

## **MARKTANALYSE CLAVERVELD Fase 2**

**Datum:** 8 juni 2020  
**Opdrachtgever:** Gemeente Vlissingen, dhr. J. Beenhouwer  
**Opgesteld door:** Schinkel de Weerd makelaardij, Oost-Souburg  
Ir. Ben de Weerd,  
NVM Register Makelaar Taxateur (RMT)  
Register Taxateur (NRVT)

## Inhoud

1. Inleiding .....	3
Aanleiding .....	3
Vraagstelling .....	3
2. Kenmerken Ontwikkellocatie .....	4
Woonmilieu; Groen-Stedelijk .....	4
Huidige woningvoorraad .....	4
Huidige bewoners .....	5
Omgeving en voorzieningen .....	6
SWOT-analyse .....	6
3. Woningbehoefte .....	7
Woningbehoefte .....	8
Woonwensen Schinkel de Weerd .....	9
4. Verhuisbewegingen .....	10
Vermhuisbewegingen Claverveld fase 1 .....	10
Vermhuisbewegingen Vlissingen .....	11
5. Doelgroepanalyse .....	12
6. Conclusie woningbehoefte .....	13

## 1. Inleiding

### Aanleiding

In mei 2020 is door de gemeente Vlissingen het verzoek neergelegd de woningbehoefte te analyseren van het nieuw te ontwikkelen woningproject Claverveld Fase 2. Om inzage te verkrijgen in de marktvraag specifiek voor Claverveld fase 2 is verzocht om onderstaande uitwerking;

- Marktanalyse voor het inzichtelijk maken van de woningbehoefte met specifieke aanvullende informatie over de woningbehoefte naar woning typologieën, prijsstelling en beoogde doelgroepen.

### Vraagstelling

Wat is de huidige woningbehoefte voor Claverveld Fase 2 en hoe kan Claverveld fase 2 hier met zijn programmering op aansluiten?



## 2. Kenmerken Ontwikkellocatie

Claverveld fase 2 bevindt zich in de wijk Vrijburg, onderdeel van Gemeente Vlissingen. Vrijburg grenst aan de historische kern van West-Souburg aan Zuidzijde. Aan Noordzijde grenst Vrijburg aan Middelburg, wat voor een verbindende factor kan zorgen. Claverveld fase 2 ligt ten oosten van Claverveld fase 1. Op dit moment wordt er in Claverveld fase 1 gebouwd en zal de eerste fase in 2020 naar verwachting grotendeels worden afgerond.

### Woonmilieu; Groen-Stedelijk

Inspiratie voor het beeld van Claverveld vormt het Walcherse landschap, de dorpse- en landelijke structuur met daarin het Walcherse woonhuis of boerderij. Karakteristiek zijn de samengestelde wisselende volumes van hoofd en bijgebouw(en). Hierin zijn de nok- en goothoogte wisselend, waardoor de ontspannende landelijke sfeer gehandhaafd wordt. Hierbij worden verschillende thema's gehandhaafd; wonen aan het Walcherse lint, wonen aan de Laan, wonen aan het water, wonen bij het bos en wonen aan het hof.

#### Claverveld Fase 1

Claverveld Fase 2 zal het woonmilieu continueren van Claverveld Fase 1. Het DNA van Claverveld is ruim, groen en authentiek, waarbij duurzaamheid ook geïntegreerd wordt in het woningaanbod.

### Huidige woningvoorraad

Onderstaand geeft een beeld van de huidige woningvoorraad (NVM, mei 2020). De ontwikkellocatie heeft in verhouding tot de gemeente Vlissingen een bovengemiddeld prijsniveau en beschikt over een groot aandeel vrijstaande woningen en 2-onder-1 kapwoningen (91%). Dit is mede te danken aan de uitgifte van 18 vrije kavels in Fase 1. Het naastgelegen West-Souburg heeft eveneens een groot aandeel vrijstaand (26%), veelal verouderd met een bouwperiode van de jaren '70 en '80. Door onder andere een groot aandeel tussenwoningen in West-Souburg valt de WOZ waarde lager uit dan in Claverveld. Lammerenburg is een nieuwbouwwijk gebouwd na 2000 en beschikt, in afwijking van Claverveld, over een groot aandeel rijwoningen (62%).

Huidige Woningvoorraad	Vlissingen	Lammerenburg	West-Souburg	Claverveld Fase 1
Aantal woningen totaal	22.796	4.142	722	76
gemiddelde woningwaarde (. 1 000 euro)	154	298	207	-
% koopwoningen	55	97	93	100
% in bezit woningcorporatie	39	0	0	0
% in bezit overige verhuurders	13	3	6	0
% eigendom onbekend	1	0	0	0
% eengezinswoning	63	92	97	100
% meergezinswoning	37	10	3	0
% bouwjaar voor 2000	89	9	93	0
% bouwjaar vanaf 2000	11	91	7	100
Woningtype				
Tussenwoning	<b>34%</b>	<b>44%</b>	<b>42%</b>	<b>4%</b>
Vrijstaand	<b>7%</b>	<b>13%</b>	<b>26%</b>	<b>24%</b>
2-onder-1 kap	<b>9%</b>	<b>15%</b>	<b>10%</b>	<b>67%</b>
App < 80 m2	<b>23%</b>	<b>5%</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>
App > 80 m2	<b>13%</b>	<b>5%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>
Hoekwoning	<b>14%</b>	<b>18%</b>	<b>17%</b>	<b>5,2%</b>

## Huidige bewoners

Om een goed beeld te krijgen van de woningbehoefte, zijn de kopers van Claverveld Fase 1 ook geëvalueerd. Het totale gedifferentieerde woningaanbod (vrijstaande kavels + projectmatige woningen) behelst 77 eenheden.

### Evaluatie Claverveld Fase 1

Voor de projectmatige woningbouw blijkt dat circa 47% van de woningen zijn verkocht aan jonge gezinnen en stellen. Wat opvalt is dat slechts 3 van de 30 woningen zijn gekocht door een gezinnen met tieners. Deze doelgroep lijkt minder aangesproken te zijn door het product of minder snel tot beweging van aankoop over te gaan binnen de projectmatige woningbouw. Terug te zien is dat deze doelgroep binnen Claverveld meer heeft gekozen voor de aankoop van een vrijstaande kavel.

Doelgroep	% (projectmatig)	% (vrijstaande kavel)
Jong stel	7%	7%
Jong gezin	40%	21%
Gezin met tieners	10%	57%
Vitale senioren	43%	15%

### Huidige bewoners directe omgeving

Vlissingen beschikt over een aanzienlijk aandeel eenpersoonshuishoudens (43,9%) ten opzichte van de directe omgeving in West-Souburg (22,9%). De ontwikkellocatie is met name omgeven door gezinswijken. Dat zien we ook terug in het hoge aantal inwoners met een leeftijd van 0 tot 15 jaar en de gemiddelde huishoudensgrootte van 2,4.

Huidige bewoners	Vlissingen	Lammerenburg	West-Souburg
Aantal inwoners	44.485	9.760	1.780
Aantal inwoners per km <sup>2</sup>	1.296	2.165	2.760
Aantal huishoudens	22.323	4.100	720
Gemiddelde huishoudensgrootte	2	2,4	2,4
Aantal eenpersoonshuishoudens	43,9%	25,9%	22,9%
Aantal huishoudens met kinderen	27,5%	39,8%	38,9%
Aantal huishoudens zonder kinderen	28,6%	34,2%	22,9%
Aantal 0 tot 15 jaar	14,7%	17,7%	17,4%
Aantal 15 tot 25 jaar	11,5%	11,1%	10,1%
Aantal 25 tot 45 jaar	23,1%	22,2%	20,5%
Aantal 45 tot 65 jaar	28,1%	32,0%	32,6%
Aantal 65 jaar of ouder	22,7%	17%	19,4%
% autochtoon	74%	78%	90%
% niet-westerse allochtoon	12%	9%	3%
% westerse allochtoon	14%	12%	7%

## Omgeving en voorzieningen

Claverveld bevindt zich op een zeer centrale locatie met zowel recreatieve functies als dagelijkse voorzieningen in directe omgeving.

### Voorzieningen dagelijkse boodschappen

In directe omgeving bevindt zich het winkelcentrum Papegaaiburg, waar een LIDL (770 m2 VVO) en een Jumbo (1.200 m2 VVO) zijn gevestigd. Bereikbaarheid en parkeren zijn goed. Aanvullend is er ook een hoog voorzieningenniveau in Oost-Souburg. Oost-Souburg beschikt over een groot en divers aanbod van winkels, waaronder Jumbo (1.250 m2 vvo), een Aldi (430 m2 VVO), Kruidvat, Primera en twee bakkers.

### Infrastructuur

Op ca. 600 meter afstand bevindt zich een treinstation dat aansluit op het landelijk netwerk. Eveneens is er een goede ontsluiting naar de A58.



Afbeelding 1: voorzieningen in de omgeving

Afstand tot voorzieningen	Vlissingen	Lammerenburg	West-Souburg
Afstand tot grote supermarkt in km	0,7	1	0,9
Afstand tot huisartsenpraktijk in km	0,7	0,7	0,6
Afstand tot kinderdagverblijf in km	0,6	0,8	0,9
Afstand tot school in km	0,6	0,7	0,5
Aantal scholen binnen 3 km	8,2	9,3	5,4

## SWOT-analyse

<b>Sterkten</b>	<b>Zwakten</b>	<b>Kansen</b>	<b>Bedreigingen</b>
<i>Groen-stedelijke ontwikkellocatie met veel diversiteit (landschap als drager van het plan met wonen aan de Laan, het Bos, het Lint en aan het water)</i>	<i>Weinig mogelijkheden voor starters in relatief dure woonomgeving in Vlissingen</i>	<i>Uitbuiten succes Claverveld fase 1 en aantrekken jonge gezinnen/stellen en ouderen.</i>	<i>Mismatch doelgroep / woningaanbod</i>
<i>Positionering met hoog voorzieningenniveau in directe omgeving</i>	<i>Het groen-stedelijk karakter is minder geschikt voor appartementen / meergezinswoningen voor ouderen</i>	<i>Aantrekken doelgroep uit directe omgeving met mogelijkheid woon carrière (doorstroommogelijkheden)</i>	
<i>Diversiteit in huidig woningaanbod / typologie van de wijk, met name in het duurdere segment</i>		<i>Unieke opzet en producten voor aantrekken doelgroep buiten Vlissingen (en regio Walcheren)</i>	

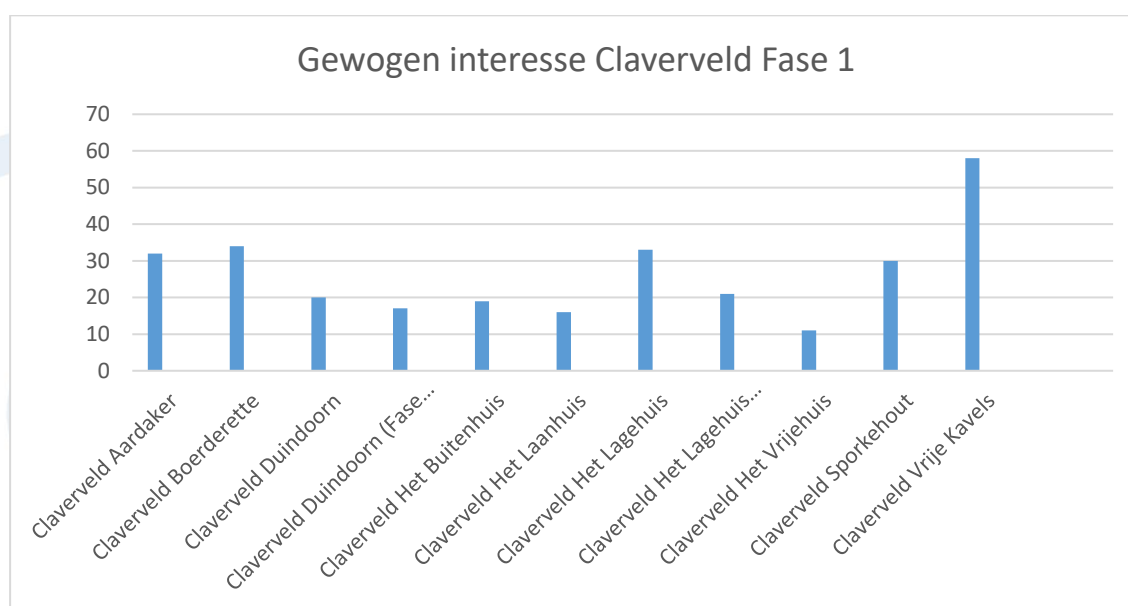
### 3. Woningbehoefte

Voor de vraag wordt een analyse gemaakt van de zoekers binnen Claverveld Fase 1 en een beeld van de regionale woningmarkt.

#### Geïnteresseerden Claverveld Fase 1

Onderstaand het beeld van de geïnteresseerden van Claverveld Fase 1. Hierbij is gebruik gemaakt van het aantal geïnteresseerden en het aantal gewogen interesses (geïnteresseerden schrijven op meerdere types in). Het valt op dat er een mooie spreiding aanwezig is binnen de verschillende woningtypen.

Objecttype	Objecttype	Prijsklasse	Aantal	Aantal Gewogen
Algemeen			400	284
Claverveld Aardaker	2-onder-1 kap	339.900 – 379.900	100	32
Claverveld Boerderette	Hoekwoning	332.000 – 339.900	96	34
Claverveld Duindoorn	Levensloop	354.900 – 389.900	68	20
Claverveld Duindoorn (Fase B en C)	Levensloop	339.900 – 362.500	28	17
Claverveld Het Buitenhuis	2-onder-1 kap	389.900 – 429.900	72	19
Claverveld Het Laanhuis	2-onder-1 kap	389.900 – 412.900	72	16
Claverveld Het Lagehuis	Levensloop	359.900 - 364.900	81	33
Claverveld Het Lagehuis (vrijstaand)	Levensloop	428.000 – 443.700	66	21
Claverveld Het Vrijehuis	Vrijstaand	539.900	36	11
Claverveld Spokehout	Hoekwoning	319.900 – 339.900	82	30
Claverveld Vrije Kavels	Vrije kavels	149.500 – 387.500	113	58
			<b>1214</b>	<b>576</b>



Er zijn nog steeds een groot aantal geïnteresseerden, welke geen woning gekocht hebben in Claverveld fase 1. Dit is een potentiële doelgroep voor fase 2. In de interesse is er ook een groot deel dat nog geen voorkeur heeft ingevuld en dus nog wellicht wacht op fase 2. Onderstaand op basis van de interesse een verdeling van de typologie naar interesse;

- Tweekapper (Aardaker, Laanhuis en Buitenhuis); 64 geïnteresseerden
- Rijwoning (Boerderette, Spokehout); 68 geïnteresseerden
- Levensloopwoningen (Lagehuis, Duindoorn); 94 geïnteresseerden
- Geen interesse in een specifiek type: 284 geïnteresseerden

Voor Claverveld (fase 2) heeft in de periode afgelopen 18 maanden geen marketing of communicatie plaatsgevonden, welke gericht was op het werven van nieuwe belangstellenden.

## Woningbehoefte

Zie bijlagen voor Funda Vraagscan resultaten

Om een beeld te krijgen van de vraag in het totale marktgebied wordt gebruik gemaakt van Funda Marktverkenner. Funda Marktverkenner verzamelt data van serieuze zoekers in verhouding tot hun zoekgebied, het beschikbare woningaanbod en het recent verkochte woningaanbod in de omgeving. Onderstaand meer toelichting van de termen die gebruikt worden door Funda Marktverkenner;

- Serieuze zoeker; van elke zoeker (inclusief anonieme zoekers) op Funda wordt op basis van gedrag een uniek profiel opgesteld. Een serieuze zoeker heeft recent een contactaanvraag gedaan, of lijkt op basis van gedrag dit binnenkort te gaan doen.
- Koopwoningen; Het actuele aanbod komt overeen met het totaal aantal aangeboden objecten op Funda.
- Recent verkocht; Het aantal objecten dat in de afgelopen 12 maanden via Funda is verkocht.

Voor Claverveld fase 1 is reeds een analyse in september 2017 uitgevoerd en een aanvullende analyse in oktober 2019 ter verkenning van Claverveld fase 2. Deze is herijkt in Maart 2020, voor de coronacrisis. De laatste update betreft 4 juni 2020. Onderstaand de resultaten van deze analyses

*September 2017: Vlissingen ( 2.360 serieuze zoekers, 521 koopwoningen, 467 recent verkocht)*

*Oktober 2019: Vlissingen (3.092 serieuze zoekers, 194 koopwoningen, 160 verkocht)*

*Maart 2020; Vlissingen (3.367 zoekers, 132 koopwoningen, 141 verkocht)*

*Mei 2020; Vlissingen (3.883 zoekers, 184 koopwoningen, 137 verkocht)*

### Effecten Corona

De effecten van de Coronacrisis zijn goed waar te nemen op Funda. Waar in maart nog slechts 25% van de totale aantallen in verkoop waren t.o.v. de aantallen in 2017, is dit inmiddels verruimd met 35%. De markt is zich hierdoor wat meer aan het stabiliseren. Ook is waar te nemen dat het aantal zoekers eveneens vergroot en er een groter publiek op zoek is naar een woning (ca. 15% meer). Kortom, de woningmarkt toont vooralsnog in Vlissingen een positief effect, waar het aantal zoekenden stijgende is.

### Woningbehoefte naar woningkenmerken

Om tot een realistisch beeld te komen wat betreft nieuwbouw, wordt bij Fundadesk de prijsklasse ingesteld. Er wordt vanuit gegaan dat er < € 250.000 geen nieuwbouw aanwezig is. Op basis hiervan zijn er verschillende prijssegmenten en woningtypes ingevuld. Vlissingen breed zien we dat er nog een zeer grote doelgroep actief zoeker met een prijsklasse > € 250.000. In totaal zijn er 20x meer zoekers dan dat er aanbod beschikbaar is. De druk op de markt is in deze prijsklasse nog steeds sterk aanwezig. Bij het verhogen van de prijsrange > € 400.000, zijn er maar liefst 27 keer meer zoekers dan dat er woningaanbod beschikbaar is (875 zoekers t.o.v. 32 woningen). Naarmate de prijs stijgt, lijkt de schaarste en daarmee krapte op de markt toe te nemen,

Gebied	Type woning	Aantal serieuze zoekers, woningen te koop, woningen verkocht	Prijsklasse	Meest voorkomen de prijsklasse	Aantal slpk gewenst	Woonopp. gewenst	Perceelopp. gewenst
Vlissingen	Woning	2.385, 118, 73	> € 250.000	< € 350.000	4 tot 5	125 – 150 m <sup>2</sup>	200 – 350 m <sup>2</sup>
Vlissingen	Woning	875, 32, 9	> € 400.000	€ 400.000 - € 450.000	5	150 – 175 m <sup>2</sup>	450 – 550 m <sup>2</sup>
Vlissingen	2-onder-1 kap	47, 10, 12	> € 350.000	€ 350.000 - € 400.000	5	125 – 150 m <sup>2</sup>	250 – 350 m <sup>2</sup>
Vlissingen	Tussenwoning	720, 51, 31	> € 250.000	€ 250.000 - € 325.000	4	125 – 150 m <sup>2</sup>	200 – 300 m <sup>2</sup>
Vlissingen	Hoekwoning	21, 5, 3	> € 300.000	€ 300.000 - € 325.000	4	125 – 150 m <sup>2</sup>	250 – 350 m <sup>2</sup>
Vlissingen	Vrijstaand	447, 16, 3	> € 450.000	€ 450.000 - € 500.000	5	150 – 175 m <sup>2</sup>	500 – 600 m <sup>2</sup>



### Krapte West-Souburg

In West-Souburg is er een sterke schaarste aan aanbod. Met slechts 10 woningen in verkoop > € 250.000 en 393 zoekers in deze prijsklasse, is het aantal zoekers 39 keer meer dan het aantal beschikbare woningen. In de hogere prijsklasse > € 400.000 houdt deze schaarste aan tot 31 keer meer dan het aantal beschikbare woningen. Kortom, West-Souburg specifiek staat de woningmarkt zeer onder druk. Zowel in het middensegment als het duurder segment.

Gebied	Type woning	Aantal serieuze zoekers, woningen te koop, woningen verkocht	Prijsklasse	Meest voorkomen de prijsklasse	Aantal slpk gewenst	Woonopp. gewenst	Perceelopp. gewenst
West-Souburg	Woning	93, 3, 1	> € 450.000	€ 450.000 - € 500.000	5	150 – 175 m2	400 – 650 m2
West-Souburg	Woning	393, 10, 6	> € 250.000	€ 250.000 - € 300.000	4 tot 5	125 – 150 m2	250 – 300 m2

### Woonwensen Schinkel de Weerd

Schinkel de Weerd maakt gebruik van een nieuwbouwportal met ca. 3.500 woningzoekenden. Is het beschikbaar nieuwbouwaanbod niet passend, dan kunnen kandidaten hun woonwensen achterlaten (259 huidige woonwensen voor directe omgeving). Hierbij zijn er ca. 79 kandidaten op zoek naar een woning > € 300.000. Met name de aanwezigheid van zoekers naar levensloopbestendige woningen valt op.

- Doelgroep > 56 jaar het grootst met zoekers voor 2 personen
- Grootste zoekprofiel € 300.000 – 350.000
- 115 – 130 m2 woonoppervlakte
- Perceeloppervlakte 250 – 500 m2
- Groot profiel gelijkvloers (31 zoekers)

## 4. Verhuisbewegingen

### Verhuisbewegingen Claverveld fase 1

Voor de verhuisbewegingen van Claverveld Fase 1 zijn in totaal de 70 kopers van projectmatige woningen en vrijstaande kavels.

De verhuisbewegingen van Claverveld Fase 1 tonen aan dat maar liefst ca. 70% uit Vlissingen afkomstig is. In totaal woont ca. 60% nu binnen een straal van 2 km. Ca. 33% is afkomstig uit West- en Oost-Souburg (veelal afkomstig uit de gezinswoningen in de Noorderbaan en Oost-Souburg en de vrijstaande woningen in West-Souburg). Voor het grootste deel speelt Claverveld, op basis van deze informatie, een sterke lokale rol. Het biedt hierbij zichtbaar de mogelijkheden voor een woon carrière voor huishoudens woonachtig in omliggende wijken. Het aandeel kopers buiten Vlissingen betreft ca. 30%.

Afkomstig uit de stad;	Aantal	%
Vlissingen	49	70,0%
Middelburg	7	10,0%
Zeeland (overig)	6	8,6%
Buiten Zeeland	8	11,4%

Afstand tot locatie	Aantal kopers	%
0 - 500 meter	19	27,1%
500 - 1000 meter	11	15,7%
1000 - 2000 meter	16	22,9%
> 2000 meter	24	34,2%
	70	

### Verhuisbewegingen Vlissingen

Onderstaand beeld toont aan dat het totaal aantal verhuizingen naar Vlissingen in 2019 significant lager is dan in 2018 (349 t.o.v. 582). De meest voorliggende oorzaak is schaarste op de woningmarkt, welke voornamelijk ook bevestigd wordt in de Funda vraagscan. Er is minder aanbod op de markt in de bestaande bouw, waardoor transactieaantallen omlaag gaan. Procentueel zien we dat 49% vanuit Vlissingen zich weer in Vlissingen gaat vestigen. Hierbij is Oost-Souburg niet meegerekend.

Verhuizingen naar Vlissingen (Bron; NVM, november 2019)

Naar Vlissingen toe	Vlissingen	Koudekerke	Middelburg	Oost-Souburg	Goes	Overig	Totaal	% afkomstig uit Vlissingen
2019	172	5	35	41	7	89	349	49
2018	280	10	51	71	7	163	582	48
2017	234	12	55	74	7	137	519	45

Bij verhuizingen vanuit Vlissingen verhuist 59% weer binnen Vlissingen. Het absolute aantal dat uit Vlissingen vertrekt (293) is in zijn totaliteit lager dan naar Vlissingen toe (349). We spreken hier over een **positief migratiesaldo**.

Verhuizingen vanuit Vlissingen (Bron; NVM, november 2019)

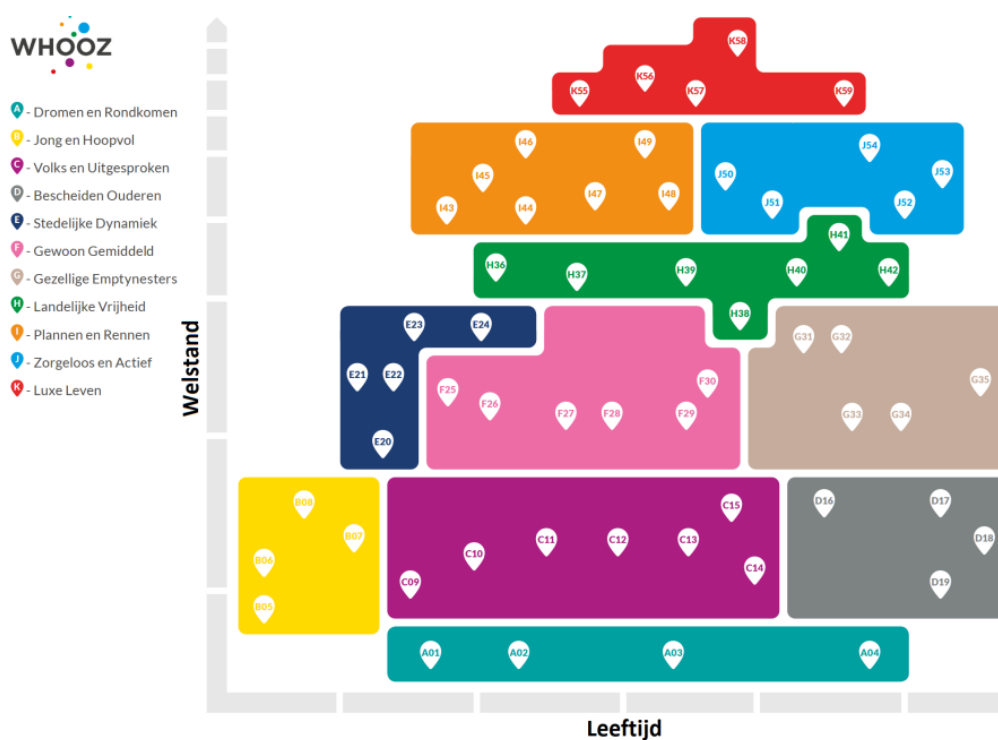
Uit Vlissingen	Vlissingen	Koudekerke	Middelburg	Oost-Souburg	Goes	Overig	Totaal	% Afkomstig uit Vlissingen
2019	173	8	22	44	3	43	293	59
2018	282	13	47	70	0	52	464	61
2017	233	10	70	78	3	54	448	52

## 5. Doelgroepanalyse

Voor het bepalen van de potentie naar specifieke doelgroep wordt gekeken naar de Whooz profielen. Whooz (tot 2016 Experian) heeft 7,7 miljoen huishoudens in Nederland ingedeeld in 11 Whize-hoofdgroepen en 59 subgroepen. Deze groepsindeling is onder andere gebaseerd op welstand, leeftijd en huishoudensgrootte. Het resultaat is een classificatie die een duidelijk beeld schetst van de Nederlandse consumenten voor wat betreft hun sociodemografie, levensstijl, cultuur en (koop)gedrag. Op de website van Whooz is meer informatie beschikbaar over de demografische kenmerken, lifestyle en mentaliteit van deze doelgroepen. De samenwerking in de woningmarkt is tot stand gekomen met de NVM (Nederlandse Vereniging voor makelaars).

Op basis van welstand en leeftijd (hoger segment), komen hier onderstaande doelgroepen voor Claverveld in aanmerking;

- Luxe Leven : 45 – 75 jaar, zeer hoge welstand, hoog opgeleid
- Plannen en Rennen: 30 – 55 jaar. Hoge welstand, met kinderen, hoog opgeleid
- Zorgeloos en Actief: 50+ jaar, hoge welstand, zonder kinderen, hoog opgeleid
- Landelijke vrijheid; 50 – 80 jaar, gemiddeld tot hoge welstand, met of zonder kinderen



## 6. Conclusie woningbehoefte

Op basis van deze analyse kan worden geconcludeerd dat er zichtbaar woningbehoefte is in de markt naar Claverveld Fase 2. Claverveld speelt hierbij niet enkel een lokale, maar ook sterke regionale rol in de toekomst.

### *Claverveld Fase 2 als doorstroomwijk*

Conform de huidige woningvoorraad is Claverveld bij uitstek een wijk welke doorstroommogelijkheden biedt voor omliggende wijken. Met name levensloop, vrijstaand en tweekappers zijn voor een groot deel ondervertegenwoordigd in omliggende wijken conform de woningvoorraad. Hiermee biedt deze ontwikkeling een aanvulling en differentiatie in het aanbod, in tegenstelling tot een overcapaciteit van vergelijkbaar woningaanbod. Dat deze behoefte er is, is waar te nemen uit de verhuisbewegingen in Claverveld Fase 1, waar ca. 65% van de kopers afkomstig is binnen een straal van 2 kilometer.

De sterke doelgroep differentiatie binnen Claverveld vergroot de verhuisgeneidheid van omliggende wijken, doordat het een grotere doelgroep aanspreekt. Niet enkel jonge stellen/jonge gezinnen, maar ook gezinnen met tieners en vitale senioren zijn een direct doelgroep. Gezien de demografische ontwikkelingen van Vlissingen met een vergrijzing, wordt de behoefte aan levensloopwoningen voor ouderen op een centrale locatie, naar verwachting alleen maar groter. Niet enkel binnen Vlissingen, maar ook buiten Vlissingen.

### *Claverveld Fase 2 als aanvulling op woningaanbod Vlissingen*

Claverveld Fase 1 is een aanvulling op het totaalsegment aan woningaanbod Vlissingen Breed. Met name het dure segment is ondervertegenwoordigd in Vlissingen, waardoor verhuisgeneidheid van deze doelgroep naar een locatie buiten Vlissingen naar verwachting groter zal zijn. Ook in toekomstige Vlissingse ontwikkelingen, is er geen vergelijkbaar woningbouwproject in een duurder segment. Het niet ontwikkelen van Claverveld, zal een risico met zich meebrengen dat de kans groter is dat er een uitstroom van doelgroepen plaatsvindt, welke op zoek zijn naar een hoger segment.

De grootste schaarste naar duur segment in Vlissingen (> € 450.000), bevindt zich in West-Souburg. De naar verwachting landelijke locatie en ruime opzet, in combinatie met het in aanbouw zijnde Claverveld, zal deze vraag doen laten toenemen. West-Souburg is daardoor bij uitstek een passende locatie voor het product Claverveld fase 2. West-Souburg en met name Claverveld zullen zich hierdoor positioneren als een aanvulling op het bestaande aanbod, niet enkel bij omliggende wijken, maar Vlissingen Breed.

### *Claverveld Fase 2 als aanjager op regionaal gebied*

30% is niet direct afkomstig uit Vlissingen. Een groot aandeel, komt van buiten Vlissingen af op basis van de kopers van Claverveld Fase 1. Dit heeft met name als onderliggende oorzaak de kwaliteit van de woonomgeving, maar ook de zeer centrale plek. Door zich op loopafstand van het treinstation te bevinden en een goede ontsluiting met de A58, speelt Claverveld Fase 2 een regionale rol om ook kopers buiten Zeeland te trekken. Als voorloper op het gebied van een klimaatbestendige en een participerende woonomgeving, biedt Claverveld een aanvulling op regionaal gebied. Hierdoor zullen er kandidaten buiten de regio zijn die niet kiezen voor Vlissingen, maar voor Claverveld.