



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Singelgebied Domburg

Advies over woningbouwprogramma



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.



RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Singelgebied Domburg

Advies over woningbouwprogramma

Opdrachtgever

Gemeente Veere

Contactpersoon

Alex Brunke

Projectnummer

34140

Datum

7 september 2016

Auteurs

Jan Scheele-Goedhart

Wilma Bakker

Eva Broxterman

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Leeswijzer	1
2	Nieuwbouw in gemeente Veere	2
2.1	Nieuwbouw in de afgelopen jaren	2
2.2	Herkomst bewoners nieuwbouw koopwoningen	3
2.3	Woningbouwafspraken en prognose	3
2.4	Het WoON 2015: verhuishensen van Zeeuwse huishoudens	4
3	Resultaten van de enquête	8
3.1	Verhuisgeneigdheid	8
3.2	Wonen in Domburg?	8
3.3	Gevraagde woningen	9
3.4	Belang van kenmerken van de woning en woonomgeving	10
3.5	Wie zijn de geïnteresseerden?	11
3.6	Bekendheid met en belangstelling voor het Singelgebied	12
4	Referentieprojecten en concurrentie	13
4.1	Rittenburg, Middelburg	13
4.2	Soutebank, Zoutelande	14
4.3	Zeeduinse Poort, Oostkapelle	14
5	Conclusie en marktadvies	16
5.1	Er is markt voor het Singelgebied, maar de markt is niet groot	16
5.2	De vraag komt vooral uit de lokale markt, nauwelijks van buiten	16
5.3	Betaalbaarheid is een belangrijk aandachtspunt	17
5.4	Bouwen voor doorstromers	17
5.5	Advies bouwprogramma	17

1 Inleiding

De gemeente Veere werkt aan de herontwikkeling van het Singelgebied in Domburg. Onderstaande luchtfoto laat de verschillende delen van dat plangebied zien. In het gebied worden naar verwachting circa 90 woningen gerealiseerd. Inmiddels is men bezig met de invulling van het woningbouwprogramma voor die locatie. Na een eerdere, globale marktverkenning van RIGO heeft de gemeente daarom nu gevraagd om een nader marktadvies: wat zou een realistische invulling van het Singelgebied zijn.



1.1 Leeswijzer

Dit rapport bevat de uitkomsten van deze marktverkenning. In dit rapport beginnen we met een aantal globale cijfers over wonen in de gemeente Veere en over nieuwbouw in het algemeen (hoofdstuk 2). In hoofdstuk 3 zijn de uitkomsten beschreven van de bewonersenquête die gehouden is over wonen in het Singelgebied. Hoofdstuk 4 zet een aantal vergelijkbare projecten naast elkaar. Op basis van de verschillende informatiebronnen wordt in hoofdstuk 5 een onderbouwd marktadvies geformuleerd.

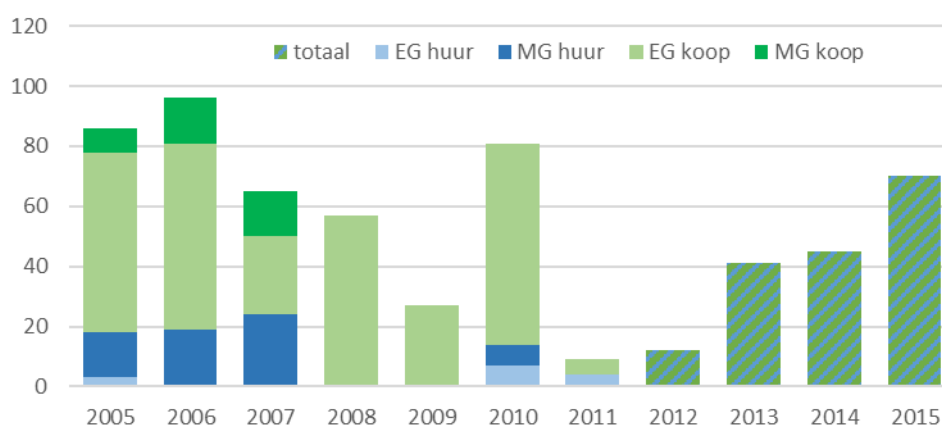
2 Nieuwbouw in gemeente Veere

We beginnen de verdieping door te kijken naar een aantal algemene cijfers. Deze cijfers geven op zichzelf geen zicht op het gewenste programma voor het Singelgebied, maar ze helpen wel als achtergrond om een beeld van de lokale woningmarkt te krijgen. We kijken in dit hoofdstuk naar de nieuwbouw in de gemeente Veere in de afgelopen jaren en naar de herkomst van bewoners in die woningen.

2.1 Nieuwbouw in de afgelopen jaren

In de periode 2005 – 2015 zijn er in de gemeente Veere gemiddeld ruim 50 woningen per jaar opgeleverd (figuur ...). Daarvan bestond het grootste deel tot 2011 uit koopwoningen – vanaf 2012 publiceert het CBS daar geen gegevens meer over; vermoedelijk is de verdeling nog vergelijkbaar.¹ Er is in het verloop van de productie per jaar een dip te zien, vermoedelijk vanwege de crisis op de woningmarkt. Tot 2008 lag de productie op ongeveer 60 – 70 woningen per jaar, met uitzondering van 2010 gaat de productie in 2009 – 2013 meer richting de 20 tot 30 woningen per jaar. De afgelopen twee jaar lijkt de productie weer wat aan te trekken.

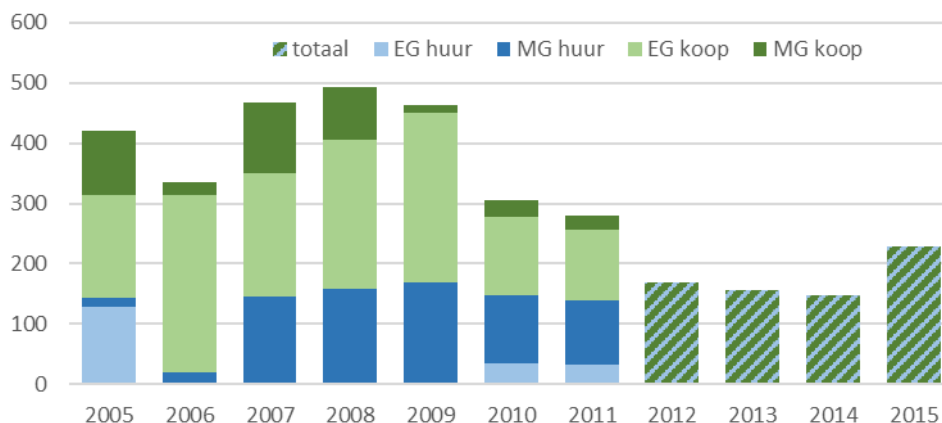
figuur 2-1 Woningproductie per jaar naar type in gemeente Veere



Van de totale nieuwbouw in de regio Walcheren (zie figuur ...) neemt Veere gemiddeld ongeveer 20% voor haar rekening. De gemiddelde productie ligt in de regio op ruim 300 woningen per jaar. In de andere twee gemeenten, Middelburg en Vlissingen, worden naar verhouding meer huurappartementen gerealiseerd dan in Veere zelf. Eengezinshuurwoningen worden in die twee andere gemeenten, net als in Veere, de laatste jaren weinig gerealiseerd.

¹ Er zijn cijfers over 2012 en 2013 bekend via SysWov (<http://syswov.datawonen.nl>), die laten zien dat er inderdaad vooral koopwoningen zijn opgeleverd in 2012 en 2013. In 2012 waren dat eengezinswoningen, in 2013 voor een groot deel appartementen. De totaalcijfers volgens SysWov zijn niet gelijk aan die volgens het CBS.

figuur 2-2 Woningproductie per jaar naar type in Walcheren



2.2 Herkomst bewoners nieuwbouw koopwoningen

Bij nieuwboukoopwoningen wordt in de Monitor Nieuwe Woningen geregistreerd waar de bewoners vandaan komen.² Voor Veere zijn daarover weinig gegevens bekend vanuit de Monitor: slechts over in totaal 84 woningen in de periode 2006 – 2014. Daarvan is de overgrote meerderheid afkomstig uit de gemeente Veere zelf; ongeveer 10% is afkomstig uit andere gemeenten, vooral Middelburg of Vlissingen.

2.3 Woningbouwafspraken en prognose

Met de provincie Zeeland en de gemeenten Middelburg en Vlissingen zijn afspraken gemaakt over de woningproductie in de komende jaren. De afspraak is dat de drie gemeenten in de periode 2012 – 2022 in totaal 2.597 woningen mogen toevoegen aan de voorraad, gemiddeld ongeveer 260 per jaar. Dat is dus lager dan het gemiddelde in 2005 – 2015, maar hoger dan het in de jaren na 2011 is geweest.

Er zijn geen harde afspraken over welke gemeente hoe veel woningen mag bouwen, maar er is wel een projectenoverzicht bij de afspraken gevoegd. Volgens dat overzicht bouwt de gemeente Veere van de totale uitbreidingsopgave ongeveer 20%, 465 woningen ofwel gemiddeld 45 tot 50 woningen per jaar. Dat aantal ligt in lijn met het gemiddelde productieniveau in de afgelopen tien jaar.

De meest recente provinciale huishoudensprognose ligt voor de gemeente Veere lager dan deze aantallen. Deze prognose gaat uit van een groei van ongeveer 150 huishoudens in de periode 2015 – 2025. De belangrijkste oorzaak is dat volgens deze prognose de groei meer geconcentreerd in Middelburg zal plaatsvinden: de totale geraamde groei voor Walcheren is ongeveer gelijk aan die in de woningbouwafspraken (2.500 woningen), maar volgens de prognose vindt die groei voor bijna 80% plaats in Middelburg.

² Zie <http://mnw.datawonen.nl>; de MNW geeft gewoonlijk geen volledig beeld van de nieuwbouw van koopwoningen.

Hoe in de praktijk de precieze ontwikkeling in de verschillende gemeenten zal plaatsvinden is niet op voorhand te voorspellen. Demografische prognoses zijn gebaseerd op een groot aantal trends en aannames, waarvan sommige meer en andere minder zeker zijn. De basale elementen van geboorte, sterfte en huishoudensvorming zijn vrij goed te voorspellen, net als de binnenlandse migratie tussen regio's: jongeren trekken naar steden met onderwijsvoorzieningen, jonge gezinnen verruilen de stad voor een randgemeente, enzovoorts. Op lokaal niveau speelt de nieuwbouw zelf uiteindelijk een belangrijke rol: als Middelburg in de komende jaren veel bouwt en Vlissingen minder, dan zal Middelburg sterker groeien, mits en op regionaal niveau voldoende behoefte is.

De uitbreiding van de voorraad met 45 tot 50 woningen per jaar in de gemeente Veere is dus een reëel aantal, mits de andere twee gemeenten niet te veel woningen toevoegen. Het bijstellen naar een verwachte groei van vijftien woningen per jaar, in lijn met de prognose, lijkt niet nodig.

2.4 Het WoON 2015: verhuishwensen van Zeeuwse huishoudens

In het voorjaar van 2016 zijn de resultaten van het Woningmarktonderzoek Nederland (WoON) 2015 gepubliceerd. Het WoON is een groot databestand met informatie over wonen, verhuizingen, woonwensen, enzovoorts op basis van een enquête onder bewoners in heel Nederland. Voor gemeenten en regio's bestaat de mogelijkheid om extra enquêtes in te kopen, de zogeheten oversampling; met die extra cases ontstaat de mogelijkheid om niet alleen landelijk, maar ook op regionaal of lokaal niveau betrouwbare uitspraken te doen.

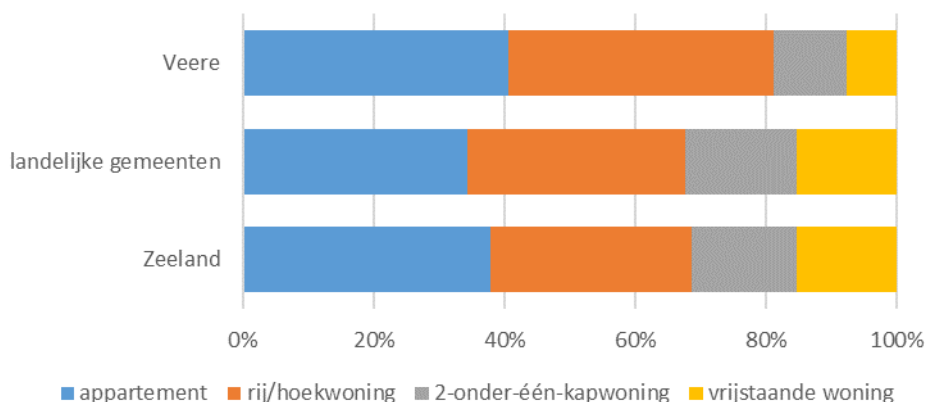
De provincie Zeeland heeft meegedaan met de oversampling van het WoON; daarom zijn er in de provincie, en dus ook in de gemeente Veere, meer cases dan normaalgesproken het geval is. Met die extra cases kunnen in elk geval op het niveau van de provincie significante analyses worden uitgevoerd. Voor heel Zeeland zijn er ruim 3.300 respondenten in het WoON, voor de gemeente Veere zijn dat er 114.

We gebruiken het WoON hier vooral om verhuishwensen in beeld te brengen. Van de ruim 171.000 huishoudens in Zeeland willen er een ruim 57.000 volgens het WoON verhuizen binnen twee jaar. Die verhuishwensen zijn niet allemaal even hard; 13.500 huishoudens geven aan beslist wel te willen verhuizen, de rest wil dat eventueel of (een klein deel) heeft moeite om een geschikte woning te vinden. In Veere zijn het ruim 2.600 huishoudens die binnen twee jaar willen verhuizen, waarvan ongeveer 370 'beslist wel'. Als we de respondenten uit alle (volgens het WoON)³ niet-stedelijke gemeenten in Zeeland nemen (naast Veere zijn dat Borsele, Hulst, Noord-Beveland, Tholen en Sluis), dan zijn er 18.500 verhuiscandidate huishoudens, waarvan 3.300 'beslist wel'.

³ Het WoON heeft een classificatie van gemeenten naar stedelijkheid in vijf klassen, variërend van 'zeer sterk stedelijk' tot 'niet stedelijk'. De gemeenten Reimerswaal en Schouwen-Duiveland zijn volgens deze classificatie 'weinig stedelijk'.

Verhuiscandidate huishoudens uit de gemeente Veere zoeken verhoudingsgewijs vaker een appartement of een rij-/hoekwoning (figuur ...).⁴ Vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen worden er minder gezocht. Vrijwel iedereen die een appartement zoekt in de gemeente Veere, wil een woning met lift; dat suggereert dat deze vraag van senioren afkomstig is.⁵

figuur 2-3 *Gevraagd type woning in Zeeland (boven), de landelijke gemeenten (midden) en Veere (onder)*



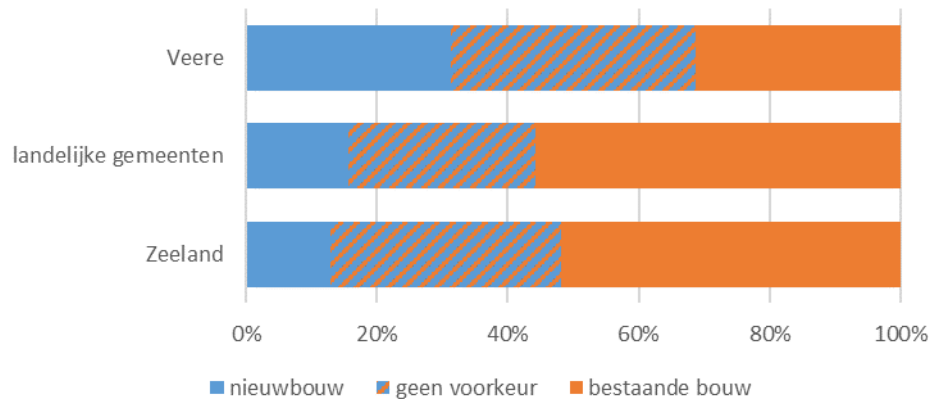
De vraag naar woningen voor senioren is groot in Veere. 1/3 van de respondenten in Veere met een verhuiscandidate in het WoON geeft aan een woning speciaal bedoeld voor senioren te zoeken. In de landelijke gemeenten in Zeeland is dat ongeveer 1/4 en in de gehele provincie ongeveer 1/5. Een voor senioren bedoelde woning is overigens niet altijd een appartement; in elke regio is er ongeveer 1/3 van degenen die een seniorenwoning zoeken, niet op zoek naar een appartement.

Het lijkt erop dat huishoudens in Veere vaker op zoek zijn naar een nieuwbouwwoning dan in de andere twee onderzochte regio's (figuur 2-4). Er is daarnaast een groep die (nog) geen voorkeur heeft voor het één of het ander.

⁴ Omdat er niet meer dan circa twintig verhuiscandidate respondenten uit de gemeente Veere in het bestand zitten, moeten de cijfers over Veere met de nodige voorzichtigheid worden geïnterpreteerd.

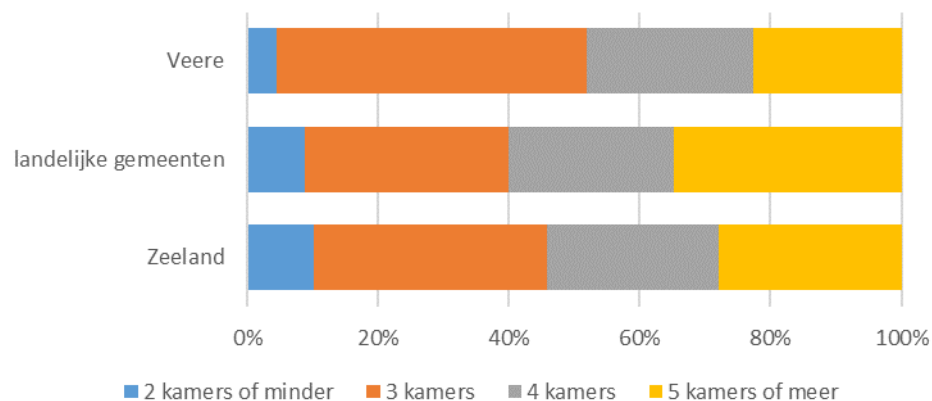
⁵ Hoewel een lift ook voor jongeren aantrekkelijk zou kunnen zijn.

figuur 2-4 Voorkeur voor nieuwbouw of bestaande bouw



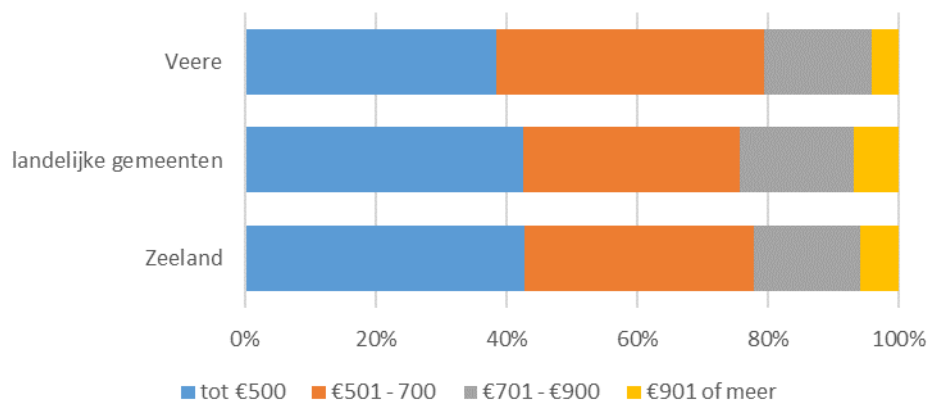
Het meest gevraagde aantal kamers bij verhuisgeneigde huishoudens in de gemeente Veere volgens het WoON is drie. In de landelijke gemeenten in Zeeland wil men er vaak wat meer, in geheel Zeeland is ook meer vraag naar tweekamerwoningen. Deze verdeling hangt ook samen met de verdeling naar woningtype: in Veere worden relatief veel appartementen en rij-/hoekwoningen gezocht en daarom zijn er weinig respondenten die een woning met meer dan vier kamers zoeken.

figuur 2-5 Gewenst aantal kamers



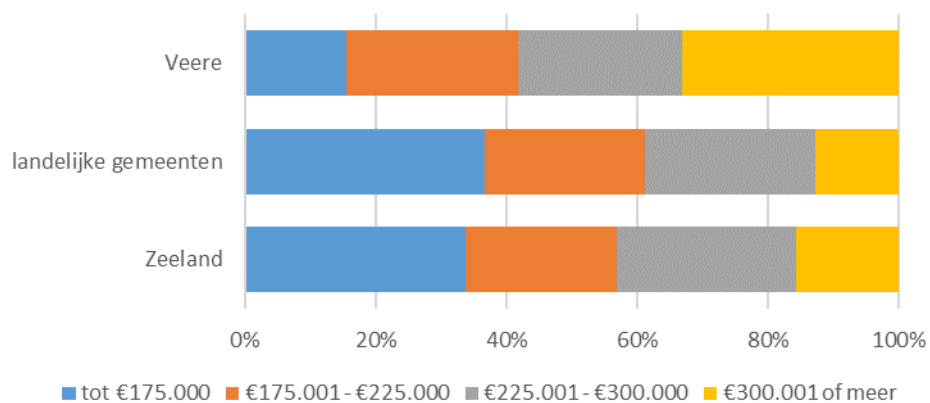
Het is wat riskant om op basis van de beperkte steekproef in de gemeente uitspraken te doen over gewenste huur- of koopprijzen. Wat betreft de gewenste huurprijzen is het beeld vergelijkbaar met dat in de rest van Zeeland: ongeveer 80% van degenen die willen huren, zoekt een woning met een huur tot de huurtoeslaggrens (momenteel €710; figuur 2-6). Daarvan zoekt ongeveer de helft een goedkope woning, minder dan €500 per maand, en de andere helft een woning met een huur tussen de €500 en €700 per maand. Huurwoningen in de vrije sector worden wel gezocht, maar vrijwel niet met huren van meer dan €900 per maand.

figuur 2-6 Gewenste huurprijs



In de koopsector is er schijnbaar relatief veel vraag naar woningen van meer dan €300.000 (figuur 2-7). Vermoedelijk is de foutmarge hier vanwege de beperkte steekproefomvang erg groot. Het kan er ook op wijzen dat Veere relatief aantrekkelijk is in vergelijking met de andere kernen en gemeenten in Zeelanden dat de prijzen daarom werkelijk hoger liggen. Hoe dan ook is het niet de meerderheid van de woningzoekenden die aangeeft meer dan €300.000 voor een woning te willen betalen; een kleine 70% zoekt een woning voor minder. De robuustere uitkomsten voor de grotere regio's laten zelfs zien dat meer dan de helft van de woningzoekenden een woning tot maximaal €225.000 zoekt.

figuur 2-7 Gewenste koopprijs



3 Resultaten van de enquête

Ten behoeve van het marktadvies voor het Singelgebied is een enquête uitgevoerd. Deze enquête is door studenten mondeling afgenomen in Domburg, Oostkapelle, Middelburg en Vlissingen. Daarnaast heeft de gemeente Veere via Internet en sociale media mensen op de enquête attent gemaakt en kon men online de enquête invullen. Uiteindelijk zijn er 99 enquêtes door bewoners via Internet ingevuld en 209 door de studenten. In dit hoofdstuk beschrijven we de uitkomsten daarvan.

Er is een duidelijk verschil tussen de mate waarin de respondenten die door studenten zijn geïnterviewd, het Singelgebied kennen en/of er belangstelling voor hebben en de mate waarin dat geldt voor degenen die via Internet de enquête hebben ingevuld. Van de laatstgenoemde groep geldt dat deze bijna geheel bekend is met het Singelgebied en er belangstelling voor heeft. Dat wijst erop dat de respons op deze online enquête selectief is geweest: vooral mensen met interesse in een woning in het Singelgebied, hebben de enquête ingevuld.

3.1 Verhuiscapaciteit

Van de 308 respondenten in de enquête geven er 103 aan beslist niet te willen verhuizen binnen twee jaar; 23 respondenten weten het nog niet, 21 respondenten hebben al een andere woning gevonden. Daarmee blijven er 161 respondenten over (52%) die aangegeven hebben te willen verhuizen binnen twee jaar. Niet al die verhuiscapaciteit zijn even hard: 70 respondenten zeggen 'misschien', 46 respondenten zouden wel willen, maar kunnen geen geschikt aanbod vinden en 45 respondenten (15%) wil beslist wel verhuizen.

figuur 3-1 Verhuiscapaciteit van respondenten in de enquête

	Wilt u binnen twee jaar verhuizen?
Beslist niet	103
Eventueel wel, misschien	70
Zou wel willen, maar kan niks vinden	46
Beslist wel	45
Ik heb reeds andere huisvesting/woning gevonden	21
Weet ik (nog) niet	23
Totaal	308

3.2 Wonen in Domburg?

Alleen aan de respondenten die (misschien) wel zouden willen verhuizen, is in de enquête vervolgens gevraagd of ze zouden overwegen om naar Domburg te verhuizen. Voor 63 respondenten is dat beslist het geval (20%). Daarbij zitten relatief veel respondenten die aangeven wel te willen verhuizen, maar geen geschikt aanbod te kunnen vinden. Nog eens 52 respondenten antwoorden Domburg wel te overwegen en 22 respondenten weten nog niet naar welke plaats ze zouden willen verhuizen.

figuur 3-2 Belangstelling voor wonen in Domburg bij verhuisgeneigde respondenten

		Overweegt u naar Domburg te verhuizen?				
		Ja, beslist wel	Wellicht of misschien	Nee, beslist niet	Weet ik (nog) niet	Totaal
Wilt u binnen twee jaar verhuizen?	Eventueel wel, misschien	19	23	13	14	69
	Zou wel willen, maar kan niks vinden	27	13	3	3	46
	Beslist wel	17	16	7	5	45
	Totaal	63	52	23	22	160

3.3 Gevraagde woningen

Aan de respondenten die eventueel een verhuizing naar Domburg zouden overwegen, is gevraagd of hun verhuishwens al dermate concreet was, dat ze vragen over de gewenste woningkenmerken zouden kunnen beantwoorden. Aan respondenten die aangaven dat te kunnen (60 in totaal), is gevraagd naar wat voor type woning ze op zoek zijn.⁶ Ongeveer de helft daarvan geeft aan een verhuizing naar een nieuwbouwwoning te overwegen. Daarmee is van de vier antwoordmogelijkheden (bestaande bouw, nieuwbouw, individuele zelfbouwkavel, collectieve zelfbouwkavel) de nieuwbouwwoning de populairste soort. Het grootste deel van de respondenten die aangeven naar een nieuwbouwwoning te willen verhuizen, wil dat niet naar één van de andere soorten.

Respondenten konden naast deze vier antwoordcategorieën ook eigen antwoorden invullen. Als respondenten dat gedaan hebben, wijst het antwoord vaak op het belang van betaalbaarheid: 'een starterswoning' of 'een goedkope woning'.

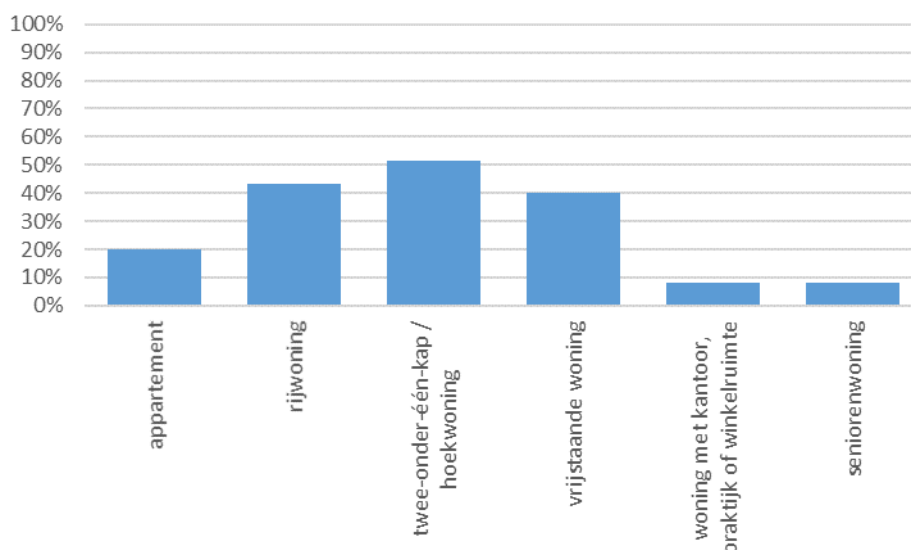
Van de respondenten bij wie de verhuishwens al enigszins concreet was, heeft de grote meerderheid (43 van de 60) de voorkeur voor een koopwoning. Zes respondenten zijn op zoek naar een huurwoning, tien respondenten hebben geen voorkeur.

Ongeveer de helft van de respondenten geeft aan een twee-onder-één-kapwoning of een hoekwoning te zoeken.⁷ Iets minder dan de helft overweegt een verhuizing naar een vrijstaande woning en datzelfde aantal overweegt een verhuizing naar een tussenwoning. Het appartement is het minst populair, met slecht één vijfde van de respondenten die die optie selecteert. Een klein deel van de respondenten zoekt een woning met praktijkruimte of winkelruimte of een seniorenwoning.

⁶ Bij deze vraag mochten de respondenten meerdere antwoorden selecteren.

⁷ Ook bij deze vraag mochten respondenten meerdere antwoorden selecteren.

figuur 3-3 Voorkeur voor verschillende woningtypen onder respondenten in de enquête



De gewenste woninggrootte is gerelateerd aan het gewenste woningtype. Mensen die aangeven een appartement te zoeken, willen daar over het algemeen drie of vier kamers in. Voor tussenwoningen worden drie en vier kamers ook het meest opgegeven, maar geven mensen ook vaak aan naar een woning met vijf of zes kamers te zoeken. Bij twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen verschuift het gewenste aantal kamers naar respectievelijk vier tot vijf en vijf tot zes.

Driekwart van de potentiële huurders (zestien in totaal) is op zoek naar een woning met een huur tot de huurtoeslaggrens. Voor een klein deel van de respondenten mag dat liefst een echt lage huur zijn, rond de €400 per maand. De meeste respondenten vullen bedragen van tussen de €550 en €700 in bij de gewenste huurprijs.

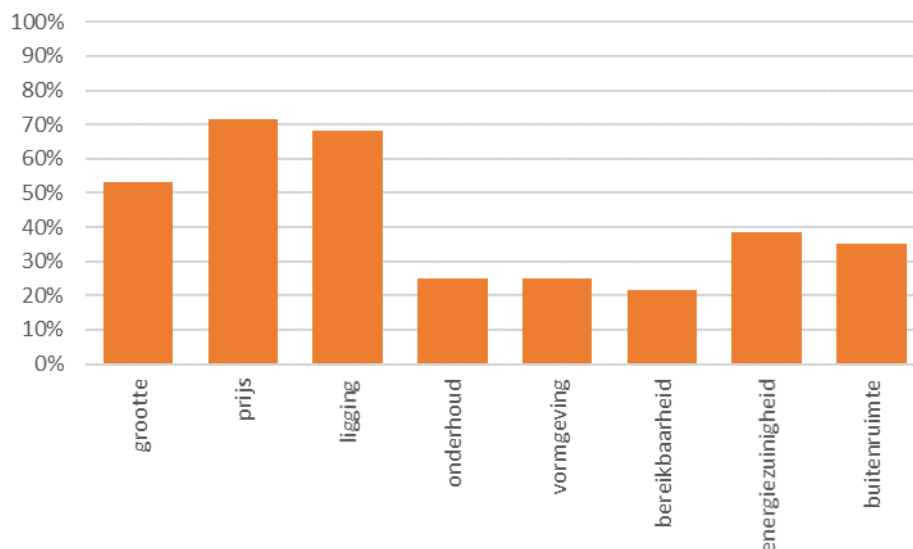
Bij de opgegeven gewenste koopprijzen is een tweedeling te zien. Ongeveer de helft van de respondenten die hier een prijs ingevuld heeft, geeft aan een woning van €200.000 of minder te zoeken. Woningen tussen de €200.000 en €300.000 worden dan relatief weinig gevraagd, terwijl ongeveer 30% aangeeft een woning van €300.000 of meer te zoeken.

3.4 Belang van kenmerken van de woning en woonomgeving

In de enquête is gevraagd wat men belangrijk vond bij de keuze voor een nieuwe woning (zie figuur ...). Bovenaan staat de prijs: ruim 70% vindt dit een belangrijk aspect bij de woningkeuze. De ligging van de woning komt op korte afstand daar achteraan met bijna 70%. Ook grootte is voor veel respondenten een belangrijk aspect, van de woning zelf en van de buitenruimte. De staat van onderhoud is van minder belang,⁸ net als de vormgeving en de bereikbaarheid.

⁸ Dat ligt voor de hand waar het gaat om belangstellenden voor een nieuwbouwwoning.

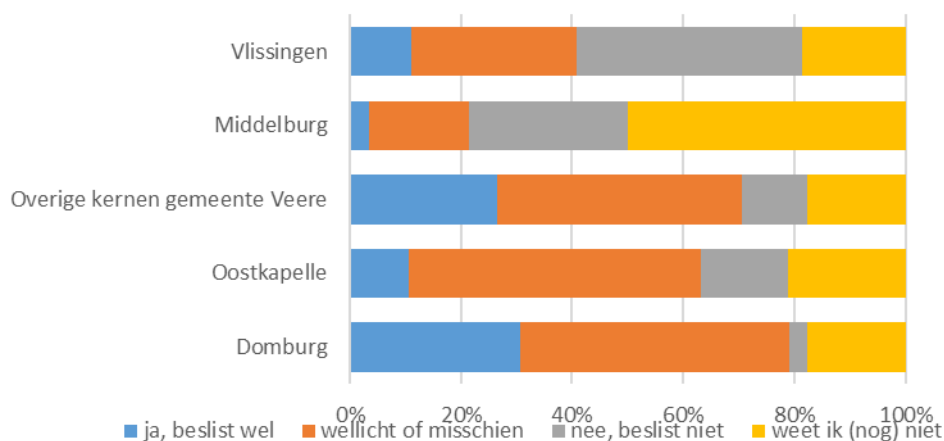
figuur 3-4 Belang van verschillende kenmerken voor het kopen of huren van een woning



3.5 Wie zijn de geïnteresseerden?

Respondenten met (eventueel) belangstelling voor een woning in het Singelgebied, zijn hoofdzakelijk afkomstig uit Domburg zelf. Daarnaast zijn Oostkapelle, Vlissingen en Middelburg plaatsen waarvandaan mensen wellicht te interesseren zijn voor het Singelgebied. Gezien de beperkte respons uit de andere kernen van de gemeente Veere (vanwege de manier van enquêtes afnemen) is het niet mogelijk om per kern uitspraken te doen, maar naar verhouding zijn mensen in het totaal van de andere elf kernen even geïnteresseerd als respondenten uit Oostkapelle.

figuur 3-5 Belangstelling voor woningen in het Singelgebied naar herkomst



De enquêteresultaten geven enige aanleiding om te denken dat wonen in het Singelgebied ook voor mensen van buiten Walcheren aantrekkelijk kan zijn. Er zijn vijftien respondenten van buiten Walcheren, waaronder drie uit overig Zeeland. Van de vijftien respondenten geven er vier aan een verhuizing naar Domburg te overwegen.

Relatief weinig senioren hebben (eventueel) belangstelling voor een woning in het Singelgebied. Vanwege het beperkte aantal respondenten (negen met een leeftijd boven de 65) zijn hier geen harde uitspraken over te doen, maar de belangstelling lijkt ook verhoudingsgewijs groter bij de jongere groepen. Ook bij jongeren tot en met 25 jaar is de belangstelling naar verhouding kleiner.

Qua type huishouden is er niet een duidelijk patroon te herkennen. Gezinnen met kinderen geven iets vaker aan interesse te hebben voor een woning in het Singelgebied.

3.6 Bekendheid met en belangstelling voor het Singelgebied

Aan de 161 respondenten die hebben aangegeven binnen twee jaar eventueel te willen verhuizen en aan de 23 respondenten die deze vraag met 'weet niet' hebben beantwoord, is gevraagd in hoeverre het Singelgebied bekend was. Dat bleek bij ruim 2/3 (126) van deze respondenten het geval te zijn. Veelal zijn deze respondenten die het Singelgebied kennen, uit de gemeente Veere afkomstig; dat geldt echter niet voor iedereen, er zijn ook respondenten uit Vlissingen, Middelburg en verder weg die ermee bekend zijn.

Dezelfde 161 respondenten hebben ook de vraag voorgelegd gekregen in hoeverre ze belangstelling zouden hebben voor het kopen of huren van een nieuwbouwwoning in het Singelgebied. 37 respondenten geven aan dat dit zonder meer het geval is, 71 respondenten zeggen niet direct 'nee', maar ook geen 'ja'. 33 respondenten hebben zeker geen belangstelling en de overige respondenten weten het niet.

Gevraagd naar de redenen waarom mensen geen belangstelling hebben voor het Singelgebied, keert een aantal thema's steeds terug. Naast de simpele voorkeur voor een andere plaats – 'ik wil richting Utrecht' of 'ik zoek iets in Middelburg' – heeft dat vaak iets te maken met overlast van toerisme: te veel toeristen, te druk, te veel recreatie. Dat wordt andersom ook genoemd als opmerking bij het te realiseren woningtype: geen ouderenwoningen, want de horeca moet zonder problemen kunnen blijven floren. Daarnaast zijn er redenen die te maken hebben met Domburg als kleine platelandsplaats: slechte bereikbaarheid per OV, stil, rustig.

Aan de andere kant, bij de mensen die aangegeven hebben eventueel wel belangstelling voor een woning in het Singelgebied te hebben, is dat vaak de combinatie van binding aan Domburg met 'een stapje groter willen' of 'er is niets anders te vinden'. Dat relatief veel mensen aangeven dat er weinig te vinden is, wijst erop dat er een zekere gespannen woningmarkt is in Domburg, met meer vraag dan aanbod. Het lijkt erop dat deze knelpunten meer spelen bij doorstromers dan bij starters.

4 Referentieprojecten en concurrentie

Om specifieker in beeld te brengen wat voor woningtypen kansrijk zijn voor het Singelgebied, kijken we naar projecten in de omgeving die recent verkocht of opgeleverd zijn. Projecten die binnenkort in de verkoop gaan, kunnen eventueel concurreren. In deze paragraaf beschrijven we een aantal projecten uit de regio vanuit die twee perspectieven, om daaruit aandachtspunten voor de ontwikkeling van het Singelgebied af te leiden. We kijken alleen naar projecten voor permanente bewoning; recreatieve nieuwbouwwoningen, zoals de Mezger Lodges in Domburg of het project 'Duinhof' in Cadzand, zijn niet bruikbaar als referenties voor het Singelgebied.

4.1 Rittenburg, Middelburg

Aan de rand van Middelburg, dichtbij Koudekerke, ligt het nieuwbouwproject Rittenburg. Rittenburg heeft een kleinschaligere opzet dan, bijvoorbeeld, Mortiere bij Middelburg en is daarmee nog enigszins vergelijkbaar met het Singelgebied. In totaal worden er 150 tot 230 woningen gerealiseerd. De eerste twee fasen zijn volledig gerealiseerd, deze bestond uit 20 rijwoningen, tien twee-onder-één-kapwoningen en negen drie-onder-één-kapwoningen. Het prijsniveau lag voor deze fasen op ongeveer €1.700 tot €1.950 per m². Van een derde fase zijn nog vier woningen te koop.

Daarnaast worden 26 kavels voor zelfbouw aangeboden. De goedkoopste kavel kost ongeveer €150.000 voor een kleine 500 m², de duurste kavels kosten ruim €300.000 voor een kavel van meer dan 875 m². De helft van de kavels is verkocht, daarnaast zijn op nog een deel van de kavels opties genomen.

Fase 3 van dit plan is in februari in de verkoop gegaan; inmiddels zijn zes van de tien woningen daar verkocht en is op de vier resterende woningen een optie genomen. De woningen in deze fase zijn iets duurder dan de woningen in fase 1 en 2, allemaal rond de €1.900 per m². Fase 1 en 2 waren al snel na de start verkocht.



4.2 Soutebank, Zoutelande

In een voormalig bankkantoor in Zoutelande worden vijftien appartementen gerealiseerd. Daarvan zijn er inmiddels drie verkocht en zijn er nog drie andere waar een optie op genomen is. De woningen staan sinds november 2015 in de verkoop. Dat betekent dat het verkooptempo relatief laag ligt.

De prijzen van de woningen variëren tussen de €215.000 en €340.000 voor appartementen tussen ongeveer 80 en 130 m². Per m² ligt de ondergrens op ongeveer €2.600 en de bovengrens op €2.900. Drie appartementen hebben een tuin van rond de 85 m², maar van deze woningen is er nog geen verkocht. Er zijn twee penthouses met 18 m² buitenruimte, de overige appartementen hebben balkons van 5 m², in sommige gevallen aangevuld met nog 2,5 m².



4.3 Zeeduinse Poort, Oostkapelle

Bij Oostkapelle wordt de nieuwbouwlocatie 'Zeeduinse Poort' ontwikkeld. In totaal worden hier 55 woningen gerealiseerd plus een aantal kavels voor zelfbouw. De woningen zijn verdeeld over vier fasen, waarvan de eerste twee inmiddels afgerond zijn; de eerste woningen zijn in 2014 opgeleverd.

De woningen die nu worden aangeboden, zijn veertien twee-onder-één-kapwoningen en twee vrijstaande woningen. In prijs variëren die van €2.050 tot €2.650 per m², bij woonoppervlaktes tussen de 125 en 150 m². De kavelgrootte varieert van 275 m² tot 530 m². Op de meeste woningen is een optie genomen, er zijn er nog vier vrij beschikbaar. Twee woningen zijn inmiddels verkocht.



5 Conclusie en marktadvies

In de voorgaande hoofdstukken zijn verschillende bouwstenen aangereikt voor de invulling van het bouwprogramma voor het Singelgebied. In dit hoofdstuk komen we op basis daarvan tot een marktadvies. We gaan daarbij uit van de 90 woningen die in de plannen voor het Singelgebied genoemd zijn.

5.1 Er is markt voor het Singelgebied, maar de markt is niet groot

Uit de verschillende bronnen blijkt dat er voldoende vraag in de markt is om verder te gaan met de ontwikkeling van het Singelgebied. In de afgelopen jaren werd er tijdelijk wat minder gebouwd, maar een gemiddelde bouwstroom van zo'n 50 woningen per jaar voor de gemeente Veere is op basis van de uitkomsten van het onderzoek reëel. Daarnaast hebben relatief veel mensen aangegeven in de enquête belangstelling te hebben voor een woning in het Singelgebied of voor wonen in Domburg in het algemeen.

Tegelijkertijd geldt dat 50 woningen per jaar voor de gemeente als geheel niet veel is, gegeven de projectgrootte van het Singelgebied (circa 90 woningen). Er zijn nog de nodige andere projecten op de markt en Domburg is wellicht een aantrekkelijke kern, er zijn nog twaalf andere kernen in de gemeente Veere. Het is verstandig om voor de realisatie van het gehele Singelgebied uit te gaan van een fasering in rond de vijf jaar, met een geplande afzet van 25 woningen per jaar in een optimistische variant en vijftien woningen per jaar in een variant dat de markt meer tegenzit. In andere projecten die onderzocht zijn, gaat de afzet niet sneller.

5.2 De vraag komt vooral uit de lokale markt, nauwelijks van buiten

Hoewel er misschien een beperkt aantal geïnteresseerden van buiten Walcheren zal komen – aangetrokken door de leefomgevingskwaliteit in Domburg – blijkt uit het onderzoek dat het grootste deel van de vraag naar verwachting uit de lokale markt komt. Dat is – voor zover daar informatie over is – in de afgelopen jaren ook eigenlijk altijd zo geweest: nieuwbouwwoningen in de gemeente Veere worden gekocht door mensen uit de gemeente Veere, soms aangevuld met wat kopers uit Middelburg of Vlissingen. De enquête laat hetzelfde beeld zien; sterker nog, de vraag lijkt op basis van de enquête niet zo zeer op gemeenteniveau, maar op het niveau van de kern Domburg geconcentreerd te zijn. Er is al een verschil in belangstelling voor het Singelgebied tussen respondenten uit Domburg en uit de andere kernen, vanuit Vlissingen en Middelburg is de belangstelling nog veel lager.

Dat betekent dat het programma vooral gericht moet zijn op de lokale vraag en de behoefte van lokale woningzoekenden. Een klein deel van de woningen kan nadrukkelijk in de markt gezet worden voor huishoudens van buiten, maar dat aantal zal beperkt moeten zijn.

5.3 Betaalbaarheid is een belangrijk aandachtspunt

Niet alleen uit wat men opgeeft bij de gewenste huur- of koopprijs, ook uit de opmerkingen die zijn ingevuld in de enquête blijkt dat betaalbaarheid een belangrijk aandachtspunt is. Er is een groep – en die is in omvang niet verwaarloosbaar – die een woning zoekt van meer dan €300.000; dat blijkt uit de enquête en uit het WoON. Er is echter een veel grotere groep die een woning zoekt van maximaal €200.000, misschien €225.000. In de opmerkingen wordt vaak genoemd dat Domburg nu voor veel mensen onbetaalbaar is en wordt gepleit voor betaalbare woningen.

Hoewel qua markt wellicht niet helemaal vergelijkbaar met Domburg blijkt hetzelfde uit de referentieprojecten. De prijsniveaus liggen rond de €1.800 tot €2.000 per m², met de meeste woningen in de prijsklasse rond €175.000 tot €250.000. Er wordt een aantal duurdere woningen in die projecten aangeboden – tot ongeveer €400.000, met een prijs per m² van rond de €2.500 – maar dat aantal is klein. Waar de prijs per m² veel hoger ligt, worden woningen slecht verkocht.

5.4 Bouwen voor doorstromers

De meest gevraagde woningtypen zijn twee-onder-één-kapwoningen en hoekwoningen; daarnaast worden rijwoningen en vrijstaande woningen veel gevraagd. Dat wekt de indruk – en in die richting wijzen ook de opmerkingen in de enquête – dat het veelal doorstromers zijn die een woning zoeken.⁹ Het gaat dan om mensen die nu in Domburg wonen, maar geen geschikte woning zien voor een volgende stap, bijvoorbeeld omdat die woningen te duur zijn. Daarnaast wijst vooral het WoON op een behoefte aan appartementen of andere seniorenwoningen.¹⁰

Het is daarom aan te bevelen om niet te veel in te zetten op het rechtstreeks bouwen voor starters, maar het programma meer te richten op de doorstromers. Dat betekent het bouwen van relatief betaalbare (en daarmee niet al te grote) twee-onder-één-kapwoningen, bijvoorbeeld met een prijs van rond de €230.000 voor een woning met een woonoppervlakte van ongeveer 110 m². Indirect komen hiermee ook starterswoningen vrij.

5.5 Advies bouwprogramma

Uitgaande van een totaalprogramma van 90 woningen in het Singelgebied, komen we op basis van voorgaande overwegingen tot het volgende advies voor de differentiatie:

- 10 duurdere, vrijstaande woningen, voor lokale doorstromers en eventueel voor huishoudens van buiten met een luxe woonvraag. Prijs rond de €400.000 tot €500.000 voor woningen rond de 150 – 170 m².

⁹ Dat geldt in het bijzonder de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen.

¹⁰ Het verschil tussen het WoON en de uitkomsten van de enquête op dit punt (volgens de enquête worden nauwelijks appartementen gevraagd) kan goed verklaard worden door een niet-representatieve respons op de enquête: er is een relatief klein aantal ouderen dat heeft meegedaan aan de enquête.

- 35 twee-onder-één-kapwoningen in de koopsector, vooral voor de lokale bewoners die vanuit een 'starterswoning' een volgende stap willen maken. 10 van deze woningen in een wat duurdere prijsklasse, zo'n €300.000 voor een woning van circa 130 m², en de overige woningen in de prijsklasse rond €230.000 voor circa 110 m².
- Ongeveer 10 grondgebonden woningen voor senioren; daarvan de helft te koop aanbieden voor circa €260.000 en de andere helft verhuren voor huren aan de bovenkant van het sociale segment.
- 10 koopappartementen voor senioren, met minimaal 3 kamers en een oppervlakte van minimaal 90 m² tot ongeveer 120 m², met prijzen tussen de €200.000 en €300.000.
- 10 rijwoningen in de koopsector met prijzen tussen de €180.000 en €200.000; om de bestaande markt niet te zeer te verstoren, hoort daar een oppervlakte van rond de 80 m² bij.
- 15 grondgebonden betaalbare huurwoningen.