

**stec**  
**groep**



# Locatieonderzoek Walcheren

Stec Groep aan gemeenten Middelburg, Vlissingen, Veere en provincie Zeeland

**Sven Beekers & Bouke Timmen**  
**8 januari 2020**

# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>4</b>
1.1	Context.....	4
1.2	Leeswijzer .....	4
<b>2</b>	<b>Conclusies en advies</b>	<b>5</b>
2.1	Conclusies.....	5
2.2	Adviezen .....	7
<b>3</b>	<b>Woningmarkt Walcheren</b>	<b>9</b>
3.1	Op Walcheren +3.660 huishoudens tot 2040, ontwikkeling verschilt per gemeente .....	9
3.2	Huishoudensgroei Walcheren zit primair in 80- en 65- plushuishoudens, in Middelburg ook lichte groei aantal gezinnen...	10
3.3	Sterke behoefte aan nultredenwoningen en middenhuur, in steden in lichtere mate ook aan reguliere grondgebonden koop.....	12
3.4	Circa 60% tot 70% behoefte Walcheren gericht op stedelijk woonmilieu, in Veere primair behoefte aan dorps wonen.....	16
3.5	Samenhang Walcherse woningmarkt, maar ook sterke lokale verhuisdynamiek.....	17
<b>4</b>	<b>Confrontatie, beoordeling en optimalisatie plannen</b>	<b>18</b>
4.1	Theoretisch overschot aan plannen op Walcheren en kwalitatieve mismatch: te veel suburbaan en te weinig stedelijk in Middelburg, te veel stedelijk in Vlissingen .....	18
4.2	Markttechnische doorlichting plannen met objectief afwegingskader .....	19
4.3	Kansen voor optimalisatie programmering woonlocaties op Walcheren.....	22
4.4	Mini-(M)KBA: kiezen voor maximale kwaliteit loont, ook financieel.....	26
	<b>Bijlage A: Doorlichtingskader</b>	<b>31</b>
	<b>Bijlage B: Beoordeling en locatieprofielen belangrijkste locaties</b>	<b>34</b>
	Mortiere, Middelburg .....	35
	Essenveld, Middelburg.....	36
	Souburg Noord, Vlissingen.....	37
	Claverveld, Vlissingen .....	38
	Scheldekwartier (Scheldewerf/Scheldestad/Scheldewijk), Vlissingen .....	39
	Hubo/Supermarkt, Veere (Koudekerke).....	40
	De Tienden Fase II, Veere (Zoutelande) .....	41
	Singelgebied Domburg, Veere (Domburg).....	42
	Nimmerdor fase II & III, Veere (Grijpskerke).....	43
	In/uitbreiding Sint Laurens, Middelburg .....	44
	Veersepoort fase V, Middelburg .....	45

<b>Bijlage C: behoefte PMC's per gemeente</b>	<b>46</b>
<b>Bijlage D: resultaten Mini-(M)KBA per gemeente</b>	<b>48</b>

# 1 Inleiding

## 1.1 Context

### Kwalitatief Woningmarktonderzoek Zeeland (KWOZ)

Als Provincie Zeeland heeft u de ambitie om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag. Uw ambitie om te komen tot een 100% match tussen vraag en aanbod vraagt om een zeer gedegen woningmarktanalyse. Hiervoor voeren we het Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland (KWOZ) uit. Hierbinnen verdiepen we op woningbouwlocaties op Walcheren.

### Verdieping op woningbouwlocaties Walcheren

De verdieping op de woningbouwlocaties op Walcheren is uitgewerkt in deze separate rapportage. Hierin brengen we per locatie de marktpotentie in beeld aan de hand van de behoefteraming enerzijds en de concurrentiepositie en het onderscheidend vermogen van deze locaties anderzijds. Ook verdiepen we op specifieke woonmilieus voor Walcheren en hoe (potentiële) ontwikkellocaties hier op kunnen inspelen. Naast een confrontatie tussen kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (woonmilieus, PMC's) beoordelen we alle liggen plannen op basis van de hiervoor beschikbare informatie (locatie, opzet, programmamix, etc.) en spiegelen deze beoordeling aan de bevindingen van ons 'expert-panel' met wie we de belangrijkste locaties hebben geschouwd.

### Locatieonderzoek biedt handvatten voor optimaliseren plannen

Deze rapportage geeft handvatten maximale optimalisatie van het woningbouwprogramma en afzonderlijke plannen. De doorlichting van de bestaande plannen en de confrontatie met de behoefte is een nulmeting: in hoeverre sluiten plannen *in hun huidige vorm* aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte? Door eventuele mismatches nu te signaleren kan nog worden bijgestuurd in plannen waar die ruimte er nog is, om de beoogde nieuwbouw zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de toekomstige woningbehoefte.

## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 presenteren we onze belangrijkste conclusies en adviezen en in hoofdstuk 3 is onze uitgebreide analyse van de Walcherse woningmarkt uitgewerkt. In hoofdstuk 4 confronteren we de plannen met de behoefte, beoordelen we de plannen en zetten we planoptimalisatiekansen voor specifiek Walcherse woonmilieus op een rij. Uitgebreide achtergrondinformatie zoals de locatieprofielen en SWOT's van de planlocaties uit de schouw zijn opgenomen in de bijlage.

# 2 Conclusies en advies

In dit eerste (inhoudelijke) hoofdstuk presenteren we onze belangrijkste conclusies en vertalen deze naar adviezen voor Walcheren en de afzonderlijke gemeenten.

## 2.1 Conclusies

### **Sterkste groei aantal huishoudens komende tien jaar in Middelburg (+1.770), gevolgd door Vlissingen (+690) en Veere (+250)**

In totaal groeit het aantal huishoudens op basis van de provinciale prognose 2019 met zo'n 2.710 huishoudens op **Walcheren** in de periode 2019-2029. Een belangrijk deel van de groei landt in **Middelburg** (+1.770 huishoudens). De huishoudensgroei in **Vlissingen** (+690 huishoudens) en **Veere** (+250 huishoudens) ligt lager.

### **Groei zit primair in 80-plushuishoudens, in Middelburg ook nog lichte groei aantal gezinnen**

De komende tien jaar komen er op **Walcheren** nog bijna 2.550 80-plushuishoudens bij en bijna 1.000 huishoudens van 65 tot 80 jaar. De overige doelgroepen krimpen licht in omvang op totaalniveau van Walcheren. **Middelburg** laat – **in tegenstelling tot de andere gemeenten** – zowel voor de periode 2019-2029 als voor de periode 2019-2040 ook nog een (lichte) groei van het aantal gezinnen zien.

### **Primair behoefte aan nultredenwoningen, in steden ook nog behoefte aan reguliere grondgebonden koop en middenhuur**

We zien **op Walcheren** primair opgave voor toevoeging van nultredenwoningen (appartementen en bijvoorbeeld patiowoningen) als gevolg van de aanhoudende vergrijzing. Lokale marktpartijen geven aan dat een deel van de vitale ouderen (vaak tussen de 60 en 70 jaar) nog kiest voor een (comfortabele) reguliere middeldure grondgebonden koopwoning in de stad, terwijl het andere deel van deze groep – net als de sterk groeiende 70- en 80-plusgroep – vaak bewust kiest voor een nultredenwoning. Het gaat in veel gevallen om een huur- of koopappartement in binnenstedelijk gebied, in suburbane en vooral dorpse woonmilieus kan het ook gaan om andere nultredenconcepten zoals een grondgebonden (patio)woning. In **Veere** ontstaan theoretische overschotten in de reguliere grondgebonden segmenten als gevolg van krimp van de groep jongeren en gezinnen en het vrijkomen van reguliere grondgebonden woningen vanuit de groep ouderen. In **Vlissingen** en **Middelburg** zien we wel nog behoefte aan reguliere grondgebonden woningen, vooral in middenhuur en middeldure koop.

### **Behoefte gaat in Vlissingen en Middelburg primair uit naar stedelijke woonmilieus, in Veere primair naar dorpse woonmilieus**

In totaal gaat zo'n 60 tot 70% van de totale woningbehoefte op **Walcheren** uit naar stedelijke woonmilieus. Deze behoefte is relatief groot in **Middelburg** (60 tot 70%) en in **Vlissingen** (70 tot 80%). De resterende behoefte gaat uit naar suburbane woonmilieus. In **Veere** gaat een groot deel van de behoefte uit naar woningen in een dorps woonmilieu (70 tot 80%), de resterende behoefte gaat hier uit naar landelijke woonmilieus.

### **Samenhang Walcherse woningmarkt, maar ook sterke lokale verhuisdynamiek**

De verhuisdynamiek laat zien dat de **behoefte op Walcheren in beperkte mate uitwisselbaar** is tussen de gemeenten: van de verhuisde personen vanuit **Middelburg** (2011-2017) landt 12% in Vlissingen en 5% in Veere. Voor **Vlissingen** geldt dat zo'n 12% van de verhuisde personen andersom landt in Middelburg en zo'n 3% in Veere. Van de verhuisde personen vanuit **Veere** landt zo'n 27% in de andere Walcherse gemeenten: 17% in Middelburg en 10% in Vlissingen. Tegelijkertijd vindt een belangrijk deel (46 tot 62%) van de verhuizingen plaats binnen de eigen gemeente, hetgeen erop duidt dat **een belangrijk deel van de vraag lokaalgebonden is**.

**Theoretisch overschot aan plannen op Walcheren en kwalitatieve mismatch: te veel suburbaan en te weinig stedelijk in Middelburg, te veel stedelijk in Vlissingen**

Uit de confrontatie van plannen en behoefte blijkt dat de totale plancapaciteit op **Walcheren** (circa +3.800 woningen) de behoefte (circa +2.710 huishoudens) de komende tien jaar **overtreft**. Het gaat om een verschil van bijna 1.100 woningen. Rekenen we beoogde onttrekkingen als gevolg van sloop en herstructurering mee (ruim 1.000 woningen), dan zien we een overschot van circa 85 woningen. **Kwalitatief zit het overschot vrijwel volledig in beoogde suburbane woonmilieus.**

Op gemeenteniveau zien we een kwalitatieve mismatch: Het theoretisch overschot zit in absolute aantallen vooral in **Vlissingen**. Het gaat primair om een **overschot aan stedelijke plannen** op gemeenteniveau en in mindere mate om suburbane plannen. Ook in Veere zijn er meer plannen dan dat er behoefte is de komende tien jaar (ook wanneer we rekening houden met onttrekkingen), maar het overschot is in absolute aantallen aanzienlijk beperkter dan in Vlissingen. In **Middelburg** ligt het aantal geplande woningen kwantitatief relatief dicht bij de behoefte en wanneer we rekening houden met beoogde onttrekkingen als gevolg van sloop en herstructurering, ligt het aantal geplande woningen lager dan de behoefte. Wel is er een kwalitatieve mismatch: het aantal **beoogde woningen in stedelijk woonmilieu is relatief beperkt**, terwijl de behoefte aan dit woonmilieu juist relatief groot is. Tegelijkertijd zien we een **overschot in beoogde suburbane woonmilieus**.

**(Sterk) bovengemiddeld scorende plannen (2.318 woningen) onvoldoende om totale groei Walcheren komende tien jaar op te vangen, daarnaast kwalitatieve en geografische mismatch**

Op basis van onze markttechnische beoordeling scoren 29 plannen met daarin ruim 2.318 woningen (sterk) bovengemiddeld. Dit aantal ligt iets lager dan de behoefte voor de komende tien jaar (+2.710 huishoudens). Bovendien is er een mismatch tussen de kwalitatieve vraag en de kwalitatieve invulling en geografische spreiding van de (sterk) bovengemiddeld scorende plannen.

**Middelburg** telt ruim 750 woningen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen, terwijl er een groei voorzien is van circa 1.770 huishoudens tot 2029. In **Vlissingen** zijn juist 1.343 woningen opgenomen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen tegenover een verwachte groei van circa 700 huishoudens. In **Veere** is de behoefte (+250 tot 2029) en (sterk) bovengemiddeld scorende plannen (220 woningen) relatief beter in balans.

De belangrijkste woningbouwplannen zijn, in aanvulling op onze objectieve markttechnische beoordeling, ook beoordeeld door een panel van externe partijen (schouw) en door lokale marktpartijen (zorgpartijen, ontwikkelaars, architecten, corporaties en makelaars). Deze beoordelingen zijn opgenomen in bijlage B. Overall zien we dat de lokale marktpartijen de plannen overwegend iets positiever hebben beoordeeld dan het schouw-panel, maar dat de *relatieve beoordeling* (verschil in beoordeling tussen plannen) door de lokale marktpartijen en het schouw-panel voor veel plannen wel ongeveer gelijk is.

**Ook kwalitatieve mismatch op basis van beschikbare informatie: veel reguliere grondgebonden koopwoningen beoogd in plannen, behoefte zit voor belangrijk in nultredenproducten en middenhuur**

Niet voor elk plan is gedetailleerde informatie beschikbaar over de kwalitatieve invulling (woningtypen, prijssegmenten). Voor veel plannen is echter wel op zijn minst een indicatie van de invulling bekend. Op basis van de beschikbare informatie lijkt een belangrijk deel van de geplande woningen op **Walcheren** te bestaan uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Dit terwijl de behoefte juist voor een belangrijk deel ook uit **nultredenwoningen en middenhuur** bestaat. In **Veere** zien we zelfs alleen nog behoefte aan netto toevoeging van nultredenwoningen. Dit duidt op een kwalitatieve mismatch in product-marktcombinaties (PMC's): de kwalitatieve behoefte wijkt af van het soort en type woningen dan nu voor in plannen lijkt te zijn opgenomen.

## 2.2 Adviezen

Hierna vertalen we voorgaande conclusies naar concrete adviezen voor de regio Walcheren als totaal en voor de afzonderlijke gemeenten.

### **Walcheren: optimaliseer en verklein indien mogelijk minder sterk scorende plannen**

Op het totaal van Walcheren overtreft de plancapaciteit de behoefte voor de komende tien (en zelfs voor de komende twintig) jaar. Bovendien signaleren we een kwalitatieve mismatch. Schrap daarom een deel van de plancapaciteit en optimaliseer de invulling van de resterende plannen binnen de mogelijkheden die daar zijn. Het aandeel zachte plannen (grootweg 45%) lijkt hier ruimte voor te bieden. Uiteraard zien we grote verschillen per gemeente. Hierna werken we onze adviezen per gemeente uit.

### **Veere: zet in op toevoeging nultredenproducten, reduceer plancapaciteit reguliere grondgebonden woningen en leg koppeling met bestaande voorraad**

Zet in Veere sterk in op het toevoegen van nultredenproducten, geschikt voor de groeiende groep ouderen. We zien in Veere geen behoefte meer aan het netto toevoegen van reguliere grondgebonden woningen doordat de groep jonge huishoudens (met doorgaans de voorkeur voor een reguliere grondgebonden woning) kleiner wordt, terwijl er juist reguliere grondgebonden woningen in de bestaande voorraad vrijkomen doordat de groep oudere huishoudens doorstroomt naar een nultredenwoning. Dit betekent dat nieuwbouw in het reguliere grondgebonden segment direct risico's met zich meebrengt voor de (kwetsbaardere) bestaande voorraad. Reduceer daarom waar mogelijk plannen voor reguliere grondgebonden woningen. De ruim 60% zachte plancapaciteit binnen de in totaal 410 geplande woningen lijkt hier ruimte voor te bieden.

Koppel de nieuwbouw van reguliere grondgebonden woningen die nog wel plaatsvindt daarnaast aan de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door te werken met verhandelbare ontwikkelrechten. In de kustplaatsen zijn aanvullend mogelijk kansen voor recreatieve verhuur van woningen, maar houd hierbij rekening met de effecten hiervan op de leefbaarheid in de kernen. In paragraaf 4.3 van voorliggende rapportage zetten we daarnaast de planoptimalisatiekansen op een rij voor dorpse en landelijke woonmilieus.

### **Zet in Middelburg in op het creëren van extra, sterke (binnen)stedelijke woonmilieus**

Zet in Middelburg in op het creëren van extra, sterke (binnen)stedelijke woonmilieus. Middelburg heeft kwantitatief ongeveer voldoende woningen in plannen om te voorzien in de kwantitatieve behoefte de komende tien jaar (los van vervanging voor beoogde onttrekkingen), maar deze woningen sluiten beperkt aan op de kwalitatieve behoefte: er zijn te weinig sterke (en) binnenstedelijke locaties. Verken welke nu nog onbelichte inbreidingslocaties in en om het centrum mogelijk nog ingezet kunnen worden voor woningbouw en overweeg afhankelijk van de uitkomsten hiervan om het aantal woningen in de laagst scorende suburbane plannen te verlagen. Optimaliseer daarnaast uw bestaande plannen om beter aan te sluiten bij de kwalitatieve vraag. In paragraaf 4.3 van voorliggende rapportage zetten we de planoptimalisatiekansen op een rij voor binnenstedelijke en suburbane woonmilieus.

### **Scheldekwartier Vlissingen: ontwikkel van binnen naar buiten, voorzie in stedelijke behoefte Vlissingen (en Walcheren)**

Het Scheldekwartier in Vlissingen is zowel in onze markttechnische beoordeling als ook tijdens de schouw en door lokale marktpartijen beoordeeld als een sterk, kansrijk plan dat kan voorzien in een brede behoefte. De uitdaging zit in het optimaal benutten van de beschikbare ruimte: het beoogde aantal woningen in het plan is ruim twee keer zo groot als de verwachte behoefte in Vlissingen. Dit vraagt om het maken van keuzes. We adviseren bij de ontwikkeling van het Scheldekwartier 'van binnen naar buiten' te werken en zo aan te sluiten bij het centrum van Vlissingen en de al ontwikkelde deelgebieden (Bestevaer, Zwarte Plaatmakerij). Zo voorkomt u versnippering binnen de totale gebiedsontwikkeling wanneer deelprojecten uiteindelijk toch niet van de grond komen, bijvoorbeeld doordat het grootste deel van de behoefte op termijn al is ingevuld.

Het Scheldekwartier is primair kansrijk om te voorzien in de behoefte aan stedelijk wonen in Vlissingen, maar kan mogelijk ook voorzien in een deel van de bredere behoefte aan stedelijk wonen op Walcheren. Houd er wel rekening mee dat een belangrijk deel van de vraag in de Walcherse gemeenten lokaal gebonden is (paragraaf 3.5). Monitor de afzet van deelprojecten en de verwachte huishoudensontwikkeling in toekomstige prognoses om de plancapaciteit verder af te stemmen op de te verwachten behoefte. Het noordelijke deel van het Scheldekwartier (Scheldewijk) vinden we daarnaast kansrijk voor invulling van de suburbane woonbehoefte in Vlissingen. De locatie is vanwege de ligging nabij het centrum en voorzieningen sterker dan suburbane ontwikkellocaties aan de randen van Vlissingen en het overschot aan (zachte) plannen in Vlissingen biedt u nog de ruimte om te kiezen. Om de suburbane behoefte optimaal te kunnen bedienen is het wel van belang om te voorzien in een voldoende ruim opgezette en kwalitatief hoogwaardige invulling van de Scheldewijk. Zie ook paragraaf 4.3.



# 3 Woningmarkt Walcheren

In dit hoofdstuk werken we onze bevindingen over de woningmarkt op Walcheren nader uit. We sluiten hierbij aan op de lijn in de hoofdrapportage van het KWOZ. Dit betekent dat we eerst de totale verwachte huishoudensontwikkeling tonen, vervolgens inzoomen op de ontwikkeling van doelgroepen op Walcheren en tot slot de vertaling maken naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Telkens geven we eerst een totaalbeeld van de regio en vervolgens een toelichting per gemeente. Wanneer we in deze rapportage spreken van 'Middelburg', 'Vlissingen' of 'Veere' bedoelen we de gehele betreffende gemeente.

## 3.1 Op Walcheren +3.660 huishoudens tot 2040, ontwikkeling verschilt per gemeente

### Walcheren: circa +2.710 huishoudens tot 2029, +3.660 huishoudens tot 2040 totaal

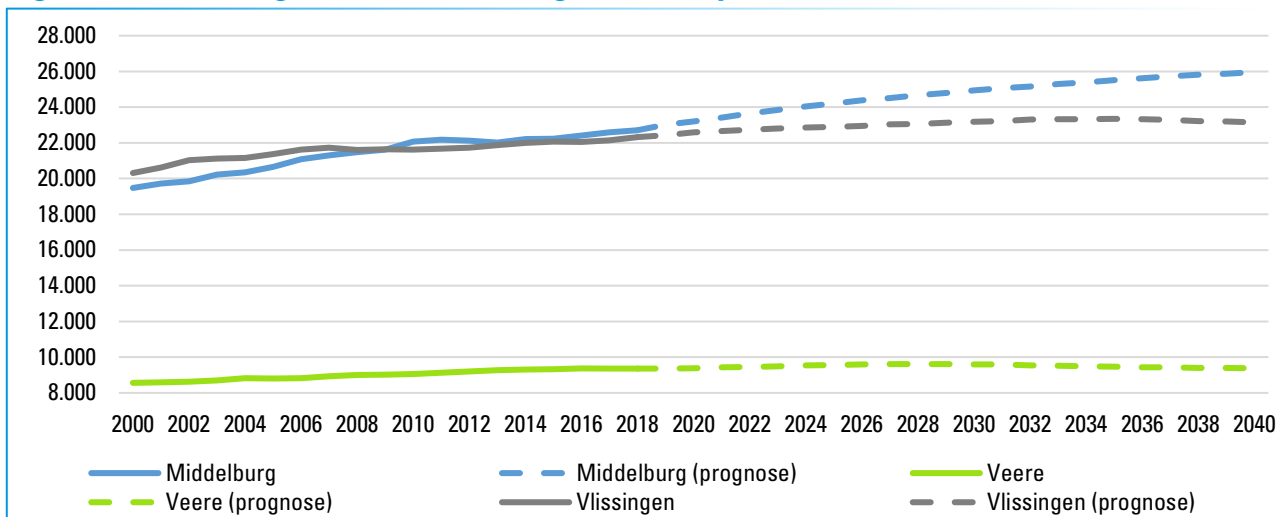
Op dit moment ligt het totaal aantal huishoudens op Walcheren op ruim 54.800 huishoudens. De komende tien jaar komen er naar verwachting zo'n 2.710 huishoudens bij, een toename van circa 5%. Kijken we vooruit tot 2040, dan zien we een verwachte groei van zo'n 3.660 huishoudens, een groei van bijna 7%.

### Gemeenten: komende tien jaar overall groei, daarna stabilisatie in Vlissingen en lichte krimp in Veere

Op dit moment nemen Vlissingen en Middelburg beiden ruim 40% van het aantal huishoudens op Walcheren voor hun rekening. De resterende 17% van de huishoudens woont in Veere. We zien in de verwachte huishoudensontwikkeling de komende tien tot twintig jaar grote verschillen tussen de gemeenten:

- **Middelburg** blijft het hardst groeien in aantal huishoudens: +1.770 huishoudens (+8%) tot 2029 en +2.940 huishoudens in totaal tot 2040 (+13%).
- In **Vlissingen** stijgt het aantal huishoudens de komende tien jaar met circa 690 huishoudens (+3%). In de periode hierna komen er nauwelijks nog huishoudens bij en is er dus sprake van stabilisatie.
- Voor **Veere** is de komende tien jaar nog een groei van in totaal 250 huishoudens voorzien, waarna een omslag plaats vindt naar lichte krimp. Rond 2040 ligt het aantal huishoudens naar verwachting rond hetzelfde niveau als in 2019.

**Figuur 1: ontwikkeling aantal huishoudens gemeenten op Walcheren**



Bron: provinciale prognose 2019, bewerking Stec Groep (2019).

### 3.2 Huishoudensgroei Walcheren zit primair in 80- en 65-plushuishoudens, in Middelburg ook lichte groei aantal gezinnen

#### Walcheren: aantal 80-plushuishoudens bijna verdubbeld in 2040, +11% huishoudens 65-80 jaar

Momenteel zijn alleenstaanden en stellen boven de 65 jaar (65-80 jaar en 80+) in absolute aantallen met ruim 17.193 huishoudens de grootste doelgroep op Walcheren. De komende tien jaar komen er op Walcheren nog bijna 2.550 80-plushuishoudens bij en bijna 1.000 huishoudens van 65 tot 80 jaar. De overige doelgroepen krimpen licht in omvang. Kijken we tot 2040 dan zien we een verdere krimp van het aantal jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar. Het aantal alleenstaanden en stellen boven de 65 jaar (65-80 jaar en 80+) groeit juist verder door. Ten opzichte van 2019 is het aantal 80-plushuishoudens in 2040 bijna verdubbeld en het aantal huishoudens van 65 tot 80 jaar is met zo'n 11% toegenomen.

#### Gemeenten: sterke groei aantal 80-plushuishoudens, in Middelburg ook nog groei aantal gezinnen

We zien in alle gemeenten een sterke groei van het aantal 80-plushuishoudens. Daarnaast zien we ook verschillen:

- In **Veere** zien we een relatief sterke krimp van het aantal jonge kinderloze huishoudens tot 35 jaar (-22% tot 2029 en -37% in totaal tot 2040). Ook de overige doelgroepen krimpen, met uitzondering van de 80-plusgroep. Deze wordt meer dan twee keer zo groot.
- Het beeld voor **Vlissingen** is op hoofdlijnen vergelijkbaar, maar minder extreem: de krimpende groepen krimpen relatief minder hard, de groep 65-80 jarige huishoudens laat ook op de lange termijn nog een groei zien en de groep 80+ huishoudens groeit met circa 87%.
- In **Middelburg** zien we de komende tien jaar nog voor alle groepen een stabiel beeld of lichte groei. In de totale periode 2019-2040 zien we primair groei in de groep 80-plushuishoudens en in iets lichtere mate ook in de groep 65-80-jarigen en gezinnen.

**Tabel 1: Huishoudensontwikkeling naar leeftijd en samenstelling huishouden per gemeente**

Middelburg	Huis- houdens 2019	Ontwikkelin g 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 relatief
<b>Doelgroep</b>					
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	3.170	-60	-2%	-320	-10%
Gezinnen	6.890	+190	+3%	+590	+9%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	6.080	+140	+2%	-80	-1%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jaar	4.890	+460	+9%	+850	+17%
Alleenstaanden & stellen 80+	1.990	+1.050	+53%	+1.910	+96%
<b>Totaal</b>	<b>23.020</b>	<b>+1.770</b>	<b>+8%</b>	<b>+2.940</b>	<b>+13%</b>
<b>Veere</b>					
<b>Doelgroep</b>					
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	590	-130	-22%	-220	-37%
Gezinnen	3.010	-110	-4%	-130	-4%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	2.230	-280	-13%	-640	-29%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jaar	2.660	+100	+4%	-40	-2%
Alleenstaanden & stellen 80+	880	+670	+76%	+1.040	+119%
<b>Totaal</b>	<b>9.360</b>	<b>+250</b>	<b>+3%</b>	<b>+10</b>	<b>0%</b>
<b>Vlissingen</b>					
<b>Doelgroep</b>					
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	3.260	-120	-4%	-500	-15%
Gezinnen	6.090	-230	-4%	-370	-6%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	6.320	-210	-3%	-670	-11%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jaar	4.920	+420	+9%	+620	+13%
Alleenstaanden & stellen 80+	1.860	+820	+44%	+1.620	+87%
<b>Totaal</b>	<b>22.440</b>	<b>+690</b>	<b>+3%</b>	<b>+710</b>	<b>+3%</b>

Totale Walcheren	Huis- houdens 2019	Ontwikkelin g 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 relatief
<b>Doelgroep</b>					
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	7.020	-310	-4%	-1.040	-15%
Gezinnen	15.990	-150	-1%	+90	+1%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	14.630	-350	-2%	-1.390	-10%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jaar	12.470	+980	+8%	+1.420	+11%
Alleenstaanden & stellen 80+	4.730	+2.540	+54%	+4.570	+97%
<b>Totaal</b>	<b>54.820</b>	<b>+2.710</b>	<b>+5%</b>	<b>+3.660</b>	<b>+7%</b>

Bron: provinciale prognose 2019, bewerking Stec Groep (2019). Aantal afgerond op tientallen, percentages afgerond op hele procenten.

### Circa tweederde netto groei huishoudens tot 2040 landt in stedelijk woonmilieu, bijna een derde in dorps/suburbaan woonmilieu

Als basis voor de kwalitatieve woningbehoefte vertalen we de prognosecijfers naar specifieke doelgroepen. We hanteren onze Stec-Doelgroepenindeling van 25 doelgroepen, gebaseerd op woonmilieu, leeftijd, inkomen en samenstelling van huishoudens. We gebruiken harde gegevens van het CBS, de Provinciale prognose 2019, WoON2015 en WoON2018 om tot indicatieve aantallen en de ontwikkeling van deze doelgroepen te komen. Met ons model brengen we de huidige omvang van de doelgroepen in beeld en geven een doorkijk naar 2029 en 2040.

Op Walcheren valt op dat een belangrijk deel van de 'nieuwe' huishoudens bij voorkeur in een stedelijke woonmilieu landt. De groei de komende tien jaar (circa +2.710 huishoudens) landt voor zo'n 61% in stedelijke woonmilieus, kijken we naar de hele periode 2019-2040 (circa +3.660 huishoudens) dat gaat zelfs om zo'n 67%. Het gaat overwegend om 65-plushuishoudens en beperkt om gezinnen. Zie onderstaande tabel.

**Tabel 2: Doelgroepenontwikkeling 25 doelgroepen - Walcheren**

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40	
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	3.200	-95	-415	
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	220	-5	-25	
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	920	-25	-115	
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	2.405	-5	+40	
Stads-elite		gezinnen	hoog	4.000	+35	+170	
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4.675	-10	-250	
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.135	+15	-130	
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	5.035	+995	+1.805	
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3.690	+760	+1.380	
Vroeg Volwassen		Suburbaan/dorps	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.325	-60	-195
Veel voor weinig	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar		midden en hoog	820	-25	-115	
Familie doorzon	gezinnen		laag en midden	1.450	-20	-5	
Ruimte en Gemak	gezinnen		hoog	5.377	-85	-55	
Jong geleerd, oud gedaan	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar		laag	1.806	-75	-230	
Woonerf Welgestelden	alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar		midden en hoog	3.831	-135	-435	
Suburbane Senioren	alleenstaanden en stellen 65+		laag	3.614	+745	+1.235	
Ruim(t)egenieters / zilveren rand	alleenstaanden en stellen 65+		midden en hoog	2.745	+560	+945	
JOLO (JONG LOkaalgebonden)	Landelijk		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	295	-60	-110
Blijvers en Terugkeerders			alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	230	-35	-65
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	171	-5	-5	
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	2.589	-65	-60	
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	773	-95	-220	

Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	406	-50	-115
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	909	+195	+270
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.198	+260	+360
<b>Totaal</b>				<b>54.820</b>	<b>+2.710</b>	<b>+3.660</b>

Bron: Provinciale prognose (2019), WoON2015, WoON2018. Bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijftallen.

### 3.3 Sterke behoefte aan nultredenwoningen en middenhuur, in steden in lichtere mate ook aan reguliere grondgebonden koop

De omvang en ontwikkeling van de doelgroepen op Walcheren zoals hiervoor beschreven vertalen we in deze paragraaf naar een indicatieve kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. We maken hierbij gebruik van het Stec-Doorstroommodel. De toekomstige opgave is verdeeld naar product-marktcombinaties (PMC's). Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijs- en oppervlakteklassen. De aantallen in figuur op de pagina hierna zijn indicatief, maar geven wel een duidelijk beeld van binnen welke PMC's op termijn overschotten en tekorten ontstaan.

#### UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

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

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook de neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruit kijken.

Appartementen/nultredenwoningen in het model zijn appartementen (met lift) of nultreden grondgebonden woningen. Beide soorten nultredenwoningen hebben idealiter brede deurposten, geen drempels en in het geval van een grondgebonden woning de mogelijkheid om ruimtes toe te voegen. Dit maakt de woning optimaal geschikt voor ouderen, maar ook voor andere doelgroepen. De woning is zo optimaal levensloopbestendig (letterlijk interessant voor een brede doelgroep en niet alléén voor ouderen). De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.

#### Walcheren: primair behoefte aan nultredenwoningen en middenhuur

De forse huishoudensgroei op Walcheren resulteert in een positieve opgave in bijna alle PMC's. Wel zien we op totaalniveau van Walcheren (onderstaande figuur) primair behoefte aan nultredenwoningen en middenhuur en in mindere mate nog aan (middeldure) reguliere grondgebonden koopwoningen. In het kleine sociale huursegment zien we wel relatief grote theoretische overschotten ontstaan. Het gaat om zowel kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen als ook om sociale huurappartementen tot 80 m<sup>2</sup> (bijvoorbeeld portiekflats en maisonnettes). Dit betekent niet direct dat hier nu overal al sprake is van een lage marktdruk die ook terug te zien is in bijvoorbeeld wachtlijsten. Wel betekent het dat de marktdruk naar verwachting op termijn daalt, zeker indien huishoudens de gewenste doorstroming kunnen realiseren.

### DUIDING BEHOEFTE AAN VRIJESECTORHUUR

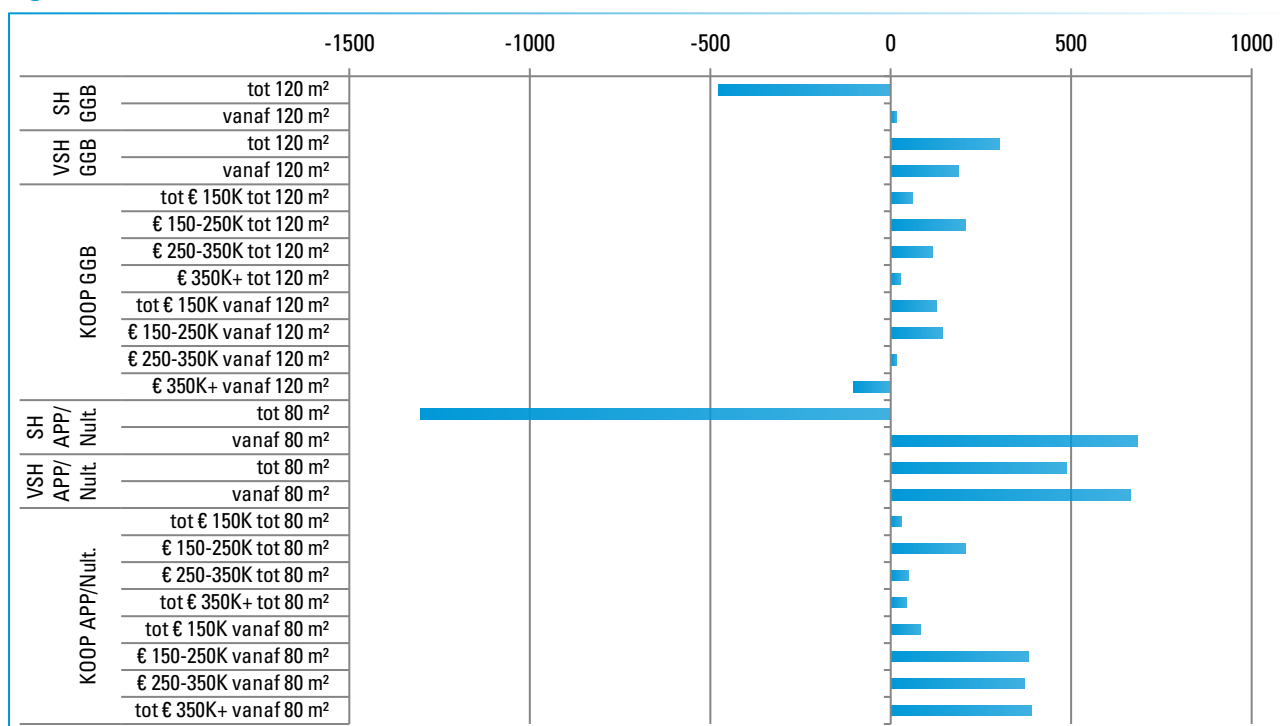
Uit de behoefte-raming blijkt een behoefte aan vrijesectorhuurwoningen. Dit segment is nu nog beperkt aanwezig in de Walcherse voorraad, terwijl dit segment wel voorziet in behoefte van huishoudens die op zoek zijn naar een flexibele en/of onderhoudsarme woonruimte. Toevoeging van dit segment verrijkt de Walcherse woningmarkt en stimuleert doorstroming. Houd er wel rekening mee dat vrijesectorhuur op Walcheren concurreert met de relatief betaalbare bestaande koopvoorraad. Bij toevoeging van dit segment is het daarom cruciaal om te kiezen voor sterke locaties en een relatief betaalbare huurprijs. Het gaat op Walcheren om dan ook om middenhuur (tot maximaal € 900 á € 1.000) en - anders dan bijvoorbeeld in de Randstad – niet of nauwelijks om dure huur (€ 1.000+).

### Gemeenten: in Veere enkel nog uitbreidingsopgave voor nultredenwoningen, in Vlissingen en Middelburg daarnaast ook nog behoefte aan reguliere grondgebonden koop en middenhuur

In bijlage C is de behoefte uitgesplitst naar PMC's op gemeenteniveau weergegeven. We zien in alle gemeenten een sterke behoefte aan nultredenwoningen. Daarnaast zien we ook verschillen:

- In **Middelburg** en **Vlissingen** zien we naast de behoefte aan nultredenwoningen ook nog behoefte aan meer reguliere grondgebonden woningen in de (middeldure) koop en in de middenhuur. Deze behoefte ontstaat doordat het aantal gezinnen stabiel blijft/nog licht groeit en de jongere doelgroep tot 35 jaar deels wil doorstromen vanuit de sociale huur naar een koop- of middenhuurwoning.
- De theoretische overschotten in kleine sociale huurwoningen worden hier ook deels door deze gewenste doorstroming veroorzaakt. Daarnaast krimpt de jonge doelgroep met een laag inkomen op heel Walcheren. De woningen die zij achterlaten (deels portiekflats en maisonnettes) sluiten lang niet altijd aan bij de behoefte van de groeiende groep oudere huishoudens.
- In **Veere** zien we enkel nog behoefte aan meer nultredenwoningen. In alle reguliere grondgebonden segmenten zien we – afhankelijk van het prijssegment grotere of kleinere – theoretische overschotten ontstaan. Dit is het gevolg van de aanhoudende vergrijzing: alleen de 65-plusdoelgroep groeit nog en dan vooral de 80-plusgroep. Een belangrijk deel hiervan wil doorstromen naar een nultredenwoning. De groep die interesse heeft in de (vaak reguliere grondgebonden) vrijkomende woning krimpt juist.

Figuur 2: Behoeftte vertaald naar PMC's 2019-2028 Walcheren\*



Bron: WoON2015, WoON2018, Provinciale prognose (2019), bewerking Stec Groep (2019).\* SH= sociale huur, VSH= vrijesectorhuur, GGB= grondgebonden (niet-nultreden), APP/Nult.= appartementen (met lift) of nultreden grondgebonden woningen.

De geschetste behoefte is overigens exclusief de behoefte aan studentenwoonruimten. In de KWOZ hoofdrapportage is een aparte paragraaf gewijd aan de te verwachte ontwikkeling van het aantal (uitwonende) studenten in Vlissingen en Middelburg.

#### INTERPRETATIE VAN OVERSCHOTTEN EN TEKORTEN

Let wel, de theoretische overschotten en tekorten ontstaan wanneer alle doelgroepen hun verhuishwensen kunnen realiseren. In de praktijk is de woningmarkt een aanbodmarkt en zijn doelgroepen niet altijd in staat hun verhuishwens te realiseren, doordat zij hier financieel niet toe in staat zijn of omdat de gewenste woning niet beschikbaar is in de bestaande voorraad. Woonvoorkeuren zijn in die zin niet in beton gegoten maar tot op zekere hoogte uitwisselbaar. De figuur geeft wel een goede indicatie in welke segmenten de grootste risico's ontstaan op leegstand en achteruitgang. Op termijn leidt een ontspannen markt zonder ingrijpen tot waardedaling, waardoor woningen in de nu nog relatief duurere segmenten terugzakken naar een lager prijssegment. De grootste risico's zijn vooral aanwezig in die PMC's/woningen waar zowel een overschot van dreigt te ontstaan, en die ook qua woning- en omgevingskenmerken relatief kwetsbaar zijn. In de volgende hoofdstukken brengen we de kenmerken van de bestaande voorraad en kwetsbaarheden in beeld. Hierbij leggen we nadrukkelijk ook het verband tussen de kwetsbaarheid en de marktdruk (behoefte of overschot) per PMC.

#### **Nultredenwoningen primair kansrijk in gebieden met hoog voorzieningenniveau (stedelijk/dorps), grondgebonden woningen (in passende mate) ook in suburbane woonmilieus**

In paragraaf 4.3 gaan we uitgebreid in op kansrijke Walcherse woonmilieus. We leggen hier al een eerste koppeling tussen de PMC's en binnen welke woonmilieus deze vooral kansrijk zijn. De gesignaleerde behoefte aan nultredenwoningen kan primair worden ingevuld op plekken nabij voorzieningen. Denk in de steden aan appartementen voor een brede doelgroep (maar in het bijzonder voor ouderen) in centrumgebieden en in dorpen aan kleinschalige appartementenblokken of grondgebonden nultredenwoningen in en om de kern. De nog gesignaleerde behoefte aan grondgebonden woningen in Vlissingen en Middelburg kan worden ingevuld met stadswoningen (stedelijk wonen) en in passende mate (zie paragraaf 4.1 voor behoefte woonmilieus) ook met woningen in suburbane woonmilieus. De gesignaleerde theoretische overschotten in kleine sociale huurwoningen in de steden zitten vooral in de naoorlogse wijken. Het gaat om maisonnettes of portiekflats zonder lift en om kleine grondgebonden woningen met laag wooncomfort.

#### **Lokale marktpartijen zien gedifferentieerde behoefte aan (nultreden)woonproducten voor groeiende groep ouderen**

Zoals hiervoor beschreven is de opgave voor de groeiende groep ouderen op de woningmarkt groot en zit deze opgave primair in het vergroten van de voorraad nultredenwoningen. Om meer gevoel te krijgen bij kansrijke concepten voor deze groeiende doelgroep zijn lokale marktpartijen (zorgpartijen, ontwikkelaars, architecten, corporaties en makelaars) gevraagd welke kansen zij zien. We vatten de belangrijkste uitkomsten op basis van de respons<sup>1</sup> hier samen:

- De vergrijzing wordt onderschreven en zorgt voor een gedifferentieerde behoefte aan (nultreden)woonproducten voor deze doelgroep.
- Een deel van de vitale ouderen (vaak tussen de 60 en 70 jaar) kiest nog voor een (comfortabele) reguliere middeldure grondgebonden koopwoning in de stad.
- Het andere deel van deze groep kiest – net als de 70- en 80-plusgroep – vaak bewust voor een nultredenwoning. Het gaat in veel gevallen om een huur- of koopappartement in binnenstedelijk gebied, bij voorkeur niet op de begane grond (in verband met gevoel van veiligheid). Het prijssegment hangt sterk samen met de bestedingsruimte: voor een deel van de ouderen die voorheen ook al huurden en niet kunnen kopen wordt nu een behoefte aan (sociale) huur-nultredenwoningen gesignaleerd door een van de marktpartijen. Voor ouderen met meer vermogen zijn juist middeldure tot dure koopappartementen kansrijk.

<sup>1</sup> Schinkel de Weerd Makelaardij, Zorgstroom, AM Zeeland, Woongoed Middelburg

- In suburbane en vooral dorpse woonmilieus kan het ook gaan om andere nultredenconcepten zoals een grondgebonden nultredenwoning (patiowoning). In meer perifere gebieden is een voldoende hoog voorzieningenniveau in de omgeving hierbij wel een aandachtspunt.
- Overall geven marktpartijen aan dat de oudere doelgroep op de woningmarkt overwegend op zoek is naar een comfortabel woonproduct en daarmee samenhangend meer dan andere doelgroepen de voorkeur heeft voor nieuwbouw.

### Relatie (gebruik) bestaande voorraad en geschetste opgaven: bovengemiddeld aandeel tweede woningen leidt niet direct tot extra woningbehoefte

In deze paragraaf zoomen we in op het gebruik van de reguliere bestaande woningvoorraad. Hierbij onderscheiden we 4 mogelijkheden. Hierna lichten we per mogelijkheid toe hoe woningen als dusdanig zijn geclassificeerd.

- **Regulier bewoond:** woning wordt regulier bewoond en er wordt geen forensenbelasting betaald. Een woning is als bewoond gedefinieerd als er in het WOZ-register een gebruiker en/of in het BRP-register een bewoner bekend is bij de gemeente.
- **Tweede woning:** woningen die niet als hoofdverblijf gebruikt worden. Voor deze woning wordt forensenbelasting betaald en zijn daardoor als dusdanig geclassificeerd<sup>2</sup>.
- **Leegstaand:** in het WOZ- en BRP-register is geen bewoner/gebruiker geregistreerd.
- **Onbekend:** resterende categorie. Registers geven geen uitsluitsel over gebruik woning.

In onderstaande tabel is het gebruik van de voorraad per gemeente weergegeven. Hierin valt op dat het aandeel woningen dat als tweede woning wordt gebruikt in **Veere** relatief hoog ligt (9%) ten opzichte van het gemiddelde op Walcheren (2,8%), maar ook ten opzichte van het gemiddelde voor heel Zeeland (3,1%). Dit betekent overigens niet dat er daarmee ook direct sprake is van een extra woningbehoefte. In het tekstkader hierna lichten we dit toe. In **Vlissingen** en **Middelburg** ligt het aandeel woningen dat als tweede woning wordt gebruikt beneden het gemiddelde van de regio en provincie.

**Tabel 3: Gebruik reguliere woningvoorraad Zeeland en per regio**

Gemeente		Totaal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Middelburg	Aantal	23.685	22.625	205	490	370
	Aandeel	100%	95,5%	0,9%	2,1%	1,6%
Veere	Aantal	11.045	9.355	990	305	395
	Aandeel	100%	84,7%	9,0%	2,8%	3,6%
Vlissingen	Aantal	22.935	21.380	440	710	400
	Aandeel	100%	93,2%	1,9%	3,1%	1,7%
<b>Totaal Walcheren</b>	<b>Aantal</b>	<b>57.665</b>	<b>53.360</b>	<b>1.635</b>	<b>1.505</b>	<b>1.165</b>
	<b>Aandeel</b>	<b>100%</b>	<b>92,5%</b>	<b>2,8%</b>	<b>2,6%</b>	<b>2,0%</b>

Bron: BAG (2019), gemeentelijke WOZ- en BRP-registraties (2019), bewerking Stec Groep (2019).

#### BOVENGEMIDDELD AANDEEL TWEEDE WONINGEN LEIDT NIET DIRECT TOT EXTRA WONINGBEHOEFTE

Het aandeel tweede woningen ligt relatief hoog in de gemeente Veere. Het aandeel ligt hier rond de 9%. Dit duidt niet echter direct op een extra (nieuwbouw)behoefte. We zien dat het leegstandspercentage boven frictieleegestand (2%) ligt, waarmee de druk op de woningmarkt overall relatief beperkt lijkt. Ook krimpen de jonge doelgroepen op termijn in omvang, waarmee de druk vanuit reguliere huishoudens op het niet-nultreden segment op termijn verder afneemt.

<sup>2</sup> Bedoeld voor personen die, zonder dat ze hun hoofdverblijf in de gemeente hebben, meer dan negentig dagen per jaar een gemeubileerde woning tot hun beschikking hebben voor zichzelf of voor hun gezin.

### 3.4 Circa 60% tot 70% behoefte Walcheren gericht op stedelijk woonmilieu, in Veere primair behoefte aan dorps wonen

#### Walcheren: 60% tot 70% behoefte Walcheren gericht op stedelijk woonmilieu, resterende behoefte overwegend suburbaan/dorps

De hiervoor beschreven huishoudensontwikkeling en behoefte aan PMC's kan ook worden vertaald naar een indicatieve behoefte naar woonmilieus. Deze verdeling is voor de regio en per gemeente weergegeven in onderstaande tabel. Op het totaal van **Walcheren** gaat circa 60 tot 70% van de behoefte uit naar stedelijke woonmilieus. De resterende behoefte gaat overwegend uit naar een suburbaan (Middelburg of Vlissingen) of dorps (Veere) woonmilieu. Het aandeel behoefte aan landelijk wonen is relatief beperkt.

#### Gemeenten: in Vlissingen en Middelburg primair behoefte aan stedelijk wonen, in Veere primair behoefte aan dorps wonen

De behoefte uitgesplitst naar woonmilieus verschilt logischerwijs tussen de gemeenten: in Middelburg en Vlissingen is de behoefte aan stedelijke woonmilieus dominant – in lijn met de huidige stedelijkheid van deze steden. In Veere – bestaande uit meerdere kernen – gaat de behoefte primair uit naar dorps wonen. Hier zien we ook nog een lichte behoefte aan landelijk wonen. In absolute aantallen gaat het hier echter niet om grote aantallen. We merken hierbij op dat er uiteraard ook in Veere huishoudens kunnen zijn die behoefte hebben aan stedelijk wonen. Dit woonmilieu vinden zij echter niet in Veere maar in een van de twee andere gemeenten. Dit soort verhuizingen tussen gemeenten zijn al meegerekend in de provinciale prognose, die we als basis voor de woningbehoefte in dit onderzoek hanteren.

**Tabel 4: Behoefte naar type woonmilieu per gemeente en regio totaal**

	Stedelijk	Suburbaan/dorps	Landelijk	Totaal
Middelburg	60% - 70% (1.060 - 1.240)	30% - 40% (530 - 710)	0% - 10% (0 - 180)	100% (1.770)
Veere	0% - 0% (0 - 0)	70% - 80% (170 - 200)	20% - 30% (50 - 70)	100% (250)
Vlissingen	70% - 80% (490 - 560)	20% - 30% (140 - 210)	0% (0)	100% (690)
<b>Totaal Walcheren</b>	<b>60% - 70%</b> (1.630 - 1.900)	<b>30% - 40%</b> (820 - 1.090)	<b>0% - 10%</b> (0 - 270)	<b>100%</b> (2.710)



### 3.5 Samenhang Walcherse woningmarkt, maar ook sterke lokale verhuisdynamiek

Tot slot brengen we in de verhuisdynamiek binnen en tussen de Walcherse gemeenten in beeld, zie onderstaande tabel. Hieruit blijkt dat er een duidelijke samenhang is op de **Walcherse woningmarkt**: van de verhuisde personen **vanuit Middelburg** landt 12% in Vlissingen en 5% in Veere. Voor **Vlissingen** geldt dat zo'n 12% van de verhuisde personen andersom landt in Middelburg en zo'n 3% in Veere. Van de verhuisde personen vanuit **Veere** landt zo'n 27% in de andere Walcherse gemeenten: 17% in Middelburg en 10% in Vlissingen.

Tegelijkertijd zien we dat er ook sprake is van een **sterke lokale verhuisdynamiek**, vooral in Middelburg en Vlissingen. In **Middelburg** kiest bijna 55% van de verhuisde personen ervoor om binnen Middelburg te blijven, in **Vlissingen** ligt dit aandeel zelfs op 62%. In **Veere** ligt dit aandeel met 46% iets lager. Dit totaalbeeld van de verhuisdynamiek op Walcheren duidt erop dat invulling van de behoefte in theorie in beperkte uitwisselbaar is, maar dat een belangrijk deel van de vraag tegelijkertijd lokaal gebonden is.

**Tabel 5: Verhuisdynamiek binnen en tussen Walcherse gemeenten**

Van	Naar				Totaal
	Middelburg	Vlissingen	Veere	Overige gemeenten	
Middelburg	54%	12%	5%	30%	100%
Vlissingen	12%	62%	3%	23%	100%
Veere	17%	10%	46%	28%	100%

Bron: CBS migratiegegevens over de periode 2011-2017, bewerking Stec Groep (2019)

# 4 Confrontatie, beoordeling en optimalisatie plannen

In dit hoofdstuk verdiepen we op de bestaande woningbouwplannen. We confronteren deze met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (4.1) en beoordelen de plannen vanuit een markttechnisch perspectief (4.2). Vervolgens zetten we kansen voor optimalisatie van de woonprogrammering op Walcheren op een rij (4.3). Tot slot laten we de effecten op hoofdlijnen zien van 'kiezen binnen de woonprogrammering' aan de hand van een indicatieve mini-MKBA (4.4).

## 4.1 Theoretisch overschot aan plannen op Walcheren en kwalitatieve mismatch: te veel suburbaan en te weinig stedelijk in Middelburg, te veel stedelijk in Vlissingen

**Walcheren: kwantitatief 85 tot 1.100 meer woningen in plannen dan behoefte komende tien jaar, overschot zit overwegend in suburbaan woonmilieu**

Voor we overgaan tot beoordeling van de bestaande woningbouwplannen zetten we de plancapaciteit eerst af tegen de behoefte de komende tien jaar. Zie onderstaande tabel. Hieruit blijkt dat de plancapaciteit op Walcheren (circa +3.800 woningen) de behoefte (circa +2.710 huishoudens) de komende tien jaar overtreft. Het gaat om een verschil van bijna 1.100 woningen. Houden we rekening met voorgenomen onttrekkingen (sloop en herstructurering), dan komt het overschot uit op circa 85 woningen.

Het overschot zit kwalitatief vrijwel volledig in beoogde suburbane woonmilieus. De plannen voor stedelijke en landelijke woonmilieus liggen op het niveau van Walcheren qua aantallen rond de bandbreedten van de behoefte aan deze woonmilieus. Wel zien we een geografische mismatch (behoefte versus plannen op gemeenteniveau). Dit lichten we hierna verder toe.

**Gemeenten: Middelburg kwantitatief in balans maar teveel suburbaan en te weinig stedelijk, Vlissingen te veel (stedelijke) plannen, Veere te veel (landelijke) plannen**

- Het theoretisch overschot zit in absolute aantallen vooral in **Vlissingen**, waar plannen zijn voor toevoeging van bijna 1.720 woningen de komende tien jaar en onttrekking van ruim 560 woningen. De netto groei van de voorraad van circa 1.150 woningen die hieruit volgt staat tegenover een behoefte aan nog circa 700 extra woningen. Het gaat vooral om een overschot aan stedelijke plannen op gemeenteniveau en in mindere mate om suburbane plannen.
- Ook in **Veere** zijn er meer plannen (410 woningen) dan dat er behoefte is de komende tien jaar (circa 250 huishoudens). Wanneer we rekening houden met beoogde onttrekkingen (bijna 110 woningen) komt het overschot uit op ruim 50 woningen. Het gaat om een overschot in beoogde landelijke woonmilieus, het beoogde aantal woningen in een dorps woonmilieu ligt ongeveer in lijn met de behoefte.
- In **Middelburg** ligt het aantal geplande woningen kwantitatief relatief dicht bij de behoefte. Er is een theoretisch tekort van zo'n 95 woningen. Rekenen we de beoogde onttrekkingen mee dan zien we een tekort van circa 430 woningen ontstaan. Wel is er een kwalitatieve mismatch: het aantal beoogde woningen in stedelijk woonmilieu is relatief beperkt, terwijl de behoefte aan dit woonmilieu juist relatief groot is. Tegelijkertijd zijn er veel woningen beoogd in een suburbaan woonmilieu, terwijl de behoefte hieraan juist lager ligt dan het beoogde aantal woningen. Zie onderstaande tabel.

**Tabel 6: Confrontatie plannen en behoefte per gemeente en Walcheren totaal naar woonmilieu**

		Plancapaciteit (hard / zacht)	Behoefte '19-'29	Confrontatie	Geplande onttrekkingen	Confrontatie incl. onttrekkingen
Middelburg	Stedelijk	86	1.060 - 1.240	--		
	Dorps/Suburbaan	1.577	530 - 710	++		
	Landelijk	12	0 - 180	0		
	<b>Totaal</b>	<b>1.675 (911 / 764)**</b>	<b>1.770</b>	<b>-95</b>	<b>-334</b>	<b>-429</b>
Veere	Stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
	Dorps/Suburbaan	161	170 - 200	0/-		
	Landelijk	249	50 - 70	++		
	<b>Totaal</b>	<b>410 (157 / 253)***</b>	<b>250</b>	<b>160</b>	<b>-108</b>	<b>52</b>
Vlissingen	Stedelijk	1.386	490 - 560	++		
	Dorps/Suburbaan	320	140 - 210	+		
	Landelijk	11	0	0		
	<b>Totaal</b>	<b>1.717 (1.020 / 697*)</b>	<b>690</b>	<b>1.027</b>	<b>-565</b>	<b>462</b>
Totaal Walcheren	Stedelijk	1.472	1.630 - 1.900	0/-		
	Dorps/Suburbaan	2.058	820 - 1.090	++		
	Landelijk	272	0 - 270	0		
	<b>Totaal</b>	<b>3.802 (2.088 / 1.714*)</b>	<b>2.710</b>	<b>1.092</b>	<b>-1.007</b>	<b>85</b>

Bron: gemeente Middelburg, gemeente Veere, gemeente Vlissingen (2019), Provinciale prognose (2019), bewerking en beoordeling Stec Groep (2019). \*Scheldekwartier: t/m 2028 1.273 woningen, waarvan een deel een deel hard en een deel zacht. De exacte verhouding is onbekend, het plan is voor 50% als hard en voor 50% als zacht plan meegenomen. Er zijn nog 176 woningen na 2028 gepland. \*\*In totaal 367 van de hier genoemde woningaantallen in plannen landt in periode na 2025. \*\*\* In totaal 12 van de hier genoemde woningaantallen in plannen landt in periode na 2025.

## 4.2 Markttechnische doorlichting plannen met objectief afwegingskader

### Objectieve markttechnische doorlichting aan de hand van vooraf opgesteld kader

Om alle plannen objectief te kunnen doorlichten is eerst een doorlichtingskader opgesteld. Hierin onderscheiden we 4 hoofdcriteria waarop plannen punten kunnen scoren: **aansluiting op (middel)-langetermijnbehoefte**, bijdrage aan **structuurversterking**, specifieke **bijzonderheden** en **locatiekwaliteit**. Per criterium kunnen plannen telkens 0 tot 3 punten scoren. De optelsom van de scores op de 4 criteria bepaalt de totaalscore en daarmee de eindbeoordeling. Het eindoordeel varieert van 'sterk beneden gemiddeld' (1) tot 'sterk bovengemiddeld' (5). Het doorlichtingskader en een overzicht van de deelscores is opgenomen in bijlage A. In aanvulling op de objectieve markttechnische beoordeling zijn de grootste plannen ook geschouwd. De beoordeling van deze locaties is opgenomen in bijlage B.

### Doorlichting maakt gerichte planoptimalisatie mogelijk

Doel van de doorlichting is om de huidige situatie scherp in beeld te brengen om afwegingen te kunnen maken over de woonprogrammering, en optimalisatie van afzonderlijke woningbouwplannen. De doorlichting van de bestaande plannen en de confrontatie met de behoefte is een nulmeting: in hoeverre sluiten plannen *in hun huidige vorm* aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en waar is optimalisatie mogelijk?

### Walcheren: (sterk) bovengemiddeld scorende plannen (2.318 woningen) onvoldoende om totale groei Walcheren komende tien jaar op te vangen, verdeling over gemeenten ongelijk

De markttechnische beoordeling hebben we uitgewerkt in onderstaande tabel. In totaal scoren circa 29 plannen (sterk) bovengemiddeld. In totaal zijn er circa 2.318 woningen opgenomen in deze plannen, iets minder dan de huishoudensgroei de komende tien jaar op Walcheren (+2.710). Tegelijkertijd zijn er ruim 810 woningen opgenomen in plannen die (sterk) beneden gemiddeld scoren. Hierna zoomen we in op de relatief sterkst scorende plannen per gemeente.

**Middelburg: ruim 750 woningen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen, Veersepoort, Mortiere en Rittenburg grootste (sterk) bovengemiddeld scorende plannen**

In totaal zijn er in Middelburg circa 755 woningen opgenomen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen. Dit is relatief beperkt ten opzichte van de te verwachten huishoudensgroei de komende tien jaar (+1.770). De grootste (sterk) bovengemiddeld scorende plannen zijn Veersepoort, Mortiere en Rittenburg, gevolgd door Zuidsingel en Churchillaan.

**Veere: circa 220 woningen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen, Singelgebied Domburg en Oost (Serooskerke) grootste (sterk) bovengemiddelde scorende plannen**

In totaal zijn er in Veere circa 220 woningen opgenomen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen. Dit komt in de buurt van de te verwachten huishoudensgroei de komende tien jaar (+250). De grootste (sterk) bovengemiddeld scorende plannen zijn Singelgebied Domburg en plan Oost (Serooskerke).

**Vlissingen: sterk bovengemiddeld scorend Scheldekwartier (1.273 woningen) overtreft behoefte**

Het plan Scheldekwartier in Vlissingen scoort sterk bovengemiddeld en omvat circa 1.273 geplande woningen de komende tien jaar. De overige bovengemiddeld scorende plannen in Vlissingen vertegenwoordigen nog zo'n 70 woningen. Hiermee ligt het aantal woningen (1.343) in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen boven de te verwachten groei tot 2029 (+690) en tot 2040 (+710 huishoudens).

**Overall ook kwalitatieve mismatch in PMC's: veel reguliere grondgebonden koopwoningen beoogd in plannen, behoefte gaat juist voor belangrijk deel uit naar nultredenproducten en middenhuur**

Op basis van de beschikbare informatie lijkt een belangrijk deel van de geplande woningen op Walcheren te bestaan uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Dit terwijl de behoefte juist voor een belangrijk deel ook uit **nultredenwoningen en (midden)huur** bestaat. In **Veere** zien we zelfs alleen nog behoefte aan netto toevoeging van nultredenwoningen. In totaal scoren 54 van de van 84 plannen 1 of 0 punten op de subindicator 'behoefte' in onze beoordeling (bijlage A). Deze plannen sluiten dus volledig beperkt of niet aan op de behoefte. Het gaat om ruim 20% van de geplande woningen. De overige plannen scoren 3 punten, omdat deze plannen ieder op z'n minst een type PMC bevatten waar veel behoefte aan is. Naar verwachting bevatten ook deze plannen echter grote aantallen reguliere grondgebonden koopwoningen.

**Tabel 7: Status en markttechnische beoordeling woningbouwplannen Walcheren**

Plannaam	Gemeente	Kern	Status	Woonmilieu	Restplan-capaciteit	Beoordeling
Veersepoort fase 5	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	105*	Sterk bovengemiddeld
Zuidsingel	Middelburg	Middelburg	Hard	Stedelijk	46	Sterk bovengemiddeld
Achter de Houttuinen	Middelburg	Middelburg	Zacht	Stedelijk	28	Sterk bovengemiddeld
Locatie Knotwilg	Veere	Oostkapelle	Zacht	Dorps	9	Sterk bovengemiddeld
Locatie Zeester	Veere	Meliskerke	Hard	Landelijk	6	Sterk bovengemiddeld
Centrum	Veere	Vrouwenpolder	Zacht	Landelijk	25	Sterk bovengemiddeld
Sprencklaan	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	1	Sterk bovengemiddeld
Langendam/Ooststraat	Veere	Zoutelande	Hard	Dorps	-	Sterk bovengemiddeld
Dorpsplein 34/35	Veere	Koudekerke	Zacht	Dorps	-	Sterk bovengemiddeld
Scheldekwartier (stad, werf,wijk)	Vlissingen	Vlissingen	Hard/Zacht	Stedelijk	1.273*	Sterk bovengemiddeld
Mortiere	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	350	Sterk bovengemiddeld
Churchillaan	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	80	Sterk bovengemiddeld
Singelgebied Domburg	Veere	Domburg	Hard	Dorps	64	Sterk bovengemiddeld
Rotterdamsekaai	Middelburg	Middelburg	Zacht	Stedelijk	12	Sterk bovengemiddeld
Herstructurering Noordweg	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	2	Sterk bovengemiddeld
Rittenburg fase 3	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	91*	Bovengemiddeld
Oost	Veere	Serooskerke	Zacht	Landelijk	45	Bovengemiddeld
Hubo/supermarkt	Veere	Koudekerke	Zacht	Dorps	28	Bovengemiddeld
Petruskerk	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	21	Bovengemiddeld
Rittenburg fase 1+2	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	20	Bovengemiddeld
Morgenster	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	20	Bovengemiddeld
OLV kerk	Vlissingen	Vlissingen	Zacht	Stedelijk	20	Bovengemiddeld
Aluminiumfabriek/school	Veere	Gapinge	Zacht	Landelijk	15	Bovengemiddeld

Plannaam	Gemeente	Kern	Status	Woonmilieu	Restplancapaciteit	Beoordeling
Basisschoollocatie	Veere	Zoutelande	Zacht	Dorps	14	Bovengemiddeld
Van Doesburgcentrum	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	13	Bovengemiddeld
MFA Amicitia	Veere	Aagtekerke	Zacht	Landelijk	12	Bovengemiddeld
CPOZ Paauwenburg	Vlissingen	Paauwenburg	Hard	Suburbaan	8	Bovengemiddeld
Lammerenburg III	Vlissingen	G.-Lammerenb.	Hard	Suburbaan	8	Bovengemiddeld
Wijkhuisweg 2	Veere	Oostkapelle	Zacht	Landelijk	2	Bovengemiddeld
In- en uitbreiding Sint Laurens	Middelburg	Sint Laurens	Zacht	Dorps	260*	Gemiddeld
Claverveld	Vlissingen	West-Souburg	Hard	Suburbaan	150	Gemiddeld
Hazenburg	Middelburg	Arnemuiden	Hard	Dorps	85	Gemiddeld
Cleene Hooge	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	80*	Gemiddeld
Oranjeplein	Veere	Veere	Zacht	Landelijk	23	Gemiddeld
Sportlaan	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	20	Gemiddeld
Oranjeplein - zorg	Vlissingen	Souburg/Ritthem	Zacht	Suburbaan	20	Gemiddeld
Vlissingestraat	Vlissingen	Souburg/Ritthem	Hard	Suburbaan	14	Gemiddeld
MFC basisschoollocatie	Veere	Biggekerke	Zacht	Landelijk	6	Gemiddeld
Langendam 44 t/m 56	Veere	Zoutelande	Zacht	Dorps	5	Gemiddeld
Valkenburgstraat	Veere	Meliskerke	Hard	Landelijk	4	Gemiddeld
Torenstraat 12-14-16	Veere	Meliskerke	Zacht	Landelijk	3	Gemiddeld
Tienden 2	Veere	Zoutelande	Hard	Dorps	2	Gemiddeld
Duinweg	Veere	Oostkapelle	Hard	Dorps	2	Gemiddeld
Kleine markt	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	2	Gemiddeld
Piet Heinstraat	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	1	Gemiddeld
Augustinushof	Veere	Vrouwenpolder	Hard	Landelijk	1	Gemiddeld
Veersehof	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	-	Gemiddeld
Duinweg-West	Veere	Oostkapelle	Hard	Dorps	-	Gemiddeld
Molenwal Westkapelle	Veere	Westkapelle	Hard	Dorps	-7	Gemiddeld
Swerfrust	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	33*	Beneden gemiddeld
Nimmerdor II en III	Veere	Grijpskerke	Hard	Landelijk	30	Beneden gemiddeld
Baskensburg dierenasiellocatie	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	20	Beneden gemiddeld
Nimmerdor I	Veere	Grijpskerke	Hard	Landelijk	13	Beneden gemiddeld
Mijnsherenstraat	Veere	Veere	Zacht	Landelijk	10*	Beneden gemiddeld
Calandplein	Veere	Westkapelle	Hard	Dorps	10	Beneden gemiddeld
Zandijk	Veere	Veere	Hard	Landelijk	6	Beneden gemiddeld
Locatie Meulenberg	Veere	Serooskerke	Zacht	Landelijk	6	Beneden gemiddeld
Fort den Haakweg	Veere	Vrouwenpolder	Zacht	Landelijk	5	Beneden gemiddeld
Baskensburg 3.1	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	4	Beneden gemiddeld
Vriezeveenseweg	Veere	Gapinge	Hard	Landelijk	3	Beneden gemiddeld
Wilgenhoekweg	Veere	Serooskerke	Hard	Landelijk	1	Beneden gemiddeld
Dauwendaale winkelcentrum	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	-	Beneden gemiddeld
Mastgatstraat	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	-	Beneden gemiddeld
Zeeduinsepoort	Veere	Oostkapelle	Hard	Dorps	-	Beneden gemiddeld
Molenwerf	Veere	Meliskerke	Hard	Landelijk	-	Beneden gemiddeld
Essenveld	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	400*	Sterk beneden gemiddeld
Bouwlust III fase 3	Veere	Aagtekerke	Zacht	Landelijk	18	Sterk beneden gemiddeld
Beatrixlaan	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	18	Sterk beneden gemiddeld
Berlagestraat	Vlissingen	Vlissingen	Zacht	Stedelijk	15	Sterk beneden gemiddeld
Ritthem	Vlissingen	Souburg/Ritthem	Hard/Zacht	Landelijk	11	Sterk beneden gemiddeld
Oranjepolder	Middelburg	Arnemuiden	Zacht	Landelijk	10*	Sterk beneden gemiddeld
Hogelandseweg	Veere	Biggekerke	Zacht	Landelijk	10	Sterk beneden gemiddeld
Locatie De Lichtstraat	Veere	Westkapelle	Zacht	Dorps	8*	Sterk beneden gemiddeld
Land van Vliedduinen	Veere	Domburg	Hard	Dorps	8	Sterk beneden gemiddeld
Locatie De Lichtboei	Veere	Westkapelle	Zacht	Dorps	8	Sterk beneden gemiddeld
Quarleshavenstraat	Middelburg	N.- en St.Joosland	Hard	Dorps	6	Sterk beneden gemiddeld
Noordweg/Bisschopstraat	Veere	Serooskerke	Zacht	Landelijk	1	Sterk beneden gemiddeld
Veerseweg	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	23	Sterk beneden gemiddeld
Badmotel	Veere	Westkapelle	Hard	Dorps	9	Sterk beneden gemiddeld
Vrouwenpolderseweg	Veere	Serooskerke	Hard	Landelijk	3	Sterk beneden gemiddeld
Walcherseweg	Middelburg	Middelburg	Zacht	Landelijk	2	Sterk beneden gemiddeld

Plannaam	Gemeente	Kern	Status	Woonmilieu	Restplan-capaciteit	Beoordeling
Oostkapelseweg	Veere	Serooskerke	Hard	Landelijk	1	Sterk beneden gemiddeld
Koudorpstraat 1a	Veere	Westkapelle	Hard	Dorps	1	Sterk beneden gemiddeld
Souburg-Noord	Vlissingen	Souburg/Ritthem	Hard	Suburbaan	120	Sterk beneden gemiddeld

Bron: gemeenten Middelburg, Veere, Vlissingen (2019), bewerking en beoordeling Stec Groep (2019). \*Scheldekwartier: t/m 2028 1.273 woningen, 176 woningen nog na 2028. In totaal 367 van de hier genoemde woningaantallen in plannen **Cleene Hooge, Veersepoort fase 5, Swerfrust, Rittenburg fase 3, Essenvelt, In- en uitbreiding Sint Laurens** en **Oranjepolder** en in totaal 12 van de hier genoemde woningaantallen in plannen **Mijnsherenstraat** en **Locatie De Lichtstraal** landt in periode na 2025.

### 4.3 Kansen voor optimalisatie programmering woonlocaties op Walcheren

In voorgaande paragraaf zijn alle woningbouwplannen op Walcheren beoordeeld. Hierna geven we per type woonmilieu optimalisatiekansen weer, gekoppeld aan de behoefte zoals aangetoond in hoofdstuk 3. Het betreft een ideaalbeeld voor de programmering van locaties per woonmilieu dus nadrukkelijk geen blauwdruk als toetsingskader. Waar we naar zoeken is maximale versterking van de Walcherse woningmarkt op lange termijn door te werken aan:

- Lange termijn toekomstwaarde passend bij de behoefte.
- Maximale toegevoegde waarde op de bestaande voorraad.
- Sterk onderscheidend vermogen tussen plannen.

De basis hiervoor zijn gemeenschappelijk gedeelde kwalitatieve uitgangspunten voor de verschillende woonmilieus en de vertaling hiervan in een profiel per type milieu. We onderscheiden hierbij 6 typen:

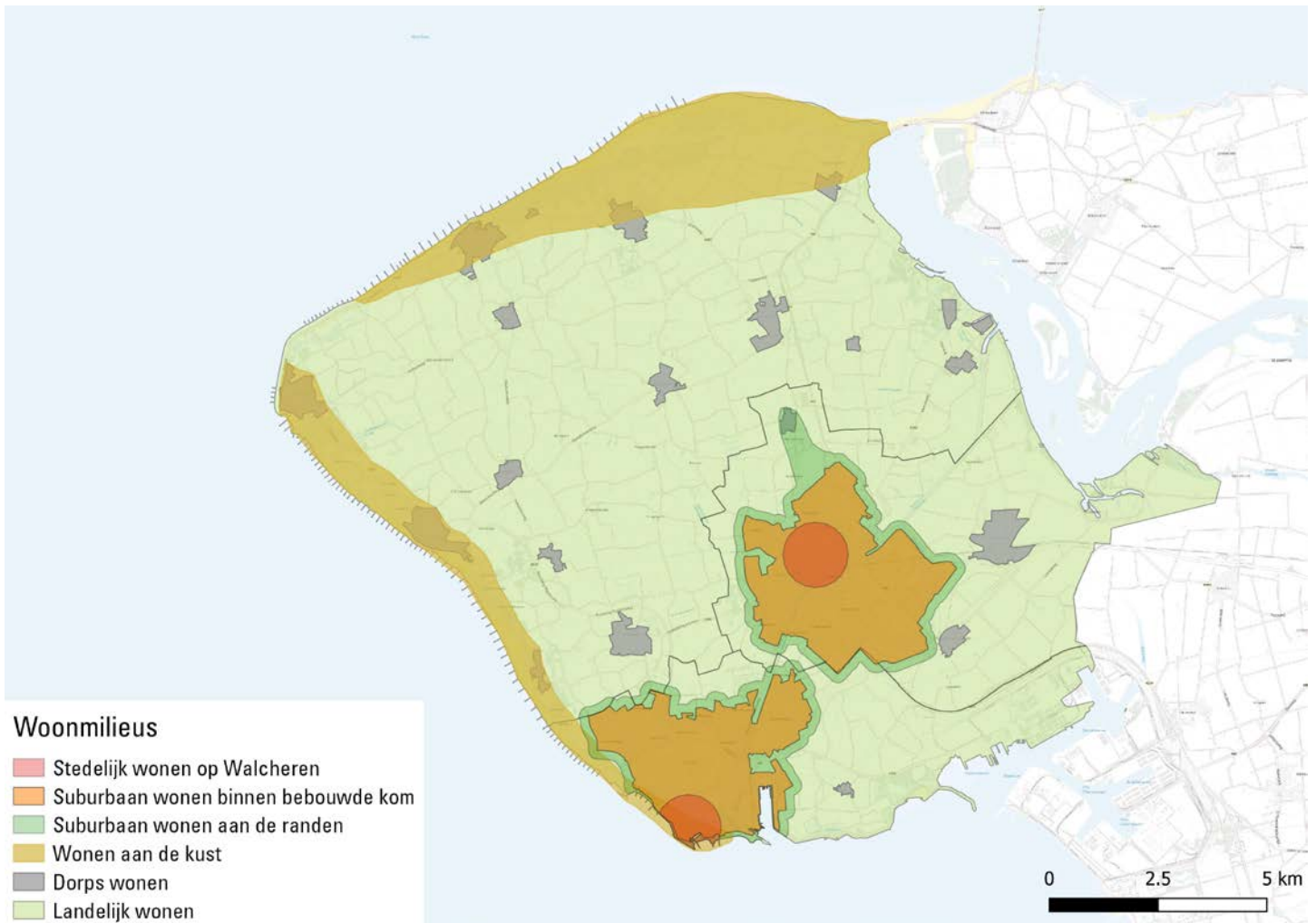
- **Stedelijk wonen op Walcheren** (écht stedelijk wonen, in Vlissingen en Middelburg).
- **Suburbaan wonen binnen de bebouwde kom** (Vlissingen en Middelburg).
- **Suburbaan wonen aan de randen** (Vlissingen en Middelburg).
- **Wonen aan de kust** (delen gemeente Veere).
- **Dorps wonen** (Overwegend in Veere en kleinere kernen gemeenten Vlissingen en Middelburg).
- **Landelijk wonen** (overwegend in Veere).

Op onderstaande kaart geven we indicatief weer op welke locaties deze woonmilieus primair kansrijk zijn binnen Walcheren. Het gaat nadrukkelijk om potentieel kansrijke locaties indien wordt gekozen voor het betreffende woonmilieu. Voor de behoefte aan hoofdtypen woonmilieus zie paragraaf 3.4 en 4.1. We splitsen de behoefte bewust niet cijfermatig uit naar de zeer specifieke 6 typen woonmilieus: enerzijds geeft dit geen betrouwbaar beeld, anderzijds zou dit de beleidsvrijheid beperken. Woonvoorkeuren zijn immers niet in beton gegoten maar tot op zekere hoogte uitwisselbaar. Plannen binnen dezelfde hoofdcategorieën vissen (deels) uit zelfde vijver, zie onderstaande tabel. Bijvoorbeeld: ‘Suburbaan wonen binnen de bebouwde kom’ bedient deels dezelfde vraag als ‘Suburbaan wonen aan de randen’. Hetzelfde geldt voor ‘Wonen aan de kust’ en ‘Landelijk wonen’.

**Figuur 3: Walcherse woonmilieus**

Hoofdtype woonmilieu	6 typen Walcherse woonmilieus
Stedelijk	Stedelijk wonen op Walcheren
Suburbaan / Dorps	Suburbaan wonen binnen de bebouwde kom
	Suburbaan wonen aan de randen
	Dorps wonen
Landelijk	Wonen aan de kust
	Landelijk wonen

**Figuur 4: Kaart Walcherse woonmilieus**



Bron: Stec Groep (2019).

Hierna zijn de ideale uitgangspunten per type woonmilieu uitgewerkt. Kansrijke PMC's zijn onderdeel van deze uitwerking. Voor een uitgebreider beeld van de (cijfermatige) behoefte aan specifieke PMC's zie ook paragraaf 3.3.

Stedelijk wonen op Walcheren	
Locatie goed voor stedelijk wonen (alleen Middelburg en Vlissingen)	Stedelijke appartementen op max. 5 minuten lopen uit het centrum en grondgebonden wonen op max. 10 minuten lopen uit het centrum
Maximaal variëren in woningtypen	Zowel appartementen als grondgebonden, lofts, rug-aan-rug, PO-kavels, transformatie etc.
Goede buitenruimte	Tuin, dakterras, ruim balkon (voldoende ruimte voor een tuinset en BBQ bijvoorbeeld)
Voldoende middenhuur toevoegen	
Zeer beperkt klein en goedkoop	
Referentiebeelden (Havenkwartier Deventer, Coberco Arnhem, Paradijs Arnhem en New Leyden te Leiden)	

Suburbaan wonen binnen bebouwde kom	
Locatie binnen bebouwde kom	Kan juist ook dicht tegen het centrum maar ook verder buiten het centrum mogelijk
Ruime opzet met veel groen/blauw	Hoogwaardige openbare ruimte met veel aandacht voor natuurlijke elementen
Passende buitenruimte (tuin)	Bij reguliere woningen minimaal 15 meter diep, bij nultredenwoningen lage onderhoudslast
Benutten positieve elementen stad	Historie gebied, zichtlijnen (op kerk bijvoorbeeld), bijzonder erfgoed et cetera.
Overwegend grondgebonden	Nultreden: bijvoorbeeld patiobungalows en nieuwe woonvormen (combi's met zorg)
Minimaal rij, klein en goedkoop	
Referentiebeelden: Seahorse Hengelo, Patiowoningen	
	

Suburbaan wonen aan de randen (weilandplannen)	
Locatie buiten de bebouwde kom	Aan de rand van de stad met weids uitzicht op het landschap, natuur, water
Maximaal contact met buitengebied	Oriëntatie op het buitengebied, ontwerp met aandacht voor de randen, lobben etc.
Maximale buitenruimte (tuinen)	Minimaal 20 meter diep (gemeten van achtergevel), ruime kavels (minimaal 400m <sup>2</sup> )
Benutten positieve elementen stad	Historie gebied, zichtlijnen (op kerk bijvoorbeeld), bijzonder erfgoed et cetera.
Strategie vervroegde afronding	Beginnend aansluitend op bebouwing, stedenbouwkundig adaptief plan etc.
Primair vrijstaand wonen en 2 <sup>^</sup> 1	En PO
Geen rij, klein en goedkoop	
Referentiebeelden: Akkerlanen Waalwijk, Flexibele bouw Apeldoorn	
	

Wonen aan de kust	
Goede locatie voor wonen aan de kust (delen gemeente Veere)	Locaties in of aan randen dorpskernen bij de kust (of kleinschalig, in maximaal contact met kustlandschap, buiten de kernen)
Aansluiting bij (en geen afbreuk aan) omgeving	Ondergeschikt aan en qua materiaal- en ruimtegebruik passend bij omgeving
Natuur rondom woning als verlengde van buitenruimte	Creëer ruimtelijk gevoel door maximaal contact met kustlandschap: zand, duiden, groen en zee. Omgeving als verlengde van privé buitenruimte woning
Primair levensloopbestendig toevoegen	Alleen regulier grondgebonden wonen bij onttrekking elders
Kansrijk voor luxeproduct	Woonmilieu leent zich voor realiseren ruime, luxe appartementen met uitzicht
Referentiebeelden: Bergen (NH), Zandvoort, Almere Duin	
	



**Dorps wonen**

Goede locatie voor dorps wonen	Structuurversterkende locatie in kern met toekomstwaarde
Korte afstand tot voorzieningen	School, winkels, belangrijke ontsluitingswegen et cetera
Primair levensloopbestendig toevoegen	Patiobungalows, hofjes, combinaties met zorg, groepswonen et cetera

Geen regulier grondgebonden wonen

Referentiebeelden: Polderhofje, wonen in Hasselt, vriendenerf Olst-Wijhe



**Landelijk wonen**

Goede locatie voor landelijk wonen	Structuurversterkende locatie/transformatie in landelijk milieu
Plek (en product) moet bijzonder zijn	(Zeer) mooie omgeving, imago, uitstraling, onderscheidende kwaliteit
Minimaal projectbouw, wel (C)PO	Kleinschalig, vergaande vrijheid, nieuwe woonvormen en concepten

Levensloopbestendig (te maken)

Referentiebeelden: Oosterwold (Lofthoeve), luxe boswoning



#### 4.4 Mini-(M)KBA: kiezen voor maximale kwaliteit loont, ook financieel

Om de gevolgen van keuzes in de woonprogrammering scherper in beeld te krijgen werken we in deze paragraaf de effecten van een aantal varianten uit op hoofdlijnen. We doet dit enerzijds kwalitatief (waar scoort welk scenario beter op en waarop niet?) en anderzijds uitgedrukt in euro's aan de hand van een Mini-(M)KBA. We werken beide methoden hierna uit.

##### Scenario maximale kwaliteit heeft per saldo meeste voordelen

We werken vier scenario's uit:

- '0-Scenario': alle harde plannen worden uitgevoerd
- 'Vollopen': alle harde én zachte plannen worden uitgevoerd
- 'Maximale kwaliteit': de plancapaciteit wordt voor zover mogelijk geoptimaliseerd om maximaal aan te sluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte
- 'Maximaal inbreiden': alle inbreidingsplannen worden uitgevoerd

Ieder scenario kent zijn eigen effecten. Om de verschillen in effecten te duiden onderscheiden we vijf indicatoren. In onderstaande tabel is een eerste indicatie van de effecten weergegeven. Dit is geen blauwdruk maar bedoeld om de discussie te kunnen voeren. Hierna lichten we de tabel per scenario kort toe.

**Figuur 5: Eerste indicatie van effecten scenario's woonprogrammering**

Aanvliegroute/ scenario		0-scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
	Aansluiting op behoefte (vervullen woonwensen)	-	0	++	+
	Structuurversterking bestaande stad/kern	0	0	+	++
	Effecten op bestaande woningvoorraad	-	--	++	+
	Gemeentekas korte termijn	+	++	0	-
	Gemeentekas lange termijn	-	--	++	++

Bron: Stec Groep (2019).

##### 0-Scenario

Het 0-scenario scoort relatief goed op de indicator '**gemeentekas korte termijn**': reeds harde plannen kunnen gewoon doorgaan, waarmee grondopbrengsten voor de gemeenten wordt verwacht. Omdat hierbij geen rekening wordt gehouden met de kwalitatieve match met de behoefte, kunnen risico's in de **bestaande woningvoorraad** ontstaan. Deze gaan naar verwachting gepaard met (sociaal maatschappelijke) **kosten voor de gemeente op lange termijn**. Dit scenario draagt niet actief bij aan **structuurversterking** en bedient naar verwachting slechts beperkt de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

##### Vollopen

Het scenario 'vollopen' scoort relatief goed op de indicator '**gemeentekas korte termijn**': alle plannen kunnen doorgaan, waarmee relatief grote grondopbrengsten voor de gemeenten worden verwacht. Omdat de plancapaciteit de kwantitatieve behoefte overschrijdt en er geen rekening wordt gehouden met de

kwalitatieve match met de behoefte, verwachten we grote potentiële risico's in de **bestaande woningvoorraad**. Deze gaan naar verwachting gepaard met hoge (sociaal maatschappelijke) **kosten voor de gemeente op lange termijn**. Dit scenario draagt niet actief bij aan **structuurversterking** en bedienen van de vraag, maar doordat er 'veel van alles' wordt gebouwd zal de behoefte naar verwachting in totaal beter worden bediend dan in het 0-scenario.

#### Maximale kwaliteit

In dit scenario is maximale **aansluiting op de behoefte** het uitgangspunt. Hier scoort dit scenario dus sterk op. Dit resulteert ook in zo complementair mogelijk bouwen, waarmee de risico's van nieuwbouw op de **bestaande voorraad** zoveel mogelijk worden geminimaliseerd. Hiermee worden hoge (sociaal maatschappelijke) **kosten voor de gemeente op (middel)lange termijn** voorkomen en worden in veel gevallen ook **bestaande structuren versterkt** (een belangrijk deel van de behoefte gaat immers uit naar binnenstedelijk of dorps wonen). Omdat dit scenario om aanpassingen in de programmering vraagt en naar verwachting een reductie in grondopbrengsten ten opzichte van voorgaande scenario's, valt de score op '**gemeentekas korte termijn**' minder gunstig uit.

#### Maximaal inbreiden

In dit scenario is maximale inbreiding het uitgangspunt. Omdat een belangrijk deel van de behoefte uit gaat naar binnenstedelijk of dorps wonen wordt met dit scenario ook relatief goed **aangesloten op de behoefte**. Vanzelfsprekend scoort dit scenario optimaal op structuurversterking. Gezien de relatief goede aansluiten op de behoefte zijn de risico's van nieuwbouw op de **bestaande voorraad** relatief beperkt. Hiermee worden hoge (sociaal maatschappelijke) **kosten voor de gemeente op (middel)lange termijn** ook voorkomen. Omdat dit scenario om aanpassingen in de programmering vraagt en naar verwachting een nog sterkere reductie in grondopbrengsten ten opzichte van voorgaande scenario's, valt de score op '**gemeentekas korte termijn**' minder gunstig uit. Binnenstedelijk bouwen is doorgaans immers relatief duurder en ontwikkelaars zullen dit als reden aandragen om lagere grondprijzen te bedingen.

#### Kiezen voor maximale kwaliteit geeft positief Mini-(M)KBA saldo van € 162 mln t.o.v. van 0-scenario

Om de effecten van de scenario's scherper in beeld te krijgen werken we ze hierna financieel uit. We sluiten hierbij op hoofdlijn aan op een methode voor effectenanalyse die wordt aangeduid met Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA). In de kern gaat het erom om indicatief weer te geven wat het verschil is tussen 'doorgaan op de huidige ingeslagen weg' of 'actief zaken oppakken', uitgedrukt in euro's. De doorrekening hier is geen volledig, alomvattende MKBA met indexering en verdiscontering, maar een eerste financiële vertaling van de effecten bij verschillende invullingen van de woonprogrammering: een Mini-(M)KBA. Doordat gebruik is gemaakt van heldere en robuuste indicatoren geeft deze eerste doorrekening wel direct een sterk onderbouwd beeld van welk scenario's financieel meer en minder aantrekkelijk zijn.

We hanteren dezelfde scenario's als in voorgaande subparagraaf, waarbij we hier eerst de totaalcijfers voor Walcheren presenteren en daarna ook ingaan op de uitkomsten per gemeente:

- '**0-scenario**': alle harde plannen worden uitgevoerd (**2.088 woningen** totaal op basis van plancapaciteit: 835 inbreiding, 1.253 uitbreiding).
- '**Vollopen**': alle harde én zachte plannen worden uitgevoerd (**3.802 woningen** totaal op basis van plancapaciteit: 2.129 inbreiding, 1.673 uitbreiding).
- '**Maximale kwaliteit**': de plancapaciteit wordt voor zover mogelijk geoptimaliseerd om maximaal aan te sluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. (**2.710 woningen** totaal, op basis van kwalitatieve en kwantitatieve behoefte per gemeente: 2.182 inbreiding, 528 uitbreiding. Aanname: stedelijk en dorps woonmilieu = inbreiding, suburbaan woonmilieu = 50% inbreiding, 50% uitbreiding, landelijk woonmilieu = uitbreiding).
- '**Maximaal inbreiden**': alle inbreidingsplannen worden uitgevoerd (**2.129 woningen** totaal op basis van plancapaciteit).

De indicatoren die we meenemen in de doorrekening zijn in onderstaande tabel toegelicht.

**Tabel 8: Overzicht indicatoren en rekengetallen**

Indicator	Toelichting	Rekengetallen
Grondopbrengsten (korte termijn)	Grondopbrengsten (gemiddeld) per woning die wordt gerealiseerd per scenario.	€ 60.000 per woning (kengetal)
Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren	Gerekende extra bouwkosten voor woningen op inbreidingsplekken. (Dit aantal woningen verschilt per scenario, zie toelichting eerder deze paragraaf).	€ 28.500 per woning voor complexe binnenstedelijke bouw ( <i>Bron: Manifest Binnenstedelijke Gebiedstransformaties (NEPROM 2017)</i> ). Omdat niet elke 'inbreiding' ontwikkeling complex is rekenen we met 50% van deze waarde: € 14.250 per woning.
WOZ-waardedaling bestaande voorraad (lange termijn)	Gerealiseerde woningaantallen in de scenario's '0-Scenario' en 'Vollopen' die afwijken van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (scenario 'Maximale Kwaliteit') leiden tot verhoogde risico op dalende marktdruk en uiteindelijk leegstand en verloedering in bestaande voorraad.	<b>Per 1%-punt extra leegstand</b> boven frictieleegstand: <b>1,8% waardedaling WOZ-waarde woningen</b> . We rekenen met <b>het verschil in woningaantallen</b> tussen het aantal beoogde woningen per scenario en aantal waar behoefte aan is bij in- en uitbreiding (scenario 'Maximale kwaliteit'): het verschil is het aantal woningen waar 'er te veel van zijn' kwalitatief en dus leegstand/waardedaling kan ontstaan. We rekenen met <b>50% van het verschil</b> , omdat de markt in de praktijk een deel van de theoretische overschotten mogelijk compenseert.
OZB-inkomsten	OZB-inkomsten per gemeente, afhankelijk van gemiddelde WOZ-waarde, doorgerekend voor de komende tien jaar, op basis van uiteidelijke woningvoorraad (huidige voorraad + beoogde toevoegingen per scenario)	Voorraad per gemeente ( <i>Bron: CBS</i> ) X gemiddelde WOZ-waarde per gemeente ( <i>Bron: CBS</i> ) (al dan niet gedaald, zie voorgaande indicator) X OZB-tarief op gemeenteniveau: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veere = <b>0,0980%</b></li> <li>• Middelburg = <b>0,1254%</b></li> <li>• Vlissingen = <b>0,1577%</b></li> </ul>
Sturen op kwalitatief ongewenste plannen	Woningaantallen in <b>harde plannen</b> die moeten worden geschrapt omdat ze niet aan de kwalitatieve of kwantitatieve vraag voldoen in het scenario 'Maximale kwaliteit' of 'Maximaal inbreiden'	€ 7.500 per woning (kengetal) die moet worden geschrapt in plancapaciteit.

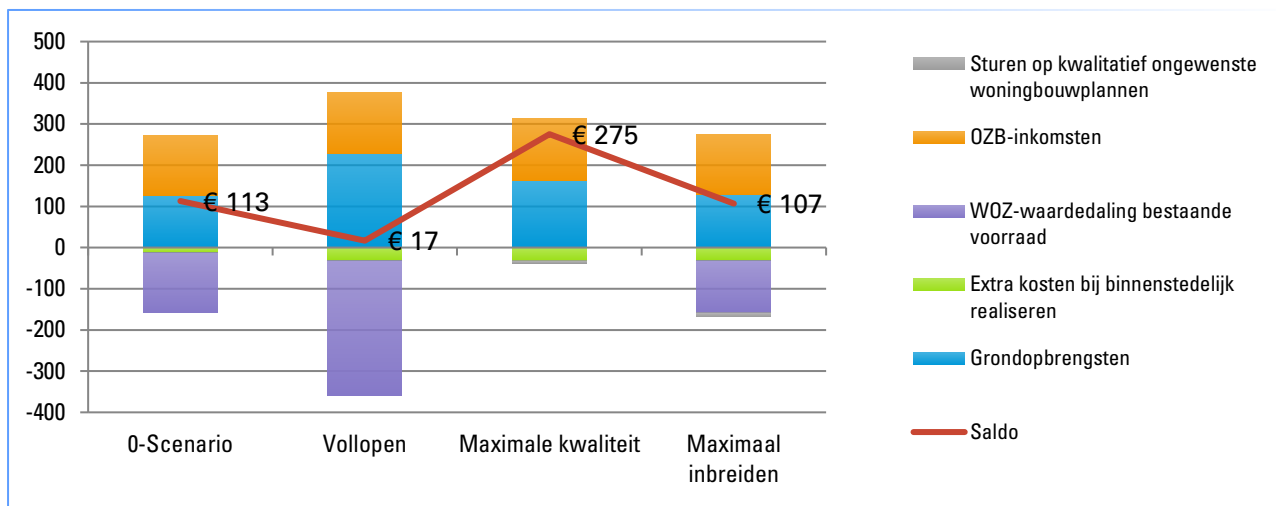
In onderstaande figuur en tabel zijn de (M)KBA-saldo's per scenario weergegeven voor de hele regio Walcheren. Uit de doorrekening (nominaal, periode 2019-2029) volgt een **positief verschil van circa € 162 voor het scenario 'Maximale kwaliteit'** ten opzichte van het '0-Scenario'. We lichten de uitkomsten per scenario hierna voor de regio toe:

- In het **'0-Scenario'** worden alle harde plannen uitgevoerd. De WOZ-waardedaling (lange termijn) door het bijbouwen van woningen waar al 'te veel' van is weegt over de komende 10 jaar ongeveer op tegenover de OZB-inkomsten. De grondopbrengsten minus de extra kosten bij binnenstedelijk bouwen zorgen voor een indicatief **positief saldo van circa € 113 miljoen** in dit scenario.
- In het **'Scenario Vollopen'** worden alle bestaande plannen uitgevoerd. Hierbij zijn de grondopbrengsten het hoogst op regioniveau, omdat er veel woningen worden gebouwd. Omdat een deel van deze woningen op inbreidingslocaties worden gebouwd zijn ook de extra kosten voor bouwen op inbreidingslocaties relatief wat hoger dan in het 0-Scenario. De grootste negatieve post is echter de daling van de waarde van de woningvoorraad. Doordat er in dit scenario aanzienlijk meer woningen worden toegevoegd aan de voorraad dan waar kwalitatief én kwantitatief behoefte aan is, ontstaan risico's op leegstand en verloedering in de minder sterke delen van de bestaande voorraad. Dit leidt uiteindelijk tot een bredere waardedaling van de woningvoorraad. Omdat de woningvoorraad wel is gegroeid in absolute aantallen, vallen de OZB-inkomsten voor de komende tien jaar iets hoger uit dan in het 0-scenario, ondanks een lagere gemiddelde WOZ-waarde. In totaal zien we indicatief een **licht positief saldo van circa € 17 miljoen** in dit scenario.
- In het **'Scenario Maximale kwaliteit'** wordt gebouwd in lijn met de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar woonmilieus. Omdat er minder woningen worden gebouwd dan in het voorgaande scenario liggen de grondopbrengsten lager en omdat er wel iets meer op inbreidingslocaties wordt

gebouwd vallen de extra kosten hiervoor iets hoger uit. Daar staat echter tegenover dat de risico's in de bestaande voorraad niet worden vergroot door de nieuwbouw: de WOZ-waarden en daarmee ook de OZB-inkomsten blijven op (een hoog) niveau. Dit scenario heeft daardoor het hoogste positieve saldo van circa € 275 miljoen, ondanks dat het aanpassen en schrappen van harde plannen kosten met zich meebrengt.

- In het 'Scenario Maximaal inbreiden' worden alle inbreidingsplannen uitgevoerd. Omdat er relatief veel woningen in inbreidingsplannen zijn in Vlissingen – aanzienlijk meer dan waar behoefte aan is daar – komt het totaalsaldo voor dit scenario met circa € 107 miljoen iets lager uit dan het 0-Scenario: de extra kosten voor bouwen op inbreidingslocaties en kosten voor sturen op kwalitatief ongewenste plannen vallen hoger uit dan in het 0-scenario en de beperktere negatieve effecten op de bestaande voorraad wegen hier onvoldoende tegenop.

Figuur 6: Mini-(M)KBA saldo per scenario – Walcheren, x € mln (nominaal, periode 2019-2029)



	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Grondopbrengsten	€ 125 mln	€ 228 mln	€ 163 mln	€ 128 mln
Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren	-€ 12 mln	-€ 30 mln	-€ 31 mln	-€ 30 mln
WOZ-waardedaling bestaande voorraad	-€ 147 mln	-€ 329 mln	-	-€ 128 mln
OZB-inkomsten	€ 147 mln	€ 148 mln	€ 150 mln	€ 147 mln
Sturen op kwalitatief ongewenste plannen	-	-	-€ 7 mln	-€ 9 mln
<b>Saldo</b>	<b>€ 113 mln</b>	<b>€ 17 mln</b>	<b>€ 275 mln</b>	<b>€ 107 mln</b>

Bron: Stec Groep (2019), op basis van CBS (2019), NEPROM 2017), gemeenten Middelburg, Veere, Vlissingen (2019).

#### GEVOELIGHEIDSANALYSE BEVESTIGT ROBUUSTHEID MINI-MKBA-MODEL

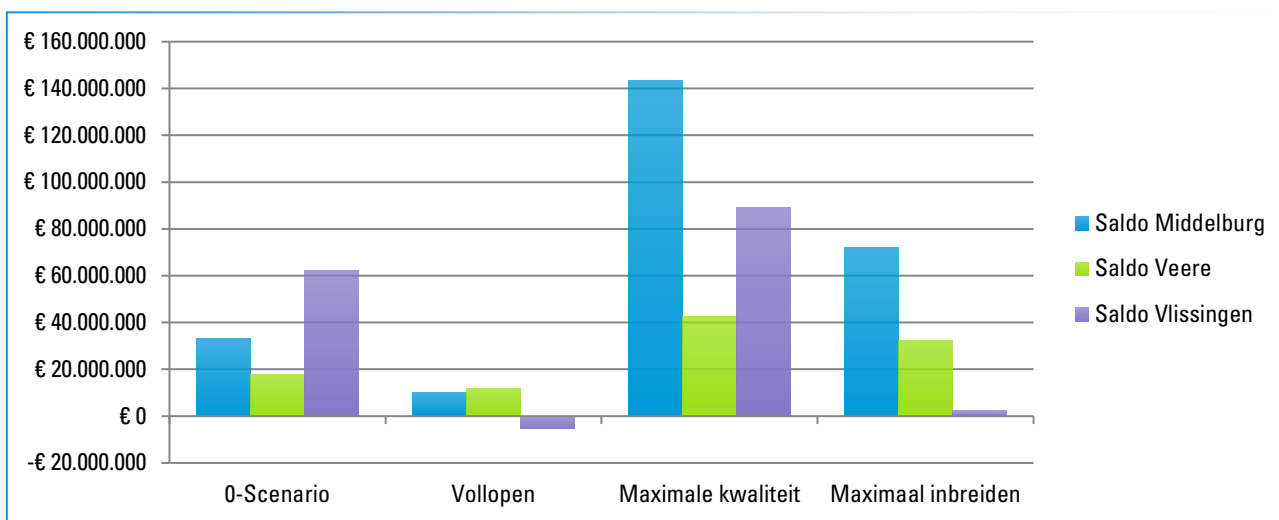
Om de robuustheid van het model te controleren hebben we een lichte gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Dit betekent dat voor een aantal variabelen afwijkende waarden zijn doorgerekend om het effect hiervan op het MKBA-saldo door te rekenen.

- **Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren:** gerekend met € 28.500 in plaats van € 14.250 per woning
- **Sturen op kwalitatief ongewenste plannen:** gerekend met € 15.000 per woning in plaats van € 7.500
- **WOZ-waardedaling bestaande voorraad (lange termijn):** gerekend met 1,5% waardedaling WOZ-waarde woningen in plaats van 1,8%.

De doorrekening van dit alternatieve scenario bevestigt de robuustheid van het model: zelfs wanneer al deze waarden tegelijk worden aangepast in het model blijft het scenario 'Maximale kwaliteit' (saldo € 238 miljoen) financieel gezien aanzienlijk aantrekkelijker dan het 0-scenario (saldo € 126 miljoen).

Ook op het niveau van de individuele gemeenten scoort het scenario 'Maximale kwaliteit' financieel gezien het positiefste op basis van de indicatieve doorrekening, zie onderstaande figuur. In **Veere** en **Middelburg** is het 'Scenario Maximaal inbreiden' het op één na positiefste scenario financieel gezien: alle inbreidingsplannen uitvoeren is hier financieel aantrekkelijker dan alle harde plannen uitvoeren of alle (harde en zachte) plannen uitvoeren. In **Vlissingen** is dit niet het geval: hier geeft het '0-Scenario' het op één na positiefste scenario. Dit komt omdat er aanzienlijk meer woningen in inbreidingsplanning zitten dan waar behoefte aan is en maximaal inbreiden dus uiteindelijk de risico's in de bestaande voorraad vergroot doordat er simpelweg teveel woningen worden gebouwd. Simpel gezegd: het 'Scenario Maximaal inbreiden' lijkt hier meer op het 'Scenario Vollopen' dan op het 'Scenario Maximale kwaliteit'. In bijlage D zijn de scenario's voor de gemeenten verder uitgewerkt.

**Figuur 7: Mini-(M)KBA saldo per scenario – per gemeente (nominaal, periode 2019-2029)**



**Indicatieve doorkijk tot 2040: kiezen voor maximale kwaliteit op lange termijn naar verwachting financieel nog aantrekkelijker**

Hoewel we geen volledige kwalitatieve behoefteraming voor de periode 2019-2040 hebben opgenomen in deze rapportage, kunnen we op basis van de te verwachten huishoudensontwikkeling in deze periode (paragraaf 3.2) wel een indicatieve doorrekening maken. Uitgaande van de huishoudensontwikkeling tot 2040 (+ 3.660 heel Walcheren) per gemeente en de verhouding behoefte aan inbreiding en uitbreiding zoals we die voor de periode 2019-2029 zien, komen we tot een indicatief saldo van circa € 325 miljoen in het scenario 'Maximale kwaliteit'. Dit tegenover een saldo van € 144 miljoen in het 0-scenario. Het verschil tussen beiden scenario's wordt daarmee op de lange termijn (indicatief) alleen maar groter: kiezen voor maximale kwaliteit geeft een positief Mini-(M)KBA saldo van € 162 miljoen t.o.v. van 0-scenario over de periode 2019-2029, terwijl dit verschil over de totale periode 2019-2029 indicatief oploopt tot € 181 miljoen.

# Bijlage A: Doorlichtingskader

Voor de markttechnische beoordeling van de plannen op Walcheren is onderstaand doorlichtingskader gehanteerd. Plannen kunnen punten scoren op 4 hoofdcriteria: aansluiting op (middel)langetermijn-behoefte, bijdrage aan structuurversterking, specifieke bijzonderheden en locatiekwaliteit. Zie hierna.

Criteria	Oordeel op basis van	Maximale score	Bron
<b>1. Plan voorziet in kwalitatieve woningvraag op (middel)lange termijn.</b> Gebaseerd op KWOZ-behoefteraming per gemeente. * <ul style="list-style-type: none"> <li>Middelburg</li> <li>Vlissingen</li> <li>Veere</li> </ul>	SH ggb, 0 punten VSH ggb, 3 punten Koop ggb, 1 punt SH app/nult., 1 punt VSH app/nult., 3 punten Koop app/nult., 3 punten	3 punten	KWOZ-raming
<p style="text-align: right;"><i>Toelichting scores</i></p> <p style="text-align: right;"><i>Stabiele vraag lange termijn = 3 punten</i></p> <p style="text-align: right;"><i>Vraag op lange termijn = 1 punt</i></p> <p style="text-align: right;"><i>Vraag op korte termijn = 1 punt</i></p> <p style="text-align: right;"><i>Stabiele negatieve vraag = 0 punten</i></p>			
<b>2. Bijdrage structuurversterking</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>Binnen BSG?</li> <li>Inbreiding?</li> <li>Transformatie?</li> </ul>	SH ggb, 0 punten VSH ggb, 3 punten Koop ggb, 1 punt SH app/nult., 1 punt VSH app/nult., 3 punten Koop app/nult., 3 punten	3 punten	KWOZ-kaart
<b>3. Plan is innovatief/duurzaam/bijzonder</b> <i>(bijvoorbeeld 'woonhofjes', tiny houses, kavels met paardenwei, etc.)</i>	Nee, 0 punten Deels, 1 punt Ja, 3 punten	3 punten	Projectinfo
<b>4. Locatiekwaliteit</b> Leefbaarometer (ten opzichte van een gemiddelde score van 8)**	Ondergemiddeld, 0 punten Gemiddeld, 1 punt Bovengemiddeld, 3 punten	3 punten	Leefbaarometer
<b>Totaal</b>		12 punten	

\* Toegekende punten per plan op basis van best scorende PMC (bijvoorbeeld: 3 punten indien 'Koop app/nult.' in plan is opgenomen) omdat niet volledige programmering naar aantallen per type bekend is. \*\* Totaalscore Leefbaarheidssituatie (10-puntsschaal) op buurtniveau gekoppeld aan planlocatie. Scores van planlocaties lopen uiteen van 5 tot 9 met een 8 gemiddeld. <8 = Ondergemiddeld, 8 = Gemiddeld, >8 = Bovengemiddeld.

### Subscores en totaalscore beoordeling plannen Walcheren

Plannaam	Kern	Behoeft e	Structuur verst.	Bijzonder -heden	Loc- kwal	Totaal score	Restplan- capacitei t	Beoordelin g
Veersepoort fase 5	Middelburg	3	3	0	3	9	105*	5
Zuidsingel	Middelburg	3	3	0	3	9	46	5
Achter de Houttuinen	Middelburg	3	3	0	3	9	28	5
Locatie Knotwilg	Oostkapelle	3	3	0	3	9	9	5
Locatie Zeester	Meliskerke	3	3	0	3	9	6	5
Centrum	Vrouwenpolder	3	2	0	3	8	25	5
Sprencklaan	Middelburg	3	2	0	3	8	1	5
Langendam/Ooststraat	Zoutelande	3	2	0	3	8	-	5
Dorpsplein 34/35	Koudekerke	3	2	0	3	8	-	5
Scheldekwartier (stad, werf, wijk)	Vlissingen	3	3	1	0	7	1.273*	5
Mortiere	Middelburg	3	1	0	3	7	350	5
Churchillaan	Middelburg	1	3	0	3	7	80	5
Singelgebied Domburg	Domburg	3	1	0	3	7	64	5
Rotterdamsekaai	Middelburg	1	3	0	3	7	12	5
Herstructurering Noordweg	Middelburg	1	3	0	3	7	2	5
Rittenburg fase 3	Middelburg	3	3	0	0	6	91*	4
Oost	Serooskerke	0	2	3	1	6	45	4
Hubo/supermarkt	Koudekerke	0	3	0	3	6	28	4
Petruskerk	Vlissingen	3	3	0	0	6	21	4
Rittenburg fase 1+2	Middelburg	3	3	0	0	6	20	4
Morgenster	Middelburg	3	3	0	0	6	20	4
OLV kerk	Vlissingen	3	3	0	0	6	20	4
Aluminiumfabriek/school	Gapinge	0	3	0	3	6	15	4
Basisschoollocatie	Zoutelande	0	3	0	3	6	14	4
Van Doesburgcentrum	Vlissingen	3	3	0	0	6	13	4
MFA Amicitia	Aagtekerke	0	3	0	3	6	12	4
CPOZ Paauwenburg	Paauwenburg	1	2	0	3	6	8	4
Lammerenburg III	G.-Lammerenburg	1	2	0	3	6	8	4
Wijkhuisweg 2	Oostkapelle	3	0	0	3	6	2	4
In- en uitbreiding Sint Laurens	Sint Laurens	3	0	1	1	5	260*	3
Claverveld	West-Souburg	1	0	3	1	5	150	3
Hazenburg	Arnemuiden	3	1	0	1	5	85	3
Cleene Hooge	Middelburg	3	0	1	1	5	80*	3
Oranjeplein	Veere	0	2	0	3	5	23	3
Sportlaan	Middelburg	1	3	0	1	5	20	3
Oranjeplein - zorg	Souburg/Ritthem	3	2	0	0	5	20	3
Vlissingestraat	Souburg/Ritthem	3	2	0	0	5	14	3
MFC basisschoollocatie	Biggekerke	0	2	0	3	5	6	3
Langendam 44 t/m 56	Zoutelande	0	2	0	3	5	5	3
Valkenburgstraat	Meliskerke	0	2	0	3	5	4	3
Torenstraat 12-14-16	Meliskerke	0	2	0	3	5	3	3
Tienden 2	Zoutelande	0	2	0	3	5	2	3
Duinweg	Oostkapelle	0	2	0	3	5	2	3
Kleine markt	Vlissingen	3	2	0	0	5	2	3
Piet Heinstraat	Middelburg	1	3	0	1	5	1	3
Augustinushof	Vrouwenpolder	0	2	0	3	5	1	3
Veersehof	Middelburg	3	2	0	0	5	-	3
Duinweg-West	Oostkapelle	0	2	0	3	5	-	3
Molenwal Westkapelle	Westkapelle	3	2	0	0	5	-7	3
Swerfrust	Middelburg	1	3	0	0	4	33*	2
Nimmerdor II en III	Grijpskerke	0	1	0	3	4	30	2
Baskensburg dierenasiellocatie	Vlissingen	1	3	0	0	4	20	2
Nimmerdor I	Grijpskerke	0	1	0	3	4	13	2
Mijnsherenstraat	Veere	0	1	0	3	4	10*	2
Calandplein	Westkapelle	3	1	0	0	4	10	2



Plannaam	Kern	Behoeft e	Structuur verst.	Bijzonder -heden	Loc.- kwal .	Totaal score	Restplan- capacitei t	Beoordelin g
Zanddijk	Veere	0	1	0	3	4	6	2
Locatie Meulenber	Serooskerke	0	3	0	1	4	6	2
Fort den Haakweg	Vrouwenpolder	0	1	0	3	4	5	2
Baskensburg 3.1	Vlissingen	1	2	0	1	4	4	2
Vriezeveenseweg	Gapinge	0	1	0	3	4	3	2
Wilgenhoekweg	Serooskerke	0	1	0	3	4	1	2
Dauwendaele winkelcentrum	Middelburg	1	3	0	0	4	-	2
Mastgatstraat	Middelburg	1	3	0	0	4	-	2
Zeeduinsepoort	Oostkapelle	0	1	0	3	4	-	2
Molenwerf	Meliskerke	0	1	0	3	4	-	2
Essenvelt	Middelburg	3	0	0	0	3	400*	1
Bouwlust III fase 3	Aagtekerke	0	0	0	3	3	18	1
Beatrixlaan	Vlissingen	1	2	0	0	3	18	1
Berlagestraat	Vlissingen	1	2	0	0	3	15	1
Ritthem	Souburg/Ritthem	1	2	0	0	3	11	1
Oranjepolder	Arnemuiden	3	0	0	0	3	10*	1
Hogelandseweg	Biggekerke	0	0	0	3	3	10	1
Locatie De Lichtstraal	Westkapelle	0	3	0	0	3	8*	1
Land van Vliedduinen	Domburg	0	0	0	3	3	8	1
Locatie De Lichtboei	Westkapelle	0	3	0	0	3	8	1
Quarleshavenstraat	N. en St. Joosland	1	2	0	0	3	6	1
Noordweg/Bisschopstraat	Serooskerke	0	2	0	1	3	1	1
Veerseweg	Middelburg	1	1	0	0	2	23	1
Badmotel	Westkapelle	0	1	0	1	2	9	1
Vrouwenpolderseweg	Serooskerke	0	1	0	1	2	3	1
Walcherseweg	Middelburg	1	0	0	1	2	2	1
Oostkapelseweg	Serooskerke	0	1	0	1	2	1	1
Koudorpstraat 1a	Westkapelle	0	2	0	0	2	1	1
Souburg-Noord	Souburg/Ritthem	1	0	0	0	1	120	1

Bron: gemeenten Middelburg, Veere, Vlissingen (2019), bewerking en beoordeling Stec Groep (2019). \*Scheldekwartier: t/m 2028 1.273 woningen, 176 woningen nog na 2028. In totaal 367 van de hier genoemde woningaantallen in plannen **Cleene Hooge, Veersepoort fase 5, Swerfrust, Rittenburg fase 3, Essenvelt, In- en uitbreiding Sint Laurens** en in totaal 12 van de hier genoemde woningaantallen in plannen **Mijnsherenstraat** en **Locatie De Lichtstraal** landt in periode na 2025.

# Bijlage B: Beoordeling en locatieprofielen belangrijkste locaties

De belangrijkste (in omvang grootste) plannen in de drie gemeenten zijn naast de markttechnische beoordeling (hoofdstuk 4) ook beoordeeld door externe marktpartijen (door middel van een Schouw) en door lokale marktpartijen (zorgpartijen, ontwikkelaars, architecten, corporaties en makelaars). In deze bijlage zijn voor de grootste plannen deze beoordelingen uitgewerkt. Het gaat telkens om:

- Een locatieprofiel
- Een SWOT-tabel (op basis van input lokale en externe marktpartijen)
- Een eindoordeel (afzonderlijk voor externe en lokale marktpartijen gemiddeld eindoordeel)


Eerst heeft een **schouw** heeft onder leiding van Stec Groep plaatsgevonden met een extern panel:

- Mark Esmeijer – **Amvest** (Transactiemanager)
- Jorg van de Sanden – **Stadlander** (Senior vastgoedontwikkelaar)
- Stefan van Loon – **Stadlander** (Manager vastgoedontwikkeling & specialisten)
- Esther Geuting – **Stec Groep** (Directeur innovatie)

Daarnaast zijn in totaal 16 **lokale marktpartijen** benaderd, waarvan er 8 hebben gereageerd:

- **RO&AD Architecten**
- **Faasse & Fermont**
- **Schinkel de Weerd Makelaardij**
- **AM Zeeland**
- **Vastgoed Dekker**
- **Woongoed Middelburg**
- **Zeeuwland**
- **Zorgstroom**

## Mortiere, Middelburg

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	350 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Middenhuur/dure huur Koop
Ligging plangebied	


Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Autobereikbaarheid</li> <li>• Deel wijk staat er al, goed imago, sluit aan</li> <li>• Middelburg sterke stad op Walcheren</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Decentrale ligging binnen Middelburg</li> <li>• Weinig onderscheidend</li> <li>• Afstand tot voorzieningen niet optimaal</li> <li>• 'stenig', weinig aandacht voor buitenruimte/speelplekken</li> </ul>
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Programma diversifiëren</li> <li>• Voorzieningenniveau omgeving verhogen</li> <li>• Meer aandacht voor verhouding wonen/kwalitatief hoogwaardige (openbare) buitenruimte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Op termijn wel voldoende doelgroep nog in Middelburg? (vergrijzing wijk)</li> <li>• Betaalbaarheid</li> </ul>

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Voldoende (afroden)*

Lokale marktpartijen: *Goed / Uitstekend (afroden)*

## Essenvelt, Middelburg

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied	Buiten
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	400 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Sociale huur Koop
Ligging plangebied	


Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> <li>Huur en koop mix</li> <li>Ruime opzet van de (beoogde) wijk</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aan de rand van Middelburg, plek heeft geen eigen meerwaarde</li> <li>Ver van voorzieningen</li> <li>Bereikbaarheid (huidige situatie, verbetert in de toekomst met nieuwe ontsluitingsweg die nu in ontwikkeling is)</li> </ul>
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kans om verbinding te leggen met groen en water</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Concurrent van andere (aantrekkelijkere) ontwikkelingen in omgeving</li> </ul>

### EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Slecht / Matig (kies voor afronden Mortiere i.p.v. Essenvelt)*

Lokale marktpartijen: *Voldoende / Goed*

## Souburg Noord, Vlissingen

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied	Buiten
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	120 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> <li>Aantrekkelijke omgeving</li> <li>Groen (bomenrijen aan randen locatie in huidige situatie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Afstand tot voorzieningen</li> <li>Eenzijdig bouwprogramma (ggb koop), voelt suburbaan</li> </ul>
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kans op creëren dorps milieu (i.p.v. suburbaan gevoel)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Dicht tegen Essenvelt, concurreert</li> </ul>

### EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Matig (sterker dan Essenvelt maar beperkte meerwaarde locatie)*

Lokale marktpartijen: *Voldoende*

## Claverveld, Vlissingen

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied	Buiten
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	150 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aansluitend op bestaande structuur</li> <li>• Nabij diverse voorzieningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eenzijdig bouwprogramma (ggb koop)</li> <li>• Bebouwing in omgeving minder aantrekkelijk</li> </ul>
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• PO/CPO in programma opnemen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Afnemende behoefte aan relatief dure woningen op termijn</li> </ul>

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Matig / Voldoende*

Lokale marktpartijen: *Voldoende*

## Scheldekwartier (Scheldewerf/Scheldestad/Scheldewijk), Vlissingen

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard & zacht
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Inbreiding
Restcapaciteit plan	Circa 1.450 totaal, 1.273 in periode '19-'29
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Sociale huur, middenhuur/dure huur Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tegen binnenstad aan</li> <li>Divers programma</li> <li>Grote aantrekkingskracht in potentie</li> <li>Oude bestaande industriële elementen interessant</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Nog actieve industrie in omgeving</li> </ul>
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kans om mensen van buiten Zeeland aan te trekken</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Heel groot programma, kies voor kwaliteit boven kwantiteit</li> <li>Blijft lang in bouwfase</li> </ul>

### EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Goed*

Lokale marktpartijen: *Goed / Uitstekend*

## Hubo/Supermarkt, Veere (Koudekerke)

Kenmerk		aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)		Zacht
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied		Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)		Inbreiding
Restcapaciteit plan		28 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)		Ggb, Koop
Ligging plangebied		

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Goede inbreidingslocatie</li> <li>• Nu aantrekkelijk centrum</li> </ul>	
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kansrijk voor levensloopgeschikt bouwen (patio's / hofje)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wegtrekken voorzieningen op termijn risico</li> <li>• Levendigheid dorp sterk seizoensgebonden? (toerisme)</li> <li>• Sterke vergrijzing dorp op termijn</li> </ul>


EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Voldoende*

Lokale marktpartijen: *Voldoende*



## De Tienden Fase II, Veere (Zoutelande)

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Inbreiding
Restcapaciteit plan	47 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	


Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> <li>Ligging dicht bij zee</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Locatie ruimtelijk niet nodig</li> <li>Programma biedt 'meer van hetzelfde' (sluit niet aan op kwalitatieve vraag)</li> <li>Afstand tot voorzieningen</li> </ul>
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Interessant voor toerisme (vakantiepark i.p.v. vaste bewoning).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Effect verhuur woningen op leefbaarheid kern</li> </ul>

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Matig / Voldoende*

Lokale marktpartijen: *Voldoende / Goed*

## Singelgebied Domburg, Veere (Domburg)

Kenmerk		aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)		Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied		Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)		Uitbreiding
Restcapaciteit plan		64 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)		Ggb, app, Sociale huur, middenhuur/dure huur Koop
Ligging plangebied		

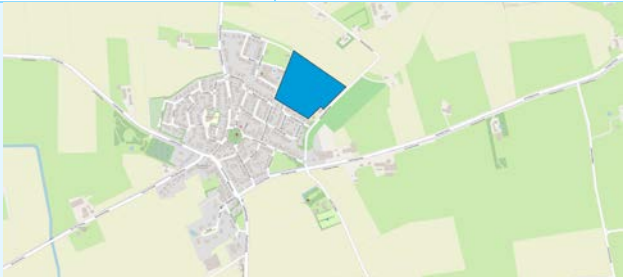
Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Domburg sterk(e naam)</li> <li>• Geschikt voor seniorenappartementen</li> <li>• In bestaande structuur</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Relatief drukke omgeving (verkeer/horeca)</li> </ul>
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Maak het compact (kleinschalige levensloopgeschikte concepten)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Krijgt lokale bevolking een kans? (druk door toerisme)</li> </ul>

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Voldoende / Goed*

Lokale marktpartijen: *Goed / Uitstekend*

## Nimmerdor fase II & III, Veere (Grijpskerke)

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	wijzigingsbevoegdheid
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	30 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

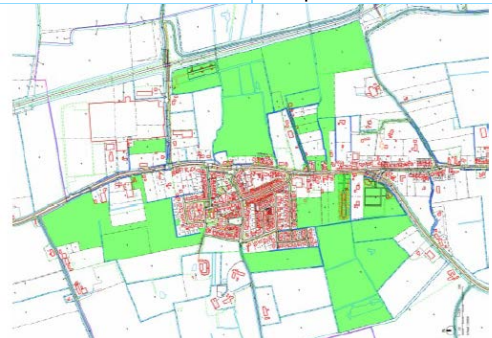
Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kleinschalige kern</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Niet nodig</li> <li>Sluit niet aan bij kwalitatieve vraag (levensloopgeschikte woningen nodig)</li> </ul>
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Tijdelijk tiny houses?</li> <li>Enkele 'grotere' kavels?</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Beperkte behoefte door ligging in 'middengebied' in gemeente Veere?</li> </ul>

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Slecht / Matig*

Lokale marktpartijen: *Matig / Voldoende*

## In/uitbreiding Sint Laurens, Middelburg

Kenmerk		aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)		Zacht
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied		20% binnen, 80% buiten
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)		Uitbreiding
Restcapaciteit plan		260 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)		Ggb, app, Sociale huur Koop
Ligging plangebied		

Figuur 2: aangekochte gronden

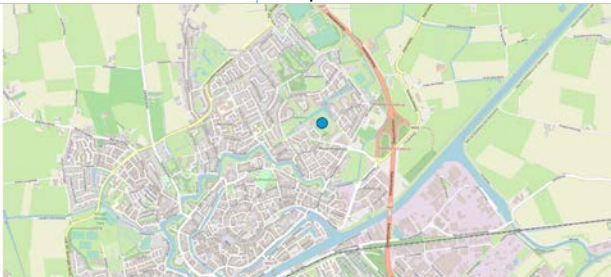
Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nu mooi dorp</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Ruimtelijk niet nodig en aantrekkelijk om hier uit te breiden</li> <li>Zeer beperkt voorzieningen</li> </ul>
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Nieuwe woonvormen (patiowoningen, "knarrenhof")</li> </ul>	

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Slecht*

Lokale marktpartijen: *Voldoende*

## Veersepoort fase V, Middelburg

Kenmerk		aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)		Zacht
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied		Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)		Inbreiding
Restcapaciteit plan		105 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)		Ggb, app, Misschien middenhuur/dure huur Koop
Ligging plangebied		

Sterk	Zwak
<ul style="list-style-type: none"> <li>Binnenstedelijk</li> <li>Goede ligging t.o.v. centrum</li> <li>Programma sluit (deels) aan op behoefte aan appartementen</li> </ul>	
Kansen	Bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>Kans om aantrekkelijk suburbaan binnen BSG te creëren</li> </ul>	

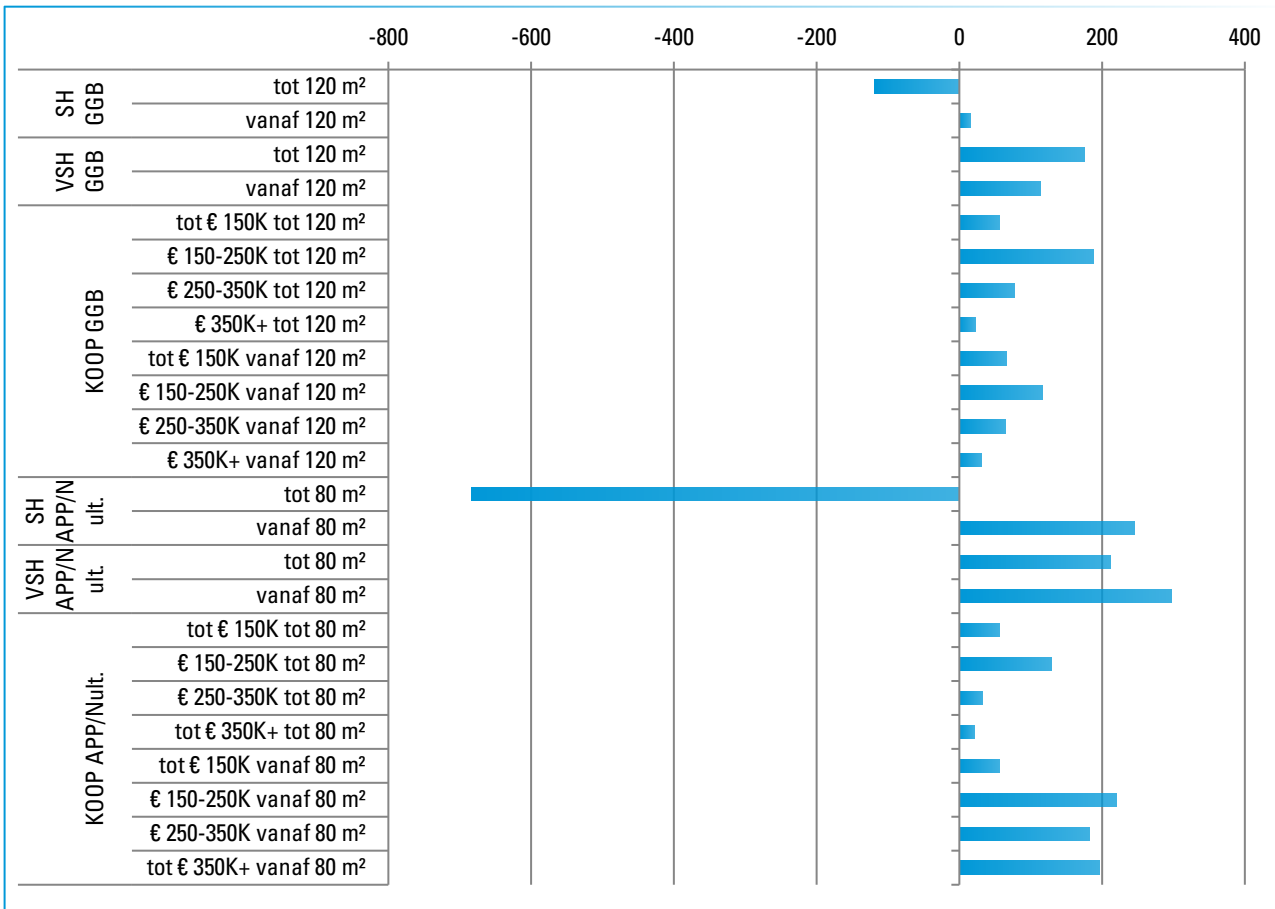
EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Voldoende / Goed*

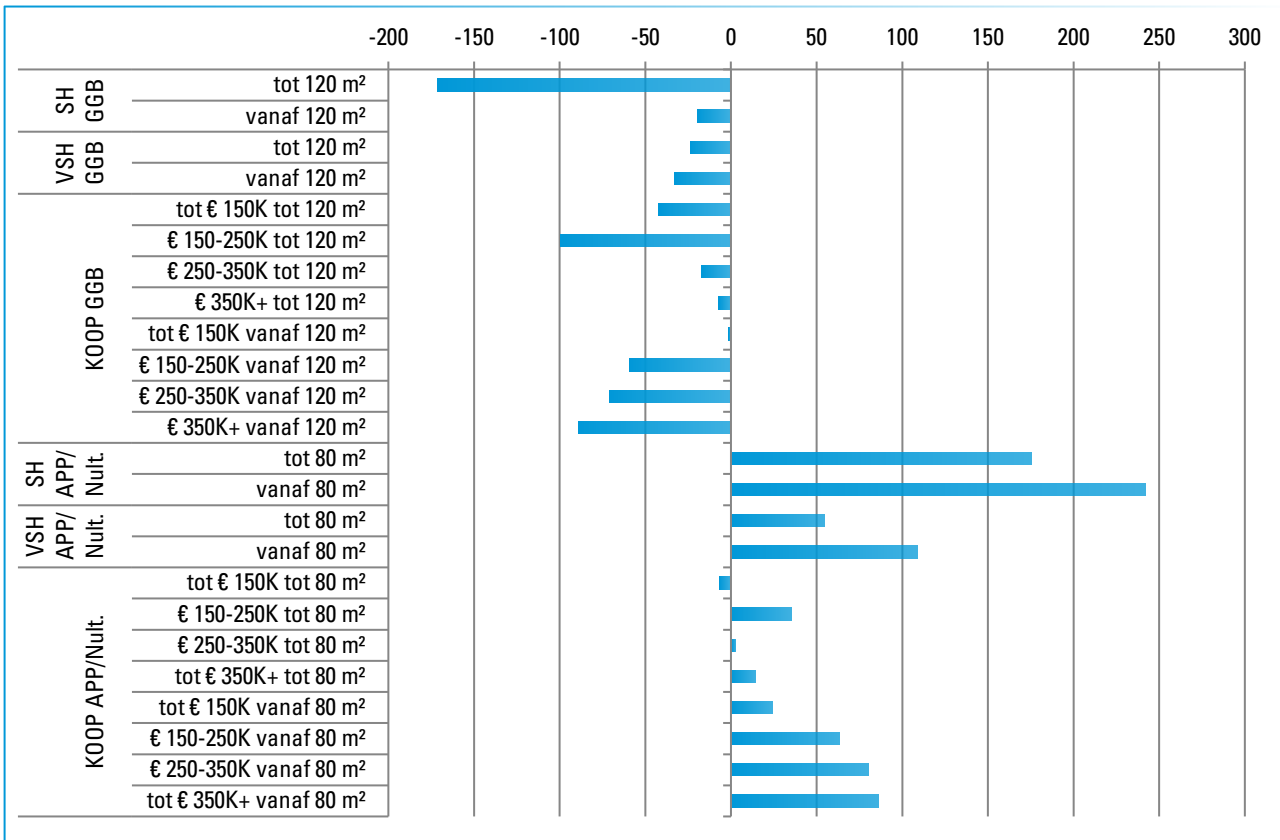
Lokale marktpartijen: *Goed / Uitstekend*

# Bijlage C: behoefte PMC's per gemeente

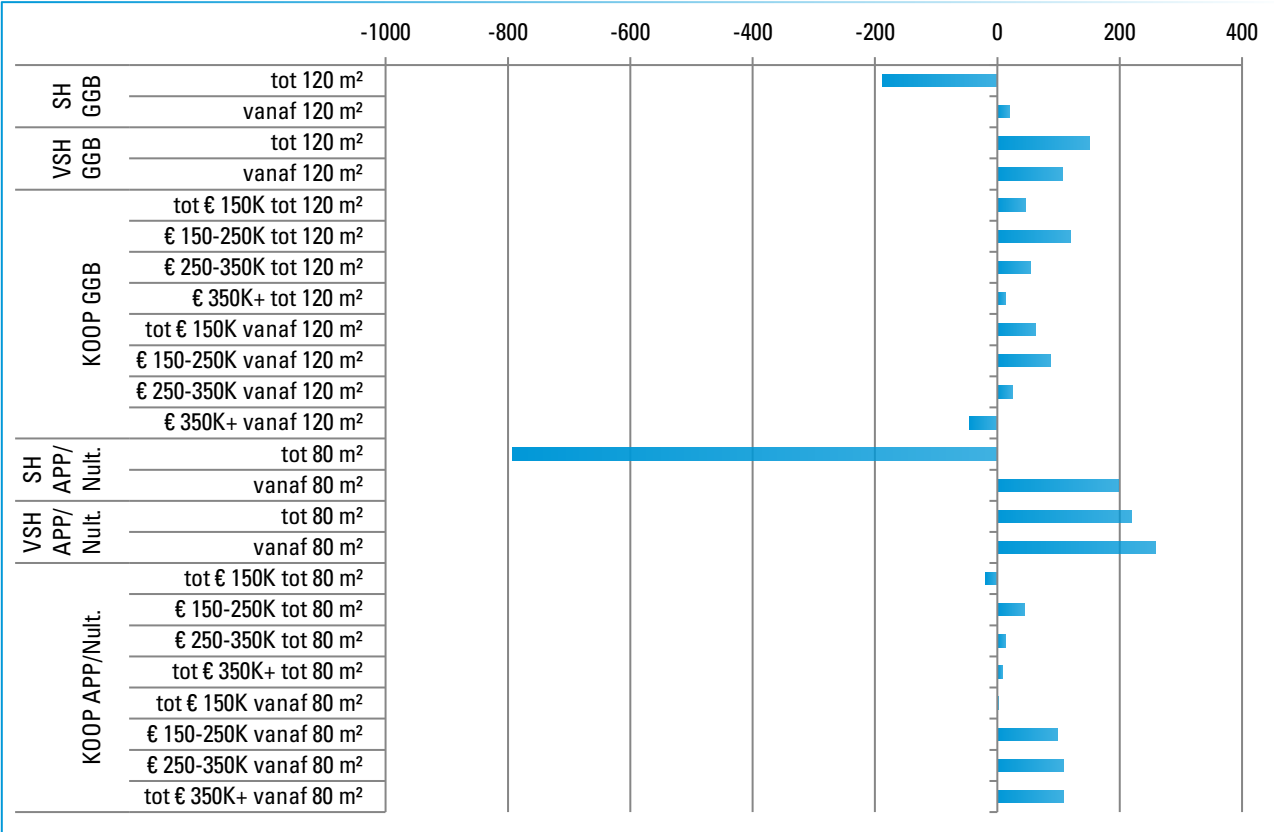
## Behoefte PMC's 2019-2028 Middelburg



Behoefte PMC's 2019-2028 Veere



Behoefte 2019-2028 PMC's Vlissingen



# Bijlage D: resultaten Mini-(M)KBA per gemeente

Hierna is per gemeente aangegeven met welke woningaantallen in de Mini-(M)KBA is gerekend per scenario en wat de saldo's per scenario zijn die zijn doorgerekend. Zie paragraaf 4.4 voor een inhoudelijke duiding van deze cijfers.

## D1. Doorgerekende woningaantallen en Mini-(M)KBA saldo per scenario – Middelburg, x € mln (nominaal, periode 2019-2029)

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Aantal inbreiding	76	465	1.389	465
Aantal uitbreiding	835	1.210	381	-
<b>Totaal woningen</b>	<b>911</b>	<b>1.675</b>	<b>1.770</b>	<b>465</b>

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Grondopbrengsten	€ 55 mln	€ 101 mln	€ 106 mln	€ 28 mln
Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren	-€ 1 mln	-€ 7 mln	-€ 20 mln	-€ 7 mln
WOZ-waardedaling bestaande voorraad	-€ 78 mln	-€ 142 mln	-	€ 0 mln
OZB-inkomsten	€ 57 mln	€ 58 mln	€ 60 mln	€ 57 mln
Sturen op kwalitatief ongewenste plannen	-	-	-€ 3 mln	-€ 6 mln
<b>Saldo</b>	<b>€ 33 mln</b>	<b>€ 10 mln</b>	<b>€ 143 mln</b>	<b>€ 72 mln</b>

## D2. Doorgerekende woningaantallen en Mini-(M)KBA saldo per scenario – Veere, x € mln (nominaal, periode 2019-2029)

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Aantal inbreiding	9	217	189	217
Aantal uitbreiding	148	193	61	0
<b>Totaal woningen</b>	<b>157</b>	<b>410</b>	<b>250</b>	<b>217</b>

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Grondopbrengsten	€ 9 mln	€ 25 mln	€ 15 mln	€ 13 mln
Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren	€ 0 mln	-€ 3 mln	-€ 3 mln	-€ 3 mln
WOZ-waardedaling bestaande voorraad	-€ 22 mln	-€ 41 mln	-	-€ 7 mln
OZB-inkomsten	€ 31 mln	€ 31 mln	€ 31 mln	€ 31 mln
Sturen op kwalitatief ongewenste plannen	-	-	-€ 1 mln	-€ 1 mln
<b>Saldo</b>	<b>€ 18 mln</b>	<b>€ 12 mln</b>	<b>€ 43 mln</b>	<b>€ 32 mln</b>



**D3. Doorgerekende woningaantallen en Mini-(M)KBA saldo per scenario – Vlissingen, x € mln  
(nominaal, periode 2019-2029)**

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Aantal inbreiding	750	1.447	604	1.447
Aantal uitbreiding	270	270	86	-
<b>Totaal woningen</b>	<b>1.020</b>	<b>1.717</b>	<b>690</b>	<b>1.447</b>

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Grondopbrengsten	€ 61 mln	€ 103 mln	€ 41 mln	€ 87 mln
Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren	-€ 11 mln	-€ 21 mln	-€ 9 mln	-€ 21 mln
WOZ-waardedaling bestaande voorraad	-€ 47 mln	-€ 147 mln	-	-€ 121 mln
OZB-inkomsten	€ 59 mln	€ 59 mln	€ 59 mln	€ 59 mln
Sturen op kwalitatief ongewenste plannen	-	-	-€ 2 mln	-€ 2 mln
<b>Saldo</b>	<b>€ 62 mln</b>	<b>-€ 5 mln</b>	<b>€ 89 mln</b>	<b>€ 2 mln</b>