

Analyse woningmarkt Renesse

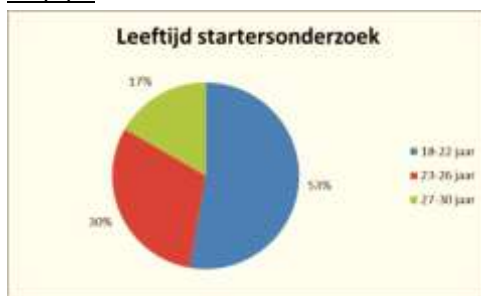
Enquête starters

In de periode van 29 juni tot 4 augustus 2015 heeft de gemeente in samenwerking met Zeeuwendijk en de dorpsraad Renesse een enquête uitgezet onder 'starters' (18 tot 30 jaar) in Renesse. In totaal zijn er 141 enquêtes verstuurd en hebben we 40 reacties ontvangen. Een respons van 28% is voor een schriftelijke enquête een gemiddelde en goede opkomst. De representativiteit is voldoende. We moeten ons realiseren dat we kwalitatief (aan welke woningen is behoefte?) wel goede conclusies kunnen trekken, maar kwantitatief (aan hoeveel woningen is behoefte?) is dit niet mogelijk. Vier jongeren willen geen andere woning betrekken. Zij hebben de enquête niet verder ingevuld. Deze enquêtes zijn ook niet meegenomen in de conclusies. Hieronder volgt een samenvatting van de resterende 36 enquêtes.

Bewoning nu en inkomen:

- 80% van de starters woont nog thuis en woont al langer dan 5 jaar in Renesse. Ruim 85% van de starters woont nu in een koopwoning. Het merendeel woont in een 2¹ kap- of vrijstaande woning.
- Een derde van de starters zit nog op school en twee derde werkt. Ruim 65% werkt in Renesse of op Schouwen-Duiveland.
- Een eventuele partner heeft meestal ook een inkomen. Het gezamenlijk inkomen is erg variabel.
 - Een netto inkomen tot € 1.000: 18%
 - Een netto inkomen tussen € 1.000 - € 2.000: 40%
 - Een netto inkomen boven € 2.000: 40%

Leeftijd:



Woonwensen:

- 7 starters willen binnen een half jaar een woning betrekken, 9 starters binnen een half jaar tot een jaar en 14 starters over een tot twee jaar. Ook zijn er nog 6 starters die pas over minimaal twee jaar een woning willen betrekken.
- De belangrijkste reden om te willen verhuizen is: zelfstandig wonen. Een deel wil samenwonen/trouwen en een deel wil hun geld investeren in een koopwoning.
- Meer dan de helft zoekt een woning voor twee personen. Een derde zoekt een woning alleen.
- 70% van de starters zoekt een woning in Renesse, 15% zoekt een woning in Zierikzee en een klein deel in Burgh-Haamstede of elders.
- De meeste starters zoeken een woning in Renesse vanwege de sociale binding, daarnaast speelt werk en omgeving een rol in hun keuze.

- De starters hebben geen voorkeur voor een bestaande woning of nieuwbouw.
- Ruim 50% zoekt een koopwoning, 42% zoekt een huurwoning en 8% heeft geen voorkeur.
- De interesse in een soort woning is divers.
 - * 20% wil een appartement
 - * 20% wil een rijtjeswoning
 - * 20% wil een 2¹kapwoning

- * 20% wil een vrijstaande woning
- * Een aantal willen een hoekwoning of hebben geen voorkeur.
- Woningen moeten minimaal 2 of 3 slaapkamers hebben.
- De volgende woningen van Zeeuwendland spreken het meeste aan:
 - Wilhelminaweg (tot € 660 per maand)
 - Emmaweg (tot € 500 per maand)



- Jan Willem Frisoweg (tot € 620 per maand)



Te besteden woonlasten:

- Een derde van de starters wil maximaal € 403 betalen voor een huurwoning, omdat ze jonger zijn dan 23 jaar en de woning met huurtoeslag dan betaalbaar is. Een derde wil maximaal € 576 betalen als ze ouder zijn dan 23 jaar. Een klein gedeelte kan een huur boven de € 600 betalen.
- Een derde van de starters is bereid om maximaal € 120.000 te betalen voor een koopwoning. Een derde is bereid een woning te betalen tussen € 120.000 en € 160.000. En een derde is bereid tot € 200.000 te betalen.
- Een derde denkt gebruik te maken van de starterslening van de gemeente en twee derde doet dit misschien.

Zoeken naar een woning:

- De meeste starters zijn pas korter dan een half jaar op zoek naar een woning. Sommige zoeken een woning tussen de een en twee jaar.
- Ruim twee derde van de starters staat niet ingeschreven bij Zeeuwendland. De rest tussen een half en vier jaar. Vrijwel niemand heeft gereageerd op een woning van Zeeuwendland in de afgelopen twee jaar. Sommige 1 of 2 keer.
- Waarom geen huurwoning?
 - Ik ben niet echt op zoek, maar sta ingeschreven om inschrijftijd op te bouwen (6x)
 - Ik heb de geschikte woning nog niet gevonden (5x)
 - Ben eigenlijk op zoek naar een koopwoning (5x)
 - Anders (niet van toepassing, niet ingeschreven, nog niet genoeg inkomen, nog niet echt zoekende, huurt particulier, wil nieuwbouw)
- 40% van de starters stelt zijn wensen bij en blijft langer thuis wonen, een aantal zoeken in een andere kern of besluiten om niet te verhuizen.

Trends en ontwikkelingen (Bron: Masterplan Renesse)

- In de bevolkingssamenstelling vinden grote veranderingen plaats de komende jaren; een groot gedeelte van de bevolking vergriest en mensen blijven langer op zichzelf wonen. We zien vooral jongere mensen

vanuit de dorpen en het platteland naar de Randstad trekken om te studeren of om te werken (ontgroening) en we zien dat huishoudens gemiddeld kleiner worden. Ook op Schouwen-Duiveland zijn de trends van vergrijzing, ontgroening en bevolkingskrimp zichtbaar. Deze ontwikkelingen hebben onder meer impact op het voorzieningenniveau (meer zorg nodig, fusie scholen en sportvoorzieningen), de beroepsbevolking (neemt af) en woningbehoefte (behoefte aan zorgwoningen en vrijkomen reguliere woningen ouderen). Ook de druk op de woningmarkt neemt af en waardoor de ontwikkelingen kunnen leiden tot waardedaling, verpaupering en leegstand van het woningbestand.

- Ook in Renesse blijven oudere mensen steeds langer zelfstandig wonen. De voorzieningen en sociale netwerken (bijvoorbeeld mantelzorg en vrijwilligerswerk) zullen hierin mee moeten gaan. Het weten te binden van jongeren en gezinnen in Renesse is ook om die reden van groot belang. Ondanks de vergrijzing is in Renesse nadrukkelijk behoefte aan werkgelegenheid voor jongeren, behoefte aan speelvoorzieningen, onderwijs en sport voor gezinnen.
- Renesse is door haar kernkwaliteiten, aanwezige werkgelegenheid en relatief goede bereikbaarheid vanuit Randstad en Vlaamse Ruit op Schouwen-Duiveland een aantrekkelijke plek om te wonen ten opzichte van veel andere dorpen, ook voor jongeren en jonge gezinnen. Dit zorgt ervoor dat nieuwe mensen naar Renesse blijven komen en hier (al dan niet in deeltijd) komen wonen (Woonvisie, 2013). Sommige werken of ondernemen in Renesse, anderen blijven dat in de Randstad doen. Toenemende digitalisering maakt dat steeds beter mogelijk.
- Wonen, werken en recreëren lopen steeds meer door elkaar heen. Je ziet daarbij mensen die steeds iets nieuws opzoeken, maar ook veel mensen die juist een soort tweede (t)huis zoeken, niet te ver van de eigen woonplaats. Met name dat laatste is een bekend verschijnsel op de Kop van Schouwen.
- De ontwikkeling en realisatie van Brouwerseiland aan de Brouwersdam zorgt zowel voor incidentele als structurele werkgelegenheid in de regio, waaronder ook Renesse valt. Wellicht dat er op termijn werknemers van Brouwerseiland op Schouwen-Duiveland, meer in het bijzonder Renesse willen wonen. Dit kan leiden tot een toenemende vraag naar (starters)woningen.

Bevolking en huishoudens

In 2012 heeft Renesse 1595 inwoners en is het na Burgh-Haamstede de kern met de oudste samenstelling in bevolking naar leeftijd. Slechts 20% van de bevolking (335 inwoners) in Renesse is jonger dan 24 jaar, terwijl 47% ouder is dan 55 jaar (resp. gemiddelde gemeente: 26% en 37%). De kern Renesse is dus net als Burgh-Haamstede sterk vergrijsd. 14% van de bevolking in Renesse is ouder dan 75 jaar. Dit is ook terug te zien in de huishoudenssamenstelling.

Renesse heeft minder 1-2 persoonshuishoudens onder 55 jaar en minder gezinnen dan gemiddeld in de gemeente. Terwijl het aantal 1-2 persoonshuishoudens boven 55 jaar ruim boven het gemiddelde in de gemeente ligt. Renesse heeft 770 huishoudens en heeft tot 2022 te maken met een gemiddelde bevolkingsafname van 7% en huishoudenskrimp van 4%. Hierdoor neemt naar de toekomst toe de druk op de woningmarkt verder af. Op 1 januari 2015 had Renesse 1544 inwoners. De laatste jaren heeft Renesse te maken met een bevolkingsafname van 3,5%.

Woningvoorraad

De kern Renesse heeft ruim 900 woningen. Ongeveer 70% van de woningen zijn koop, 20% zijn huurwoningen van Zeeuwend en 10% zijn particuliere huurwoningen. Deze percentages komen overeen met het gemiddelde op Schouwen-Duiveland.

- De woningvoorraad bestaat voor een groot gedeelte uit vrijstaande woningen: 61% t.o.v 36% gemiddeld op Schouwen-Duiveland.

- Renesse heeft weinig rij- en hoekwoningen: 15% t.o.v. 38% gemiddeld binnen de gemeente.
- Het aantal appartementen ligt op het gemiddelde van de gemeente.
- Opvallend is dat Renesse weinig koopwoningen heeft tussen de € 150.000 en € 200.000: 7% t.o.v. 24% gemiddeld op Schouwen-Duiveland. Dit is wel te verklaren, omdat er weinig rijwoningen zijn en veel vrijstaande woningen in Renesse.

Huurwoningen:

Zeeuwsland heeft in Renesse 183 huurwoningen in bezit. Hiervan zijn er 62 nulredenwoningen en 80 geschikt voor gezinnen. Deze woningen (totaal 142) zijn ook geschikt voor starters. Voor senioren zijn er daarnaast in Renesse nog 41 nulredenappartementen. Tot 2023 vindt er geen sloop en vervangende nieuwbouw plaats en worden er maar 4 woningen aangeboden voor verkoop (Capelweg 16 en 25, Lindelaan 37, Zeeanemoonweg 66). Er worden 9 woningen in stand gehouden tot 2023 zonder grote investeringen, na deze periode vindt hier mogelijk herstructurering plaats (te weten: Zeeanemoonweg 27-35 en 36-62).

De gemiddelde mutatiegraad voor 2014 in Renesse bedraagt 8%. Dit komt overeen met de gemiddelde mutatiegraad over het totale woningbestand van Zeeuwsland.

Te koop staande woningen:

- In de periode 2013-2015 staan er jaarlijks ongeveer 45 woningen te koop in Renesse.
- In Renesse staan er bijna geen appartementen te koop.
- In de categorie tot € 180.000 staan er in 2013 en 2015 geen woningen te koop in Renesse
- In de categorie tussen € 180.000 en € 250.000 staan er in 2015 veel minder woningen te koop dan in 2013.
- Boven € 250.000 staan er veel woningen te koop zowel in 2013 als in 2015.
- In het woonmilieu Wonen aan de kust staan er minder goedkope woningen en meer dure woningen te koop.

Woonvisie

In de Woonvisie 2013-2022 heeft de gemeente de ambitie om minimaal te kunnen voorzien in de opvang van de natuurlijke groei in de kernen. Verder wordt ruimte gegeven aan de woningbehoefte van permanente en tijdelijke vestigers, door aantrekkelijke woonmilieus in zowel de bestaande voorraad als ook in de nieuwbouw.

De woonvisie moet er voor zorgen dat tot 2022 de juiste keuzes te maken om in 2040 het strategische doel te hebben bereikt: *'We wonen prettig naar wens en behoefte'*.

Deze doelstelling tot 2022 is uitgesplitst in de volgende ambities/beleidsaccenten:

- kwantitatieve ambities voor eigen behoefte;
- kwalitatieve ambities voor eigen behoefte;
- pakken van woonkansen voor vestigers.

In de woonvisie is een onderscheid gemaakt in woonmilieus vanwege de diversiteit. Renesse valt onder het woonmilieu *Wonen aan de kust* (samen met Burgh-Haamstede, Ellemeet, Noordwelle en Scharendijke). De focus in dit woonmilieu zal steeds meer op herstructurering en transformatie van de bestaande voorraad liggen.

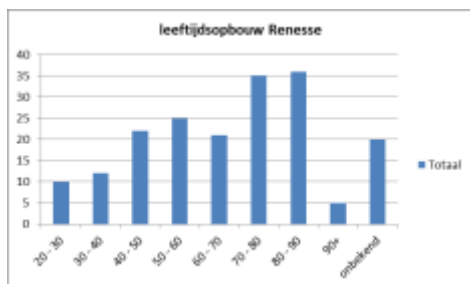
Woningmarktafspraken:

In de regionale woningmarktafspraken 2014 zijn er 3 woningen opgenomen voor de woningbouwlocatie van de gemeente aan de Hogezoom (3 vrijstaande woningen, veel grond) en 16 woningen voor het Centrum op een nog nader te bepalen locatie. Deze woningen kunnen gerealiseerd worden voor de eigen bevolking, maar zeker ook voor de behoefte van vestigers.

Huurders Zeeuwsland:

Woningcorporatie Zeeuwsland heeft inzicht gegeven in de vraag onder starters naar huurwoningen in Renesse.

De leeftijdsopbouw van de huurders van Zeeuwend in Renesse in 2015:



Ontwikkeling woningzoekendenbestand:

Van de 33 jongeren (jonger dan 34 jaar) die per 1 juli 2015 staan ingeschreven, hebben er 21 in het afgelopen jaar (augustus 2014 tot juli 2015) gereageerd op een woning. Dit betekent dat er 12 wel staan ingeschreven bij Zeeuwend, maar in het afgelopen jaar niet hebben gereageerd op een woning. De 21 actief woningzoekenden van 34 jaar en jonger (starters) reageren op woningen in verschillende kernen en niet uitsluitend op woningen binnen de kern Renesse.

Het gemiddelde inkomen van de woningzoekenden jonger dan 34 jaar bedraagt € 19.484. Van de 33 woningzoekenden hebben er 3 een inkomen van € 35.000 of meer. Bij een inkomen van € 35.000 kan - afhankelijk van de gekozen rente - een woning worden gefinancierd in het zogenoemde starters-segment, een woning met een koopprijs van € 153.000 k.k. of € 154.000 v.o.n.

Urgent woningzoekenden:

In aansluiting op signalen uit de kring van woningzoekenden en hun omgeving in Renesse heeft Zeeuwend begrepen dat sprake zou zijn van een aantal dringende situaties. Hiervan bleek bij Zeeuwend niets bekend. Zeeuwend heeft daarom tijdens de openbare dorpsraadvergadering in 2013 gevraagd aan mensen die vonden dat zij niet snel genoeg geholpen werden zich te melden bij Zeeuwend. Deze oproep is herhaald in de nieuwsbrief die over de opstelling van het Masterplan in het dorp is verspreid. Naar aanleiding hiervan hebben zich uiteindelijk drie woningzoekenden gemeld. Deze woningzoekenden hebben binnen zes maanden na hun urgentieverklaring een passend aanbod ontvangen.

Aangeboden huurwoningen 1 januari 2014 tot 1 oktober 2015:

In totaal zijn in deze periode 22 woningen aangeboden in de kern Renesse.

- In 2014 in totaal 13 woningen. Drie woningen zijn toegewezen aan personen uit Renesse, vijf woningen aan personen uit een andere kern van Schouwen-Duiveland en vijf woningen aan personen van buiten het eiland (vestigers zijn met name 75+ en geïnteresseerd in Vronenburg). De leeftijd varieerde tussen de 21 en 86 jaar.
- In 2015 zijn er tot op heden totaal 9 woningen toegewezen. Vier woningen zijn toegewezen aan personen uit Renesse, drie woningen aan personen uit een andere kern van Schouwen-Duiveland en twee woningen aan personen van buiten het eiland. De leeftijd varieerde tussen de 25 en 69 jaar.

Bij het aanbieden van woningen is in één situatie geëxperimenteerd met een voorrangregeling voor starters. Dit leidde maar tot 4 reacties uit de doelgroep starters. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat de kwaliteit van de aangeboden woning niet geheel aansloot bij de preferenties van de doelgroep starters.

Eindconclusie

Enquête

Een groep van 40 personen, die sociaal of economisch verbonden is met Renesse, zoekt binnen een aantal jaren een (starters)woning op Renesse. Wat opvalt is dat er geen specifieke voorkeur is voor een bestaande of nieuwbouw woning. Wel is het merendeel op zoek naar een koopwoning, met een grote diversiteit aan type (rij-, hoek-, vrijstaand en appartement). De te besteden woonlasten (huur en koop) en de wens naar een bepaalde woning

liggen hierdoor wel veruit elkaar. Uitgaande van een gemiddelde koopprijs voor een goedkope nieuwbouw starterswoning van tenminste € 150.000 beschikt nog steeds maar een zeer beperkt deel van de woningzoekenden - ingeschreven bij Zeeuwend - over voldoende inkomen om een koopwoning te verwerven.

Trends / Bevolking

De afname van het aantal jongere huishoudens (20-35 jaar) en de uitstroom uit de woningmarkt (huur en koop) van de omvangrijke babyboomgeneratie maakt dat er een groot aantal (met name eengezins-)woningen vrijkomt op de markt. De druk op de woningmarkt wordt steeds minder gespannen. Daarnaast neemt de verhuismobiliteit af, doordat de zorg langer thuis moet worden verleend. Dit wil niet zeggen dat er geen nieuwe woningen kunnen komen, maar wel met mate en toekomstbestendig. Nieuwe woningen moeten een aanvulling zijn op de bestaande woningvoorraad en rekening houden met de toekomstige huishoudenssamenstelling.

Woningvoorraad

De bestaande woningvoorraad in Renesse wijkt erg af van het gemiddelde op Schouwen-Duiveland. Er zijn meer duurdere vrijstaande woningen en minder goedkope rijwoningen. Hierdoor zijn er weinig koopwoningen in Renesse tussen de € 150.000 en € 200.000 en staan er weinig woningen te koop in deze categorie. Bij de realisatie van nieuwbouw moeten we sterk rekening houden met de bestaande woningvoorraad en de ontwikkeling van de huishoudens naar de toekomst. Renesse heeft meer dan voldoende woningen boven de € 200.000 en speelt met de bestaande sociale huurwoningvoorraad ook al goed in op betaalbare huurwoningen voor starters en ouderen. Er is voldoende aanbod van betaalbare eengezinshuurwoningen, maar deze wordt momenteel bewoond door een snel vergrijzende groep huurders. Deze huurders zouden beter kunnen doorstromen naar een levensloopbestendige woning. Door nadere voorwaarden te stellen in het aanbieden van deze woningen kan bereikt worden dat de doelgroep starters uit Renesse hier eerder voor in aanmerking komt.

Woonvisie

Het uitgangspunt in de woonvisie is dat starters in het beginsel bediend worden in de bestaande woningvoorraad. Dit doen we door:

- Het aantrekkelijker maken van het kopen een woning in de bestaande woningvoorraad (starterslening, Stimuleringsregeling Duurzame Particuliere Woningverbetering, Provinciaal Impuls Wonen).
- Starterslening is alleen voor de aankoop van een bestaande woning.
- Verkoop van huurwoningen door Zeeuwend.
- Realiseren lopende bouwplannen voor starters in Zierikzee en Burgh-Haamstede.

Huurders

Het beeld van een omvangrijke problematiek voor starters woonachtig in Renesse om aan een (huur)woning in Renesse te komen, wordt niet gestaafd door het actuele woningzoekendenbestand van Zeeuwend. De aandacht voor de startersproblematiek in Renesse heeft ook niet tot grote wijzigingen in het woningzoekendenbestand geleid.

Bij het aanbieden van woningen is één situatie geëxperimenteerd met een voorrangregeling voor starters. Dit leidde niet tot aan grote reactie uit de doelgroep starters. Urgent woningzoekenden hebben binnen zes maanden na hun urgentieverklaring een passend aanbod ontvangen.

Aanbevelingen

Het onderzoek naar starterswoningen in Renesse heeft opgeleverd dat uitgangspunten in het concept Masterplan overeind kunnen blijven. Hierbij is het leggen van een verbinding tussen nieuwbouw-/herstructureringsprojecten en bestaande woningbouw een belangrijk aandachtspunt.

Opgave: 'Wonen als maatschappelijke impuls en ten behoeve van ruimtelijke verbetering'

De Kop van Schouwen vergriest en Renesse ook. Dat betekent dat er grotere behoefte zal zijn aan woningen die geschikt zijn voor ouderen en mensen die slecht ter been zijn. Het betekent ook dat er de komende jaren naar verwachting relatief veel woningen op de markt gaan komen, als oudere mensen bijvoorbeeld verhuizen.

Dit biedt kansen voor mensen om in Renesse een eigen woning te vinden. Het vraagt wel een opwaardering van de bestaande woningvoorraad, waarbij woningen levensloopbestendiger en energetisch duurzamer zullen moeten worden, om deze aantrekkelijker te maken voor de belangrijke doelgroepen. Mogelijk zullen de vrijkomende woningen niet altijd de juiste woningen zijn, of zijn deze niet betaalbaar voor de doelgroepen. Om die reden is er in beperkte mate ook ruimte voor nieuwbouw van woningen, waarbij de woonvisie leidend is. Op die manier kan tevens ingespeeld worden op mogelijk nieuwe mensen van buiten, bijvoorbeeld werknemers van het te ontwikkelen 'Brouwerseiland'.

Woonruimte voor jongeren uit het dorp en eventuele nieuwe vestigers is belangrijk om het dorp en de gemeenschap jong en vitaal te houden. Periodiek zal onderzocht worden wat de maatschappelijke behoefte is en op basis daarvan zullen indien dat nodig blijkt de regionale afspraken over het programma tegen het licht worden gehouden.

De insteek is dat de ontwikkeling van nieuwe woningen vooral zal worden ingezet om in te spelen op de maatschappelijke vraag (1-2 persoons huishoudens) en om ruimtelijke opgaven in het dorp vorm te geven. De focus nu en in de toekomst ligt daarom op herstructurering en transformatie van de bestaande woningvoorraad (sloop-nieuwbouw woningen). Daarnaast biedt inbreiding (functieverandering) met woningen kansen om probleemlocaties op te lossen. Mogelijke locaties zijn bijvoorbeeld de locatie van bouwbedrijf Braber en het WEA-gebouw.

Bestaande woningvoorraad

De bestaande huurwoningvoorraad biedt kansen om in te spelen op de vraag van starters in Renesse. Door een aantal huurwoningen te koop aan te bieden kan er op korte termijn ingespeeld worden op de vraag van starters naar betaalbare woningen. De bestaande huurwoningenvoorraad in Renesse past in sommige gevallen wellicht niet bij de huidige wens van de starter. Heroverwogen kan worden door Zeeuwlant om de verouderde woningvoorraad eerder te herstructureren en met nieuwbouw tegemoet te komen aan de vraag van starters. Ook kan door het realiseren van levensloopbestendige woningen senioren worden 'verleidt' om de huidige woningvoorraad beschikbaar te krijgen voor starters.

- ✓ De gemeente gaat in gesprek met Zeeuwlant over het aanpassen van de vastgoedstrategie van Zeeuwlant voor Renesse. In het kader van de wederzijdse prestatieafspraken kunnen (nieuwe)afspraken worden gemaakt over het aanpassen van de verkoopportefeuille, eerdere kwaliteitsverbetering (energetisch en esthetisch) bestaande woningvoorraad, herstructurering (sloop-nieuwbouw) voor eigen inwoners en vestigers.

Nieuwbouw

Ter aanvulling op de (nieuwe) afspraken in de bestaande woningvoorraad zijn er mogelijkheden om nieuwbouwwoningen te realiseren tussen € 120.000 - € 180.000 voor de doelgroep 1-2 persoonshuishoudens. Hierbij is het belangrijk om te zorgen voor een diversiteit aan woningtypes (appartement, rij- en hoekwoning) dicht bij het centrum. Voor de doorstroming in de huurwoningvoorraad kunnen grondgebonden levensloopgeschikte woningen (rond de huursubsidiegrens) worden gerealiseerd.

Projectgroep Startersonderzoek Renesse, oktober 2015