

# Schaarsteonderzoek gemeente Middelburg

Stec Groep aan gemeente Middelburg

Lukas Meuleman, Julia Bloem & Job Wevers  
26 april 2023

# Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding	3
1.2 Onze aanpak	3
1.3 Leeswijzer	3
<b>2. Conclusies en advies</b>	<b>4</b>
2.1 Woningschaarste in koopsegment tot € 300.000	4
<b>3. Analyse schaarste</b>	<b>6</b>
3.1 In principe te weinig passende woningen voor lage inkomens in Middelburg	6
3.2 Dynamiek op de koopwoningmarkt is hoog in betaalbare segment	10
3.3 Positief saldo binnen- en buitenlands migratiesaldo zorgt voor toename aantal personen	11
3.4 Verwachte huishoudenstoename vergroot woningdruk	15
<b>Bijlage A: Analyses op wijkniveau</b>	<b>17</b>

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Gemeente Middelburg onderzoekt de mogelijkheid om een huisvestingsverordening in te stellen. Hiermee onderzoekt Middelburg de behoefte en mogelijkheden om te sturen op wijzigingen in de bestaande woningvoorraad.

Een huisvestingsverordening kan enkel worden ingevoerd wanneer er sprake is van schaarste aan woningen in de gemeente of wanneer er aantoonbare leefbaarheidsproblematiek is. Deze schaarste of leefbaarheidsproblematiek dient onderbouwd te worden aangetoond. Om die reden brengen we in deze notitie de woningschaarste in de gemeente Middelburg in beeld.

Dit woningschaarsteonderzoek geeft antwoord op de volgende vragen:

- Is er op dit moment schaarste op de woningmarkt in de gemeente Middelburg? En zo ja, hoe ziet deze schaarste eruit, zowel kwantitatief (aantallen) als kwalitatief (woningtypen en prijssegmenten)?
- Zijn er verschillen in de mate van schaarste tussen de verschillende wijken binnen de gemeente Middelburg? En betekent dit dat er een verschil (in prijsgrens) moet worden gehanteerd tussen deze wijken, indien schaarste wordt aangetoond?
- Op basis van bovenstaande: welke doelgroepen worden op dit moment door de schaarste verdrongen op de woningmarkt? Denk bijvoorbeeld aan koopstarters en middeninkomens (prijsgrenzen).
- Hoe gaat de schaarste in Middelburg zich naar verwachting op middellange termijn (tien jaar) ontwikkelen?

## 1.2 Onze aanpak

We onderzoeken woningschaarste in de gemeente Middelburg op gemeente- en wijkniveau (zie figuur A2 in bijlage A voor de wijkindeling). We analyseren uitgebreid de huidige inkomenssamenstelling, woningvoorraad, marktdynamiek en verhuisdynamiek in de gemeente en wijken en we kijken vooruit op basis van de verwachte huishoudensontwikkeling. Hierbij trekken we regelmatig een vergelijking met regionale, provinciale en landelijke aantallen.

De aan- of afwezigheid van schaarste vormt de basis voor onze conclusies. Dit onderzoek biedt daarmee een eventuele onderbouwing om regels op te kunnen nemen in de huisvestingsverordening voor de woningsegmenten waarvoor schaarste wordt aangetoond.

## 1.3 Leeswijzer






Onze onderzoeksresultaten vertalen we in hoofdstuk 2 naar de belangrijkste conclusies. De analyse van de woningschaarste zetten we uiteen in hoofdstuk 3. Analyses op wijkniveau zijn in te zien in de bijlagen.

## 2. Conclusies en advies

In dit hoofdstuk vatten we de belangrijkste conclusies van ons schaarsteonderzoek samen. We bepalen aan de hand daarvan of er sprake is van schaarste in de gemeente Middelburg en, indien dit het geval is, tot welke hoogte (WOZ-waarde) we deze schaarste terug zien. We maken hierbij onderscheid naar wijken.

### 2.1 Woningschaarste in betaalbare koopsegment

Tabel 1: Conclusies woningschaarste gemeente Middelburg

Aspect	Bevindingen	Taxatie schaarste	Toelichting in:
<b>Passende woningvoorraad</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De groep lage inkomens is in de gemeente Middelburg relatief groot vergeleken met de rest van de COROP-regio Overig Zeeland en Nederland.</li> <li>De bestaande woningvoorraad sluit onvoldoende aan. Rekening houdend met huurprijzen en WOZ-waarden zijn er onvoldoende woningen voor huishoudens met een lage inkomens met passend toewijzen.</li> <li>De passende woningvoorraad voor lage inkomens is circa 95% van de omvang van de inkomensgroep.</li> </ul>		Paragraaf 3.1
<b>WOZ-waarde koopwoningen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in de gemeente Middelburg is ongeveer gelijk aan het regionale gemiddelde.</li> <li>Wel is er sprake van een stevige groei van de WOZ-waarde in de afgelopen jaren waardoor het aandeel betaalbare woningen is afgenomen.</li> </ul>		Paragraaf 3.1
<b>Dynamiek koopwoningmarkt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Bijna de helft van de te koop aangeboden en verkochte woningen in het afgelopen jaar hebben een vraagprijs van boven de NHG-grens.</li> <li>In vergelijking met de regio is de marktdynamiek op de koopwoningmarkt relatief hoog tot € 300.000. Daarboven lijkt de markt meer ontspannen, maar alsnog krap.</li> <li>De gemiddelde transactieprijs in de gehele gemeente lag het afgelopen jaar op bijna € 327.000. Dat is circa 41% hoger dan vijf jaar geleden.</li> </ul>		Paragraaf 3.2
<b>Verhuisdynamiek</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>De gemeente Middelburg kent al langer een overwegend positief binnenlands migratiesaldo bovenop een positief buitenlands migratiesaldo. Dit kan de concurrentie en dus de schaarste op de woningmarkt vergroten.</li> </ul>		Paragraaf 3.4
<b>Verwachte ontwikkeling</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Het aantal huishoudens neemt naar verwachting toe in de aankomende jaren. De doelgroep met een leeftijd boven de 65 jaar neemt het sterkst toe.</li> <li>Met name het aantal huishoudens met een laag inkomen neemt nog toe. Dit wordt mede veroorzaakt door vergrijzing in de gemeente. Dit kan de druk op de betaalbare woningvoorraad verder vergroten.</li> </ul>		Paragraaf 3.5

## 2.2 Differentiatie tussen wijken nodig

Woningschaarste is aantoonbaar in de gemeente Middelburg. Er is sprake van een beperkte passende woningvoorraad voor lage inkomens. Dit ontstaat onder andere door een sterke stijging van de koopwoningprijzen en de hypotheekrente. Daardoor is slechts een beperkt deel van de koopwoningvoorraad bereikbaar voor lage- en middeninkomens. We zien wel dat er duidelijke verschillen bestaan tussen de wijken van de gemeente Middelburg in de mate waarin deze krapte op de koopwoningmarkt optreedt. We taxeren daarom dat differentiatie van de prijsgrens van woningschaarste in het koopsegment nodig is. We maken onderscheid in drie categorieën:

- **Tot € 245.000 (Dauwendaale, Nieuw- en Sint Joosland, Nieuw Middelburg en Stromenwijk/'t Zand):** deze wijken hebben een relatief betaalbare woningvoorraad. De gemiddelde WOZ-waarde, vraagprijs en transactieprijs lagen het afgelopen jaar duidelijk beneden het gemeentelijk gemiddelde. Daarnaast geldt in deze wijken dat er in principe voldoende passende woningen zijn voor lage inkomens maar middeninkomens hebben niet altijd de mogelijkheid om door te stromen naar een woning die bij hen past. Ter bevordering van de doorstroming voor middeninkomens is daarom met name verdere regulering tot een WOZ-waarde van € 245.000 wenselijk.
- **Tot € 300.000 (Arnhemuiden, Binnenstad, Griffioen, Klarenbeek, Middelburg zuid en Sint Laurens):** deze wijken hebben een vrij gemiddelde woningvoorraad voor de gemeente Middelburg. We zien met name schaarste aan koopwoningen terug in het segment tot € 300.000. Tot dit bedrag zien we dat het aanbod in deze wijken beperkt is. Dit is veroorzaakt door de sterke stijging van de koopwoningprijzen. Ook ligt de gemiddelde transactieprijs in de meeste van deze wijken hoger dan dit bedrag.
- **Tot € 355.000 (Brigdamme, Mortiere en Veersepoort):** deze wijken hebben een relatief zeer kleine passende woningvoorraad voor lage inkomens. Ook lag de gemiddelde transactieprijs in deze wijken beduidend hoger en was het aanbod tot € 355.000 zeer beperkt. De schaarstegrens ligt mogelijk dus (fors) hoger dan de 'reguliere' betaalbaarheidsgrens van € 355.000. De gemeente Middelburg kan er voor kiezen om voor de wijken Brigdamme, Mortiere en Veersepoort een hogere WOZ-grens te hanteren voor een specifiek instrument wanneer dit bijdraagt aan de betaalbaarheid in deze wijken.

# 3. Analyse schaarste

In dit hoofdstuk werken we ons onderzoek naar woningschaarste verder uit. Allereerst brengen we de huidige woningmarkt van gemeente Middelburg in beeld. Dit doen we onder andere door in te gaan op het aantal huishoudens per inkomensgroep en hun bijkomende huur- en koopmogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad. Ter ondersteuning hiervan tonen we de recente markt- en verhuisdynamiek op de Middelburgse woningmarkt. We leggen hierbij regelmatig een vergelijking met provinciale en landelijke aantallen. Zo tonen we ook de mate van schaarste in verhouding tot andere gemeenten. Tenslotte kijken we vooruit: hoe gaat het aantal huishoudens zich ontwikkelen, om welke doelgroepen gaat het en wat betekent dit voor de te verwachte woningschaarste?

De analyses in dit hoofdstuk tonen we op gemeenteniveau. Dezelfde analyses hebben we echter ook op wijkniveau uitgewerkt. Deze zijn te vinden in de bijlagen. In dit hoofdstuk verwijzen we daar regelmatig naar. Zo duiden we ook de verschillen die mogelijk tussen wijken bestaan.

## 3.1 Te weinig passende woningen voor lage inkomens in Middelburg

### Bepaling inkomensgrenzen op basis van toewijzingsregels sociale huurwoningen

De inkomensgrenzen in dit schaarsteonderzoek zijn gekozen op basis van de toewijzingsregels voor sociale huurwoningen. Deze regels zijn per 1 januari 2022 aangepast en in 2023 geïndexeerd. Ter verduidelijking lichten we hierna de geldende regels per inkomensgroep inclusief bijbehorende inkomensgrenzen toe:

- **Lage inkomens met passend toewijzen:** bij 95% van de woningen die corporaties toewijzen aan huishoudens met een inkomen onder de grens voor huurtoeslag (passend toewijzen) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Voor **eenpersoonshuishoudens** geldt een inkomensgrens van € 25.475 en voor **meerpersoonshuishoudens** een inkomensgrens van € 34.575. De inkomensgrens voor ouderen ligt iets lager (€ 25.075 / € 33.800).
- **Lage inkomens zonder passend toewijzen:** ook deze huishoudensgroep behoort tot de doelgroep van de sociale huur. In principe moeten corporaties vanaf 2022 92,5% van de woningen toewijzen aan de doelgroep (lage inkomens). 7,5% mag dus vrij worden toegewezen. Indien hierover afspraken zijn gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie mogen corporaties tot maximaal 15% vrij toewijzen en dus 85% aan de doelgroep. **Eenpersoonshuishoudens** in de doelgroep van sociale huur mogen maximaal een inkomen van € 44.035 hebben en **meerpersoonshuishoudens** een inkomen van maximaal € 48.625. Voor deze doelgroep geldt dat ze niet een passende woning voor huurtoeslag toegewezen hoeven te krijgen.
- **Middeninkomens:** er is geen vaste inkomensgrens voor middeninkomens. In dit onderzoek gaan we uit van een maximaal inkomen van € 56.329 per huishouden. Deze is voor 2023 met een zelfde percentage geïndexeerd als voor lage inkomens zonder passend toewijzen (+8,02%).
- **Hoge inkomens:** alle huishoudens met een inkomen **boven de € 56.329** per huishouden behoren in dit onderzoek tot de hoge inkomens.

### Relatief meer huishoudens met lage inkomens in gemeente Middelburg

In onderstaande tabel geven we de omvang van inkomensgroepen voor de gemeente Middelburg weer en zetten we deze af tegen de omvang van deze groepen in de COROP-regio<sup>1</sup>, provincie en Nederland. Het valt op dat gemeente Middelburg relatief meer lage inkomens (52%) heeft vergeleken met midden- en hoge inkomens. Ook als we dit vergelijken met het regionale, provinciale en landelijke gemiddelde. Het verschil komt met name door het relatief grote aandeel lage inkomens zonder passend toewijzen (27%). Het grootste

---

<sup>1</sup> Een COROP-gebied is een regionaal gebied binnen Nederland dat deel uitmaakt van de COROP-indeling. Deze indeling wordt gebruikt voor analytische doeleinden. De COROP-regio waar Middelburg onder valt is de COROP 'overig Zeeland'.

aandeel huishoudens met hoge inkomens is te vinden in Mortiere (80%). Relatief het grootste aandeel lage inkomens wonen in de wijken Dauwendaele (65%) en Nieuw Middelburg (66%).

**Tabel 2: Huishoudens naar inkomensgroepen**

Inkomensgroep	Middelburg	Overig Zeeland	Zeeland	Nederland
<b>Lage inkomens met passend toewijzen</b> (tot € 25.475 / € 34.575)	5.815 (25%)	36.565 (29%)	51.380 (29%)	2.493.835 (31%)
<b>Lage inkomens zonder passend toewijzen</b> (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)	6.375 (27%)	22.250 (17%)	31.005 (18%)	1.291.400 (16%)
<b>Middeninkomens</b> (€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239)	1.835 (8%)	68.350 (54%)	94.405 (53%)	4.225.485 (53%)
<b>Hoge inkomens</b> (€ 56.239 +)	9.535 (41%)			
<b>Totaal</b>	<b>23.560</b> <b>(100%)</b>	<b>127.165</b> <b>(100%)</b>	<b>176.790</b> <b>(100%)</b>	<b>8.010.720</b> <b>(100%)</b>

Bron: Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2023).

### Bepaling betaalbare woningvoorraad op basis van huurprijzen en WOZ-waarden

Om te beoordelen voor welke inkomensgroepen het aanbod in de gemeente Middelburg mogelijk beperkt is, stellen we eerst de betaalbare prijscategorieën in de huur en koop vast. We rekenen wat betreft koopwoningen met de WOZ-waarde (peildatum: 1 januari 2022). In de huidige markt overstijgen de transactieprizen deze WOZ-waarde vaak ruim. Op de lange termijn (met naar waarschijnlijkheid een meer ontspannen markt) geeft deze WOZ-waarde echter een redelijke indicatie voor de passende koopwoningvoorraad. We schenken verderop aandacht aan de invloed van de huidige woningmarkt op de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen.

Voor **lage inkomens met huurtoeslag** zonder eigen middelen (anders dan voor de kosten koper) zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 150.000 en een huurwoning tot circa € 725 betaalbaar (kale huur, uitgaande van een huurquote van 25%). In de praktijk heeft deze doelgroep recht op toewijzing van een sociale huurwoning tot de aftoppingsgrens (€ 647,19 voor een- en tweepersoonshuishoudens en € 693,60 voor meerpersoonshuishoudens).

Voor **lage inkomens zonder huurtoeslag** met een inkomen tot maximaal € 48.625 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 210.000 bereikbaar op basis van hypotheekmogelijkheden. Een betaalbare huurprijs voor deze groep loopt van € 725 tot € 1.015. Aansluitend bij de toewijzingsregels van sociale huurwoningen vormt het hoogste sociale huursegment van de aftoppingsgrens (€ 647,19 / € 693,60) tot de liberalisatiegrens (€ 808,06) een geschikte huurcategorie.

Voor **middeninkomens** met een inkomen tot maximaal € 56.239 zonder eigen middelen zijn koopwoningen met een prijs tot circa € 245.000 bereikbaar en huurwoningen van € 1.015 tot € 1.180. Dit laatste komt overeen met woningen die vaak als middenhuur worden getypeerd, namelijk vanaf de liberalisatiegrens (€ 808,60) tot € 1.050. Overige woningen met een hogere huurprijs (meer dan € 1.180) of woningwaarde (meer dan € 245.000) zijn enkel bereikbaar voor **hoge inkomens** (of lagere inkomens met voldoende middelen). Gegevens van deze huurcategorie zijn beschikbaar met de ondergrens € 1.050.

### Onvoldoende passende woningen voor lage inkomens zonder passend toewijzen

In onderstaande tabel geven we een indicatie van de omvang van de woningvoorraad per inkomensgroep. Hieruit blijkt dat er onvoldoende passende woningen voor lage inkomens zonder passend toewijzen zijn. In deze inkomensgroep zitten 6.375 huishoudens, 5.680 woningen zijn passend voor deze doelgroep. In totaal is de passende woningvoorraad voor lage inkomens iets kleiner dan de omvang van deze doelgroep (95%).

**Tabel 3: Omvang woningvoorraad per inkomensgroep**

Inkomensgroep	Betaalbare klasse huur en koop*	Aantal hh '23	Passende huurwoningen	Passende koopwoningen	Aandeel passend
<b>Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 25.475 / € 34.575)</b>	Koop: tot € 150.000 Huur: tot € 725	5.815	5.520 (tot aftoppingsgrens, < €647,19 / € 693,60)	275	100%
<b>Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625)</b>	Koop: € 150.000 - € 210.000 Huur: € 725 - € 1.015	6.375	2.950 (tot liberalisatiegrens, < € 808,06)	2.730	89%
<b>Middeninkomens (€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239)</b>	Koop: € 210.000 - € 245.000 Huur: € 1.015 - € 1.180	1.835	885 (middenhuur, < € 1.050)	2.420	180%
<b>Hoge inkomens (€ 56.239 +)</b>	Koop: € 245.000 + Huur: € 1.180 +	9.535	240 (dure huur, € 1.050 +)	8.660	93%
<b>Totaal</b>		<b>23.560</b>	<b>9.595</b>	<b>14.080</b>	<b>100%</b>

Bron: Hypotheker.nl, Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), WOZ-register gemeente Middelburg (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Afronding op vijftallen.

### Tussen wijken bestaan grote verschillen in aandeel passende woningen voor lage inkomens

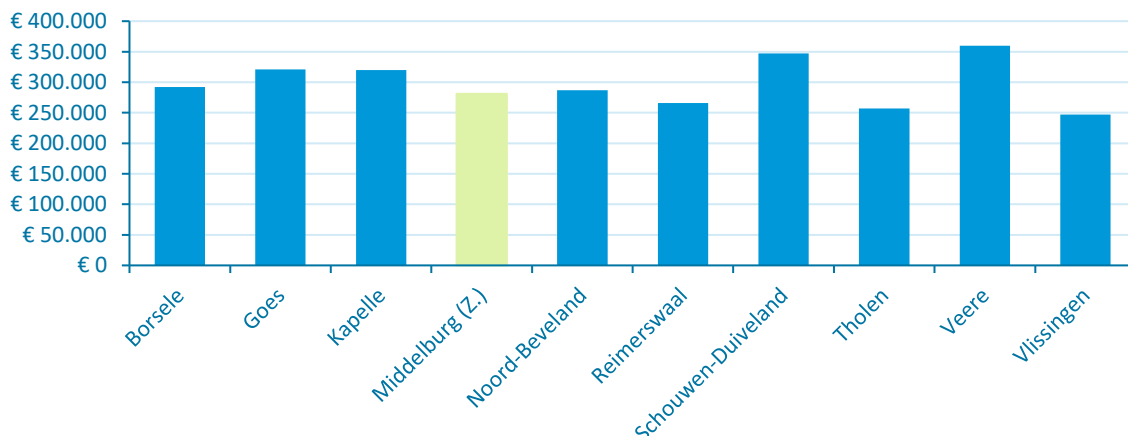
Op gemeenteniveau zien we dat het aandeel passende woningen voor lage inkomens zonder passend toewijzen onvoldoende is. Voor lage inkomens in totaal is er voor 95% van de huishoudens een passende woning. Op wijkniveau zien we verschillen. Met name in de wijken Brigdamme, Mortiere en Veersepoort geldt er een woningschaarste voor lage inkomens gebaseerd op huidige woningvoorraad. In deze wijken is de passende woningvoorraad voor lage inkomens onder de 50%. Voor de overige wijken geldt een licht tekort dan wel overschot aan passende woningen voor lage inkomens. Zie tabel A1 in bijlage A voor de precieze verhoudingen tussen de wijken.

### Gemiddelde WOZ-waarde in gemeente Middelburg iets onder regionaal gemiddelde

Wanneer we de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen in Middelburg vergelijken met andere gemeenten in de COROP-regio zien we dat deze iets onder gemiddeld is. In 2022 was de gemiddelde WOZ-waarde voor koopwoningen in Middelburg € 281.000. In de COROP-regio was dit ongeveer € 298.000. De gemiddelde WOZ-waarde in Schouwen-Duiveland en Veere lagen het hoogst in de regio. Reimerswaal, Tholen en Vlissingen hebben een lagere gemiddelde WOZ-waarde. Op basis van het WOZ-register van de gemeente Middelburg zien we een stijging van de gemiddelde WOZ-waarde in 2023 ten opzichte van 2022. De gemiddelde WOZ-waarde ligt op bijna € 323.000 voor de koopwoningen. Dat is een stijging van 15% ten opzichte van een jaar eerder.



**Figuur 1: Gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen, 2022**



Bron: CBS (2022). Bewerking Stec Groep (2023).

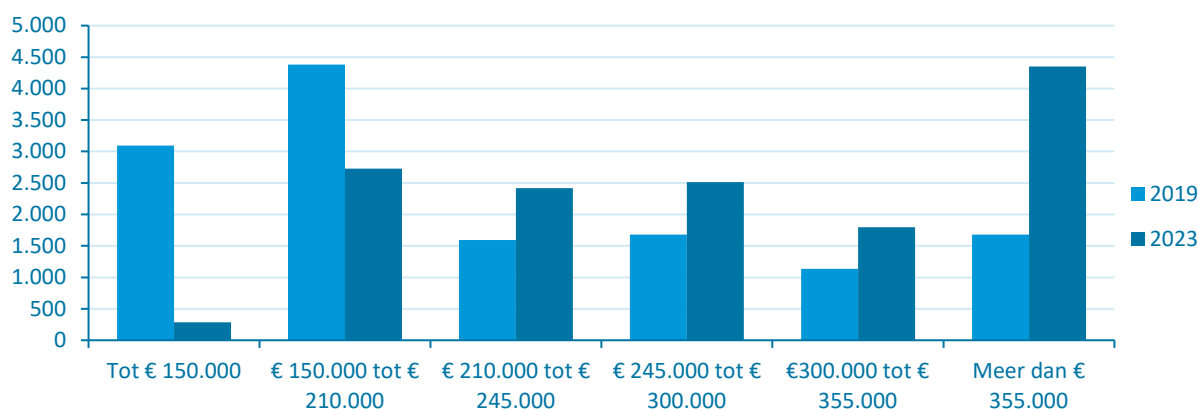
**WOZ-waarde koopwoningvoorraad verschilt sterk tussen wijken**

Op basis van de gemeentelijke WOZ-gegevens (2023) hebben we ook inzichtelijk gemaakt hoe de koopwoningvoorraad van de diverse wijken in de gemeente Middelburg is opgedeeld naar WOZ-waardeklassen. We zien grote verschillen. Op gemeenteniveau geldt dat bijna 40% van de woningen een WOZ-waarde heeft tot € 245.000. Iets meer dan 30% heeft een WOZ-waarde van boven de NHG-grens. Binnen de wijken valt op dat Dauwendaele relatief de meeste woningen met een WOZ-waarde tot € 245.000 heeft (74%). Mortiere heeft relatief de meeste woningen met een WOZ-waarde boven € 355.000 (78%). Ook in Veersepoort staan relatief veel woningen boven de NHG-grens (74%). De verdeling van de WOZ-waardeklassen is per wijk te vinden in tabel A2 in bijlage A.

**Aandeel woningen met een WOZ-waarde tot € 245.000 sterk afgenomen**

We hebben de WOZ-waarde van koopwoningen in 2023 vergeleken met hun waarde in 2019. Op basis hiervan is te zien dat in 2019 64% van de woningen volgens hun WOZ-waarde bereikbaar was voor lage- en middeninkomens (tot € 245.000). Nu is dit teruggelopen tot slechts 39%. We merken hierbij op dat het inkomen van huishoudens in dezelfde periode ook is toegenomen. Deze ontwikkeling is echter beduidend minder sterk. Daarnaast is ook de huidige hypotheekrente (circa 4% bij NHG) en dus hypotheeklast hoger dan in 2019 (circa 2% bij NHG). De voorraad dure woningen (vanaf € 355.000) is juist sterk toegenomen tot circa 30%. In 2019 was dit nog slechts 11%.

**Figuur 2: Ontwikkeling WOZ-waarde gemeente Middelburg 2019-2023**



Bron: WOZ-register gemeente Middelburg (cijfers 2019-2023). Bewerking Stec Groep (2023).

## 3.2 Dynamiek op de koopwoningmarkt is hoog in betaalbare segment

### Weinig aanbod en zeer hoge dynamiek in segment tot € 300.000

Naast het afzetten van de bestaande inkomensgroepen tegen de voor hen passende woningvoorraad geeft ook de marktdynamiek een inkijk in de krapte van bepaalde woningprijsklassen in de gemeente Middelburg. Immers hoe kleiner het aanbod en hoe hoger de dynamiek op de woningmarkt, hoe krappere/schaarser de mogelijkheden voor kopers zijn. We zien dat in de gemeente Middelburg met name in het prijssegment tot € 300.000 een zeer hoge dynamiek plaatsvindt en het aanbod klein is. Ook als we dit vergelijken met de COROP-regio. In hogere prijssegmenten lijkt de markt meer ontspannen. Ook is te zien dat circa de helft van de woningen het afgelopen jaar is aangeboden of is verkocht tot een vraagprijs van € 355.000. Onderscheid makend naar wijken zijn de verschillen groot. Zo is in de wijken Brigdamme, Klarenbeek, Mortiere, Sint Laurens en Veersepoort het aandeel aangeboden/verkochte woningen tot € 300.000 kleiner dan 25%. In Dauwendaele, Nieuw- en Sint Joosland en Nieuw Middelburg is dit aandeel juist meer dan twee derde. In tabel A3 in bijlage A staan alle verschillen tussen de wijken.

Tabel 4: Huidig aanbod te koop- en verkochte woningen, april 2023

Prijsklassen	Te koop april '23	%	Verkocht afgelopen jaar	%	Totaal te koop/verkocht	%	Aanbod/transactieratio* (%)	
							Gemeente Middelburg	Overig Zeeland
Tot € 150K	0	0%	11	2%	11	1%	0%	32%
€ 150K - € 210K	20	9%	75	13%	95	12%	27%	34%
€ 210K - € 245K	17	7%	64	11%	81	10%	27%	26%
€ 245K - € 300K	32	14%	156	26%	188	23%	21%	36%
€ 300K - € 355K	24	10%	46	8%	70	8%	52%	49%
Meer dan € 355K	139	60%	240	41%	379	46%	58%	74%
<b>Totaal</b>	<b>232</b>	<b>100%</b>	<b>592</b>	<b>100%</b>	<b>824</b>	<b>100%</b>	<b>39%</b>	<b>49%</b>

Bron: Funda (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023). Verkoop afgelopen jaar. \*Aandeel te koop staande woningen ten opzichte van het totaal aantal verkochte woningen in afgelopen jaar. Een lager percentage betekent een hogere dynamiek.

### Relatief hoge gemiddelde transactieprijzen en woningen worden snel verkocht

We hebben hiernaast ook gegevens van de NVM uitgevraagd (maart 2022 – maart 2023). Hieruit blijkt dat de gemiddelde transactieprijzen van een woning in de gemeente het afgelopen jaar op € 326.600 lag. Dit is vergelijkbaar met de WOZ-waarde van 2023. Er zijn verschillen te zien tussen type woningen. Een rijwoning of appartement onder de 80 vierkante meter heeft gemiddeld een transactieprijzen onder de gemiddelde WOZ-waarde. De andere typen liggen daarboven. Als we verder inzoomen op wijkniveau zien we dat de laagste gemiddelde transactieprijzen te vinden is in Dauwendaele (€ 255.000). De gemiddeld hoogste transactieprijzen is in Brigdamme (€ 615.000). Ook wat betreft de transactieprijzen geldt dat de verschillen tussen de wijken dus groot zijn. Verder is de gemiddelde tijd tussen het te koop zetten van een woning en de verkoop van een woning gemiddeld 32 dagen. Landelijk was dit in 2022 gemiddeld 35 dagen en in het eerste kwartaal van 2023 42 dagen.

**Tabel 5: NVM-transactiegegevens, maart 2022 – maart 2023**

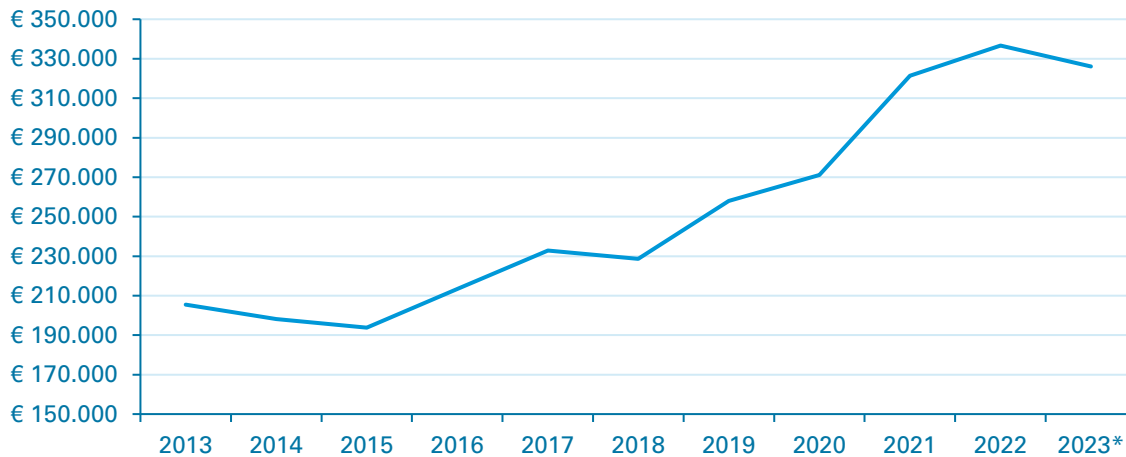
Woningtypen	Transacties	Transactie-prijs	Transactie-prijs per m2	Verkoop-tijd in dagen	Woonopp. transacties	Perceelopp. transacties
Tussenwoning	225	€ 277.600	€ 2.775	28	85	137
Hoekwoning	107	€ 307.000	€ 2.805	36	95	179
Twee-onder-een-kap	77	€ 391.300	€ 3.100	31	118	270
Vrijstaand	40	€ 617.200	€ 3.780	36	168	702
Appartement < 80 m2	46	€ 199.600	€ 3.240	21	53	0
Appartement > 80 m2	43	€ 381.200	€ 3.750	55	74	0
<b>Totaal</b>	<b>538</b>	<b>€ 326.600</b>	<b>€ 3.020</b>	<b>32</b>	<b>94</b>	<b>220</b>

Bron: NVM (2023). Bewerking Stec Groep (2023). Kolom 3 afgerond op € 100. Kolom 4 afgerond op € 5.

**Gemiddelde transactieprijs met circa 41% gestegen in afgelopen vijf jaar**

Uit een vergelijking van de gemiddelde transactieprijs volgens de NVM-transactiegegevens met de gemiddelde transactieprijs uit eerdere jaren (CBS, 2022) blijkt dat deze sterk is gestegen. In 2018 was de gemiddelde transactieprijs nog € 229.000. In vijf jaar tijd (2018 t/m maart 2023) is de gemiddelde transactieprijs daarmee gestegen met circa 43% (326.600). Dit zet de betaalbaarheid van de koopsector sterk onder druk.

**Figuur 3: Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs, 2013-2023\***



Bron: CBS (cijfers 2014-2022.), NVM (2023). \*gegevens 2023 komen uit de NVM gegevens van gemeente Middelburg en gaat over maart 2022 – maart 2023.

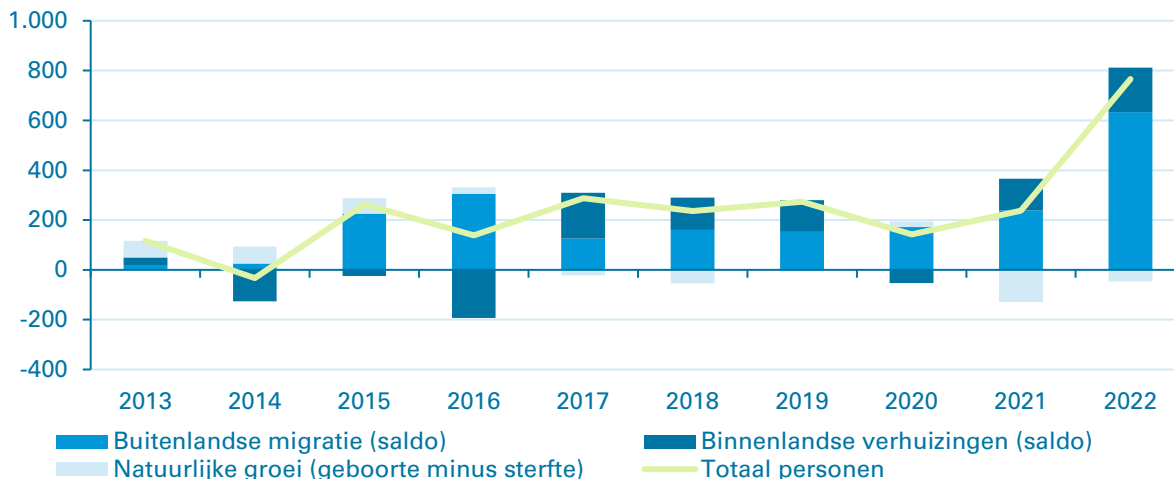
### 3.3 Positief saldo binnen- en buitenlands migratiesaldo zorgt voor toename aantal personen

**Aanhoudende groei in aantal huishoudens door binnen- en buitenlandse verhuizingen**

De historische demografische ontwikkeling van gemeente Middelburg laat zien dat er in de afgelopen 10 jaar een aanhoudende positief saldo is. Dit komt doordat er jaarlijks meer binnenlandse- en buitenlandse

verhuizingen plaatsvinden in de gemeente. Met name in 2022 was het saldo buitenlandse migratie hoog. De natuurlijke groei lag de afgelopen 10 jaar gemiddeld rond 0. Dat wil zeggen dat er ongeveer evenveel mensen overlijden als dat er geboren worden. Sinds 2017 is er een omslag te zien in het saldo binnenlandse verhuizingen. Enkel in 2020 was dit saldo negatief, voor de rest van de jaren positief. Dit draagt ook bij aan de stijgende lijn in het aantal personen in gemeente Middelburg.

**Figuur 4: Demografiemodel , 2013-2022**

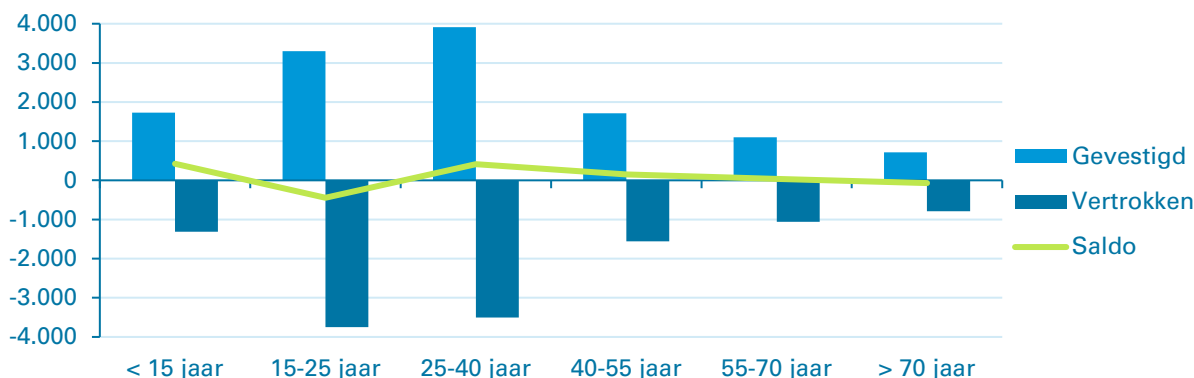


Bron: CBS (2013-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

**Jongeren trekken weg, maar personen tussen 25-40 jaar vestigen zich juist vaker**

Het binnenlands migratiesaldo heeft overwegend een positieve invloed op de bevolkingsontwikkeling van Middelburg. Uitgesplitst naar leeftijden zien we dat dit saldo bijna voor alle leeftijdsgroepen dan ook licht positief is. De leeftijdsgroep die het meest vertrekt uit de gemeente is tussen 15 en 25 jaar oud. Dit zijn vaak studenten die het ouderlijk huis verlaten. De groep tussen 25 en 40 jaar vestigen zich vaker in de gemeente dan dat ze de gemeente verlaten in de afgelopen 5 jaar. Dit zijn vaak gezinnen wanneer je kijkt naar de bevolkingsgroep onder 15 jaar die zich ook vaker vestigen. De leeftijdsgroep boven de 40 jaar vestigen zich ongeveer net zo vaak als dat ze vertrekken. Het positieve migratiesaldo zorgt voor een toenemende druk op de woningmarkt. Dit kan mogelijk leiden tot verdringingseffecten van de eigen inwoners in segmenten waar de woningmarkt krappere is. Op wijkniveau zien we dat er met name een positief binnenlands migratiesaldo in Dauwendaele, Mortiere en Stromenwijk is in de periode 2018-2022. Dit kan deels komen door nieuwbouw, maar ook doordat hier de woningvoorraad relatief goedkoop is. Dit trekt mogelijk inwoners van andere gemeenten aan. Een overzicht van de migratiesaldi van de wijken is in te zien in figuur A2 (bijlage A).

**Figuur 5: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijdsklassen, 2018-2023**

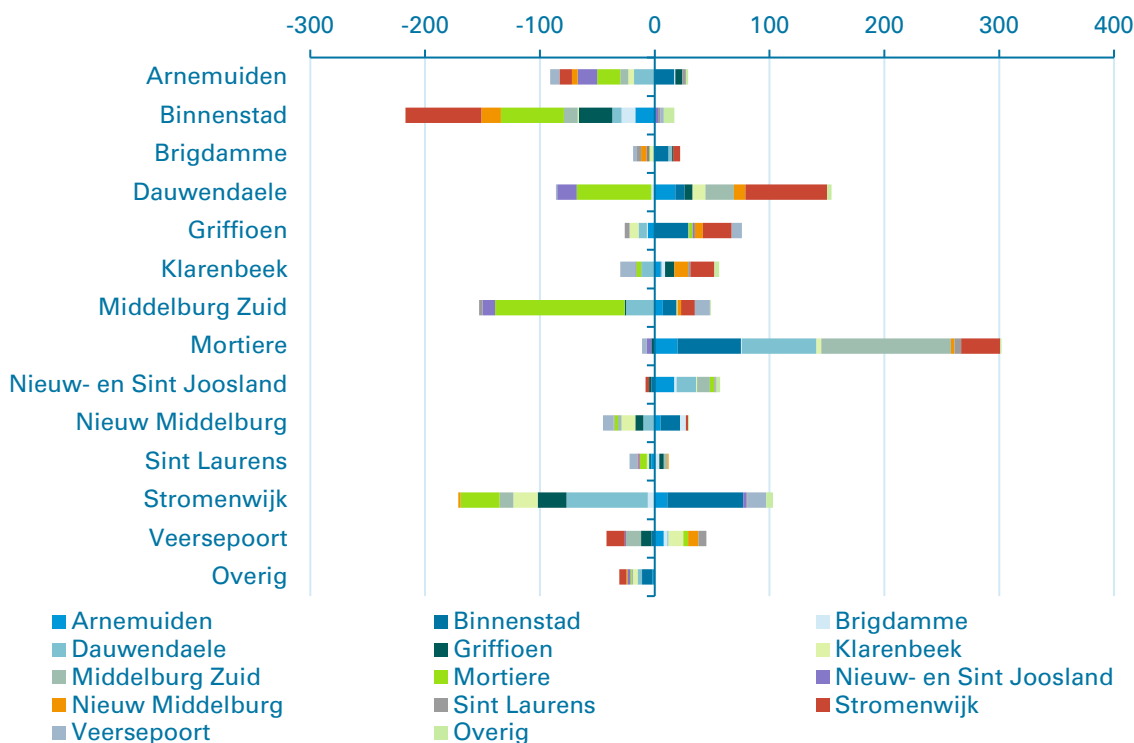


Bron: CBS (2022, cijfers 2018-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

**Een sterke aantrekkingskracht vanuit Mortiere voor de rest van de gemeente Middelburg**

Wanneer we ons vervolgens richten op de interne verhuisdynamiek van de gemeente Middelburg zien we dat met name Mortiere veel verhuizingen aantrekt vanuit andere wijken. Vooral vanuit Middelburg Zuid verhuisden mensen naar Mortiere. Mensen vanuit de binnenstad verhuisden vaak binnen de gemeente naar een andere wijk, waarbij Stromenwijk en Mortiere de populairste wijk zijn. Dit wordt waarschijnlijk veroorzaakt door het nieuwbouwaanbod.

**Figuur 6: Binnengemeentelijk migratiesaldo, 2019-2022**



Bron: BRP-register gemeente Middelburg (2023, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

**Arnemuiden heeft relatief meeste interne verhuizingen binnen eigen wijk**

Op basis van de BRP-gegevens van de gemeente kunnen we ook inzien hoe sterk de interne verhuisdynamiek per wijk is en met welke andere wijken er relatief veel verhuizingen plaats vinden. Wat opvalt is dat veel wijken in bepaalde mate een verhuisdynamiek hebben met andere wijken. Arnemuiden kent de meeste interne verhuizingen binnen eigen wijk (67%). Een mogelijke verklaring is dat Arnemuiden een daadwerkelijk aparte kern is, terwijl de meeste overige wijken binnen de kern Middelburg liggen. Voor de rest van de wijken geldt dat minder dan de helft van de verhuizingen binnen eigen wijk plaatsvinden. De wijk Binnenstad heeft intern de sterkste trekkende factor. Elke andere wijk kent een relatief sterke verhuisdynamiek met de Binnenstad. Ook Stromenwijk trekt relatief veel verhuizingen vanuit andere wijken binnen de gemeente.

Tabel 6: Uitgaande verhuizingen per wijk, 2019-2022

Uitgaande verhuizingen*	Arne-muiden	Binnen-stad	Brig-damme	Dauwen-daele	Griffioen	Klaren-beek	Middelburg Zuid	Mor-tiere	Nieuw- en Sint Joosland	Nieuw Middelburg	Sint Laurens	Stro-menwijk	Veerse-poort	Ov-erig
Arnemuiden	67%	5%	0%	5%	2%	2%	4%	5%	3%	1%	1%	4%	2%	0%
Binnenstad	3%	32%	1%	10%	7%	8%	8%	7%	1%	5%	1%	14%	3%	0%
Brigdamme	1%	18%	0%	5%	18%	18%	3%	5%	3%	6%	9%	8%	5%	0%
Dauwendaele	2%	20%	1%	20%	4%	4%	16%	11%	3%	2%	0%	15%	1%	0%
Griffioen	4%	20%	3%	10%	7%	11%	6%	6%	1%	5%	3%	19%	5%	0%
Klarenbeek	2%	33%	2%	11%	9%	7%	6%	7%	1%	5%	1%	10%	6%	0%
Middelburg Zuid	3%	15%	0%	20%	3%	3%	21%	16%	3%	3%	1%	12%	1%	0%
Mortiere	4%	20%	1%	11%	8%	7%	9%	21%	4%	2%	2%	6%	6%	0%
Nieuw- en Sint Joosland	10%	17%	0%	9%	6%	5%	13%	12%	1%	4%	0%	17%	6%	0%
Nieuw Middelburg	1%	25%	0%	9%	10%	12%	9%	4%	1%	0%	1%	19%	9%	0%
Sint Laurens	7%	24%	3%	4%	11%	9%	2%	13%	1%	2%	2%	15%	8%	0%
Stromenwijk	2%	17%	1%	18%	10%	6%	10%	5%	1%	5%	1%	22%	1%	0%
Veersepoort	2%	26%	0%	5%	14%	7%	8%	9%	3%	8%	0%	14%	3%	0%
Overig	6%	29%	0%	13%	0%	13%	3%	3%	10%	3%	0%	19%	0%	0%

Bron: BRP-register gemeente Middelburg (2023, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

### 3.4 Verwachte huishoudenstoename vergroot woningdruk

#### Aantal huishoudens neemt naar verwachting toe, met +2.020 tot 2033 en met +2.795 tot 2038

Voor het in beeld brengen van de verwachte woningschaarste in de komende jaren is de verwachte huishoudensontwikkeling van belang. Uitgesplitst naar vijf doelgroepen zien we dat met name het aantal gezinnen en alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar toeneemt. In totaal verwachten we een toename van huishoudens van +9% tot 2033 en +12% tot 2038. Waarvan het aantal gezinnen in de aankomende 10 jaar ongeveer met 5% stijgt. Het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar stijgt met ongeveer 22%. Het aantal alleenstaanden en stellen met een leeftijd tussen 35 en 65 jaar neemt naar verwachting licht toe. Tegelijkertijd zien we dat het aantal alleenstaanden en stellen tot 35 jaar afneemt. Op lange termijn zal het aantal huishoudens in deze leeftijdsgroep afnemen met 12%. De reden voor de verwachte afname van deze doelgroepen kan zijn dat er niet de juiste woningen beschikbaar zijn binnen de gemeente. Dit is zeker het geval wanneer gewenste nieuwbouw uitblijft. Al met al zorgt de verwachte huishoudensgroei voor een groeiende druk op de woningmarkt van gemeente Middelburg. Uitgesplitst naar wijken zien we dat er in de aankomende 10 jaar met name een groei in het aantal huishoudens zal plaatsvinden in Mortiere (+19%) en Sint Laurens (+36%). De ontwikkeling per wijk is verder benoemd in tabel A5 van bijlage A.

Tabel 7: Huishoudensontwikkeling gemeente Middelburg, 2023-2038

Doelgroep	2023	2033	Ontw. '23-'33	2038	Ontw. '33-'38	Ontw. '23-'38
A&S tot 35 jaar	3.030	2.820	-210 (-7%)	2670	-150 (-5%)	-360 (-12%)
Gezinnen	7.025	7.360	+335 (+5%)	7576	+215 (+3%)	+550 (+8%)
A&S 35 t/m 65 jaar	5.960	6.205	+245 (+4%)	6187	-20 (-0%)	+225 (+4%)
A&S 65 jaar en ouder	7.455	9.070	+1.615 (+22%)	9794	+720 (+8%)	+2.335 (+31%)
overig	90	120	+30 (+36%)	128	+10 (+7%)	+40 (+45%)
Eindtotaal	23.560	25.580	+2.020 (+9%)	26355	+775 (+3%)	+2.795 (+12%)

Bron: Provinciale Prognose (2020). Bewerking Stec Groep (2023).

#### Huishoudenstoename vindt naar verwachting met name plaats onder lage inkomens

Tussen 2023 en 2033 neemt het aantal huishoudens met een laag inkomen naar verwachting het sterkst toe. Met name de groep lage inkomens zonder recht op huurtoeslag zal groeien (+13%). Dit kan komen door de verwachte vergrijzing binnen gemeente Middelburg. Over het algemeen hebben zij een minder hoog inkomen dan andere doelgroepen. Dit kan ervoor zorgen dat de woningdruk in het betaalbare segment relatief groot zal zijn. Met name in wijken waar vergrijzing naar verwachting sterker optreedt, verwachten we ook een sterkere ontwikkeling van het aandeel lage inkomens. De uitwerking hiervan op de woningmarkt is echter ook mede afhankelijk van andere woningmarktontwikkelingen die zich de volgende jaren zullen voordoen. Aangezien dit deels onzeker is, is het belangrijk demografische- en woningmarktontwikkelingen goed te blijven monitoren.

**Tabel 8: Ontwikkeling inkomensgroepen gemeente Middelburg, 2023-2033**

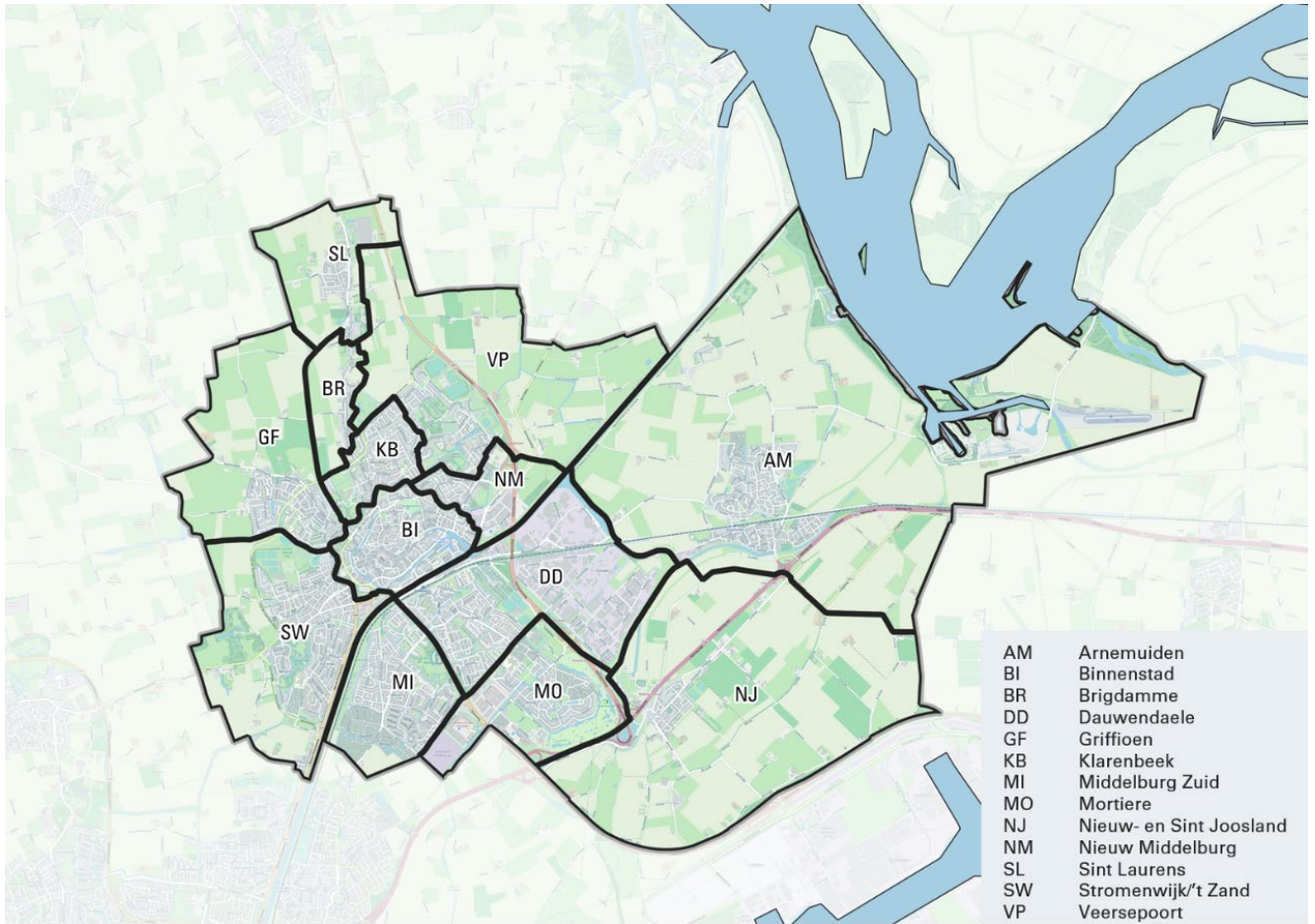
Inkomensgroep	Inkomensgrenzen	2023	2033	Ontw. 2023-2033
Laag inkomen met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep)	Tot € 25.475 / € 34.575	5.815 (24,7%)	6.450 (25,2%)	+ 630 (+ 11%)
Laag inkomen zonder recht op huurtoeslag (secundaire doelgroep)	€ 25.475 / € 34.575 tot € 44.035 / € 48.625	6.375 (27,1%)	7.230 (28,3%)	+ 855 (+ 13%)
Middeninkomens	€ 44.035 / € 48.625 tot € 56.239	1.835 (7,8%)	1.920 (7,5%)	+ 85 (+ 5%)
Hoge inkomens	€ 56.239 +	9.535 (40,5%)	9.980 (39%)	+ 445 (+ 5%)
<b>Totaal</b>		<b>23.560 (100%)</b>	<b>25.580 (100%)</b>	<b>+ 2.020 (+9%)</b>

Bron: Provinciale Prognose (2020), WoOn2021, LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen.



# Bijlage A: Analyses op wijkniveau

Figuur A1: Wijkindeling

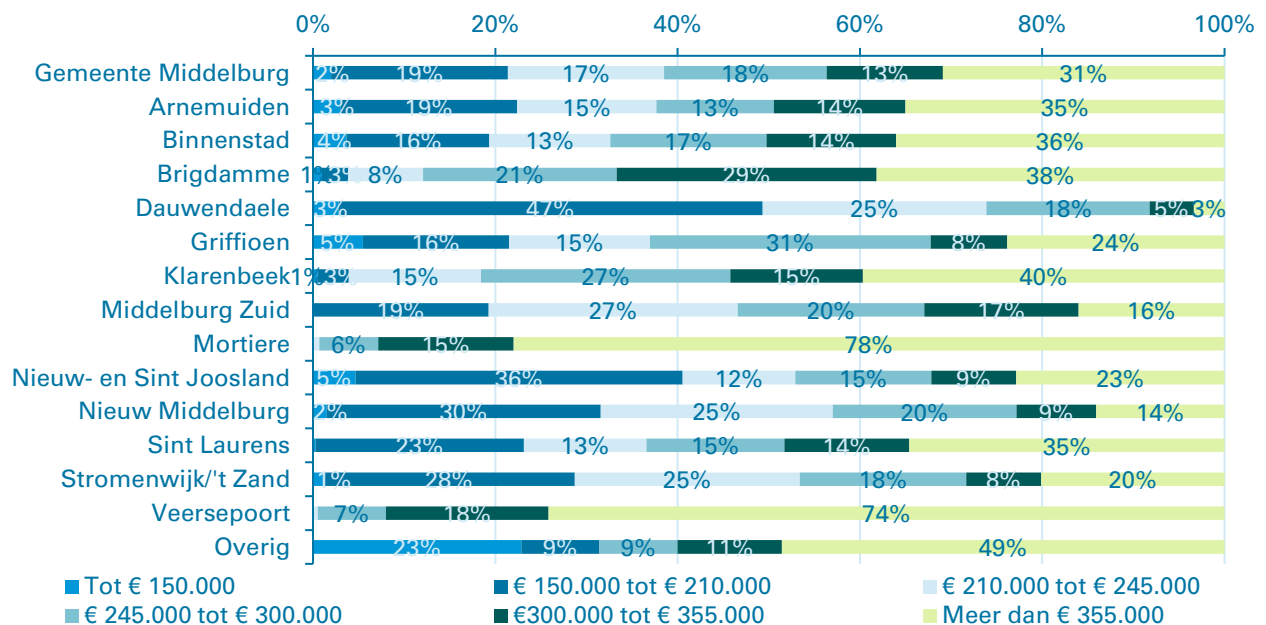


Tabel A1: Betaalbaarheid woningvoorraad, 2023

Wijk	HH met een laag inkomen*	Passende huurwoningen	Passende koopwoningen	Passende woningen	Aandeel passend
Arnemuiden	965	610	385	990	103%
Binnenstad	2.530	1.665	405	2070	82%
Brigdamme	95	0	10	10	11%
Dauwendaele	1.960	1.650	600	2250	115%
Griffioen	655	315	210	525	80%
Klarenbeek	795	660	35	695	87%
Middelburg Zuid	1.490	1.010	405	1415	95%
Mortiere	85	0	0	0	0%
Nieuw- en Sint Joosland	285	150	175	320	114%
Nieuw Middelburg	645	515	165	680	105%
Sint Laurens	175	55	80	135	77%
Stromenwijk	2.155	1.750	525	2275	106%
Veersepoort	300	95	0	95	32%
Overig	40	0	10	10	25%

Bron: Hypotheker.nl, Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), WOZ-register gemeente Middelburg (2023). Bewerking Stec Groep (2023). \*Dit omvat zowel lage inkomens met passend toewijzen als lage inkomens zonder passend toewijzen. Afgerond op vijfthallen.

Tabel A2: WOZ-waarde koopwoningen, 2023



Bron: WOZ-register gemeente Middelburg (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Tabel A3: Marktdynamiek op basis van aanbodgegevens, april 2023

Wijk	Aanbod/verkocht tot €300K t.o.v. totaal	Aanbod/transactieratio tot €300K	Aanbod/verkocht tot betaalbaarheidsgrens t.o.v. totaal	Aanbod/transactieratio tot betaalbaarheidsgrens
Arnemuiden	56%	19%	56%	19%
Binnenstad	40%	34%	49%	43%
Brigdamme	0%	0%	0%	0%
Dauwendaele	78%	36%	87%	37%
Griffioen	57%	17%	66%	19%
Klarenbeek	24%	0%	56%	6%
Middelburg Zuid	49%	19%	58%	23%
Mortiere	13%	0%	26%	25%
Nieuw- en Sint Joosland	73%	22%	80%	20%
Nieuw Middelburg	69%	6%	85%	10%
Sint Laurens	15%	0%	15%	0%
Stromenwijk	54%	20%	58%	26%
Veersepoort	0%	0%	10%	50%
Overig	0%	0%	0%	0%

Bron: Funda.nl (april 2023). Bewerking Stec Groep (2023).

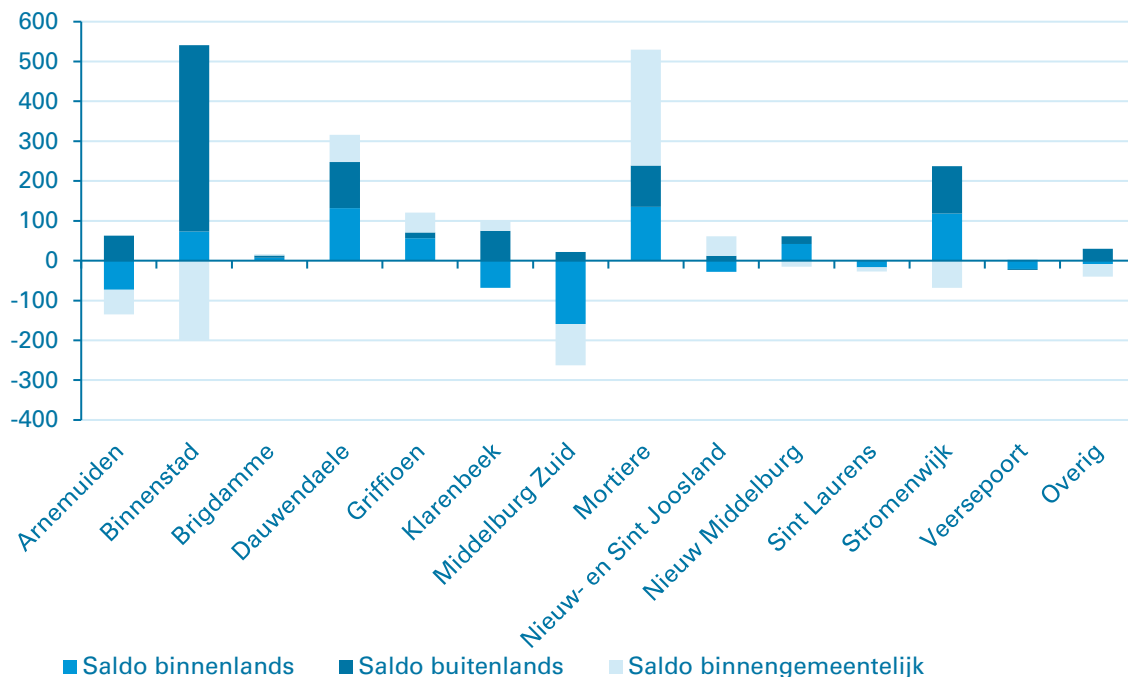
Tabel A4: Marktdynamiek op basis van transactiegegevens, maart 2022 – maart 2023

Wijken	Transacties	Gem. transactieprijs	Gem. transactieprijs/m <sup>2</sup>
Arnemuiden	49	€ 299.100	€ 2.685
Binnenstad	42	€ 350.500	€ 3.525
Brigdamme	3	€ 614.500	€ 4.755
Dauwendaele	63	€ 254.700	€ 2.375
Griffioen	42	€ 355.000	€ 3.230
Klarenbeek	29	€ 379.000	€ 2.945
Middelburg Zuid	91	€ 313.300	€ 2.890
Mortiere	28	€ 425.500	€ 3.375
Nieuw- en Sint Joosland	9	€ 258.300	€ 2.835
Nieuw Middelburg	23	€ 267.800	€ 3.220
Sint Laurens	9	€ 526.400	€ 3.325
Stromenwijk	85	€ 281.800	€ 2.835
Veersepoort	19	€ 464.600	€ 3.625

Bron: NVM (2023). Bewerking Stec Groep (2023).

Figuur A2: Migratiesaldo, 2019-2022

Bron:  
BRP-  
register



gemeente Middelburg (2023, cijfers 2019-2022). Bewerking Stec Groep (2023).

Tabel A5: Huishoudensontwikkeling 2023-2038

Wijken	'23	'33	Ontw. '23-'33	'38	Ontw. '33-'38	Ontw. '23-'38
Arnhemuiden	2.120	2.305	+ 185 (+ 9%)	2.360	+ 60 (+ 3%)	+ 240 (+ 11%)
Binnenstad	4.300	4.650	+ 350 (+ 8%)	4.805	+ 150 (+ 3%)	+ 505 (+ 12%)
Brigdamme	255	270	+ 15 (+ 6%)	280	+ 5 (+ 2%)	+ 25 (+ 9%)
Dauwendaele	3.015	3.205	+ 190 (+ 6%)	3.295	+ 90 (+ 3%)	+ 285 (+ 9%)
Griffioen	1.450	1.540	+ 85 (+ 6%)	1.585	+ 45 (+ 3%)	+ 135 (+ 9%)
Klarenbeek	1.605	1.715	+ 110 (+ 7%)	1.760	+ 45 (+ 3%)	+ 155 (+ 10%)
Middelburg Zuid	3.195	3.490	+ 295 (+ 9%)	3.595	+ 105 (+ 3%)	+ 400 (+ 13%)
Mortiere	980	1.170	+ 190 (+ 19%)	1.220	+ 50 (+ 4%)	+ 240 (+ 24%)
Nieuw- en Sint Joosland	595	625	+ 30 (+ 5%)	645	+ 20 (+ 3%)	+ 50 (+ 8%)
Nieuw Middelburg	985	1.035	+ 50 (+ 5%)	1.055	+ 20 (+ 2%)	+ 70 (+ 7%)
Sint Laurens	415	565	+ 150 (+ 36%)	170	+ 20 (+ 4%)	+ 170 (41%)
Stromenwijk	3.605	3.850	+ 245 (+ 7%)	3.975	+ 125 (+ 3%)	+ 375 (+ 10%)
Veersepoort	965	1.080	+ 115 (+ 12%)	1.115	+ 30 (+ 3%)	+ 145 (+ 15%)
Overig	80	85	+ 5 (+ 5%)	85	+ 0 (+ 1%)	+ 5 (+ 6%)

Bron: Provinciale Prognose (2020), WoOn2021, LMW (31 december 2020). Bewerking Stec Groep (2023). Afgerond op vijftallen

## Colofon

**Datum:** 24 april 2023

**Projectnummer:** 23.036

**Opdrachtgever:** Gemeente Middelburg

**Opdrachtnemer:** Stec Groep

**Adviseurs:** Lukas Meuleman, Julia Bloem & Job Wevers

### **Stec Groep**

Onderzoek en advies over wonen, werken en leefomgeving

Postbus 217, 6800 AE Arnhem

Willemsplein 5, 6811 KA Arnhem

**026 - 751 41 00**

**info@stec.nl**

**www.stec.nl**