

Analyse woningmarkt Sluiskil

Inleiding

Door de gemeenteraad is een motie aangenomen waarin de raad het college verzoekt om, in overleg met alle betrokken partijen, maar met name in nauw overleg met de dorpsraad, tot voorstellen te komen om woningbouwproject(-en) in Sluiskil passend bij de behoefte van de inwoners, uitvoerbaar te maken.

De locatie die hiervoor in beeld is ligt aan de Baljuwlaan. Het betreft percelen waar voorheen de St. Antoniusschool stond en een bedrijf. Deze zijn gesaneerd. Een verenigingsgebouw wordt binnenkort eveneens gesloopt. De locatiekeuze kent argumenten van stedenbouwkundige en financiële aard.

Van belang is om te weten hoe de woningmarkt in Sluiskil in elkaar steekt. Daarom hebben we onderzoek gedaan naar de marktomstandigheden in Sluiskil. Daarvoor hebben we gebruik gemaakt van cijfermateriaal dat beschikbaar is vanuit burgerzaken. De leegstand is in kaart gebracht. Daarnaast is het aantal te koop staande woningen en het verkochte aantal woningen op funda geanalyseerd. Aan een 2-tal makelaars die veel te koop hebben staan in Sluiskil is om een reactie gevraagd. Wat betreft de huursector is aan de woningcorporaties om informatie gevraagd. Bestaande bouwplannen die (nog) niet zijn uitgevoerd zijn beschreven. Ook onbenutte bouwmogelijkheden uit het bestemmingsplan zijn benoemd. Aandacht is gegeven aan de door de dorpsraad uitgevoerde enquête in 2014.

Voordat ingezoomd wordt op Sluiskil wordt hier eerst een link gelegd met een regionale woningmarktverkenning.

Onderzoek Zeeuws-Vlaanderen

In 2012 is een regionale woningmarktverkenning Zeeuws-Vlaanderen gemaakt door Stec groep. Daarin kwam voor Zeeuws-Vlaanderen naar voren een kwalitatieve opgave:

- meer huur vanaf € 562 en koop tot € 300.000,-
- meer driekamerwoningen (groot tekort),
- meer levensloopbestendig.
- Ruim opgezet
- Tekort aan appartementen met lift.

De opgave voor Zeeuws-Vlaanderen ligt in het inperken van nieuwbouw van te kleine woningen en het verbeteren van de bestaande voorraad in dat segment. Er is wel meer vraag naar huur. De opgave per kern kan hiervan afwijken.

Inwoneraantal

In Sluiskil woonden per 1-1-2015 2372 personen. Het inwoneraantal is de laatste jaren redelijk stabiel gebleven. Onderstaande tabel illustreert dat.

Inwoneraantallen						
	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Sluiskil	2342	2378	2402	2398	2402	2370

Ten opzichte van het jaar ervoor waren er op 31-12-2014 32 inwoners minder (= ca. 1,3 %). Er zijn in het jaar 2014 vooral meer inwoners vertrokken naar elders binnen de gemeente Terneuzen. Er zijn 11 personen vertrokken naar België, 26 personen hebben zich gevestigd vanuit België. Het migratiesaldo (het verschil tussen vestiging en vertrek vanuit en naar buiten de gemeente) is sinds 2011 steeds positief geweest. Tegen alle trends in is in Sluiskil sinds 2011 sprake van een geboorteoverschot. Het aantal huishoudens is redelijk stabiel.

Migratiesaldo: verschil tussen vestiging en vertrek, berekend per 31/12

	2010	2011	2012	2013	2014
Sluiskil	-20	30	20	19	7

Geboorte en sterftesaldo

	2010	2011	2012	2013	2014
Sluiskil	-3	11	5	11	10

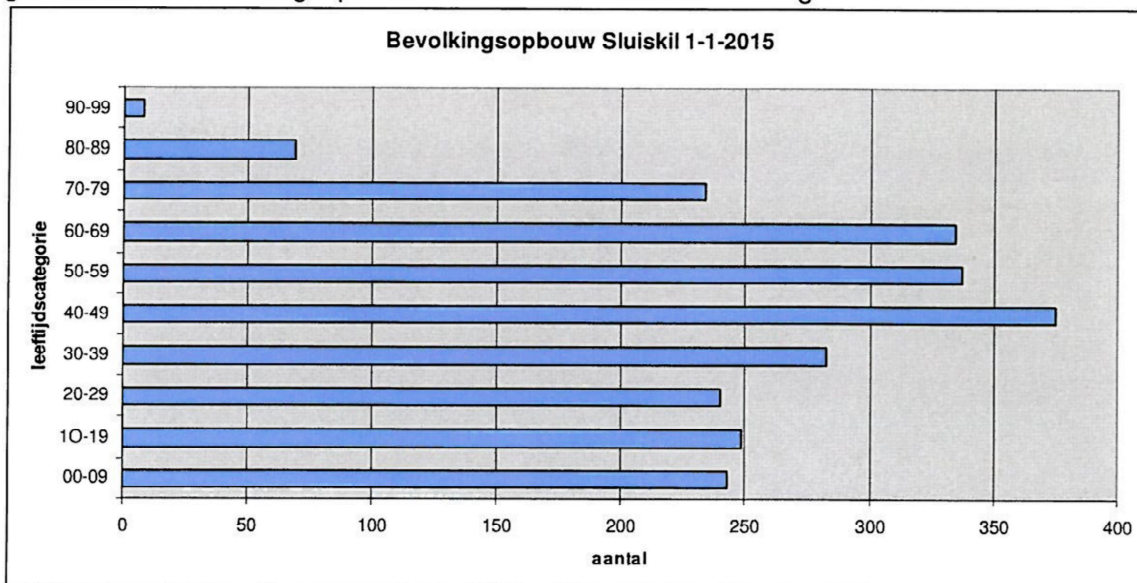
Aantal huishoudens

	2010	2011	2012	2013	2014
Sluiskil	1120	1115	1125	1120	1110

De grootste uitstroom vanuit Sluiskil binnen de gemeente vindt plaats naar de kern Terneuzen. Dat wijkt niet af van de uitstroom vanuit andere kernen.¹

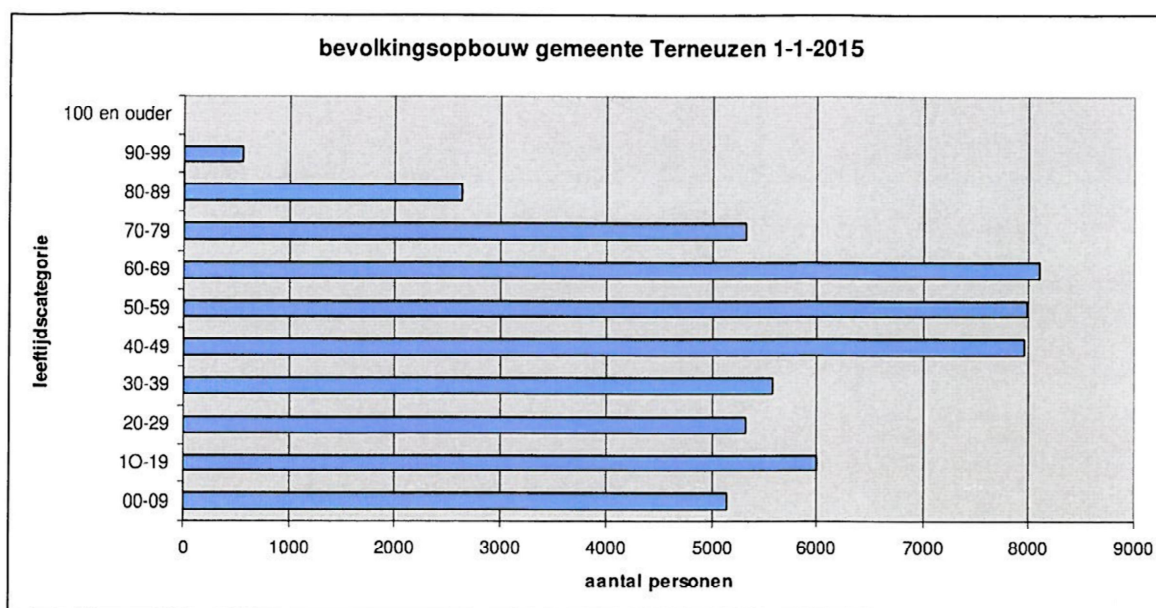
Bevolkingsopbouw

De bevolkingsopbouw in Sluiskil wijkt nauwelijks af van de bevolkingsopbouw in de gehele gemeente. De bevolkingsopbouw voor de kern Sluiskil is als volgt:



De bevolkingsopbouw van de gemeente Terneuzen in zijn geheel ziet er zo uit.

¹ Bron: Woningmarktmonitor 2015 gemeente Terneuzen



Leegstand

In de kern Sluiskil zijn 1184 woonadressen aanwezig. Per datum 7 januari 2015 stonden 82 woningen leeg (6,9%). Daarvan stonden er 41 langer dan 1 jaar leeg. Van die 41 stonden 28 woningen zelfs langer dan 2 jaar leeg. In de figuur hieronder is in kaart gebracht waar er op de genoemde datum sprake was van leegstand. In de regionale woonvisie is voor de gemeente Terneuzen een gemiddeld leegstandspercentage van 6% genoemd.

Met uitzondering van het gebied rondom de Baljuwlaan verspreid de leegstand zich over het gehele dorp. Een deel van de leegstand is bouwvallig.

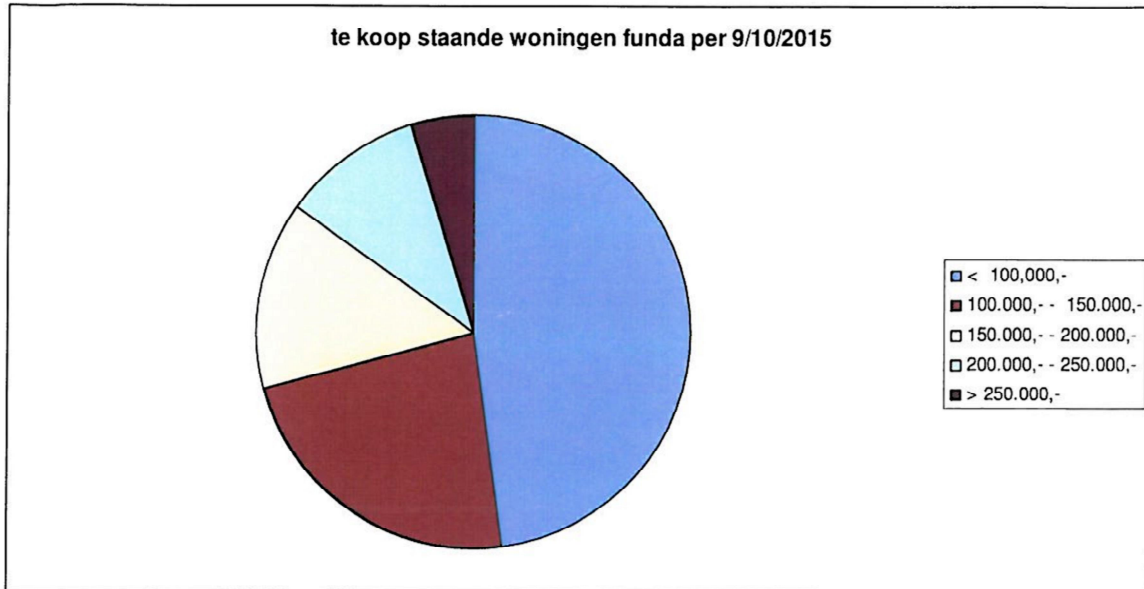
De woningcorporaties, die gezamenlijk beschikken over ca. 70 woningen, hebben enkele (senioren)woningen leegstaan. Dit betreft op dit moment geen langdurige leegstand.



Leegstaande woningen per 7 januari 2015.

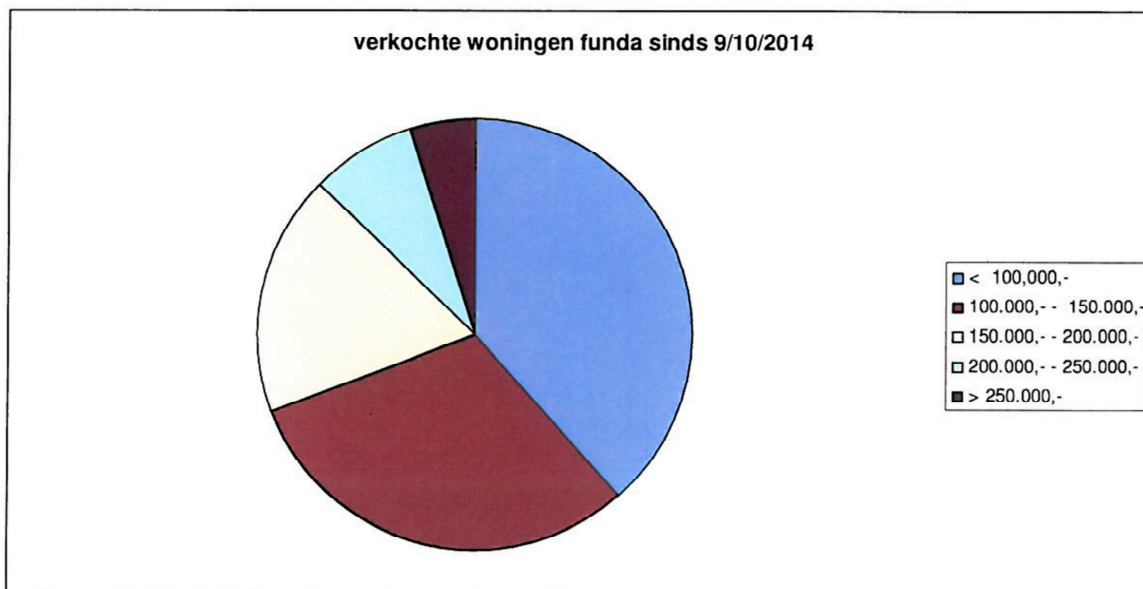
Koop en verkoop

Per datum 9 oktober 2015 staan op Funda 65 woningen te koop in de volgende prijsklassen (vraagprijs):



Bron: Funda

Er zijn het afgelopen jaar 39 woningen verkocht in de volgende prijsklassen (vraagprijs):



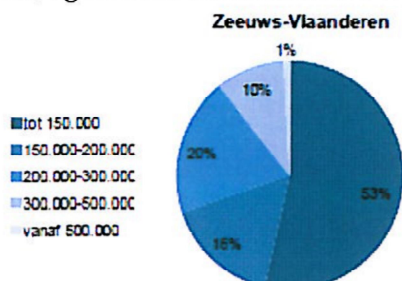
Bron: Funda (vraagprijs)

Wat opvalt is dat bijna de helft van de te koop staande woningen in de prijsklasse tot € 100.000,- zitten. Slechts enkele woningen in het duurdere segment staan te koop. Door de makelaar wordt aangegeven dat deze woningen moeilijk te verkopen zijn en soms al meerdere jaren in de verkoop staan.

Dit beeld geeft een redelijke afspiegeling van de totale woningvoorraad. Het aantal goedkopere woningen is verhoudingsgewijs hoog. We hebben dit vergeleken met de kern

Axel, waar de koop/verkoop per prijsklasse meer in balans is. Daar staan ook veel meer woningen boven een prijs van € 250.000,- te koop.

Door Stec Groep is in 2012 een regionale woningmarktverkenning gedaan voor de regio Zeeuws-Vlaanderen. De opbouw van de woningvoorraad naar WOZ-waarde is daarin in kaart gebracht. Geconstateerd wordt dat de markt in Sluiskil daarvan behoorlijk afwijkt.



Huursector

De woningcorporaties Clavis en Woongoed vertegenwoordigen ca. 6% van de totale woningvoorraad. Zij hebben geen plannen voor uitbreiding of vervanging in Sluiskil. Wel worden door Woongoed tot 2030 ca. 20 woningen uit de markt genomen door sloop. Er staan een aantal seniorenwoningen leeg met een huurprijs tussen € 400,- en € 450,-. Eensgezinswoningen die eerder leeg stonden zijn dit jaar wel terug verhuurd. Bij de corporaties is geen vraag naar woningen onder de sociale huurgrens voor ouderen.

Door een makelaar die veel woningen te koop heeft staan en verkoopt in Sluiskil is aangegeven dat de vraag naar huurappartementen groot is. Zeker oudere bewoners verhuizen liever niet noodgedwongen naar een andere plaats. Dit betreft geen sociale huur.

Bouwplannen en –mogelijkheden Sluiskil

De afgelopen jaren hebben meerdere bouwplannen gespeeld. Een aantal bouw mogelijkheden zijn in het bestemmingsplan geregeld. Aan een aantal bouwplannen is geen medewerking verleend. Desondanks blijft de vraag vanuit de ontwikkelende partij of potentiële koper wel bestaan. Hieronder een opsomming.

Pierssenspolderstraat

De firma Mondriaan heeft al jaren plannen voor nieuwbouw in Sluiskil. Door de marktomstandigheden hebben zij een groot deel van hun eigendom aan de Pierssenspolderstraat (zusterflat), met daarop 23 bouwtitels, verkocht aan de gemeente. Het bouwplan dat aanvankelijk voorzien was, was financieel onhaalbaar. Daarover is door de ontwikkelaar veelvuldig overleg gevoerd met makelaars en aannemers. Het was onmogelijk het product te verkopen. Mondriaan was aanvankelijk nog wel voornemens om 4 woningen te realiseren in de vorm van kleinere tweekappers. Deze blijken ook moeilijk verkoopbaar. In de plaats daarvan hebben ze nu een plan voor 3 vrijstaande woningen met een perceelsoppervlakte van ca. 450m². Twee ervan zijn in principe al verkocht. Hier staan we positief tegenover. Er moet wel afgeweken worden van het bestemmingsplan.

De firma Roobeek wenst ca. 40 goedkopere appartementen te realiseren op de locatie van het voormalige laboratorium, eveneens aan de Pierssenspolderstraat. De doelgroep is:

- begeleid wonen voor autisten;
- wonen met zorg voor mensen met dementie of alzheimer;
- zelfstandig wonen voor ouderen.

Dit plan is onlangs mondeling toegelicht door de ontwikkelaar. Eerder was er een bouwplan dat niet voor een bijzondere doelgroep zou worden gebouwd. Daaraan is geen medewerking verleend. De locatie is vanuit milieuoogpunt zeer lastig en er werd prioriteit gegeven aan de locatie Baljuwlaan. Aan een gevraagde grondruil voor het perceel van Mondriaan is geen

medewerking verleend omdat niet aannemelijk is dat een andere ontwikkelaar deze locatie wel ingevuld krijgt.

Minister Lelyplein en Havenstraat/Frans Naereboutstraat

Het bestemmingsplan 'Sluiskil-Zandstraat' maakt het mogelijk om op 2 locaties woningen toe te voegen mits deze passen binnen het provinciale en gemeentelijke woningbouwprogramma. Het aantal woningen is in het bestemmingsplan niet gemaximeerd. Het betreft een locatie aan het minister Lelyplein. Deze locatie is in particulier eigendom. Praktisch gezien is hier ruimte voor 1 vrijstaande woning. Een andere centrumfunctie is overigens ook mogelijk.

De andere locatie ligt op de hoek Havenstraat/Frans Naereboutstraat. Deze locatie is in gemeentelijk eigendom en heeft een oppervlakte van ca. 1500m². Afhankelijk van het woningtype zijn 4 tot 6 woningen mogelijk. Naar deze locatie is de afgelopen jaren geen vraag geweest. Realisatie ervan is ook niet aannemelijk. De locatie ligt redelijk ver buiten het centrumgebied. De omliggende woningen staan op de nominatie voor sloop door Woongood.

Baljuwlaan (locatie Antoniusschool/Van Minnen/Ter Kille)

Er is een bouwplan ingekomen voor de bouw van 10 appartementen. De bedoeling is deze zowel in de huur- als koopsector aan te bieden. Er zijn 25 belangstellenden voor het kopen van een appartement in de prijsklasse tot € 200.000,-. De huurprijs zal boven de sociale huurgrens van € 710,-, maar onder de € 900,- liggen. Ook is er belangstelling voor het penthouse (ca. € 250.000,-). Een informatieavond vanuit de ontwikkelaar trok veel belangstellenden welke overwegend positief waren. De ontwikkelaar ziet dit bouwplan als zeer kansrijk. Appartementen onder de huurgrens van € 710,- zijn financieel niet haalbaar. Dergelijke appartementen betreffen sociale woningbouw waarvan de opgave bij de woningcorporaties ligt.

Kavels voor vrijstaande woningen op deze locatie hebben wij enkele maanden te koop aangeboden. Het betreffen percelen met een oppervlakte van ca. 1000m². Enkele malen is telefonisch geïnformeerd naar de percelen. Er ligt 1 optieverzoek. Gelet op de aangenomen motie zijn de percelen voorlopig terug uit de verkoop gehaald.

Baljuwlaan (tussen nrs 17 en 19)

Er is vraag naar het bouwen van een vrijstaande woning op het perceel tussen Baljuwlaan 17 en 19. De afgelopen jaren zijn daartoe meerdere verzoeken geweest. Omdat het volbouwen van het lint niet binnen ons woningbouwbeleid past en er op deze locatie een eventuele doorgang naar een later te realiseren bouwplan zou komen is dit verzoek telkens afgewezen. Dit betreft een gemeentelijk perceel. Het is niet aannemelijk dat achter dit perceel nog woningbouw zal plaatsvinden. Het slopen en uit de markt nemen van bouwvallen elders in Sluiskil biedt wellicht kansen om dit perceel, passend binnen het woningbouwbeleid, in te vullen met een woning.

Louisastraat

Een perceel dat bedoeld was voor een 2 onder 1 kapwoning is omgezet naar een perceel waar 1 vrijstaande woning wordt gebouwd.

Het wijkgebouw komt leeg, er ligt een verzoek om dit om te zetten naar een woning.

Enquête dorpsraad

De dorpsraad heeft in 2014 een enquête uitgevoerd onder de dorpsbewoners. In de uitnodiging van de enquête spreekt de dorpsraad zelf de voorkeur uit voor seniorenappartementen. De vraagstelling gaat uitsluitend over seniorenappartementen. Er hebben 79 inwoners meegedaan. (totaal aantal inwoners boven de 20 jaar bedraagt 1880, dit is dus een percentage van slechts 4% van de mensen boven 20 jaar) De dorpsraad vindt het opvallend dat de score onder ouderen hoog is (57 personen ouder dan 60 jaar). Dat is echter gelet op de vraagstelling helemaal niet verwonderlijk. Als er meer open vragen

gesteld zouden zijn over welk type woningen men wenst etc. dan was de enquête ook voor jongeren meer toegankelijk geweest. Er zijn suggestieve vragen gesteld. De enquête is, vanwege de eenzijdigheid en het beperkt aantal deelnemers, niet representatief als onderbouwing dat er seniorenappartementen in de huursector zouden moeten komen.

Conclusies

De opmerking van de dorpsraad dat iedereen wegtrekt kan door de cijfers niet worden onderbouwd. Differentiatie van het woningaanbod in Sluiskil is gewenst aangezien er veel woningen in hetzelfde segment reeds aanwezig zijn. Huurappartementen zijn kansrijk. Zowel de regionale woningmarktverkenning als informatie vanuit makelaars geven aan dat hier potentie in zit. Het uitgeven van kavels voor vrijstaande woningen biedt ook een kans voor meer differentiatie. Een combinatie van huurappartementen met koopappartementen is denkbaar. Huurwoningen onder de sociale huurgrens zijn niet haalbaar. Bovendien blijkt uit informatie van woningcorporaties dat daaraan geen behoefte is.