

# Onderbouwing ladder voor duurzame verstedelijking

## Zomerlust Axel, gemeente Terneuzen

### **identificatie**

projectnummer:

161500.20160436

Projectleider/auteur:

Jos van Jole / Joost Jansen

### **planstatus**

datum:

07-06-2016

status:

concept

## Inhoud

Hoofdstuk 1	Inleiding .....	3
1.1.	Initiatief en programma .....	3
1.2.	Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking.....	4
1.3.	Conclusie en leeswijzer .....	4
Hoofdstuk 2	Toetsing aan de ladder .....	5
2.1.	Trede 1: behoefte .....	5
2.2.	Trede 2: locatiekeuze .....	6
2.3.	Trede 3: ontsluiting .....	7
2.4.	Conclusie .....	8
Bijlage 1	Beleidsmatige mogelijkheden Zeeuws-Vlaanderen .....	9
Bijlage 2	Bevolkings- en huishoudensprognose Zeeuws-Vlaanderen .....	12
Bijlage 3	Bevolkings- en huishoudensprognose Vlaanderen .....	20
Bijlage 4	Ontwikkeling aanbod appartementen en woningen.....	23
Bijlage 5	Ontwikkeling instroom Vlamingen .....	27

# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1. Initiatief en programma

Aannemingsbedrijf Van der Poel B.V. heeft het voornemen om aan Boslaan 1 en 3 aan de zuidkant van Axel (zie figuur 1.1) de huidige bebouwing van restaurant Zomerlust en de naastgelegen woning te slopen en daar twee woongebouwen van elk 12 appartementen en 6 ruime vrije kavels te realiseren (zie figuur 1.2.). Axel ligt ten zuidoosten van Terneuzen en ligt op forensafstand van Middelburg, Gent en Antwerpen.



Figuur 1.1. Ligging aan de zuidkant van Axel



Figuur 1.3. Ligging in de regio



Figuur 1.2. Initiatief



Figuur 1.4. Uitsnede bestemmingsplan Zuid-Oost 5e herziening

De gemeente Terneuzen wil medewerking verlenen aan dit initiatief, maar het initiatief past niet in de geldende beheersverordening 'Axel-Zuid' (mei 2013). Deze beheersverordening is opgesteld ter vervanging van de bestemmingsplannen Smitsschorre en Zuid-Oost inclusief alle herzieningen. In figuur 1.2. is een uitsnede van het bestemmingsplan Zuid-Oost opgenomen na toepassing van de 5de en tevens laatste herziening. Op de locatie geldt het besluitvlak Horeca en het besluitvlak Water. Er is

bebouwing mogelijk en er staat ook bebouwing (een leegstaand restaurant en een woning). Om de ontwikkeling van 30 woningen (2 x 12 appartementen en 6 vrijstaande woningen) mogelijk te maken, wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

## 1.2. Waarom toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking

Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Dit is de reden dat in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de “ladder voor duurzame verstedelijking” is opgenomen.

De ladder bestaat uit de volgende drie treden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De rijksladder kent sinds maart 2016 een provinciale uitwerking die in de provinciale structuurvisie is opgenomen. Hierin is aangegeven dat de wettelijke procesvereisten uit de rijksladder kunnen worden ondersteund met regionale woningmarktafspraken. De oude regionale afspraken in Zeeuws Vlaanderen dateren uit 2013. Hierin is dit initiatief nog niet opgenomen. De nieuwe regionale afspraken worden naar verwachting in de loop van 2016 gemaakt. De gemeente is voornemens om dit plan op de planning op te nemen.

Omdat in dit geval sprake is van toename aan bebouwingmogelijkheden voor woningen, kan de bouw van nieuwe woningen worden gezien als ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarom is in dit rapport de behoefte, locatiekeuze en ontsluiting onderbouwd aan de hand van de ladder.

## 1.3. Conclusie en leeswijzer

In hoofdstuk 2 is het project getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat met de ontwikkeling van een bijzonder woonmilieu op een bijzondere transformatielocatie in Axel sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De bijlagen bevatten het onderliggend onderzoek en inventarisaties die hebben geleid tot de conclusies in hoofdstuk 2.

- Bijlage 1 gaat in op de beleidsmatige mogelijkheden.
- Bijlage 2 en 3 gaan in op de Bevolkings- en huishoudensprognoses.
- Bijlage 4 gaat in op de ontwikkeling in het aanbod van appartementen en grondgebonden woningen.
- Bijlage 5 bevat de huidige instroom en de toekomstverwachting van de instroom van Vlamingen.

## Hoofdstuk 2 Toetsing aan de ladder

Omdat in paragraaf 1.2 is geconcludeerd dat in dit geval sprake kan zijn van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, is deze getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in Artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening. Ook is voor zover op dit moment mogelijk al rekening gehouden met de provinciale uitwerking van de rijksladder.

### 2.1. Trede 1: behoefte

#### Relevante regio

Voor trede 1 is relevant wat de relevante regio voor dit initiatief is. De relevante regio verschilt per initiatief. De relevante regio voor wonen in Axel is de regio Zeeuws-Vlaanderen en in toenemende mate ook (west-) Vlaanderen. De hele regio trekt sinds 2011 vooral inwoners uit Vlaanderen. Dit blijkt uit bijlage 5. Gelet op de ligging nabij de Belgische grens en de goede verbindingen met Gent en Antwerpen zal dit project zeker Vlamingen aantrekken. Axel is een realistische woonplaats voor forensen.

#### Behoefte

Voor trede 1 is relevant of sprake is van een actuele regionale behoefte. Dit aspect moet in ieder geval kwalitatief en zo mogelijk kwantitatief worden onderbouwd.

#### Kwantitatieve behoefte

Uit de actuele provinciale prognose (zie bijlage 2) blijkt dat het aantal inwoners in de gemeente Terneuzen de komende jaren licht afneemt, maar het aantal huishoudens de komende jaren nog met 80 huishoudens per jaar toeneemt als gevolg van gezinsverdunding, instroom van vluchtelingen en Belgen. Het aantal huishoudens neemt volgens de prognose na 2025 af, maar de vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens is blijvend. De woningvoorraad dient hierop te worden aangepast en appartementen kunnen hier invulling aan geven.

Uit bijlage 3 blijkt dat het aantal huishoudens in België nog fors toeneemt. Net zoals in Zeeuws-Vlaanderen is in België sprake van gezinsverdunding. Deze gezinsverdunding heeft tot gevolg dat er sprake is van groei van eenpersoonshuishoudens. In de aan Zeeuws-Vlaanderen grenzende arrondissementen is dit beeld vergelijkbaar met de rest van Vlaanderen.

Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat vanaf 2011 sprake is van een forse instroom van Belgen: per jaar gemiddeld 227 personen. Op basis van een gemiddelde woningbezetting van 2,1 (bron, cbs), worden in de gemeente Terneuzen per jaar ongeveer 108 woningen aan Belgen verkocht (bijlage 5).

Het is zeer aannemelijk dat een deel van de 68.000 Vlaamse woningzoekenden tussen 2016 en 2030 in de aangrenzende gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen gaat wonen, omdat de woningprijzen in Vlaanderen veel hoger liggen (zie bijlage 4) en het gebied ruimtelijk gezien één gebied is. Een blijvende jaarlijkse instroom van 108 huishoudens in de gemeente Terneuzen is een voorzichtige inschatting. De verwachting is dat sprake is van een blijvende instroom vanuit Vlaanderen (bijlage 5).

**Conclusie**

Er is sprake van een kwantitatieve behoefte, zowel voor het faciliteren van de gezinsverdunding in Zeeuws Vlaanderen als de instroom van Belgen. De provinciale prognose gaat uit van 80 woningen per jaar inclusief instroom van Belgen en vluchtelingen. In de praktijk komen jaarlijks alleen al ongeveer 108 Belgische huishoudens in de gemeente Terneuzen. Het is aannemelijk dat het prijsverschil in koopwoningen en de demografische trends in België zullen zorgen voor een aanhoudende migratiestroom naar Zeeuws Vlaanderen.

**Kwalitatieve behoefte**

Er is een blijvend tekort aan woningen voor eenpersoonshuishoudens. Dit blijkt uit bijlage 2 en 3. Uit bijlage 4 blijkt dat vrijwel geen appartementen in het hogere prijssegment te koop worden aangeboden en dat het sinds 2011 weer goed gaat met de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen. Er is geen aanbod aan appartementen in een groene omgeving. Er is vrijwel geen aanbod aan grondgebonden woningen in een bosrijke omgeving. De combinatie bos en water is zeldzaam in deze regio.

Voor Vlamingen speelt mee dat de locatie zeer goed bereikbaar is vanuit België. Axel ligt op circa 45 minuten van Gent en Antwerpen, ruim binnen acceptabele forensenafstand. Ook speelt mee dat appartementen voor Vlamingen zeer gebruikelijk zijn.

**Conclusie**

Er is sprake van een kwalitatieve behoefte aan het beoogde groene woonmilieu aan het water. Het initiatief kan met appartementen invulling geven aan de blijvende vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens en kan gelet op de goed bereikbare ligging aan de grens invulling geven aan de woningbehoefte van Vlamingen aan zowel grondgebonden woningen als appartementen.

**Conclusie trede 1**

De bouw van appartementen en grondgebonden woningen voorziet in een actuele regionale behoefte en daarmee aan trede 1.

**2.2. Trede 2: locatiekeuze**

Voor trede 2 is relevant of in de behoefte kan worden voorzien binnen bestaand bebouwd gebied.

De locatie is in de provinciale structuurvisie aangemerkt als bestaand bebouwd gebied. Uit jurisprudentie blijkt echter dat alleen locaties die daadwerkelijk bebouwd zijn, als bestaand stedelijk gebied worden gezien. De locatie grenst aan de woonkern van Axel. Het gaat om een deels bebouwde transformatielocatie in het groen en aan open water. Hierdoor kan een bijzonder woonmilieu worden gerealiseerd, dat niet beschikbaar is binnen de bestaande kern van Axel. De ligging nabij de Belgische grens en de goede bereikbaarheid in de Zeeuws Vlaamse en Vlaamse regio maakt de locatie kansrijk voor Vlaamse forensen. De ligging van de appartementen nabij de voorzieningen van Axel maakt de locatie kansrijk voor senioren.

**Intensief ruimtegebruik**

Onderdeel van zorgvuldig ruimtegebruik is optimale benutting van bebouwde ruimte door intensief ruimtegebruik binnen bestaand stedelijk gebied. Het project voldoet aan dit uitgangspunt door het intensiever benutten van een vrijgekomen locatie.

**Voorkomen onaanvaardbare leegstand**

Onderdeel van 'goede ruimtelijke ordening' is het voorkomen van onaanvaardbare leegstand. De ladder voor duurzame verstedelijking is hiervoor in het leven geroepen. Voor de ladder is het relevant of de

ontwikkeling kan leiden tot onaanvaardbare leegstand.

#### *Oplossen bestaande leegstand*

In dit geval wordt gebruik gemaakt van een leegstaande transformatielocatie.

#### *Risico bouwen voor leegstand*

Om te voorkomen dat wordt gebouwd voor leegstand, wordt het project gefaseerd gerealiseerd. Als 70% van een appartementengebouw verkocht is, wordt pas gestart met de bouw.

#### *Risico toename leegstand bestaande voorraad*

Het project is interessant voor bewoners die een reguliere woning zoeken of willen deeltijdwonen. Bij deeltijdwonen ontstaat geen leegstand omdat de andere woning (al dan niet als hoofdwoning) bewoond blijft. Alleen als mensen verhuizen uit een bestaande woning naar dit project, kan daar leegstand ontstaan. De bestaande woning kan leeg komen te staan bij een gebrek aan vraag naar dit soort woningen, als sprake is van incurante voorraad of een incurante omgeving.

Het project sluit aan op de behoefte van senioren en eenpersoonshuishoudens in de regio Zeeuws-Vlaanderen. Over het algemeen zullen door deze ontwikkeling in de regio grondgebonden woningen op de markt komen. Deze worden in de praktijk ingevuld door Vlamingen (zie bijlage 4). Het is aannemelijk dat de incurante voorraad en incurante locaties na langdurige leegstand voordeliger worden en uiteindelijk ook door Vlamingen worden gekocht.

Uit bijlage 4 blijkt dat er wel aanbod aan grondgebonden woningen in het hogere prijssegment is, maar woningen in een groen woonmilieu aan het water zijn er vrijwel niet. Ook is het aanbod aan appartementen in het hogere prijssegment zeer beperkt.

#### **Conclusie**

De ontwikkeling leidt niet tot onaanvaardbare leegstand. Bovendien wordt een bestaande leegstaande locatie met een nieuwe woonfunctie ingevuld.

#### **Conclusie trede 2**

De bouw van appartementen en grondgebonden woningen in een bijzonder woonmilieu in het groen en aan het water is niet mogelijk binnen bestaand bebouwd gebied. In dit geval wordt gebruik gemaakt van een transformatielocatie aangrenzend aan de kern van Axel. Met dit project is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

### **2.3. Trede 3: ontsluiting**

Voor de derde trede van de ladder is relevant of in de behoefte kan worden voorzien op een locatie die passend multimodaal ontsloten is. Voor de woningmarkt is van belang dat de locatie goed bereikbaar is met de auto en dat de basisvoorzieningen op acceptabele afstand liggen.

De ontsluiting is geschikt voor de woonfunctie. Op de locatie worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte. Dit is onderbouwd in het bestemmingsplan.

Het voorzieningencentrum van Axel ligt op ongeveer 700 meter afstand. De locatie ligt binnen 600 meter van een bushalte, met goede regionale verbindingen.

#### **Conclusie trede 3**

De locatie is passend multimodaal ontsloten voor de woonfunctie.

## 2.4. Conclusie

**Conclusie toetsing ladder**

Uit de bovenstaande toetsing en de achtergronden in de bijlagen blijkt dat met de ontwikkeling sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking.



## Bijlage 1 Beleidsmatige mogelijkheden Zeeuws-Vlaanderen

### Rijksbeleid

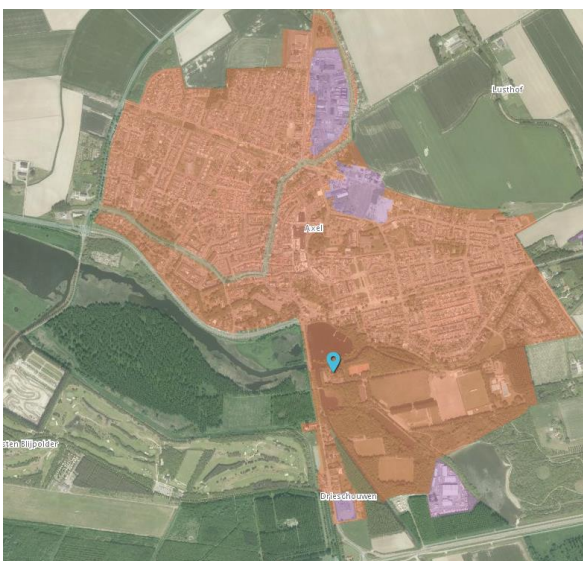
Het initiatief is niet in strijd met nationale belangen. Met dit rapport wordt voldaan aan artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) waarin de “ladder voor duurzame verstedelijking” is opgenomen.

### Provinciaal- en regionaal beleid

*Omgevingsplan Zeeland 2012 – 2018*

De Provincie zet in op een sterke economie, een goed woon- en werkklimaat en kwaliteit van water en landelijk gebied. Voor woningbouw zijn de volgende beleidslijnen relevant.

- Een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt in steden, dorpen en op het platteland en met voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. Ruimtelijk staan bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik voorop.
- De Provincie Zeeland stelt de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal. Het is van provinciaal belang dat de regionale woningmarkten in Zeeland goed functioneren; dynamisch zijn, met voldoende nieuwbouw, doorstroming en verandering van de bestaande woningvoorraad.
- Als gevolg van financieel-economische en demografische veranderingen zijn regionale woningmarktafspraken nodig op basis van nieuw realisme, regionale samenwerking, afstemming en sturing.
- Woningbouw vindt voornamelijk plaats in het bestaand bebouwd gebied, zoals dat op kaarten is begrensd.
- Gemeenten hebben ook een opgave in verbetering van de bestaande woningvoorraad. Verbeteren, veranderen, vernieuwen, vervangen en verminderen (5V's) zijn daarbij de sleutelwoorden.



Uitsnede ruimtelijke functiekaart: bestaand bebouwd gebied

### Toetsing

De locatie ligt binnen het gebied dat beleidsmatig is aangeduid als bestaand stedelijk gebied.

### *Herziening omgevingsplan (maart 2016)*

#### De duurzaamheidsladder

De duurzaamheidsladder is een procesvereiste en houdt in dat bij vaststelling van een ruimtelijk plan wordt gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt over het ruimtegebruik. Deze werkt met de volgende stappen die in de onderbouwing moeten terugkomen (sterk verkorte weergave):

1. De ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag.
2. Realisatie vindt plaats binnen het bestaand bebouwd gebied in de regio, tenzij dat niet mogelijk is.
3. De locatie is of wordt multimodaal ontsloten.

Deze wettelijke procesvereisten kunnen worden ondersteund met de regionale woningmarktafspraken. Voor begrenzing van het bestaand bebouwd gebied zullen de grenzen uit 2005 geactualiseerd worden, waarbij al onherroepelijke bestemmingsplannen worden meegenomen. Daardoor zal het bestaand bebouwd gebied in ieder geval voor de planperiode voldoende ruimte bieden voor de woningbehoefte. Ook voor kleinschalige ontwikkelingen, zowel binnen het bestaand bebouwd gebied als in het landelijk gebied, moet in lijn met de duurzaamheidsladder de behoefte worden aangetoond. In het kader van de woningmarktafspraken moet dit worden opgenomen, bijvoorbeeld door te putten uit een rest-post.

De regionale afspraken bevatten ten minste afspraken over de volgende onderwerpen:

- Een kwantitatief en kwalitatief woningbouwprogramma voor de komende 10 jaar.
- De invulling van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik.
- De aanpak en afspraken over de herstructureringsopgaven in de bestaande woningvoorraad (incl. particuliere sector).
- Aandacht en prioriteit voor het behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing.
- Aanpak en doelstellingen particuliere voorraad.
- Visie op en afspraken over deeltijd wonen.

#### Deeltijdwonen

Het onderscheid tussen reguliere woningen en recreatiewoningen wordt in de praktijk steeds kleiner. Dit komt ook tot uitdrukking in de wijze van gebruik. Woningen met een permanente woonbestemming worden steeds vaker gebruikt in 'deeltijd', terwijl recreatiewoningen lang niet altijd worden gebruikt voor de recreatieve verhuur aan recreanten en toeristen.

De Provincie verwacht dat gemeenten een helder onderscheid maken in het gewenste gebruik via bestemmingsplan (woon- of recreatiebestemming) en de gemeentelijke gebruiks- of huisvestingsverordening. Dit biedt de noodzakelijke duidelijkheid voor (toekomstige) eigenaren voor wat betreft de gebruiksmogelijkheden.

De Provincie ziet kansen voor 'deeltijd wonen', mits dit niet ten koste gaat van de kwaliteit van wonen en recreatie. Als nieuwbouwprojecten worden gerealiseerd voor deeltijd wonen, vraagt dat om bijzondere kwaliteiten en duidelijke afspraken. Omdat dergelijke projecten ook aantrekkingskracht hebben op de lokale consument, dienen deze in de regionale woningmarktafspraken te worden opgenomen. Projecten gericht op 'deeltijdwonen' dienen daarom opgenomen te worden in de regionale woningmarktafspraken. Bij de berekening van de woningbehoefte wordt geen rekening gehouden met projecten voor deeltijdwonen die dermate bijzonder van aard zijn en geen precedent kennen in Zeeland, dat er additionele migratie door wordt veroorzaakt. Indien overtuigend aangetoond kan worden dat dit het geval is, is het mogelijk (een deel van) het aanbod te ontwikkelen naast de projecten die binnen de gestelde woningbehoefte van de regionale woningmarktafspraken vallen.

### Toetsing

De oude regionale afstemming dateert uit 2013 en houdt geen rekening met dit nieuwe beleid en de nieuwste provinciale prognose, inclusief de forse instroom van Vlamingen. De Provincie Zeeland en de drie gemeenten zijn bezig met de nieuwe regionale woningmarktafspraken van Zeeuws-Vlaanderen. Binnenkort worden de uitgangspunten vastgesteld, daarna worden alle plannen op een rij gezet en langs een kwalitatieve lat gelegd. De partijen hopen binnen een aantal maanden een nieuw product te hebben dat kan dienen als onderbouwing van de eerste trede van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Dit project wordt opgenomen in de regionale planning, mede gelet op het bijzondere woonmilieu in het groen, aan het water, nabij voorzieningen en met goede bereikbaarheid van de regio (inclusief Gent en Antwerpen). Het project is gericht op de lokale markt maar zeker ook Vlamingen.

### *Verordening Ruimte Provincie Zeeland*

In de verordening is voor woningbouw aangegeven dat in de toelichting bij een bestemmingsplan aannemelijk wordt gemaakt dat het plan voorziet in een aantoonbare regionale behoefte waarbij in die behoefte primair wordt voorzien binnen een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

### Toetsing

Dit initiatief voldoet hier aan. Door middel van transformatie wordt de locatie heringevuld en krijgt deze een kwaliteitsimpuls.

### *Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020 (2014)*

De regionale visie gaat uit van een gezondere balans tussen de veranderende woningvraag en aanbod waarbij alle partijen vanuit hun kernopgave en rol denken en handelen.

Ambities zijn:

- behoud aantrekkelijk woon- en leefklimaat in de regio Zeeuws-Vlaanderen;
- voldoende, passend woningaanbod met toekomstwaarde, voor eigen bewoners en vestigers van buiten (in het bijzonder: vanuit België);
- anticiperen op de gevolgen van de demografische ontwikkelingen.

Hiervoor zijn vijf kernthema's geformuleerd. De transformatie van deze locatie geeft mede invulling aan het thema "kwaliteit staat voorop".

### **Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie Terneuzen 2025 (2010)*

De toekomstige woningbehoefte hangt samen met demografische ontwikkelingen. In kwantitatieve zin zal de vraag naar woningen beperkt zijn, omdat het aantal huishoudens in de structuurvisieperiode nauwelijks meer groeit. In kwalitatieve zin is sprake van een enorme discrepantie tussen de bestaande voorraad (vooral grondgebonden (rij)woningen) en de vraag naar woningen die een meerwaarde hebben waaronder luxe appartementen.

### Toetsing

Het initiatief geeft invulling aan de vraag naar woningen die meerwaarde hebben, waaronder luxe appartementen.

### **Conclusie**

Het beleid staat de transformatie naar een bijzonder woonmilieu op deze locatie niet in de weg. De locatie wordt opgenomen in de regionale planning.

## Bijlage 2 Bevolkings- en huishoudensprognose Zeeuws-Vlaanderen

### Prognose Provincie

De actuele bevolkings- en huishoudensprognose is de Provinciale Prognose 2015.

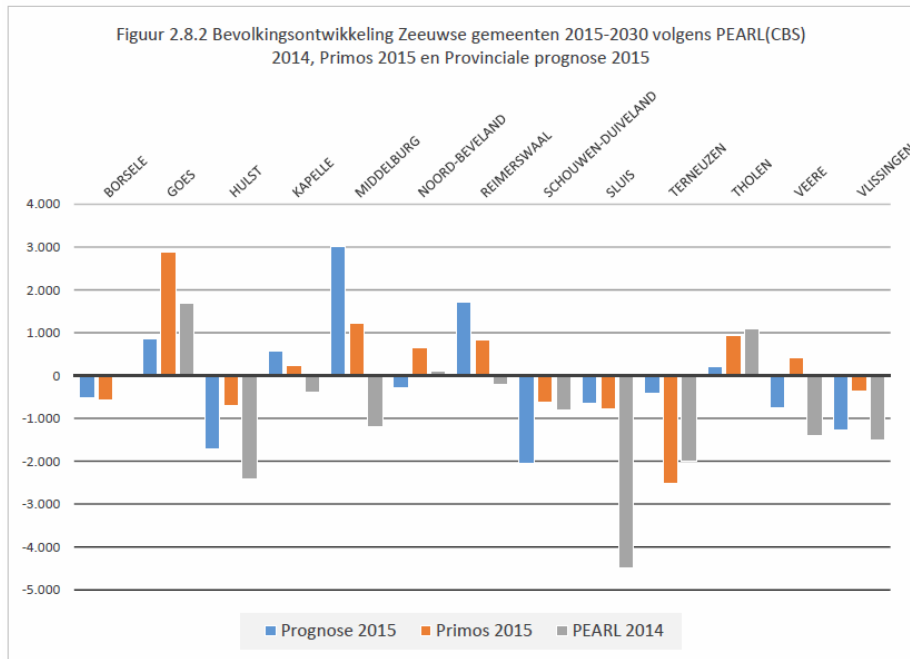
<http://www.zeeland.nl/publicaties-en-bekendmakingen/publicaties/provinciale-bevolkings-en-huishoudensprognose-2015>

- De bevolking is tot 2011 toegenomen (tot een maximum van 381.530 inwoners), sinds 2011 is een lichte daling van de bevolking ingezet. De komende 15 jaar zal de bevolking min of meer stabiel blijven of licht stijgen. In 2040 zal Zeeland volgens de prognose uitkomen op een bevolkingsomvang van 370.000, gelijk aan het niveau van rond de eeuwwisseling.
- De ontwikkeling van de verschillende leeftijdsgroepen is echter ingrijpender van aard en omvang. Het aantal jongeren neemt licht af, het aantal personen tussen 30 en 60 neemt sterk af, terwijl het aantal mensen tussen 60 en 80 sterk toeneemt, het percentage 80-plussers gaat zelfs verdubbelen.
- De bevolkingsomvang van de regio's Zeeuws-Vlaanderen en Schouwen-Duiveland en krimpen al, na 2025 gaat de bevolking van de regio's Walcheren en Tholen licht dalen. De regio de Bevelanden blijft voorlopig groeien.
- De bevolkingsdaling voor Zeeland wordt voornamelijk veroorzaakt door het geboortetekort of wel het sterfteoverschot.
- Het aantal huishoudens neemt nog toe met bijna 9000 tot het jaar 2030, daarna daalt het aantal huishoudens.
- Door individualisering en het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen ontstaan er in de toekomst steeds meer eenpersoonshuishoudens, met name in de oudere leeftijdsgroepen. Het aantal huishoudens met als hoofdbewoner en leeftijd tussen 30 en 60 neemt tot 2030 af met ongeveer 13.000. Het aantal huishoudens met als hoofdbewoner een persoon van 80- jaar of ouder neemt het sterkst tot 2030 met ruim 10.000.
- In alle regio's blijft het aantal huishoudens tot 2024 stijgen. Tussen 2024 en 2034 is de groei in elke regio veel kleiner of, in het geval van Zeeuws-Vlaanderen en Schouwen-Duiveland, negatief.

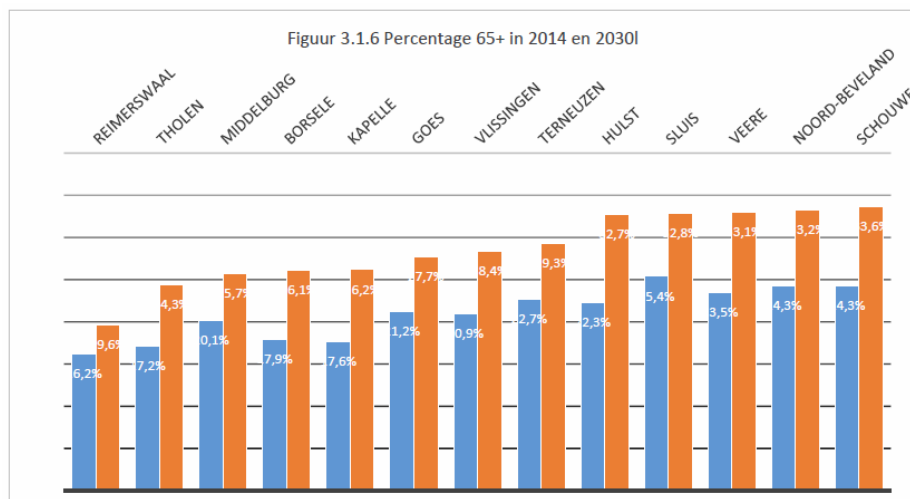
### Prognose gemeente

In figuur 2.8.2 is de gecumuleerde ontwikkeling per Zeeuwse gemeente per prognose weergegeven. Er zijn soms behoorlijke verschillen en die zijn ook verklaarbaar. Waar de twee nationale prognoses uitgaan van woningbouwplanning en berekende aannames op basis van het verleden, is bij het maken van de provinciale prognose kennis van de lokale ontwikkelingen toegepast. Op die manier wordt voorkomen dat incidenten uit het verleden structureel worden doorgetrokken naar de toekomst, zoals de schommelingen door AZC-in- en uitstroom en grootschalige slooprojecten. Ook wordt voorkomen dat er teveel waarde wordt gehecht aan woningbouwplannen. Bovendien kan waarde worden gehecht aan ontwikkelingen die nieuw maar structureel lijken, bijvoorbeeld de verhoogde taakstelling als gevolg van de hoge instroom van vluchtelingen en de immigratie van Belgen in Zeeuws Vlaanderen.

Door deze actuele ontwikkelingen zal het aantal inwoners in de gemeente Terneuzen (in tegenstelling tot eerdere prognoses) slechts zeer beperkt afnemen.

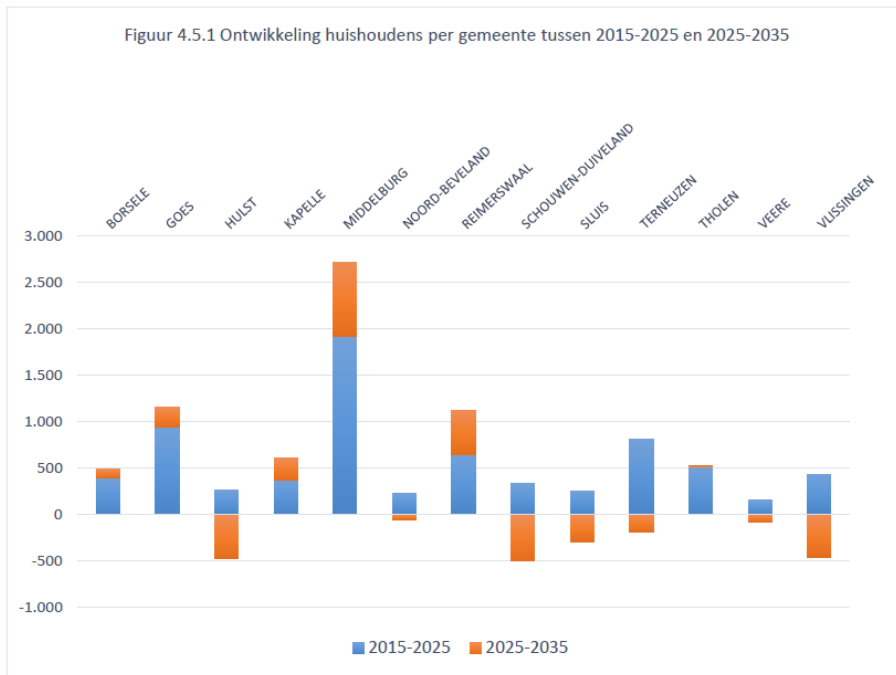


Het percentage 65+ neemt tussen 2014 en 2030 sterk toe in elke gemeente.



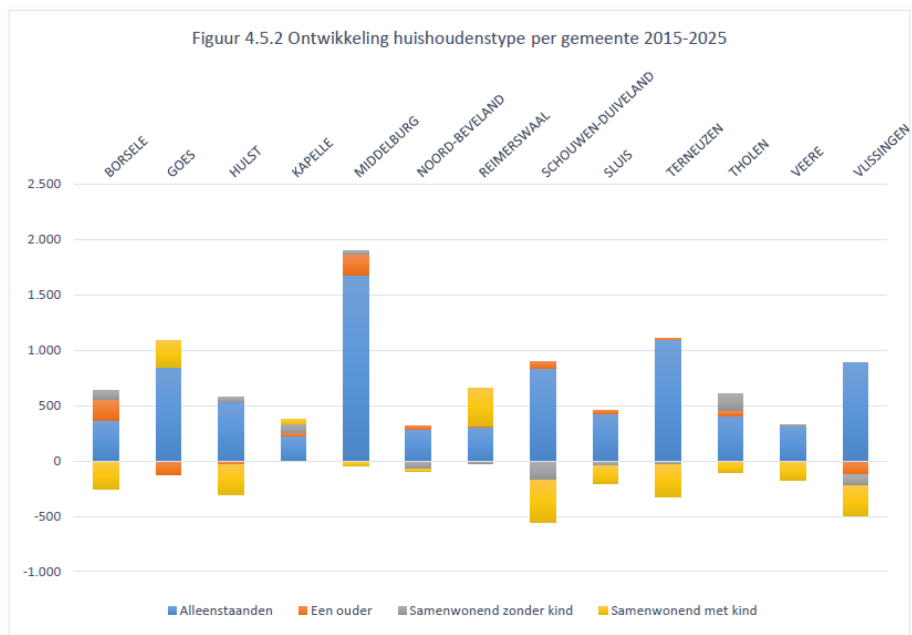
### Huishoudensontwikkeling

Tot 2025 is in Terneuzen sprake van huishoudengroei (circa 800 woningen, gemiddeld 80 woningen per jaar). Na 2025 vindt er naar verwachting een daling plaats.

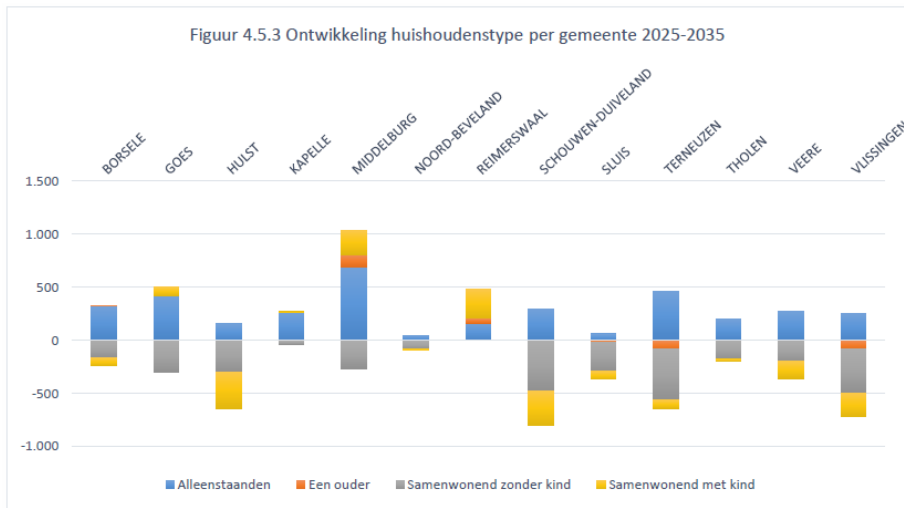


**Ontwikkeling huishoudenstypes**

Het aantal huishoudens groeit tot 2025 voornamelijk als gevolg van het aantal eenpersoonshuishoudens.

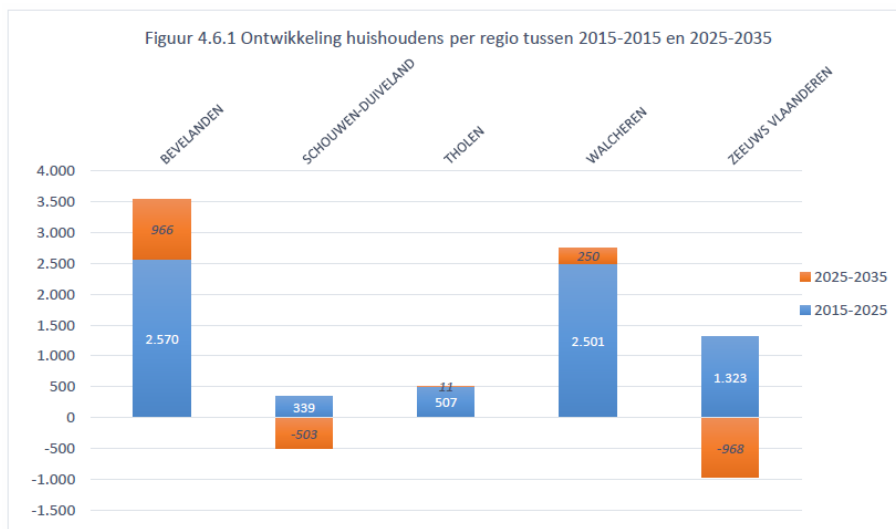


Na 2025 is de huishoudengroei in Terneuzen licht negatief, maar nog steeds is er sprake van groei van het aantal alleenstaande huishoudens.

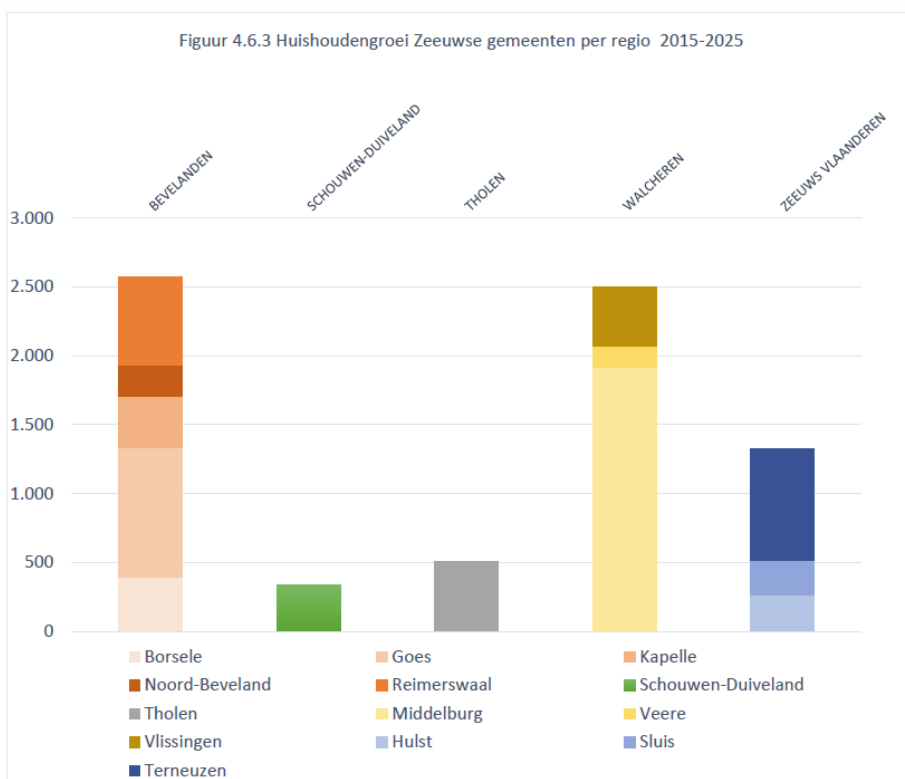
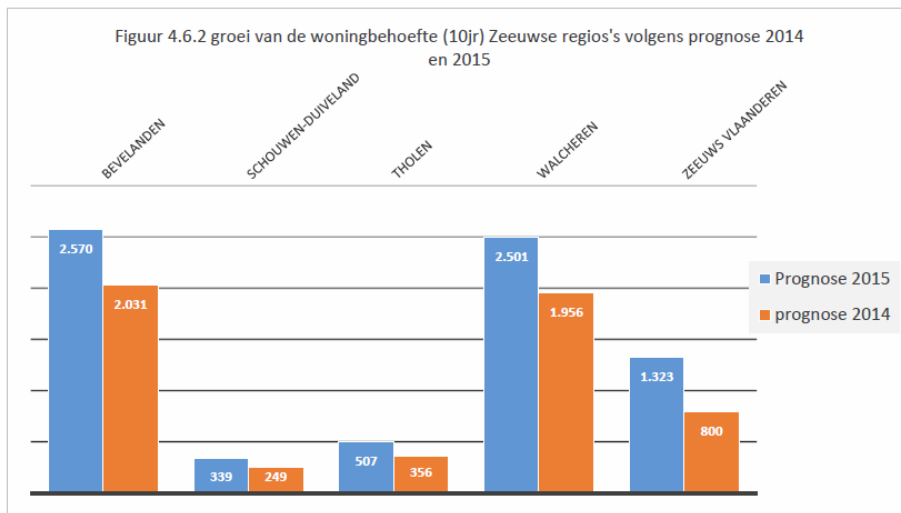


### Regionale woningmarkt

Voor het woonbeleid is de ontwikkeling per regio van belang. Regio's vormen eigen woningmarktgebieden waar regionale woningmarktafspraken voor zijn gemaakt. Voor het updaten van deze afspraken vormt deze prognose de basis. In onderstaand figuur is de ontwikkeling van het aantal huishoudens te zien voor de komende tien jaar en de tien jaren erna. Na 2025 vindt een daling plaats van het aantal huishoudens in Zeeuws-Vlaanderen.



De groei van het aantal huishoudens ten opzichte van de vorige prognose kan voor het grootste deel worden toegeschreven aan de verhoogde taakstelling als gevolg van de instroom van meer vluchtelingen. In Terneuzen is sprake van een toename van de immigratie van Belgische inwoners (zie Nota Aannames en methodiek prognose 2015 hierna).

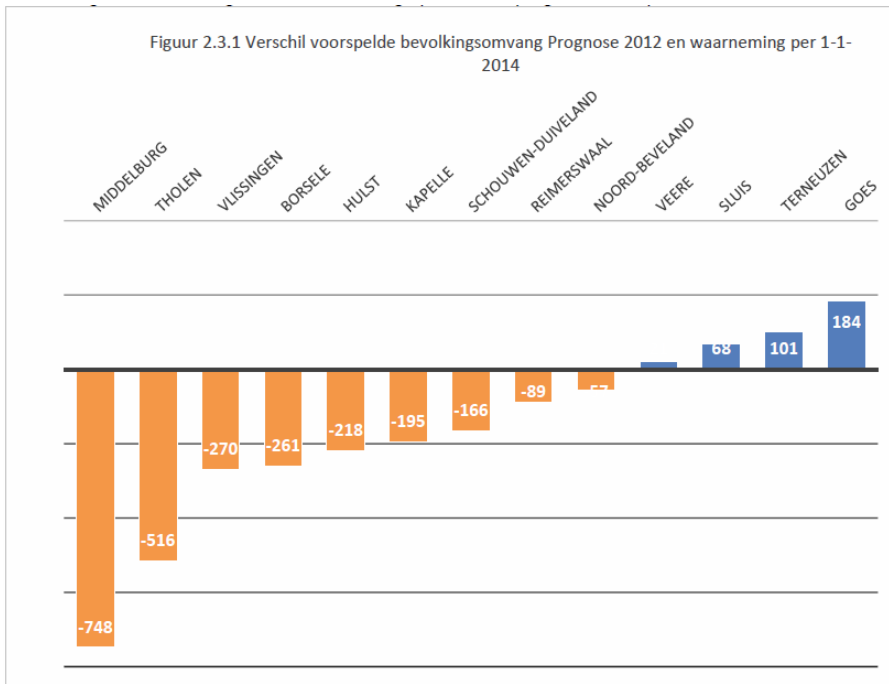


**Achtergrond: Nota Aannames en methodiek prognose 2015**

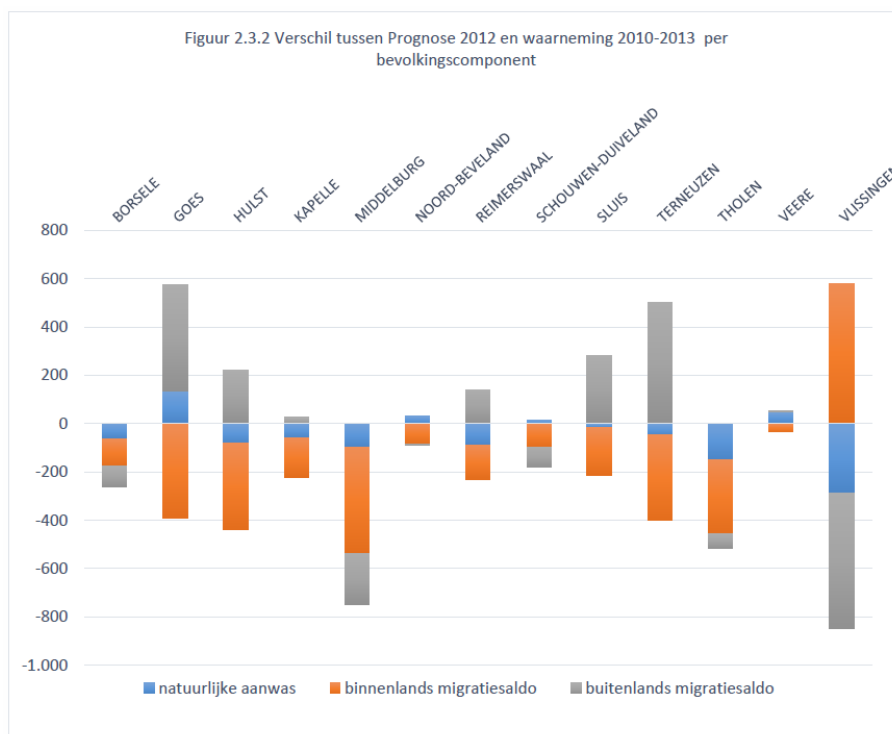
<http://www.zeeland.nl/digitaalarchief/zee1500933>

In figuur 2.3.1 zijn de verschillen te zien tussen de voorspelde bevolkingsomvang van de provinciale prognose (Prognose 2012) en de waargenomen ontwikkeling. Bijna alle gemeenten laten een lagere ontwikkeling zien dan in de vorige provinciale prognose voorspeld. Terneuzen is hoger uitgekomen.





Figuur 2.3.2 laat zien hoe het verschil is ontstaan tussen de prognose 2012 en de waargenomen ontwikkeling van de afgelopen 4 jaar. Een aantal gemeenten heeft te maken met een hoger *buitenlands migratiesaldo* dan voorspeld. De Zeeuws-Vlaamse gemeenten laten een hogere bevolkingsontwikkeling zien door de toename van de immigratie van Belgische inwoners.



## Binnenlands migratiesaldo 2005-2014

Binnenlands Migratiesaldo Overige leeftijden	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Borsele	-28	-53	125	-1	23	31	-25	35	-52	9
Goes	59	92	250	170	96	139	21	-47	-98	158
Hulst	229	182	100	72	82	-15	33	-75	-48	-15
Kapelle	117	254	56	190	77	23	73	66	42	24
Middelburg	410	295	42	49	144	84	-231	92	93	22
Noord-Beveland	15	58	33	59	85	46	58	11	11	-50
Reimerswaal	-20	-154	-34	-96	-76	-67	-77	-101	-130	-95
Schouwen-Duiveland	192	-52	42	107	340	156	128	74	17	90
Sluis	161	130	60	72	61	48	-50	-12	6	-11
<b>Terneuzen</b>	<b>283</b>	<b>176</b>	<b>213</b>	<b>171</b>	<b>-8</b>	<b>147</b>	<b>21</b>	<b>30</b>	<b>41</b>	<b>26</b>
Tholen	110	237	27	-53	-17	24	-32	-41	-84	12
Veere	93	153	87	87	52	68	59	49	22	86
Vlissingen	-296	-130	-145	-44	-324	-176	-39	-10	55	109
<b>Totaal</b>	<b>1.325</b>	<b>1.188</b>	<b>856</b>	<b>783</b>	<b>535</b>	<b>508</b>	<b>-61</b>	<b>71</b>	<b>-125</b>	<b>365</b>

## Buitenlands migratiesaldo 2005-2014

Buitenlands Migratiesaldo	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Borsele	13	54	32	4	-11	71	4	-4	6	1
Goes	-29	-19	-58	0	-12	52	370	345	323	109
Hulst	-89	15	-3	11	11	71	67	142	149	144
Kapelle	10	-7	6	-10	12	-21	-5	8	0	25
Middelburg	-40	-59	-37	318	466	282	87	-199	18	26
Noord-Beveland	10	6	-8	15	5	38	-2	32	25	27
Reimerswaal	45	-11	38	24	107	64	122	136	111	82
Schouwen-Duiveland	-68	-68	-5	70	35	49	24	0	46	49
Sluis	-234	-18	16	18	40	35	181	179	73	75
<b>Terneuzen</b>	<b>-118</b>	<b>-139</b>	<b>-75</b>	<b>-13</b>	<b>-21</b>	<b>51</b>	<b>149</b>	<b>179</b>	<b>228</b>	<b>65</b>
Tholen	-14	-8	8	38	5	34	0	-6	13	7
Veere	25	-17	63	-43	48	52	38	28	37	19
Vlissingen	-58	153	-36	130	352	195	72	36	129	35
<b>Totaal</b>	<b>-547</b>	<b>-118</b>	<b>-59</b>	<b>562</b>	<b>1.037</b>	<b>973</b>	<b>1.107</b>	<b>876</b>	<b>1.158</b>	<b>664</b>

Bij de Zeeuws Vlaamse gemeenten is gekozen om de jaren 2009 tot 2014 als gemiddelde te nemen. Hierdoor wordt meer gewicht gegeven aan de recente hogere instroom van Belgen dan voorheen.

De 'komst van de Belgen' naar Zeeuws Vlaanderen lijkt sinds een aantal jaren een langer aanhoudende trend te zijn geworden. Het lijkt aannemelijk dat het prijsverschil in koopwoningen en de demografische trends in België zullen zorgen voor een aanhoudende migratiestroom naar Zeeuws Vlaanderen.

### Prognose Binnenlands migratiesaldo

Gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Borsele	-80	-132	-134	-132	-137	-134	-132	-132	-129	-125	-123	-122	-127	-122	-122	-124	-121	-21
Goes	86	36	34	35	31	34	35	36	37	41	42	43	40	43	43	42	44	120
Hulst	-107	-109	-111	-109	-114	-111	-109	-109	-106	-102	-100	-99	-104	-99	-99	-101	-98	4
Kapelle	-28	0	-1	0	-3	-1	0	0	1	4	5	5	3	5	5	4	6	58
Middelburg	-126	9	7	8	4	7	8	9	11	14	16	17	13	17	17	15	18	102
Noord-Beveland	-99	-13	-14	-13	-14	-14	-13	-13	-13	-12	-12	-12	-13	-12	-12	-12	-12	3
Reimerswaal	-111	-159	-160	-159	-161	-159	-159	-159	-158	-157	-156	-156	-157	-156	-156	-156	-155	-124
Schouwen-Duiveland	-21	-74	-77	-74	-81	-76	-75	-74	-71	-66	-63	-61	-67	-62	-61	-64	-60	69
Sluis	-47	-68	-69	-68	-71	-69	-68	-68	-66	-64	-62	-62	-65	-62	-62	-63	-61	2
<b>Terneuzen</b>	<b>-119</b>	<b>-112</b>	<b>-116</b>	<b>-113</b>	<b>-120</b>	<b>-115</b>	<b>-113</b>	<b>-112</b>	<b>-108</b>	<b>-102</b>	<b>-99</b>	<b>-97</b>	<b>-104</b>	<b>-97</b>	<b>-97</b>	<b>-100</b>	<b>-95</b>	<b>59</b>
Tholen	-57	-88	-89	-88	-91	-89	-88	-88	-87	-84	-83	-82	-85	-82	-82	-83	-81	-23
Veere	27	-69	-71	-69	-74	-70	-69	-68	-66	-62	-60	-59	-63	-59	-59	-61	-57	42
Vlissingen	49	-160	-162	-161	-164	-161	-161	-160	-159	-156	-154	-153	-157	-154	-153	-155	-153	-83
<b>Totaal</b>	<b>-633</b>	<b>-939</b>	<b>-964</b>	<b>-943</b>	<b>-996</b>	<b>-958</b>	<b>-944</b>	<b>-938</b>	<b>-914</b>	<b>-871</b>	<b>-850</b>	<b>-837</b>	<b>-885</b>	<b>-840</b>	<b>-836</b>	<b>-858</b>	<b>-824</b>	<b>-796</b>

Gemeente	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046	2047	2048	2049
Borsele	-118	-120	-122	-124	-126	-127	-128	-129	-130	-130	-131	-131	-131	-131	-131	-131	-131	-131
Goes	46	45	43	41	40	39	38	38	37	37	36	37	36	36	36	36	36	36
Hulst	-95	-97	-99	-101	-103	-104	-105	-106	-107	-107	-108	-108	-108	-108	-108	-108	-108	-108
Kapelle	7	6	5	4	3	3	2	2	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1
Middelburg	21	19	17	15	14	13	12	11	11	10	10	10	9	9	9	9	9	10
Noord-Beveland	-11	-12	-12	-12	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13	-13
Reimerswaal	-154	-155	-156	-156	-157	-157	-158	-158	-158	-158	-158	-158	-159	-159	-159	-159	-159	-159
Schouwen-Duiveland	-56	-59	-61	-64	-66	-68	-69	-70	-71	-72	-73	-72	-73	-73	-73	-73	-73	-73
Sluis	-59	-60	-62	-63	-64	-65	-66	-66	-67	-67	-67	-67	-67	-67	-68	-67	-67	-67
<b>Terneuzen</b>	<b>-90</b>	<b>-93</b>	<b>-97</b>	<b>-100</b>	<b>-103</b>	<b>-105</b>	<b>-106</b>	<b>-107</b>	<b>-108</b>	<b>-110</b>	<b>-110</b>	<b>-110</b>	<b>-111</b>	<b>-111</b>	<b>-111</b>	<b>-111</b>	<b>-111</b>	<b>-110</b>
Tholen	-80	-81	-82	-84	-85	-85	-86	-86	-87	-87	-87	-87	-87	-87	-88	-87	-87	-87
Veere	-54	-57	-59	-61	-63	-64	-65	-66	-66	-67	-67	-67	-68	-68	-68	-68	-68	-67
Vlissingen	-151	-152	-153	-155	-156	-157	-158	-158	-159	-159	-159	-159	-160	-160	-160	-160	-160	-159
<b>Totaal</b>	<b>-794</b>	<b>-815</b>	<b>-838</b>	<b>-861</b>	<b>-878</b>	<b>-890</b>	<b>-900</b>	<b>-909</b>	<b>-915</b>	<b>-924</b>	<b>-928</b>	<b>-926</b>	<b>-930</b>	<b>-931</b>	<b>-933</b>	<b>-931</b>	<b>-931</b>	<b>-928</b>

### Prognose buitenlandse migratiesaldo

Gemeente	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
Borsele	22	22	23	24	23	22	22	21	21	21	21	22	21	22	22	22	22	22
Goes	36	35	37	39	38	36	35	34	34	34	34	35	34	35	35	35	35	35
Hulst	99	97	102	108	103	98	96	94	94	94	95	95	95	96	96	96	97	97
Kapelle	-2	-2	-2	-3	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2	-2
Middelburg	93	92	97	102	98	93	91	89	89	89	90	90	90	90	91	91	92	91
Noord-Beveland	15	15	16	16	16	15	15	14	14	14	14	15	14	15	15	15	15	15
Reimerswaal	79	78	82	87	83	79	78	76	76	76	76	77	76	77	77	77	78	78
Schouwen-Duiveland	21	20	21	23	22	21	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20	20
Sluis	123	121	127	134	129	122	120	118	118	117	118	119	118	119	120	119	121	120
<b>Terneuzen</b>	<b>130</b>	<b>128</b>	<b>135</b>	<b>142</b>	<b>137</b>	<b>129</b>	<b>127</b>	<b>125</b>	<b>125</b>	<b>124</b>	<b>125</b>	<b>126</b>	<b>125</b>	<b>126</b>	<b>127</b>	<b>127</b>	<b>128</b>	<b>128</b>
Tholen	11	11	11	12	11	11	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	11	10
Veere	28	28	29	31	29	28	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27	27
Vlissingen	133	131	137	145	139	132	129	127	127	127	127	128	127	128	129	129	130	130
<b>Totaal</b>	<b>787</b>	<b>776</b>	<b>815</b>	<b>880</b>	<b>826</b>	<b>782</b>	<b>768</b>	<b>754</b>	<b>754</b>	<b>752</b>	<b>756</b>	<b>762</b>	<b>757</b>	<b>763</b>	<b>766</b>	<b>765</b>	<b>774</b>	<b>771</b>

### Conclusie

Het aantal inwoners in Terneuzen neemt de komende jaren licht af, maar het aantal huishoudens neemt de komende jaren nog toe als gevolg van gezinsverduunning, instroom van vluchtelingen en Belgen (circa 800 woningen, gemiddeld 80 woningen per jaar).

Het aantal huishoudens neemt na 2025 af, maar er is een blijvende vraag naar woningen voor eenpersoonshuishoudens. De woningvoorraad dient hierop aangepast te worden.

Het initiatief geeft mede invulling aan de blijvende vraag naar woningen voor Belgen en eenpersoonshuishoudens.

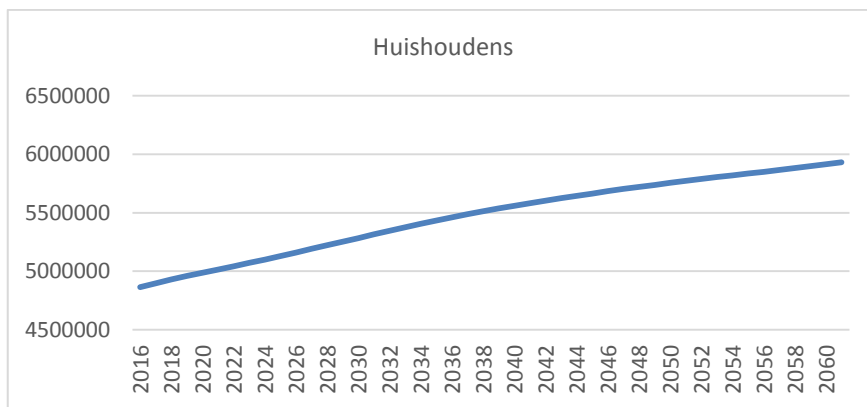
## Bijlage 3 Bevolkings- en huishoudensprognose Vlaanderen

Voor deze bijlage is gebruik gemaakt van prognoses van het Federaal planbureau.

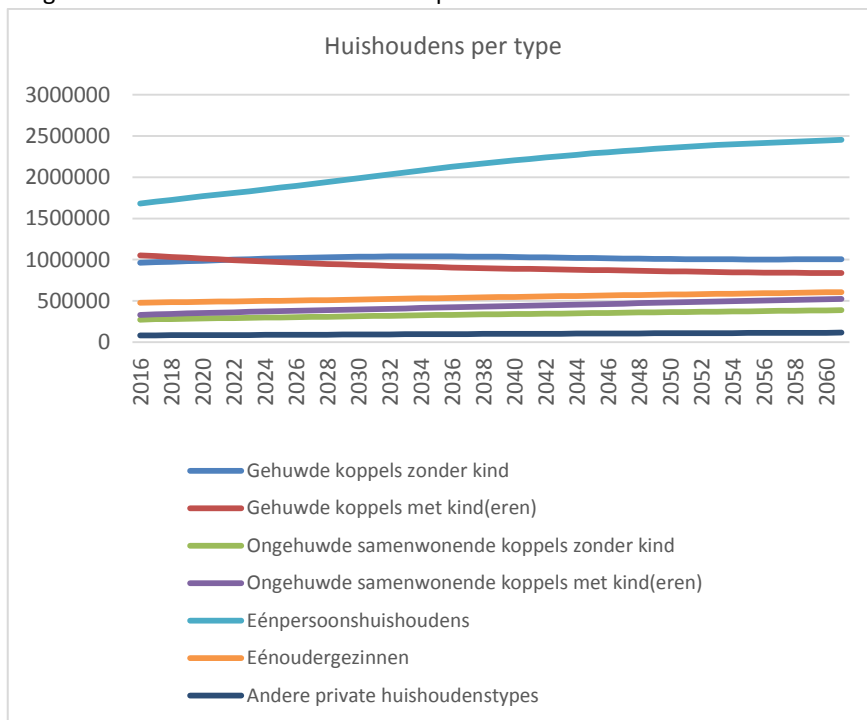
Bron:

[http://statbel.fgov.be/nl/modules/publications/statistiques/bevolking/downloads/particuliere\\_huishoudens\\_op\\_1\\_januari\\_2015-2061.jsp](http://statbel.fgov.be/nl/modules/publications/statistiques/bevolking/downloads/particuliere_huishoudens_op_1_januari_2015-2061.jsp)

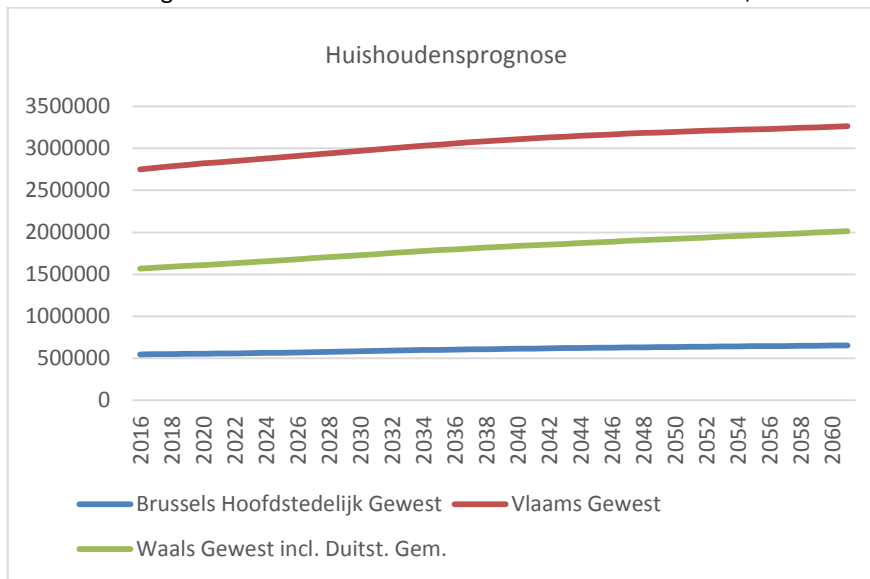
Het Federaal planbureau verwacht dat de bevolking en het aantal huishoudens in België blijft groeien. Het aantal huishoudens neemt alleen al tot 2030 toe met ruim 400.000.



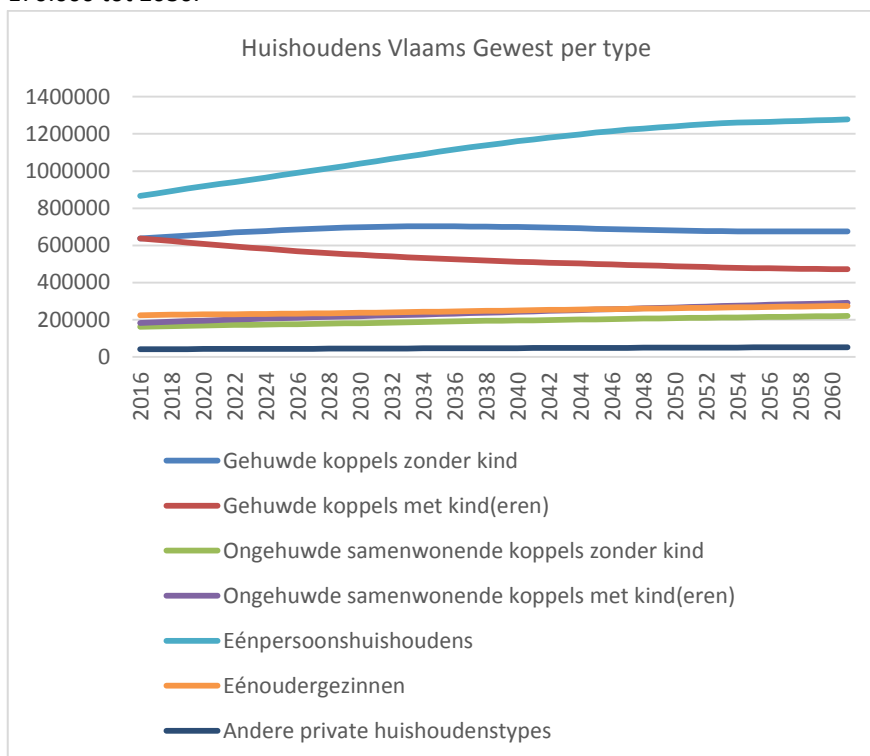
De groei zit met name in het aantal eenpersoonshuishoudens: ruim 300.000 tot 2030.



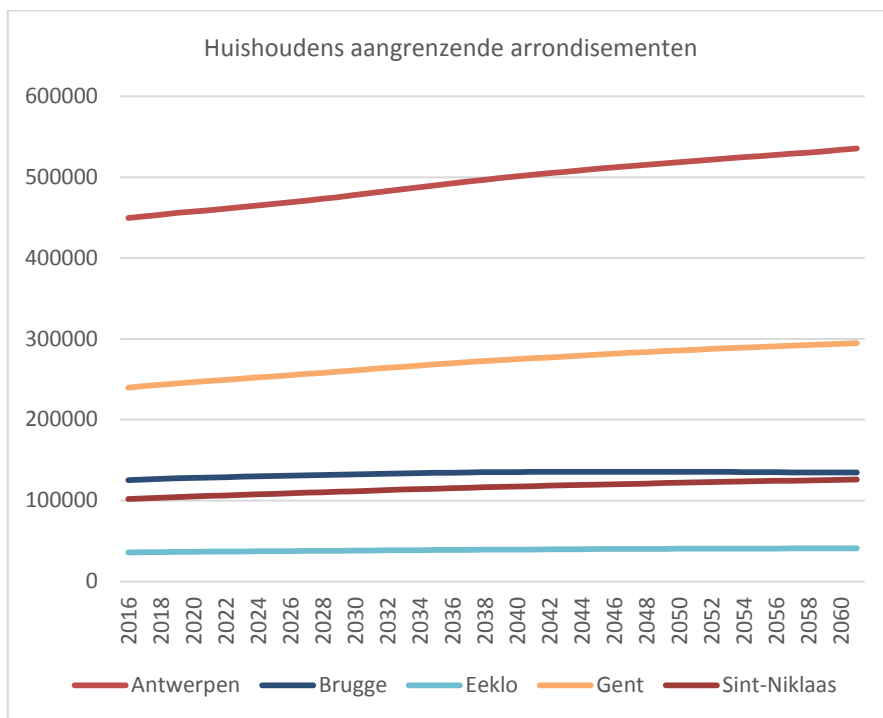
In het Vlaams gewest neemt het aantal huishoudens het meeste toe, met meer dan 200.000 tot 2030.



Ook in het Vlaams Gewest zit de groei zit met name in het aantal eenpersoonshuishoudens: meer dan 170.000 tot 2030.



Het aantal huishoudens in de aan Zeeuws-Vlaanderen grenzende gemeenten groeit met ruim 68.000 tot 2030. De grootste groei zit in Antwerpen en Gent. Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt met ruim 50.000 toe.



### Conclusie

Het aantal huishoudens in België neemt fors toe. De groei zit met name in het aantal eenpersoonshuishoudens. In de aan Zeeuws-Vlaanderen grenzende arrondissementen is dit beeld vergelijkbaar.

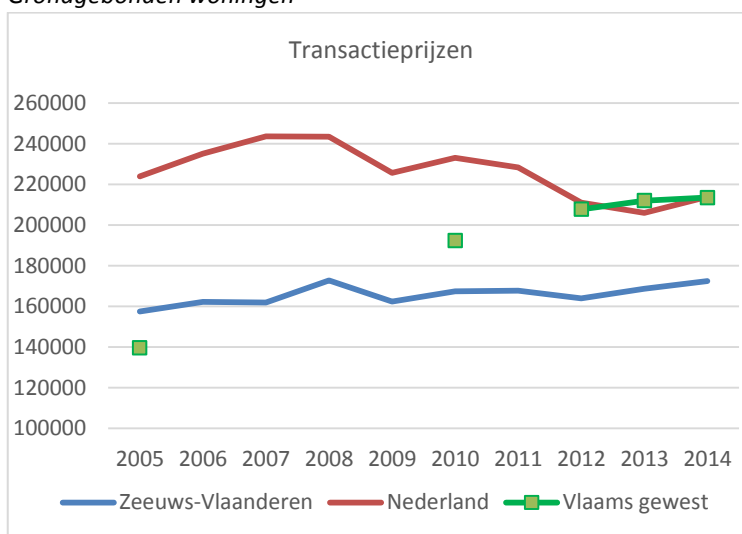
Het is zeer aannemelijk dat een deel van de 68.000 woningzoekenden in de aangrenzende gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen gaat wonen, omdat de woningprijzen in Zeeuws-Vlaanderen lager liggen en het gebied ruimtelijk gezien als één gebied wordt gezien. Gent en Antwerpen liggen binnen 45 minuten reisafstand van Axel en de locatie is daardoor een realistische woonplaats voor forensen.

## Bijlage 4 Ontwikkeling aanbod appartementen en woningen

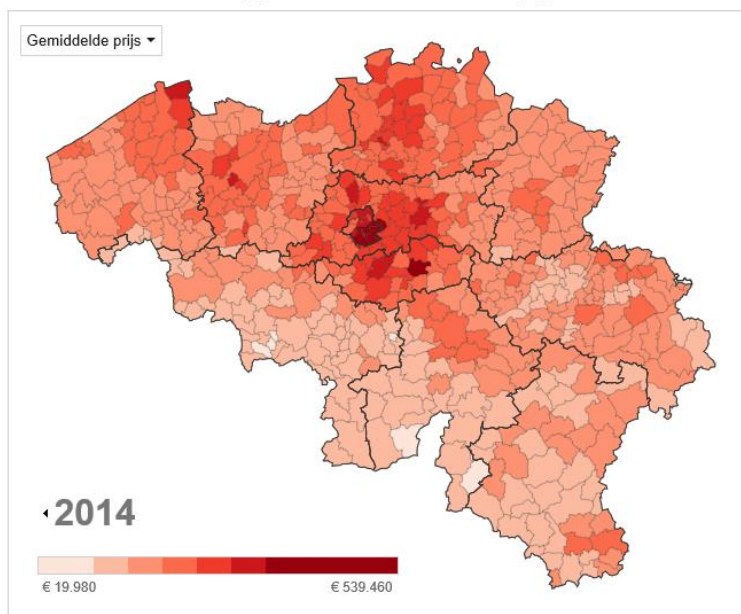
### Ontwikkeling verkoopprijzen woningen Zeeuws-Vlaanderen en Vlaanderen

De transactiepreisen liggen in Zeeuws-Vlaanderen structureel lager dan in de rest van Nederland. De prijzen in Zeeuws-Vlaanderen stijgen sinds 2012 en zitten weer vrijwel op het hoogste niveau van 2008.

#### Grondgebonden woningen

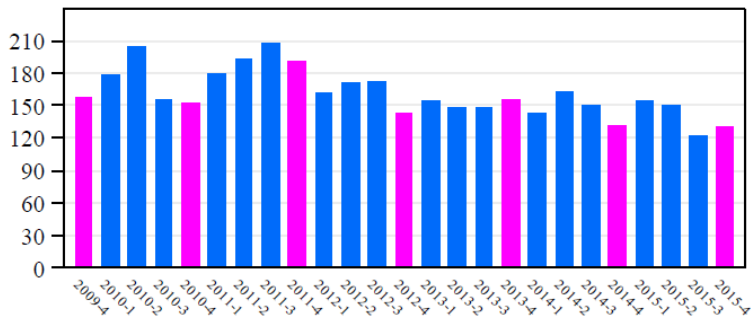


#### Verkoop gewone woonhuizen - Gemiddelde prijs



Uit cijfers van NVM blijkt dat de verkooptijd van woningen in Zeeuws-Vlaanderen na het derde kwartaal van 2011 structureel is afgenomen.

Figuur: Verkooptijd (in dagen)



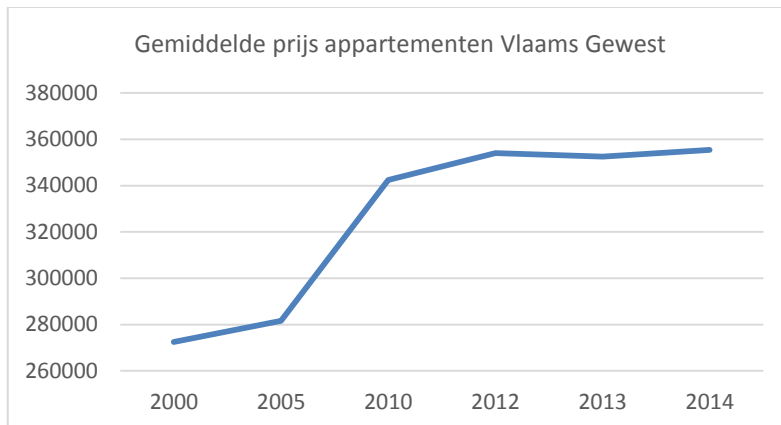
#### Conclusie

Het gaat sinds 2011 weer goed met de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen.

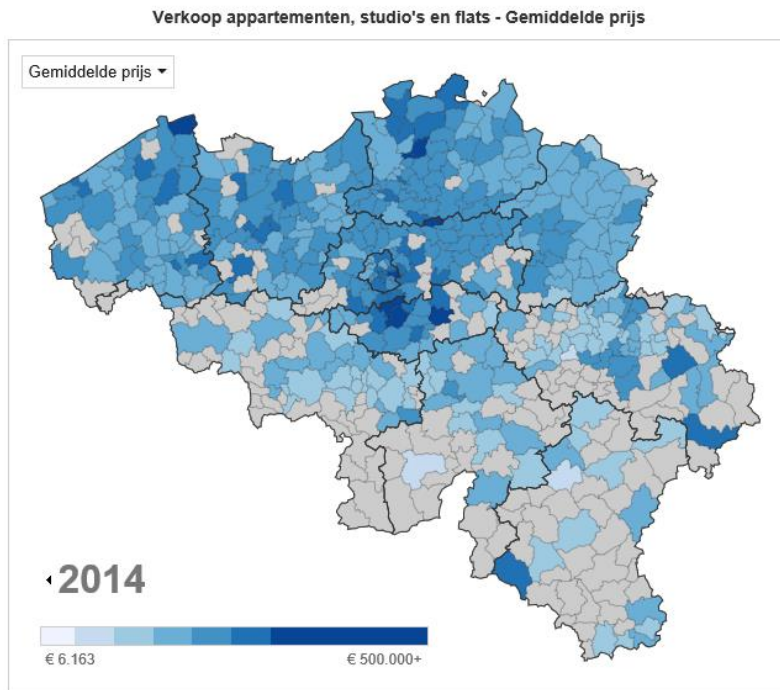
De prijzen in Zeeuws-Vlaanderen liggen gemiddeld 40.000 lager dan in Vlaanderen en de rest van Nederland.

#### Appartementen

De gemiddelde prijs van een appartement in het Vlaams Gewest ligt ver boven het Belgische gemiddelde en is vanaf 2010 gestabiliseerd op circa 350.000 euro.







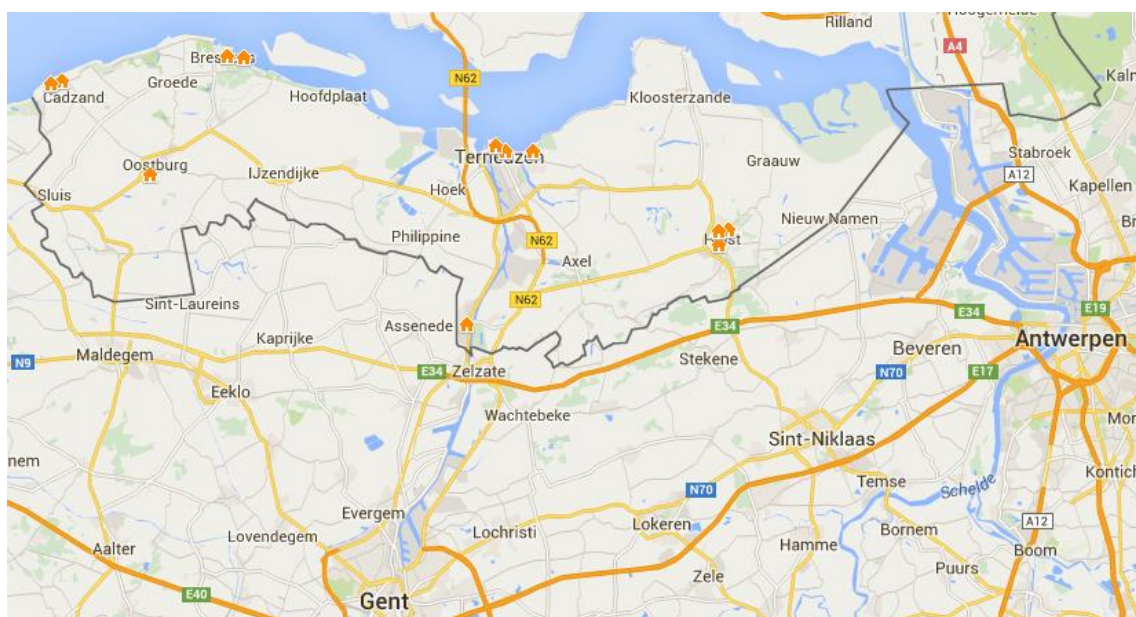
### Conclusie

Gelet op de gemiddelde prijs van appartementen in Vlaanderen is het aannemelijk dat Vlamingen in Zeeuws-Vlaanderen appartementen kopen.

### Te koop staand aanbod Zeeuws-Vlaanderen

Voor de inventarisatie is gebruik gemaakt van gegevens van Funda (stand 13 mei 2016)

Het te koop staand aanbod aan appartementen in het hogere prijssegment (vanaf €300.000) ligt aan de Westerschelde of Noordzeekust (voornamelijk in flats) of in de stad Hulst. In de stad Terneuzen staan 10 appartementen te koop aan het waterfront. In Hulst staan 7 appartementen te koop en in Sas van Gent 1. Deze liggen allen in een stedelijke omgeving. Er is geen aanbod in een groene omgeving.



Aanbod appartementen vanaf €300.000 Regio Zeeuws-Vlaanderen

In Zeeuws-Vlaanderen staan 146 woningen in het hogere prijssegment te koop (vanaf €450.000): Hulst 33, Terneuzen 41 en Sluis 72. Er is vrijwel geen aanbod aan grondgebonden woningen in een bosrijke omgeving. De combinatie bos en water is zeldzaam in deze regio.



Aanbod grondgebonden woningen vanaf €450.000 Regio Zeeuws-Vlaanderen

#### Conclusie

Het initiatief met woningen en appartementen in het hogere prijssegment in een bosrijke omgeving en open water voegt iets toe wat er nu nog vrijwel niet is in Zeeuws-Vlaanderen.

#### Nieuwe plannen gemeente Terneuzen

In het rapport 'Regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen, 28 juni 2013' is de plancapaciteit geïnventariseerd. Deze lijst is niet meer actueel en wordt in 2016 geactualiseerd met als input onder meer de actuele provinciale prognose en nieuwe projecten (zie bijlage 1).

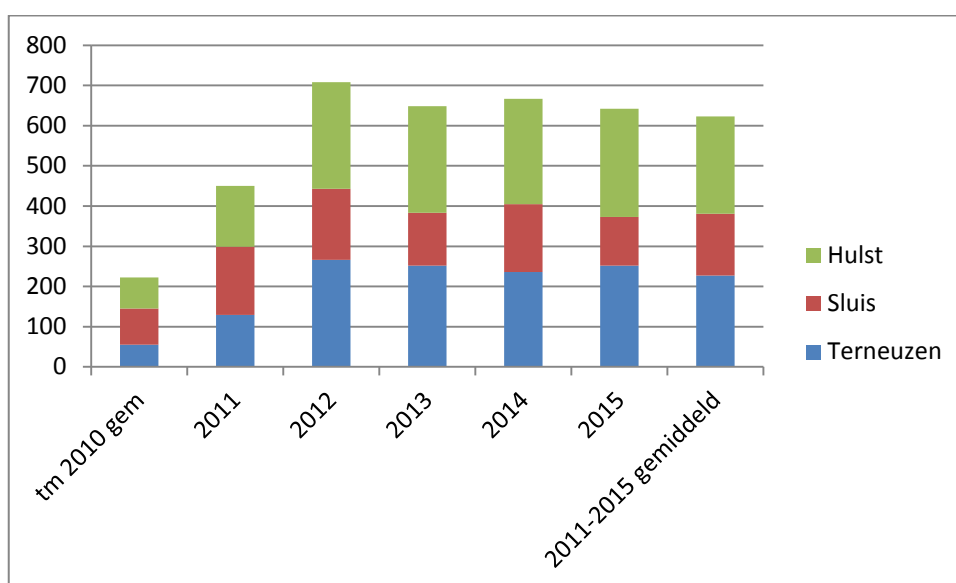
#### Conclusie

Het project Zomerlust in Axel is niet opgenomen in de huidige planningslijst woningbouw. Omdat het in dit geval om een bijzonder woonmilieu op een bijzondere locatie aan het water betreft, wil de gemeente Terneuzen toch medewerking verlenen. De gemeente Terneuzen zal het project vervolgens verwerken in de te actualiseren planningslijst woningbouw.

## Bijlage 5 Ontwikkeling instroom Vlamingen

### Huidige instroom

Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat vanaf 2011 sprake is van een forse instroom van Belgen: per jaar gemiddeld 227.



### Aantal vestigingen van Belgen in Zeeuws-Vlaanderen

	tm 2010 gem	2011	2012	2013	2014	2015	2011-2015 gemiddeld	periode 2011-2015 tov periode tm 2010
Terneuzen	55	129	266	252	236	252	227	413%
Sluis	90	170	177	131	169	121	154	171%
Hulst	77	151	265	265	262	269	242	315%
Totaal	222	450	708	648	667	642	623	281%

Bron: gemeente Sluis

### Conclusie

Op basis van een gemiddelde woningbezetting van 2,1 (bron, cbs), worden in de gemeente Terneuzen per jaar ongeveer 108 woningen aan Belgen verkocht.

### Toekomstverwachting

Zeeuws-Vlaanderen blijft Vlamingen lokken

Steeds meer Vlamingen komen zich door de interessante prijzen in Zeeuws-Vlaanderen vestigen.

Bron: [http://www.nieuwsblad.be/cnt/blemy\\_02157860](http://www.nieuwsblad.be/cnt/blemy_02157860)

Maldegem - De Vlaming blijft zijn vizier richten op Zeeuws-Vlaanderen. Dat blijkt alvast uit de meest recente jaarcijfers die de Stichting Zeeuws & Vlaanderen bekend maakte: in 2015 staken opnieuw zo'n

650 Belgen de grens over om er zich definitief te vestigen. Een bevestiging van een beweging die nu al enkele jaren aanhoudt. Maar ook bedrijven vinden steeds meer hun weg naar deze zuidelijkst gelegen Zeeuwse regio, dankzij de gunstige vennootschapsbelasting van 20 tot 25% (versus 33,99% in België). Wat echter nog meest opvalt, is de huizenhoge interesse van Belgen in de Zeeuws-Vlaamse kust. In bijvoorbeeld Cadzand-Bad wordt momenteel 80% tot 90% van de nieuwbouwprojecten door Belgen gekocht. Investeren in een tweede woning zit dus ook serieus in de lift.

Sinds de Stichting Zeeuws & Vlaanderen – een consortium van Zeeuws-Vlaamse sociale woningbouw, bouwpromotors, makelaars, banken, hypotheek-adviseurs, fiscalisten en notarissen – haar charmeoffensief in 2011 lanceerde, is de interesse van de Vlaming in deze regio steeds hoog gebleven. Van een hype is dus zeker geen sprake, de cijfers onderstrepen dit alvast: sinds 2011 vestigden zich in totaal reeds 3150 Vlamingen permanent in Zeeuws-Vlaanderen. Ook vorig jaar – in 2015 – mocht de regio opnieuw zo'n 650 Vlamingen inschrijven, een cijfer dat vergelijkbaar is met voorgaande jaren.

Peter Zuurveld, voorzitter van de Stichting, heeft hiervoor verschillende verklaringen: "Je vindt hier nog heel veel kwaliteitsvolle woningen die een pak goedkoper zijn dan in Vlaanderen (gemiddeld 40.000 Euro) en ook de notaris- en registratiekosten liggen gemiddeld zo'n 75% lager dan in België. Ook het wegvallen van de woonbonus in Vlaanderen speelt een rol. En ik vermoed dat ook de nakende aanpassing van het BTW-tarief voor renovatie een impact zal hebben. Vroeger kon je in Vlaanderen een woning die ouder was dan 5 jaar renoveren tegen het gunstige 6% BTW-tarief. Vanaf 12 februari as. moet de woning echter minstens 10 jaar oud zijn om te kunnen genieten van 6% ipv 21%. Al die elementen – aangevuld met de mooie, groene en filevrije omgeving die Zeeuws-Vlaanderen is – zorgen er voor onze regio in het vizier ligt van zoveel Vlamingen."

#### *Gunstige belastingtarieven*

Waar in 2011 en de eerste daaropvolgende jaren voornamelijk gezinnen, koppels of alleenstaanden de grens over staken, noteert de Stichting de afgelopen jaren toch ook een sterke toename van bedrijven die verhuizen of een filiaal openen in Nederland. De reden daarvoor hoeft niet ver gezocht te worden: in Nederland betaal je op de eerste schijf van 200.000 Euro slechts 20% vennootschapsbelasting. Vanaf 200.000 Euro en meer is dat 25%, wat nog altijd een pak lager is dan de 33,99% bij ons.

De Zeeuws-Vlaamse notarissen krijgen ook heel wat Vlamingen over de vloer die het 27% successierecht in Vlaanderen willen vermijden en daarom investeren in (Zeeuws-Vlaams) vastgoed om daarna hun kinderen vruchtgebruik geven. Het meest frappante voorbeeld daarvan valt terug te vinden in Cadzand-Bad waar tal van nieuwbouwprojecten in de steigers staan. Maar liefst 80% tot 90% daarvan wordt door Belgen gekocht! Velen zien het als een belegging en zullen het vastgoed verhuren. Anderen maken er dan weer een tweede woonst van. Deze trend om te investeren in een tweede woonst werd trouwens begin februari ook al bevestigd door de Belgische banken: het aantal woonkredieten voor tweede verblijven was in 2015 met 20% toegenomen.

#### *Info-avonden*

Om potentieel geïnteresseerden wegwijs te maken in het huizenaanbod en de administratieve stappen bij een verhuis, lanceerde de Stichting reeds in 2011 het informatieplatform [www.zeeuws-vlaanderen.be](http://www.zeeuws-vlaanderen.be). In 2015 kreeg de site opnieuw zo'n 30.000 unieke bezoekers, wat doet vermoeden dat het einde van de oversteek richting Zeeuws-Vlaanderen nog niet in zicht is. En naar goede gewoonte lanceert de Stichting ook in 2016 een aantal gratis info-avonden, waar geïnteresseerden terecht kunnen met al hun vragen.

#### **Conclusie**

Het is mede door het gunstige belastingklimaat zeer aannemelijk dat de instroom van Belgen de komende jaren voortzet.

Eigen Huis magazine, maart 2016

Makelaars zien de woningmarkt weer aantrekken

# Maar de huizen verkopen zichzelf nog niet

De crisis op de woningmarkt lijkt voorbij, merken makelaars uit de vier hoeken van Nederland. Maar wie z'n huis wil verkopen, moet zich wel inspannen.

TEKST ANTON VAN TUYL

Brigit Tetteroo (48)

**Kantoor:** Versluijs Makelaardij

**Makelaar sinds:** 2005

**Werkgebied:** Zeeuws-Vlaanderen

‘De woningmarkt is hier de laatste tien jaar niet ingezakt. **Dat hebben we te danken aan de Belgische invasie.** In plaatsen als Sluis en Aardenburg zijn veel zuiderburen komen wonen, omdat je in Zeeuws-Vlaanderen meer huis krijgt voor je geld. En de overdrachtsbelasting en notariskosten zijn hier lager. Ruim een kwart van mijn kopers komt uit België. Omdat er allerlei verschillen zijn tussen wonen in Nederland en België, hebben we een brochure gemaakt voor de Belgen. Samen met andere partijen organiseren we ook voorlichtingsavonden. Mede vanwege de Belgen zijn de woningprijzen hier amper gedaald. Een huis dat acht jaar geleden 160 duizend euro kostte, gaat nu rustig van de hand voor 180 duizend euro. In duurdere prijsklassen zie ik wel prijsdalingen, vooral bij woningen van meer dan 225 duizend euro. Ik merk dat ook de Nederlanders meer durven. Je ziet weer mensen een huis kopen terwijl ze hun eigen woning nog niet hebben verkocht. Dat kwam vijf jaar geleden amper voor.’

## Conclusie

Het gaat mede door de instroom van Belgen goed met de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen.