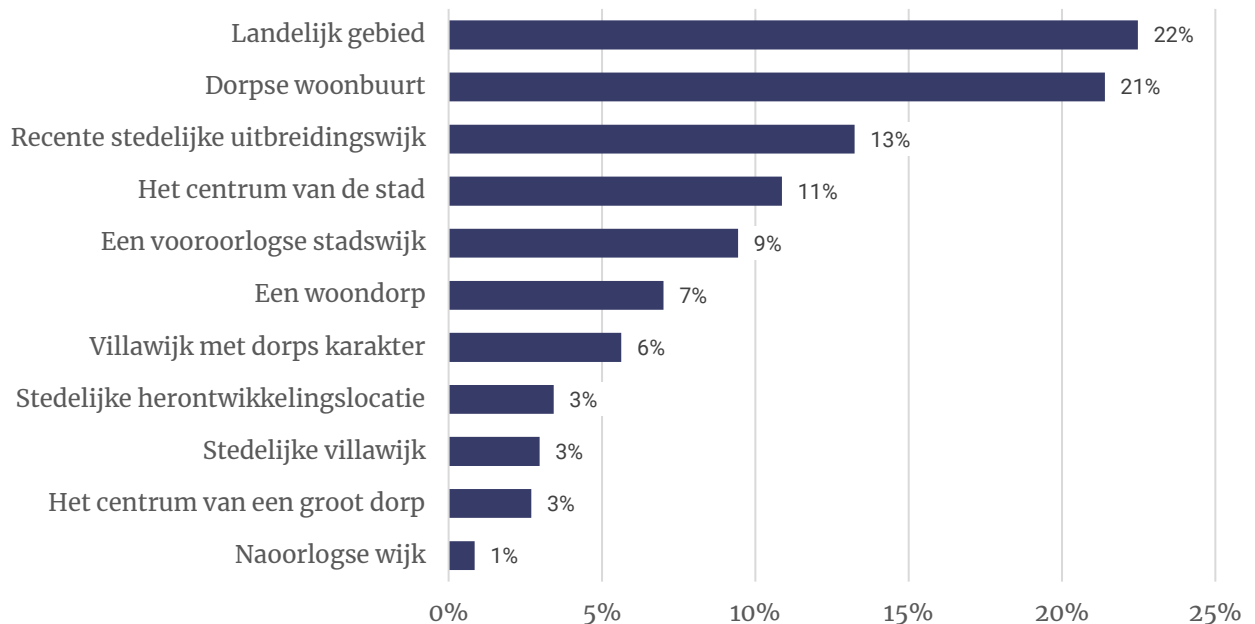
In de voorgaande paragraaf hebben we gezien dat de groep die daadwerkelijk in Zeeland naar een woning zoekt klein is in het panel in de ring van regio's rondom Zeeland. Om toch een beeld te kunnen schetsen van de (mogelijke) instroom naar Zeeland en wat deze mensen zoeken, kijken we naar de groep die wil verhuizen en zoekt buiten de directe woonomgeving. Zij zijn een groep die potentieel ook naar Zeeland zou kunnen kijken als nieuwe woonomgeving, anders dan mensen die een sterke voorkeur hebben voor een verhuizing binnen hun eigen woonomgeving. Van deze groep die buiten de directe woonomgeving zoekt kijkt ongeveer een kwart naar Gelderland en eveneens een kwart naar Utrecht. Ruim 10 procent zoekt in Zeeland naar een nieuwe woning.

Kijkend naar het profiel van deze verhuigeneigden valt op dat bijna de helft tussen de 20 en 40 jaar is. Een derde valt in de leeftijdsgroep 40-60 jaar. Het gaat vaak om stellen zonder kinderen (36%), gevolgd door alleenwonenden (28%) en gezinnen met kinderen (20%). Ongeveer de helft woont nu in een koopwoning en wil dus een volgende stap zetten op de koopmarkt. Voor de andere helft gaat het om huurders, waarvan het grootste deel nu in de vrije sector huurt. Verreweg het grootste deel woont nu in de stad.

De belangrijkste reden om te verhuizen is voor deze groep verhuigeneigden de wens voor een omgeving met meer rust en groen (44%). Andere redenen die een rol spelen zijn een verandering in de persoonlijke situatie (34%) en werk of studie (26%). Ongeveer een vijfde noemt ontevredenheid met de huidige woning als reden voor de verhuizing. Deze groep heeft vaak de voorkeur voor een grotere woning en een grotere buitenruimte. In vergelijking met alle verhuigeneigden noemt de groep die buiten de eigen woonomgeving zoekt vaker de voorkeur voor een woning die naar wens aan te passen is.

De meerderheid van de mensen die buiten de eigen regio kijken, zoekt een koopwoning. Een vrijstaande woning heeft de voorkeur (42%), gevolgd door een hoekwoning (32%). Verder zijn de voorkeuren redelijk gespreid over een tussenwoning, 2-onder-1-kap en een appartement met lift.

**Figuur 4.7 – Naar welke woonomgeving bent u op zoek? (n=455)**



Bron: I&O Research Panel Ring Randstad, peildatum maart 2021

Er is een spreiding van voorkeuren over verschillende woonmilieus. Een dorpse woonbuurt en het landelijk gebied worden beide door een vijfde van de groep verhuisgeneigden genoemd. De andere woonmilieus volgen op enige afstand als voorkeursgebied.

## 4.7 Conclusie

**Onderzoeksvraag 3: Wat zijn naar verwachting de gevolgen van de corona-epidemie op thuiswerken, verhuisgeneigdheid en de vraag naar woonmilieus en woningtypes (duiding ontwikkeling 2020)?**

### Antwoord

Van de werkenden die wonen in de ring rond Zeeland, denkt ongeveer de helft dat zij na de corona-epidemie minimaal de helft van de werkweek thuis zal werken. In Zeeland is de groep die momenteel thuiswerkt kleiner dan in de ring rondom Zeeland. Zeeuwen verwachten na de corona-epidemie minder vaak thuis te werken dan mensen in de ring rondom Zeeland.

De verhuisgeneigdheid blijkt zowel positief als negatief beïnvloed door corona. Per saldo is de verhuisgeneigdheid niet hoger dan vóór de corona-epidemie. Van de mensen met verhuisplannen (15% van de inwoners van de ring rondom Zeeland) geeft acht procent aan dat deze plannen met de corona-epidemie samenhangen. Deze beperkte invloed van de corona-epidemie sluit aan bij de bevinding uit de interviews. Verhuiswensen die samenhangen met

corona hebben te maken met de woning zelf (meer ruimte nodig, veel overwaarde in huidige woning), de omgeving en locatie van de woning (meer behoefte aan rust en ruimte) en door de mogelijkheid om thuis te werken is de woon-werkafstand minder belangrijk. Ook is er een groep die aangeeft niet te kunnen of willen verhuizen door de corona-epidemie. Dit komt onder meer door onzekerheid omtrent werk en inkomen, hoge prijzen van woningen, en studenten die het op kamers gaan uitstellen.

Het merendeel van de mensen met verhuisplannen zoekt een nieuwe woning in of nabij de huidige woonomgeving. De mensen vanuit de regio's rondom Zeeland die wel verder kijken doen dat vaker in Utrecht, Gelderland of Noord-Holland dan in Zeeland. Vijf procent van de verhuisgeneigden in de regio's rondom Zeeland zoekt naar een woning in Zeeland.

De groep die buiten haar eigen omgeving wil verhuizen, is een groep die potentieel ook naar Zeeland zou kunnen kijken als nieuwe woonomgeving. Deze groep is vooral afkomstig uit de stad en zoekt overwegend een koopwoning, het liefst vrijstaand. Het zijn voornamelijk jonge stellen en gezinnen. De meest genoemde reden voor verhuizing is meer rust en groen.



## 5. Betekenis voor bevolkingsprognoses en woonagenda's

### 5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk kijken we welke betekenis de uitkomsten van dit onderzoek hebben voor de bevolkingsprognose en de woonagenda's.

- Hoe kan de provincie rekening houden met de veranderende verhoudingen op de woningmarkt?
- Hoe kan zij anticiperen op eventuele veranderingen, of die nou als oorzaak de corona-epidemie hebben of extra instroom als gevolg van krapte op de woningmarkt?

### 5.2 Belangrijkste inzichten over de invloed van corona

Sinds 2015 kent Zeeland een netto bevolkingsgroei, die in 2020 toenam tot 0,5 procent. In 2020 was de instroom iets anders samengesteld dan de jaren daarvoor. Er was meer instroom van de groep 20-40 (jonge gezinnen, starters van buiten) en meer instroom vanuit grensgemeenten en grote steden. De instroom is sterk beïnvloed door een zeer krappe woningmarkt in Nederland als geheel en door een beperkt aanbod in aangrenzende regio's. De corona-epidemie lijkt een klein versterkend effect te hebben gehad, dat door de verwevenheid met andere factoren lastig te kwantificeren is. Niet alle gemeenten profiteren in dezelfde mate hiervan mee. Tholen, Schouwen-Duiveland en Middelburg groeien het sterkst. In Schouwen-Duiveland speelt hierbij mee dat er in 2020 nieuwe inschrijvingen waren van personen die al een (tweede) huis bezaten in Zeeland. Dat deel betreft dus uitsluitend een administratieve instroom.

De corona-epidemie leidt ertoe dat een kleine groep mensen wil verhuizen die dat eerder niet van plan was. Tegelijk is er ook een kleine groep die juist afziet van een verhuizing. Per saldo is de verhuiscapaciteit in het voorjaar van 2021 niet hoger dan vóór de corona-epidemie. De corona-epidemie lijkt beperkt van invloed op de woning die men zoekt. Verhuiscapaciteit die samenhangen met corona hebben te maken met de woning zelf (meer ruimte nodig, veel overwaarde in huidige woning), de omgeving en locatie van de woning (meer behoefte aan rust en ruimte) en door de mogelijkheid om thuis te werken is de woon-werkafstand minder belangrijk.

Voor de grootte van de instroom richting Zeeland is naast de verhuiscapaciteit het zoekgebied van verhuiscapaciteit van belang. Daarbij valt op dat het merendeel van de mensen in aangrenzende regio's met verhuiscapaciteit naar een nieuwe woning zoekt nabij de huidige woonomgeving. De mensen die wel verder kijken doen dat vaker in Utrecht, Gelderland of Noord-Holland dan in Zeeland. Vijf procent van de verhuiscapaciteit in de regio's rondom Zeeland zoekt naar een woning in Zeeland. De meerderheid van de mensen die een woning buiten de eigen regio zoeken, wil een koopwoning. Met 42 procent heeft een vrijstaande woning het vaakst de voorkeur, gevolgd door een hoekwoning (32%). Verder zijn de voorkeuren redelijk gespreid over een tussenwoning, 2-onder-1-kap en een appartement met lift. De meest genoemde reden voor verhuizing is meer rust en groen. Een dorpse woonbuurt en het landelijk gebied zijn voorkeursgebieden.

Het jaar 2020 is een afwijkend jaar in veel opzichten. De grote marktdruk op de woningmarkt in het algemeen, de krapte in de Randstad, de veranderingen in tweede-huisregistraties en uiteraard de corona-epidemie spelen hier allemaal een rol in. Het is zo kort op de meting niet mogelijk om de hoofdoorzaak vast te stellen. Feit blijft dat veel trends die al langere tijd zichtbaar waren zich nu nog duidelijker manifesteren. Er zijn daadwerkelijk verwachtingen over meer thuiswerken waardoor mensen een iets langere reisafstand van hun werk acceptabel kunnen vinden. Het tekort aan betaalbare woningen in de Randstad zal ook de komende jaren blijven bestaan. Daarom is het niet ondenkbaar dat de instroom de komende jaren iets hoger zal zijn dan verwacht op basis van de jaren 2011-2019. Het lijkt echter niet aannemelijk dat de scherpe stijging die in 2020 te zien is op de langere termijn stand zal houden.

### **5.3 Betekenis voor bevolkingsprognose**

Om in te kunnen schatten of de bevolkingsprognose aangepast zou moeten worden op grond van de resultaten uit dit onderzoek moeten we eerst kijken hoe de huidige prognose tot stand gekomen is.

#### **Prognose 2019**

De provincie Zeeland berekent haar eigen prognoses. De meest recente prognose is afkomstig uit 2019. Ten opzichte van de vorige prognose (2015) hebben de volgende zaken extra aandacht gekregen:

- De hogere bevolkingsgroei van Zeeland dan was voorspeld;
- De instroom van mensen uit België in Zeeuws-Vlaanderen;
- De migratiestromen die door azc's worden veroorzaakt;
- De arbeidsmigranten in met name Reimerswaal, Terneuzen en Vlissingen;
- De hogere binnenlandse migratiesaldi dan voorspeld in alle gemeenten behalve Terneuzen.

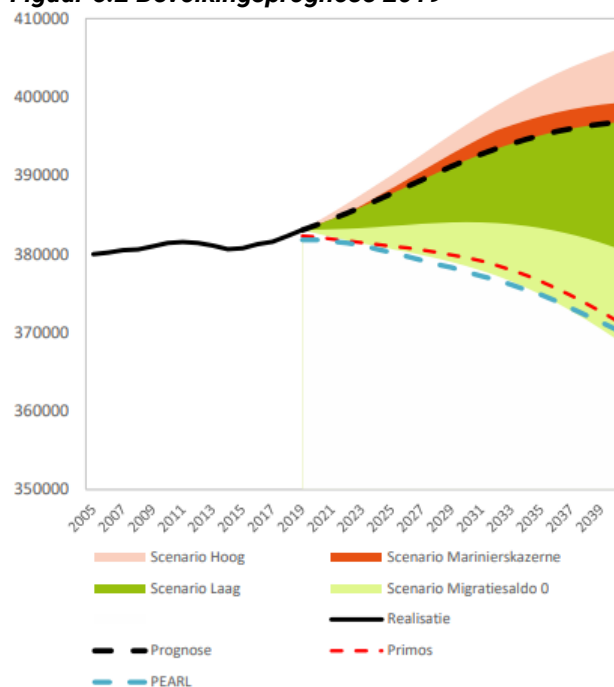
De prognose is per gemeente berekend op basis van een trend in de afgelopen 20 jaar waarvan verwacht wordt dat deze het meest representatief is richting de toekomst.



**Figuur 5.1 Trendinput prognose**

Gemeente	Aanname gebaseerd op gemiddelde van	Invoer binnenlands migratiesaldo
Borsele	2014-2017	-35
Goes	2000-2007 en 2015-2017	148
Hulst	2014-2017	-29
Kapelle	2000-2008 en 2016-2018	54
Middelburg	2000-2008 en 2015-2018	30
Noord-Beveland	2008-2017	7
Reimerswaal	2008-2017	-126
Schouwen-Duiveland	2003-2018	6
Sluis	2014-2017	-48
Terneuzen	2008-2014 en 2017	-106
Tholen	2004-2007 en 2015-2017	31
Veere	2014-2017	-11
Vlissingen	2014-2017	16

**Figuur 5.2 Bevolkingsprognose 2019**



Bron: Provincie Zeeland Prognose 2019

De uitkomst van de provinciale prognose wijkt mede door bovengenoemde specificering erg af van PEARL en Primos. Dit is een herkenbaar beeld, de PEARL prognose houdt onvoldoende rekening met lokale vraag en bewegingen. In hoofdstuk twee blijkt dat de huidige groei van de bevolking zich eerder op de lijn van de provinciale prognose bevindt dan die van PEARL of Primos en dat de prognose van de provincie dus behoorlijk bij de realiteit in de buurt ligt.

### Aanbevelingen prognose 2022

De huidige provinciale prognose sluit momenteel nog goed aan bij de werkelijke ontwikkeling. De herziening van de prognose staat gepland in 2022. Gezien de huidige ontwikkelingen komt deze herijking op een goed moment. Het is raadzaam om scherp te zijn op welke jaren als input gebruikt worden voor de prognose. Door 2020 en eventueel 2021 mee te wegen in de prognose, rekt de bandbreedte verder op. Het is een mogelijkheid om de laatste jaren zwaarder mee te wegen, waardoor de actuele trend nadrukkelijker in de prognose terugkomt. De marktsituatie is momenteel anders dan ten tijde van het opstellen van de vorige prognose, toen voor sommige gemeenten de effecten van de crisisjaren hebben meegeteld in de verwachtingen voor de toekomst.

STEC heeft in 2019 de prognose doorvertaald naar regio's en doelgroepen. In grote lijnen houden de uitkomsten van toen stand. Wel is op basis van de uitkomsten van dit onderzoek een verdieping denkbaar op de veranderende positie van Tholen en Schouwen-Duiveland. Ten tijde van het woningmarktonderzoek was de groei daar nog niet zo aanwezig als in 2020.

De trends en trendbreuken die gesignaleerd zijn in dit onderzoek geven geen garantie op eenzelfde groei in de volgende jaren. Monitoren en bewust zijn van de potentieel tijdelijke effecten van zowel de corona-epidemie als een overspannen woningmarkt zijn essentieel.

## 5.4 Betekenis voor woonagenda en woningmarktafspraken

De provincie maakt met iedere gemeente woningmarktafspraken. Momenteel loopt er een proces om aan de hand van recente onderzoeken de afspraken van de verschillende regio's te actualiseren en op elkaar af te stemmen. In 2020 was in veel gemeenten het patroon van de instroom vergelijkbaar met voorgaande jaren, maar met name in Tholen en Schouwen-Duiveland is de hogere instroom vanuit andere regio's opvallend. Het verklaren van dit verschil is moeilijk. Er was sprake van een corona-epidemie, een zeer krappe markt, maar ook extra instroom van eigenaren van tweede huizen in Zeeland als gevolg van de oproep van de Rijksoverheid om zoveel mogelijk thuis te blijven.

Omdat het om een dusdanig korte periode gaat (enkel 2020 is sterk afwijkend) is het niet op z'n plaats om direct de afspraken te herzien. Of hier sprake is van een nieuwe trend die stand zal houden is immers niet duidelijk. Het is zaak om de instroom van 2021 en daarna goed te monitoren.

### Aanbevelingen voor woonagenda en woningafspraken

In de gesprekken met marktkenneren vroegen we hen om advies voor gemeenten en provincie hoe om te gaan met de woningmarkt. Samen met de andere bevindingen in dit onderzoek en onze eigen ervaring leiden die tot de volgende aanbevelingen die onderwerp van gesprek zouden kunnen zijn in het proces richting nieuwe woningmarktafspraken. Daarbij is het uiteraard van belang de aanbevelingen te bekijken binnen de lokale context en in samenspraak met lokale partijen, waarvoor de woonagenda's een heel geschikt instrument zijn.

### Creëer doorstroming door woningen voor ouderen te realiseren

In de gesprekken werd de behoefte aan meer woningen voor ouderen breed gedeeld, zowel door makelaars als corporatiebestuurders. De groep ouderen is al aanzienlijk en neemt in de toekomst verder toe. Passend aanbod zou hen kunnen verleiden tot een volgende stap op de woningmarkt. Door te verhuizen laten ze eengezinswoningen achter en brengen daarmee doorstroming op gang, waar uiteindelijk ook starters van kunnen profiteren. Het is belangrijk om juist de groep 'jonge ouderen' te bedienen die nog een stap willen en kunnen zetten. Passend levensloopbestendig aanbod is belangrijk. Dat zijn naast appartementen in dit gebied juist ook grondgebonden 'patiowoningen' met een kleine tuin, zo benoemen de makelaars.

### Benut de (lokale) kennis van marktpartijen

Het benutten van de (lokale) kennis van marktpartijen kan helpen om plannen te realiseren die aansluiten bij de behoefte in de markt. Makelaars geven aan dat ze graag meer betrokken zouden willen worden bij de plannen die gemeenten maken. Ze kunnen bijvoorbeeld meedenken en kennis delen over producten waar behoefte aan is, innovatieve bouwmethoden en oplossingen om ervoor te zorgen dat starterswoningen ook echt betaalbaar zijn en blijven.

### Ruimte bieden voor de vraag van nu, met oog voor de toekomst

In de prognose van de provincie wordt op termijn rekening gehouden met eerst bevolkings- en vervolgens ook huishoudenskrimp. Ook in het licht van dit onderzoek hoeft Zeeland geen explosieve groei te verwachten en moet er gezien demografische trends rekening worden gehouden met krimp op termijn. Het is dus zaak om genuanceerd met krimp om te gaan:

- Ruimte bieden voor de vraag van nu door nieuwbouw, maar ook met aandacht voor het benutten en verbeteren van de huidige woningvoorraad en op termijn eventueel plaatselijk ook sloop;
- Flexibiliteit in de planning zodat kwalitatieve plannen voorrang vinden en gemeenten en ontwikkelaars kunnen inspelen op verandering in trends, prognoses en woningvoorkeuren;
- Meer afstemming tussen corporaties, gemeenten, provincie om samen strategisch naar de woningvoorraad te kijken.

## 5.5 Conclusie

De huidige bevolkingsprognose stamt uit 2019. Gezien de ontwikkelingen in 2020 is het raadzaam om deze zoals gepland in 2022 te herzien. De aanbeveling is om een extra marge in te bouwen om rekening te houden met de potentiële effecten van corona alsook de marktdruk van de laatste jaren. Door de laatste 3 jaren (2017-2020) zwaarder te laten meewegen dan die daarvoor in de prognoseberekening is dit goed te ondervangen.

De provincie is gestart met een traject om woonagenda's te ontwikkelen met de gemeenten. Het belang hiervan wordt door dit onderzoek nogmaals onderstreept. Hoe dynamisch en beweeglijk de woningmarkt is, blijkt des te meer in 2020. Dat er een vorm van samenwerking gevonden wordt waarin flexibel gereageerd kan worden is van groot belang. Het betrekken van corporaties en makelaars in dat proces verdient aanbeveling. Enkele inhoudelijke aanbevelingen:

- Creëer doorstroming door passende woningen te realiseren voor ouderen;
- Bied ruimte voor de vraag van nu met oog voor de krimp in de toekomst. Heb ook oog voor de renovatieopgave in de provincie.

## A Lijst met geraadpleegde documenten

- CBP (2020): invloed corona op Thuiswerken
- RIGO (2020): <https://www.komen-en-gaan.nl/achtergrond/verder-oostwaarts/>
- Motivaction (2020): Naar het oosten: Verhuismotieven bij een verhuizing van de Randstad naar Oost-Nederland
- <https://nos.nl/artikel/2370024-aantal-verhuizingen-uit-de-randstad-blijft-toenemen.html>
- <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/08/meer-verhuizingen-naar-regio-s-buiten-de-randstad>
- Onderzoek leefomgeving in Zeeland tot 2050 (dezb.nl)
- Dit gezin verruult de Randstad voor Zeeland en ze zijn niet de enigen - Omroep Zeeland
- Monitor Bevolking en Huishoudens provincie Zeeland 2021
- KWOZ 2019: [https://www.zeeland.nl/sites/zl-zeeland/files/woningkwaliteit\\_-\\_en\\_woningmarktonderzoek\\_zeeland\\_2019\\_kwoz.pdf](https://www.zeeland.nl/sites/zl-zeeland/files/woningkwaliteit_-_en_woningmarktonderzoek_zeeland_2019_kwoz.pdf)
- KWOZ-locatieonderzoeken: [https://www.zeeland.nl/sites/zl-zeeland/files/kwoz\\_locatieonderzoek\\_walcheren.pdf](https://www.zeeland.nl/sites/zl-zeeland/files/kwoz_locatieonderzoek_walcheren.pdf)
- Zeeland nu en in de toekomst 2050: [https://assets.foleon.com/eu-west-2/uploads-7e3kk3/4341/rapport\\_zeeland\\_nu\\_en\\_in\\_de\\_toekomst\\_met\\_kaft.d812f9db1637.pdf](https://assets.foleon.com/eu-west-2/uploads-7e3kk3/4341/rapport_zeeland_nu_en_in_de_toekomst_met_kaft.d812f9db1637.pdf)
- Provincie Zeeland: Bevolkings- en huishoudensprognoses 2019  
[https://dataportaal.zeeland.nl/downloads/Demografie/Provinciale\\_bevolkings\\_en\\_huishoudenprognose2019.pdf](https://dataportaal.zeeland.nl/downloads/Demografie/Provinciale_bevolkings_en_huishoudenprognose2019.pdf)
- Volkskrant (2021) <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/regio-steeds-meer-in-trek-bij-senioren-en-gezinnen-met-hogere-inkomens-uit-de-randstad~b359517e/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>
- <https://www.abfresearch.nl/nieuws/terugblik-op-het-ontstaan-van-het-woningtekort/>
- <https://nos.nl/artikel/2369109-schreeuwend-tekort-aan-woningen-wat-moet-eraan-gedaan-worden>

## B Beschrijving Marktpositiescan

### Uitleg van de methodiek

Om erachter te komen welke plekken en producten in de regio meer of minder gewild zijn, hebben we voor alle woningen in het gebied een inschatting van de marktpositie gemaakt. Dat deden we aan de hand van een aantal meetbare criteria over de woningkwaliteit, het voorzieningenniveau in een dorp, de bereikbaarheid ervan en marktsignalen over de koop- en sociale huurmarkt. Zie het schema op de pagina hierna voor een overzicht van de gebruikte criteria.

De marktpositiescan bouwden we op vanaf adresniveau, dus met gegevens over elke woning afzonderlijk, en schaalden we vervolgens op tot gebieden van 250 bij 250 meter. Op woningniveau zijn er vaak bijzonderheden aan te wijzen die ervoor zorgen dat de marktpositie beter of slechter is dan de criteria doen vermoeden. Tellen we de uitkomsten op tot het niveau van 'grids' van 250 bij 250 meter, dan ontstaat er juist wel een betrouwbaar beeld dat fijnmazig genoeg is om gewilde en minder gewilde plekken op de woningmarkt te herkennen. Eerder onderzoek naar verhuismotieven liet zien dat kenmerken van de woonomgeving zwaarder meewegen in een verhuiskeuze dan de woning zelf. We pasten deze weging toe op de marktpositiescan: kenmerken van de woonomgeving tellen voor twee derde mee, kenmerken van de woning voor één derde.

Belangrijk om te beseffen is dat de uitkomsten van de scan de onderlinge verhouding tussen woningen weergeeft: de marktpositie van een woning met een hoog cijfer is beter dan die van een woning met een laag cijfer. De scan laat ook zien waar op termijn risico's op vraaguitval ontstaan. Dat risico is het grootst bij verouderde woningen van een type waarvan veel aanbod is, op plekken met weinig voorzieningen en een matige bereikbaarheid, waarbij de vierkantemeterwaarde een duidelijke indicator is. De scan geeft dus een risico-inschatting weer en nadrukkelijk geen voorspelling!

### Hoe zijn de rapportcijfers berekend?

Het schema hieronder laat zien hoeveel punten een woning maximaal per criterium kan scoren. De score is vervolgens omgerekend naar een rapportcijfer tussen 1 en 10. Hierbij geldt: een 1 is laag, een 10 is hoog.

Rapportcijfer = (puntentotaal op alle criteria) / (som maximumscores per criterium) \* 10



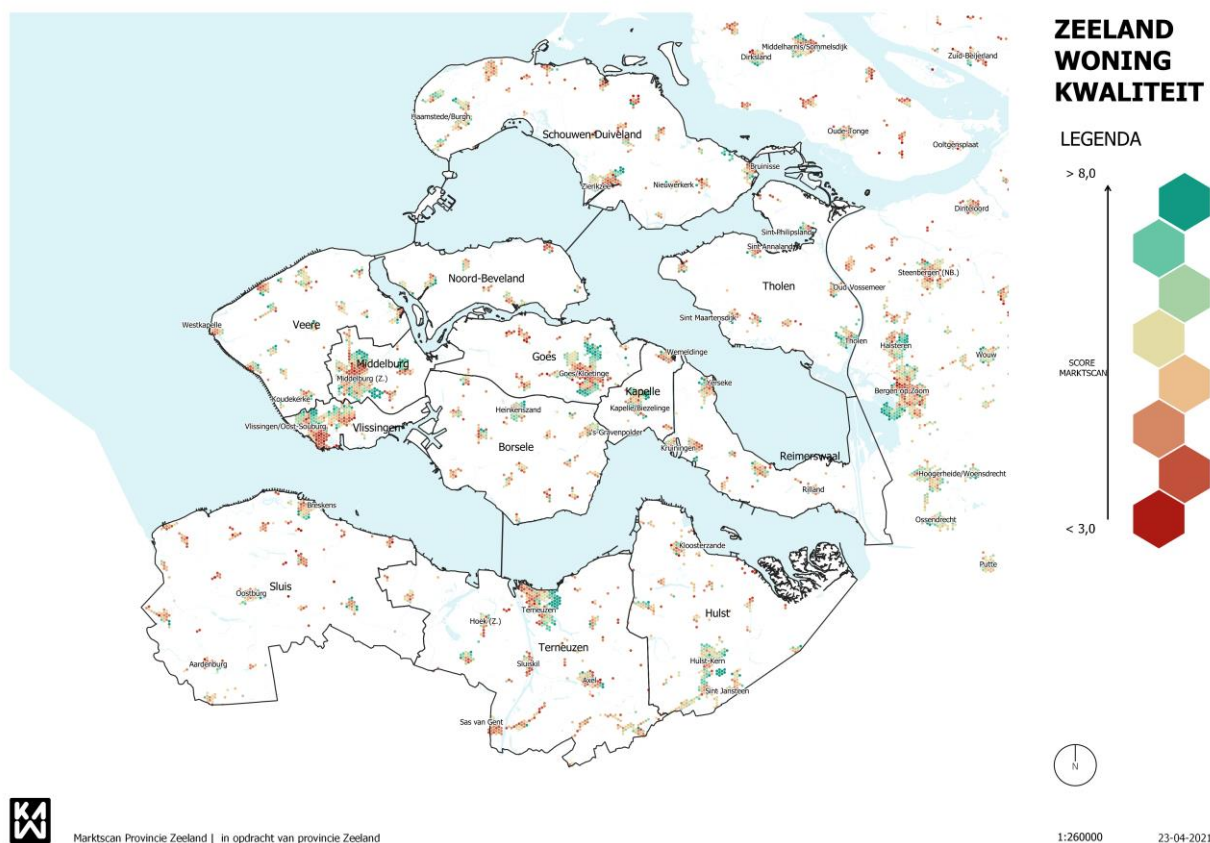
CRITERIUM	MAX.SCORE	BRON EN SCHAALNIVEAU	CRITERIUM	MAX.SCORE	BRON EN SCHAALNIVEAU
<b>WONINGKWALITEIT</b>	<b>30</b>		<b>MARKTSIGNALLEN</b>	<b>25</b>	
1: Oppervlakte	10	BAG (adres)	8: Vierkantemeterwaarde	25	WOZ (adres)
2: Bouwjaar	10	BAG (adres)			
3: Energetische kwaliteit (m <sup>2</sup> gas per m <sup>2</sup> woning)	10	Netbeheerders (PC-6 * adres)			
<b>VOORZIENINGEN, BEREIKBAARHEID, INKOMEN</b>	<b>45</b>		<b>TOTAAL</b>	<b>100</b>	
4: Soort kern	3	Indeling KAW (dorp)			
5: Nabijheid voorzieningen					
- a: supermarkt	12	WOZ (grid 250 bij 250 meter)			
- b: huisarts / apotheek	8	WOZ (grid 250 bij 250 meter)			
- c: basisschool	4	WOZ (grid 250 bij 250 meter)			
- d: middelbare school	1	WOZ (grid 250 bij 250 meter)			
6: Bereikbaarheid					
- a: per auto	5	CBS (CBS-buurt)			
- b: per spoor	5	OSM (grid 250 bij 250 meter)			
7: Aandeel lage inkomens per dorp	7	CBS (CBS-buurt)			

▲ Criteria die zijn gebruikt in de marktpositiescan. Bron: KAW.

De marktpositiescan van KAW laat zien welke plekken en producten meer of minder gewild zijn in de regio. De marktpositiescan bouwden we op vanaf adresniveau, dus met gegevens over elke woning afzonderlijk, en schaalden we vervolgens op tot gebieden van 250 bij 250 meter. Op woningniveau zijn er vaak bijzonderheden aan te wijzen die ervoor zorgen dat de marktpositie beter of slechter is dan de criteria doen vermoeden. Tellen we de uitkomsten op tot het niveau van 'grids' van 250 bij 250 meter, dan ontstaat er juist wel een betrouwbaar beeld dat fijnmazig genoeg is om gewilde en minder gewilde plekken op de woningmarkt te herkennen.

Belangrijk om te beseffen is dat de uitkomsten van de scan de onderlinge verhouding tussen woningen weergeeft: de marktpositie van een woning met een hoog cijfer is beter dan die van een woning met een laag cijfer. De scan laat ook zien waar op termijn risico's op vraaguitval ontstaan. Dat risico is het grootst bij verouderde woningen van een type waarvan veel aanbod is, op plekken met weinig voorzieningen en een matige bereikbaarheid, waarbij de vierkantemeterwaarde een duidelijke indicator is. De scan geeft dus een risico-inschatting weer en nadrukkelijk geen voorspelling! Zie de bijlage voor aanvullende informatie over opbouw van de scores. Hieronder lichten we per subcategorie de uitkomsten toe.

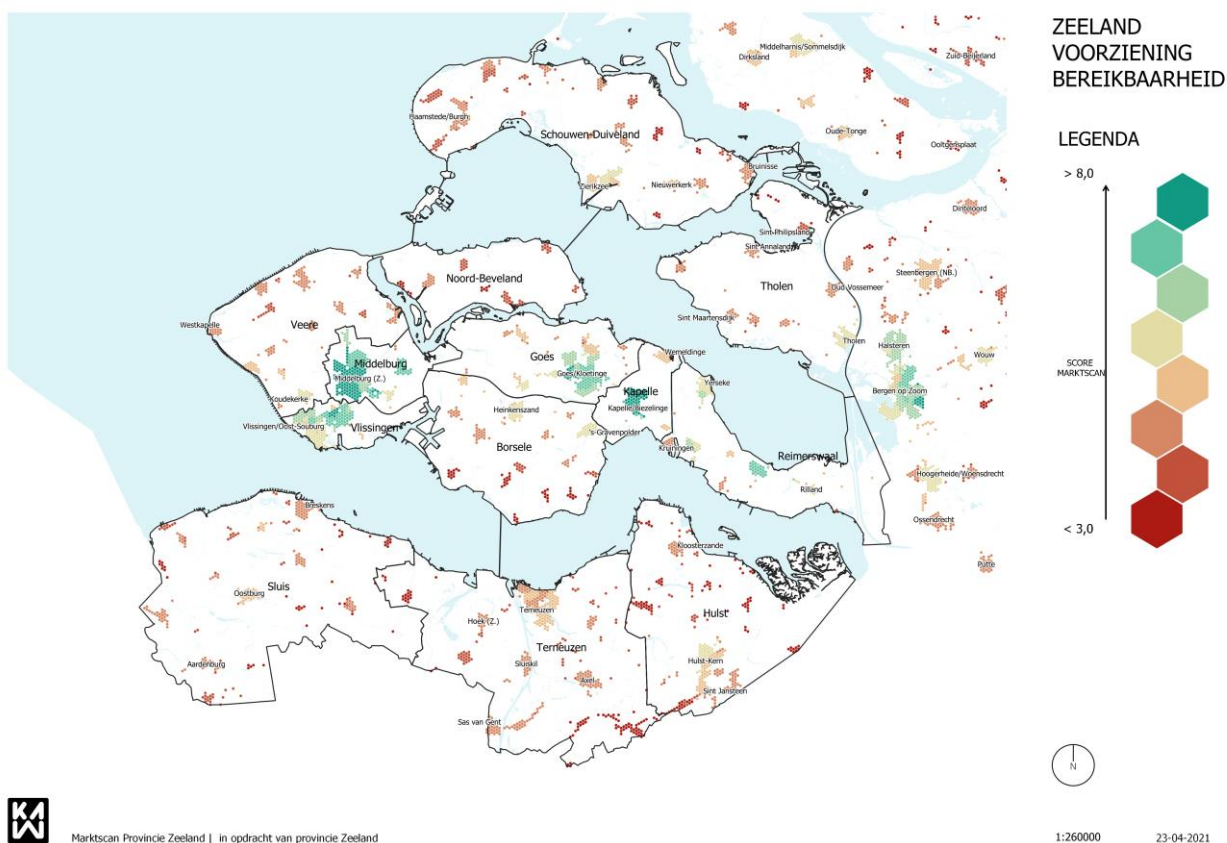
## Woningkwaliteit op de kaart



De kaart hierboven laat de gemiddelde woningkwaliteit van zowel sociale huur-, particuliere huur- als koopwoningen per gebied van 250 bij 250 meter zien. We zien duidelijk dat overal in de provincie plekken zijn waar de woningkwaliteit minder hoog is. We zien ook duidelijk de verschillen binnen dorpen terugkomen: nieuwere uitbreidingswijken zijn kwalitatief beter dan oudere buurten en kleuren daardoor ook groener (zie bijvoorbeeld het noorden van Middelburg en de oostflank van Terneuzen).

Plekken met een goede en minder goede woningkwaliteit komen dus naast elkaar voor. Overigens hoeft een lagere woningkwaliteit niet per se een probleem te zijn: op gewilde plekken zien we dat zulke woningen vaak gerenoveerd worden, waardoor de aantrekkelijkheid ervan op termijn verbetert.

## Voorzieningen en bereikbaarheid op de kaart



Marktscan Provincie Zeeland | in opdracht van provincie Zeeland

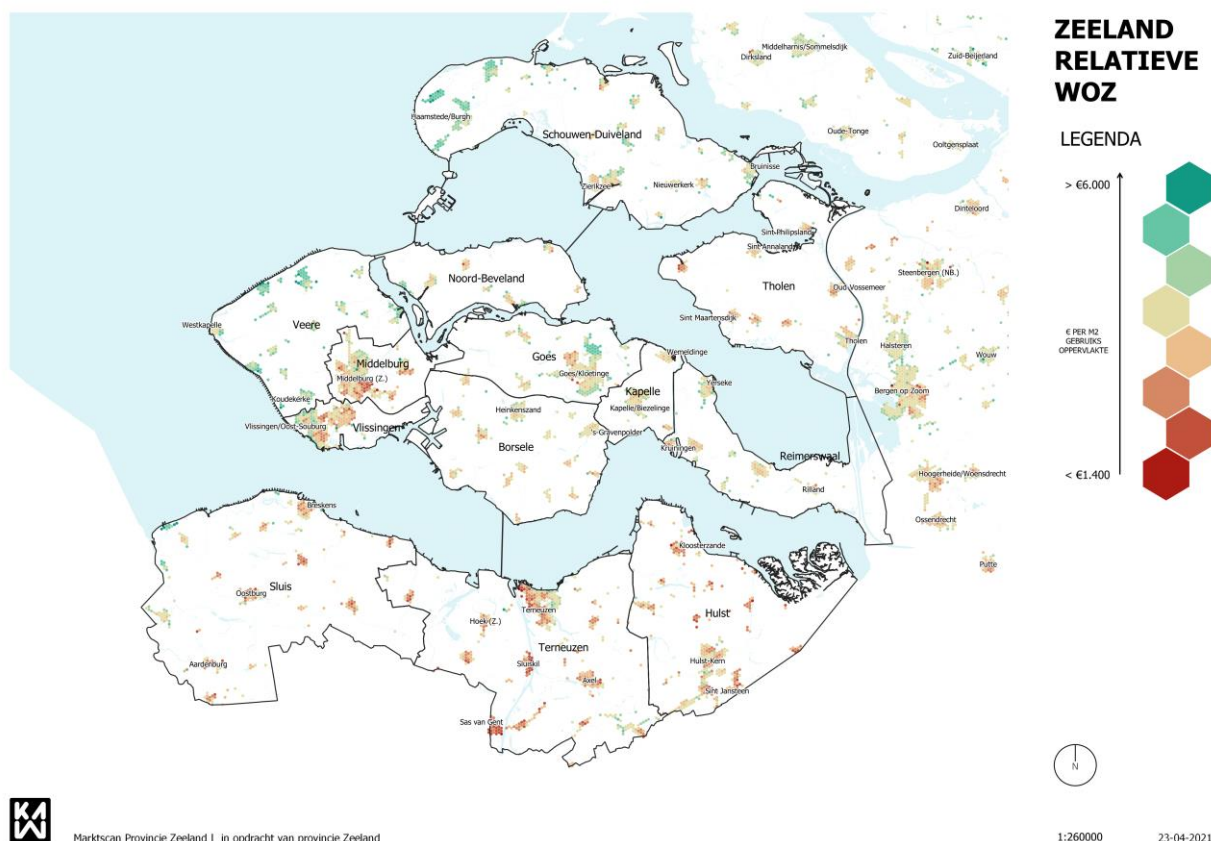
De tweede bouwsteen van de marktpositiescan is de nabijheid van voorzieningen, de bereikbaarheid per auto en ov. Het inkomen nemen we mee met het oog op de investeringskracht in buurten: daar waar veel goedkope koopwoningen staan en veel lage inkomens wonen, is een verhoogde kans op achterstallig onderhoud aan woningen.

De factor bereikbaarheid drukt een zwaar stempel op deze kaart. De plaatsen langs de A58 kleuren het positiefst. De grote winnaars binnen deze schifting zijn de grotere kernen met voorzieningen zoals Kapelle, Goes en Middelburg.





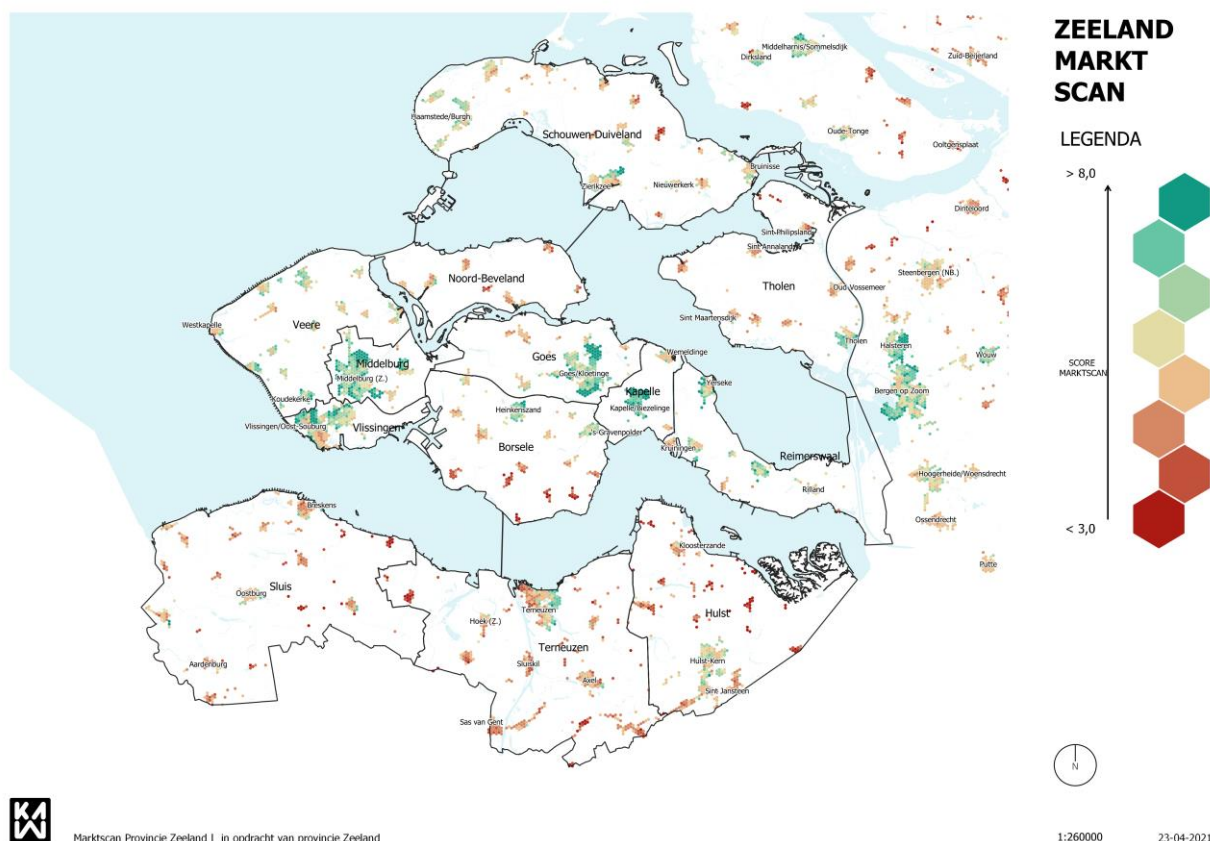
## Relatieve woningwaarde op de kaart



De kaart boven laat de gemiddelde vierkantemeterwaarde (WOZ-waarde / m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte) van zowel sociale huur-, particuliere huur- als koopwoningen per gebied van 250 bij 250 meter zien.

Op deze kaart zien we interessante verschillen ontstaan. Waar in andere delen van Nederland vaak grotere kernen en steden een hogere relatieve WOZ-waarde hebben is dit in Zeeland niet overal het geval. De woningen nabij de westkust hebben een zeer hoge relatieve WOZ-waarde. Ook valt op dat er grote verschillen zijn binnen kernen. Middelburg varieert tussen de laagste categorie en de hoogste.

## De marktpositiescan



De kaart hierboven laat de optelsom van de bouwstenen 1 tot en met 4 zien, resulterend in de marktpositie van plekken. Op plekken waar de marktpositie het laagst is, is de kans op vraaguitval bij een afnemend aantal huishoudens het grootst (let op: het is een risico-inschatting, geen voorspelling!). Plekken met een sterke marktpositie zijn juist ook op de lange termijn blijvend gewild. De belangrijkste conclusies:

- De steden en voorzieningencentrales hebben een goede marktpositie en zullen ook op termijn gewilde woonplekken zijn. Bovendien leunen dorpen zonder voorzieningen op deze kernen.
- Walcheren en Zuid-Beveland springen er in positieve zin uit, vooral kernen langs de snelweg en het spoor hebben hoge scores.
- Zeeuws-Vlaanderen, Tholen en in mindere mate Schouwen-Duiveland hebben een meer divers beeld. De nieuwe buurten in de grotere kernen scoren positief, de kleine dorpen en oude buurten in de grotere kernen staan onder druk.
- Ook binnen gewilde kernen zijn plekken aan te wijzen waar de marktpositie onder de maat is. Denk aan jaren-60-buurten in voorzieningencentrales of straten met oude sociale huurwoningen in basisdorpen.

## C NVM data

### NVM cijfers

Faase en Fermont Makelaars is momenteel ook bezig met een eigen onderzoek naar de effecten van de corona-epidemie op de woningmarkt. Met hun toestemming hebben we cijfers mogen inzien met betrekking tot de woningmarkt van de jaren 2018-2020. Het betreft informatie over de zoekopdrachten en verhuizingen naar de gemeenten Vlissingen, Middelburg, Goes, Schouwen-Duiveland en Terneuzen.



## D Uitvraag BRP-data en CBS-data gemeenten

Een deel van de analyse in dit onderzoek betreft het in beeld brengen van de bevolkingsdynamiek in Zeeland: de ontwikkeling van geboorte, sterfte en migratie van en naar Zeeland (per Zeeuwse gemeente). Om een indruk te krijgen van het effect van de corona-epidemie is een vergelijking gemaakt tussen de periode 2011-2019 en de ontwikkeling in 2020.

De aangewezen bron voor deze analyse zijn de bij het CBS beschikbare data. De doorlooptijd voor het verkrijgen van CBS-microdata voor dit onderzoek was echter te lang, en definitieve cijfers over 2020 komen bij het CBS pas in mei 2021 beschikbaar. Daarom is gekozen een beroep te doen op de Zeeuwse gemeenten voor het aanleveren van (geheel anonieme, niet herleidbaar tot personen) gegevens uit de BRP.

Samen met de gemeente Schouwen-Duiveland is een format voor de aan te leveren gegevens afgestemd:

- Verhuizingen binnen de gemeente, naar leeftijd en verhuisdatum;
- Vestigingen in de gemeente, naar leeftijd, verhuisdatum en herkomstgemeente;
- Vertrekkers uit de gemeente, naar leeftijd, verhuisdatum en gemeente van bestemming;
- Immigranten, naar leeftijd, datum en land van herkomst;
- Emigranten, naar leeftijd, datum en land van bestemming.

Vervolgens is de overige gemeenten gevraagd de gegevens op dezelfde wijze aan te leveren. Alle gemeenten hebben data uit de BRP aangeleverd. Drie gemeenten konden geen cijfers op recordniveau aanleveren en hebben overzichten met totalen per jaar verstrekt. Het gaat om de gemeenten Middelburg, Noord-Beveland en Vlissingen. Dit betekent dat de analyses naar leeftijdsgroep en moment van verhuizen gebaseerd zijn op 10 van de 13 gemeenten. Deze gemeenten vertegenwoordigen samen ongeveer drie kwart van de totale bevolking en twee derde van het aantal verhuizingen. De in de figuren getoonde aantallen zijn totalen (of saldi) per jaar.

Voor de analyse van geboorte en sterfte zijn CBS-data gebruikt. De omvang van de bevolking is weergegeven per 1 januari. De aantallen voor geboorte en sterfte (en het geboortesaldo) zijn totalen per jaar. Voor de CBS-data geldt dat de cijfers over 2020 voorlopige status hebben.

## E Lijst met geïnterviewde personen

Type organisatie	Regio	Functie
Makelaar corporatiewoningen	Noord- en Zuid-Beveland	Verkoopmakelaar bij woningcorporatie Bevelanden
Makelaar (ook recreatief vastgoed)	Schouwen-Duiveland	Directeur/eigenaar bij Deltamakelaardij
Makelaar	Zeeuws-Vlaanderen	Directeur/mede-eigenaar bij Kindt en Biesbroeck
Makelaar	Walcheren, Noord- en Zuid-Beveland en Schouwen-Duiveland	Directeur/eigenaar bij Kuub Makelaars
Makelaar	Hulst en Terneuzen	Eigenaar van Reham
Makelaar	Goes, Yerseke en Tholen	Registermakelaar/taxateur bij Neeskens
Aannemingsbedrijf	Zeeland	Afstudeerder aan de HZ, studie bouwkunde, stagiair bij Fraanje
Makelaar	Middelburg, Goes, Zierikzee	Makelaar bij Sinke Komejan
Makelaar	Noord- en Zuid-Beveland, Schouwen-Duiveland, Tholen	Makelaar bij Zeeuws Landgoed
Makelaar		Nieuwbouwmakelaar bij Faasse en Fermont
Woningcorporatie	West-Brabant en Tholen	Directeur Klant & Gebied bij Stadlander
Woningcorporatie	Terneuzen	Manager Klant & Wijken bij Clavis
Woningcorporatie	Schouwen-Duiveland en Veere	Directeur-bestuurder bij Zeeuwend
Woningcorporatie	Noord- en Zuid-Beveland	Directeur-bestuurder Beveland Wonen
Verhuur recreatief vastgoed	Schouwen-Duiveland	Directeur/eigenaar bij BHVK Leisure
Makelaar (ook recreatief vastgoed)	Noord-Beveland (nieuwbouw, permanent en recreatief), Walcheren (permanent en recreatief), Schouwen-Duiveland (met name recreatief) en Zuid-Beveland (buitengebied dus grotere woningen dus vaak een combinatie van wonen en recreatie).	Makelaar/taxateur/eigenaar bij Makelaardij Ruitenplaat
Verhuur recreatief vastgoed		Manager PR & Corporate Communication Roompot

# F Interviewprotocol

## 1. Voorstellen

Kunt u iets vertellen over uzelf, uw functie, de organisatie waar u werkt en uw werkgebied?

Ik wil het graag met u hebben over de Zeeuwse woningmarkt in 2020

### 2a. Open vraag duiding ontwikkelingen 2020

Vraag: Welke ontwikkelingen zag u in 2020 op de Zeeuwse woningmarkt?

Vraag: En hoe verhouden die ontwikkelingen zich naar uw oordeel tot de periode 2011-2019?

- > **Vraag door: waar blijkt dat uit, waar komt dat volgens u door, bieden die ontwikkelingen kansen of problemen, wat maakt dat anders dan de jaren ervoor?**

### 2b. Ontwikkelingen 2020 en corona

Vraag: In hoeverre houden die ontwikkelingen verband met corona/thuiswerken?

Vraag: Spelen de ontwikkelingen in heel Zeeland of specifiek in uw regio of bij specifieke groepen? Zijn er verschuivingen binnen Zeeland?

### 2c. Specificering en kwantificering ontwikkelingen 2020

**Doorvragen op (voor zover niet genoemd in vraag 2a en voor zover relevant voor de stakeholder): Wat ziet u in uw werk als het gaat om....**

- **Instroom:** Neemt dit toe? Wat zijn belangrijke herkomstregio's? Wat voor typen huishoudens of mensen komen naar Zeeland? Waarom verhuizen ze naar Zeeland? Vinden ze wat ze zoeken? Haken ze af? Waardoor komt dat?
- **Indien buitenlandse migratie:** welk aandeel uit Vlaanderen?
- **Uitstroom:** Neemt dit toe? Wat zijn belangrijke vestigingsregio's? Wie vertrekt uit Zeeland? Waarom vertrekken zij?
- **Verhuizingen binnen Zeeland:** zijn hier ontwikkelingen? Welke? Waarom?
- **Huurwoningen:** zijn er ontwikkelingen in de doorstroom? Welke? Waarom?
- **Gewenste woningtypen en woonmilieus:** wat zoeken mensen? Verandert dat?
- **Marktdruk:** Waar ontstaan tekorten of overschotten? Hoe zie je dat? Sluit de vraag aan bij het aanbod? Wie zoekt wat waar?
- In welke mate gaat het om een tweede **woning/vakantiewoning/belegging?**

Dan zou ik het met u willen hebben over de ontwikkelingen die u verwacht op de Zeeuwse woningmarkt voor de periode 2021-2030.

### 3a. Open vraag duiding ontwikkelingen 2021-2030

Vraag: Wat zijn uw verwachtingen voor de periode 2021-2030?

- > **Vraag door: waarom denkt u dat, welke gevolgen heeft dat, is dat nu al zichtbaar?**

### 3b. Ontwikkelingen 2021-2030 en corona

Vraag: in welke mate worden die ontwikkelingen volgens u mede bepaald door corona?

Vraag: Spelen de ontwikkelingen in heel Zeeland of specifiek in uw regio of bij groepen?



### 3c. Specificering en kwantificering ontwikkelingen 2022-2030

Doelvragen op (voor zover niet genoemd in vraag 3a en voor zover relevant voor de stakeholder): Welke verwachtingen heeft u voor wat betreft...

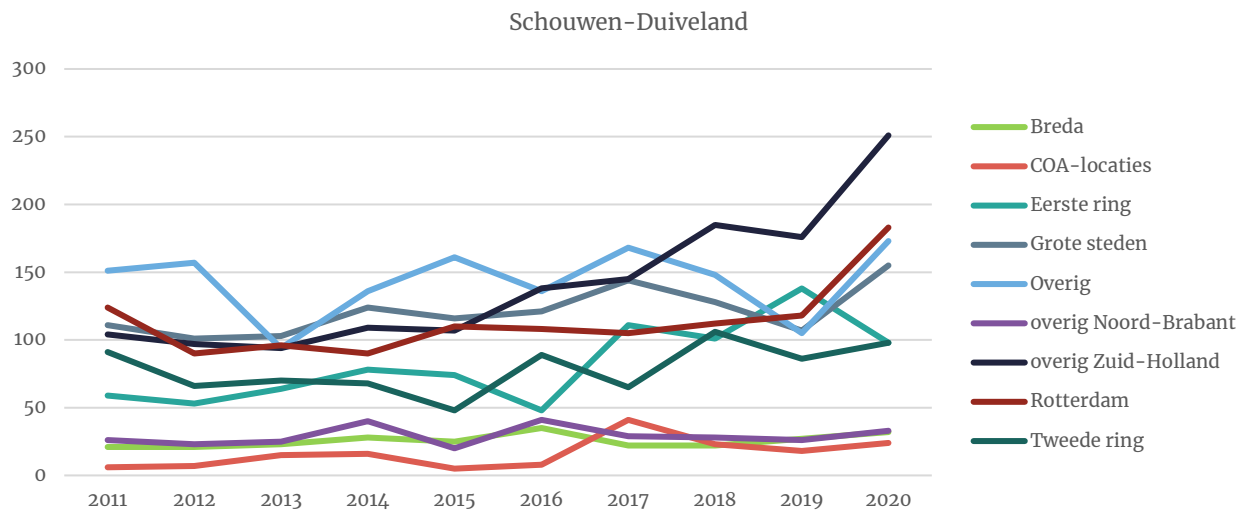
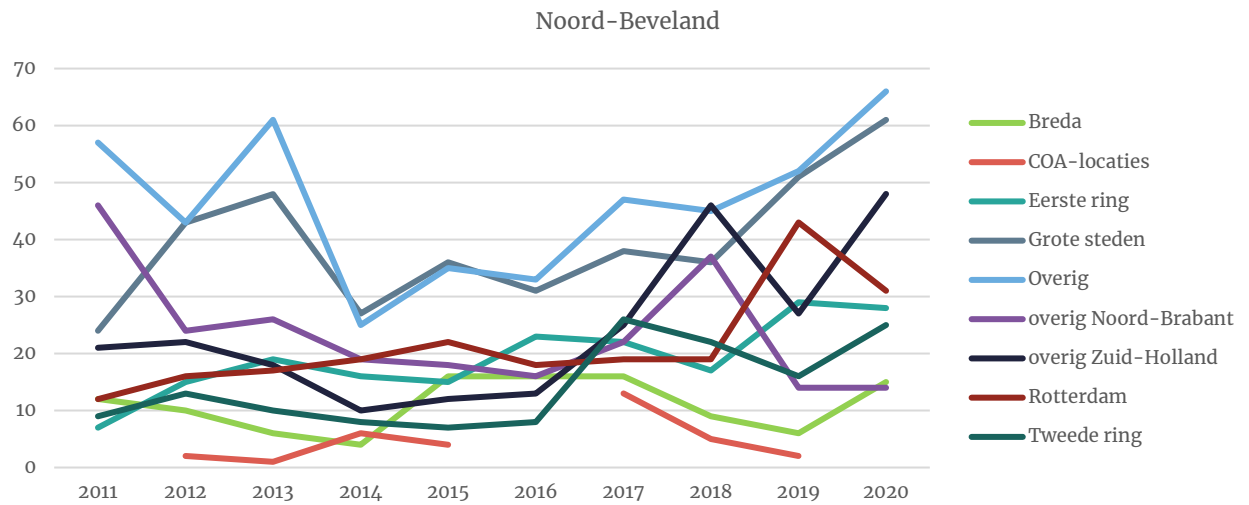
- Instroom en uitstroom? En qua immigratie? Verschuivingen binnen Zeeland?
- Gewenste woningtypen en woonmilieus;
- Waar ontstaan (extra) tekorten of overschotten?
- Zal er een blijvende invloed zijn van vaker thuiswerken?

### 3d. Advies voor provincie en gemeenten

Vraag: Welke kansen en uitdagingen ziet u voor de komende jaren voor uw organisatie en voor de Zeeuwse woningmarkt? Hoe zouden provincie en gemeenten de komende tien jaar met het wonen / de woningmarkt in Zeeland om moeten gaan?

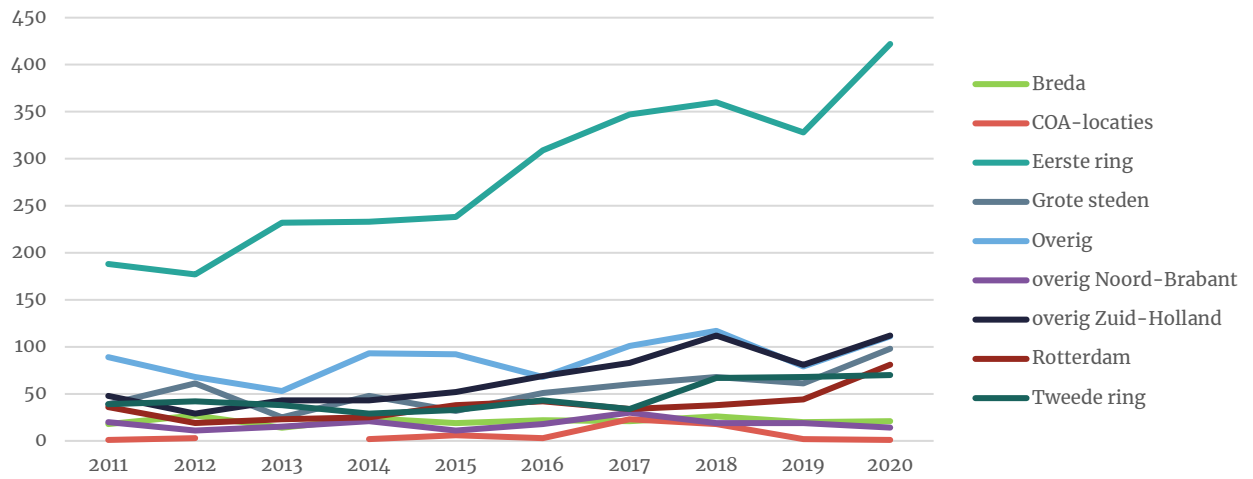


# G Instroomgrafieken regionaal 2011-2020

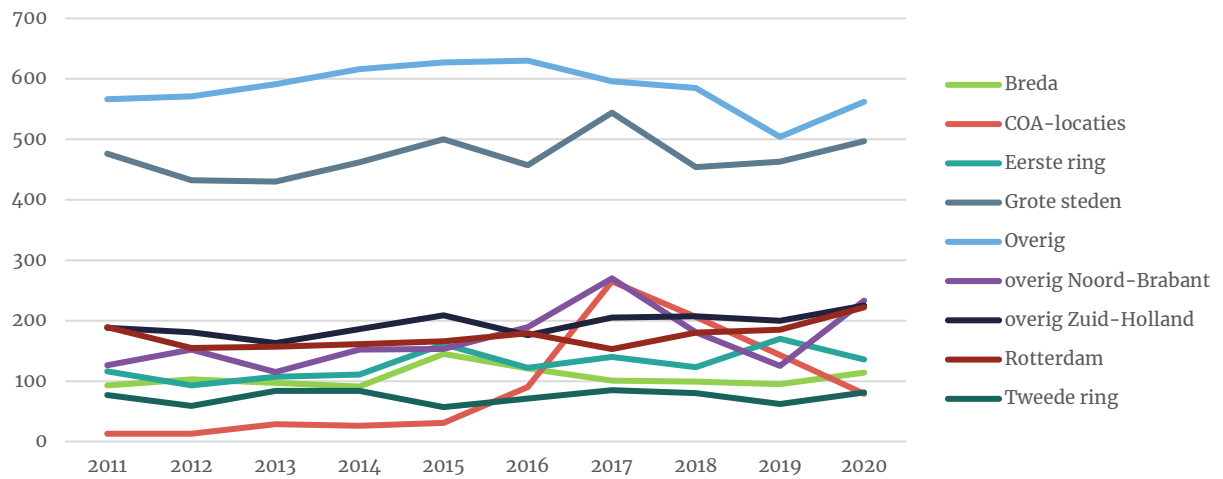




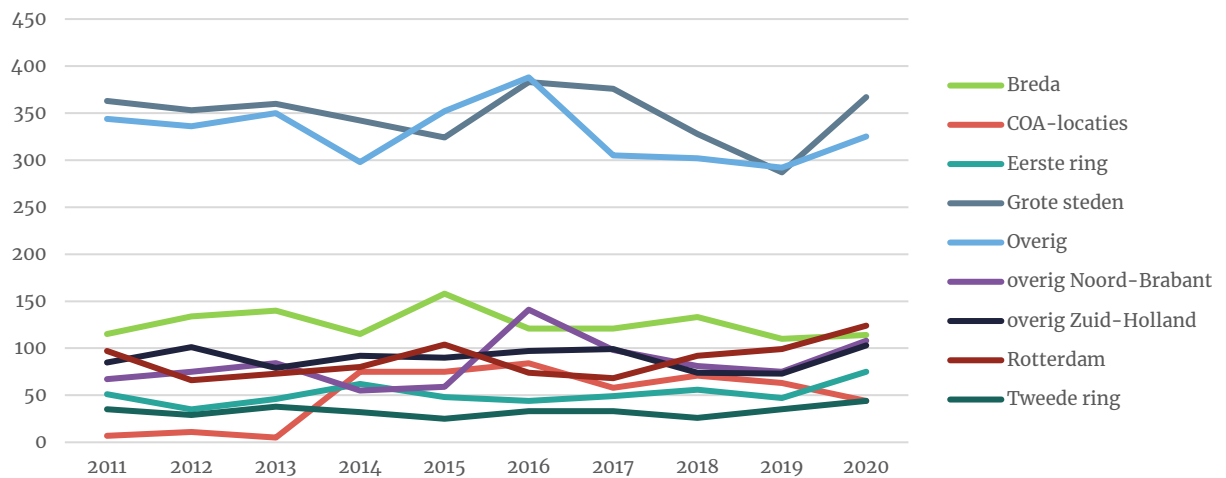
### Tholen



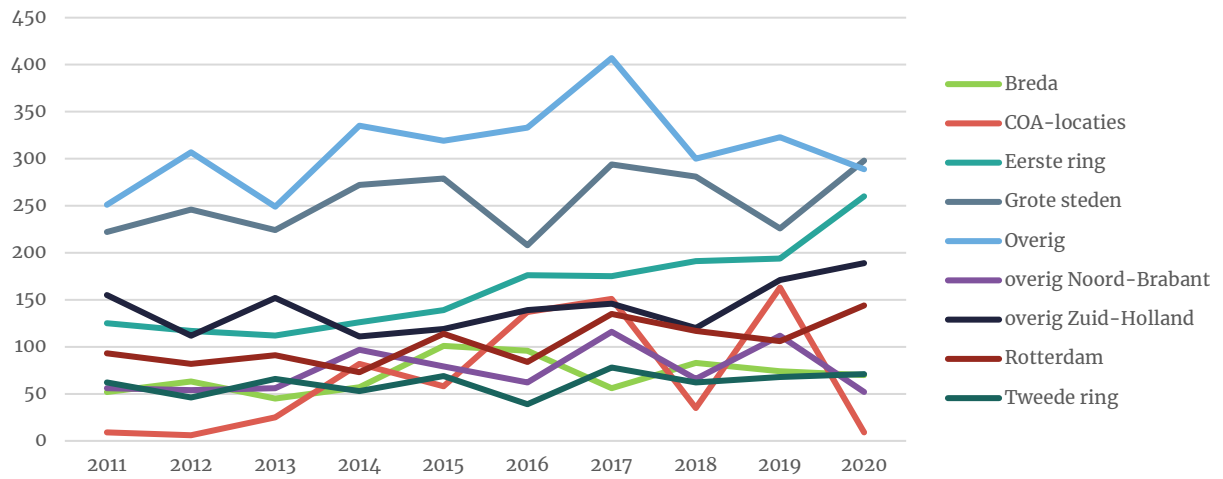
### Walcheren



### Zeeuws-Vlaanderen



### Zuid-Beveland



# H Onderzoeksverantwoording I&O Research Panel

I&O Research voerde een representatief onderzoek uit onder 458 Zeeuwen en 3.358 inwoners uit de ring rondom Zeeland<sup>1</sup>. Het gaat om mensen van 18 jaar en ouder. Alle deelnemers zijn afkomstig uit het I&O Research Panel. Het onderzoek vond plaats van woensdag 31 maart tot maandag 12 april 2021.

■ Overig Nederland ■ Ring-Randstad ■ Zeeland



## Weging en marges

De onderzoeksresultaten van de vragenlijst onder inwoners van Zeeland zijn gewogen op leeftijd (18+) en geslacht. De onderzoeksresultaten van de vragenlijst onder inwoners van de ring rondom Zeeland zijn gewogen op geslacht, leeftijd en regionale verdeling naar COROP-gebied binnen het totale 'ringgebied'. De weging is uitgevoerd volgens de richtlijnen van de Gouden Standaard. Hiermee is de steekproef representatief voor de inwoners van deze regio's (18+), voor wat betreft deze achtergrondkenmerken. Bij onderzoek is er sprake van een betrouwbaarheidsinterval en onnauwkeurigheidsmarges. In dit onderzoek gaan we uit van een betrouwbaarheid van 95 procent. Bij een uitkomst van 50 procent is er sprake van een foutmarge van plus of min 2,0 procent.

## I&O Research Panel

Het I&O Research Panel is geworven op basis van aselechte personen- en huishoudensteekproeven op traditionele manier (geen zelfaanmelding). Sinds april 2019 werkt het I&O Research Panel met een spaarprogramma, waarbij deelnemers punten sparen afhankelijk van de lengte en complexiteit van de vragenlijst. Deze punten kunnen later worden ingewisseld voor Bol.com-tegoed of een donatie aan een goed doel.

## I&O Research

I&O Research is het grootste onderzoeksbureau voor overheid en non-profit (volgens de MarktOnderzoeksAssociatie, MOA, 2019). Wij werken voor overheids- en non-profitorganisaties. I&O Research heeft vestigingen in Amsterdam en Enschede. I&O Research is ISO 9001-, ISO 20252- en ISO 27001-gecertificeerd. Het online onderzoekspanel (I&O Research Panel) is ISO 20252 Annex A-gecertificeerd. Dit is de norm voor online en offline access panels.

---

<sup>1</sup> De ring rondom Zeeland bestaat uit de COROP-regio's Agglomeratie 's Gravenhage, Delft & Westland, Oost-Zuid-Holland, Groot-Rijnmond, Zuidoost-Zuid-Holland, West-Noord-Brabant en Midden-Noord-Brabant.

### **I&O Research Enschede**

---

Zuiderval 70  
Postbus 563  
7500 AN Enschede  
T (053) 200 52 00  
E [info@ioresearch.nl](mailto:info@ioresearch.nl)  
KVK-nummer 08198802

### **I&O Research Amsterdam**

---

Piet Heinkade 55  
1019 GM Amsterdam  
T (020) 308 48 00  
E [info@ioresearch.nl](mailto:info@ioresearch.nl)