



# Walcheren 2050

**Demografische prognoses; doelgroepen  
woningmarkt; behoefte voorzieningen en  
consequentie arbeidsmarkt**

Gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen

Rotterdam, 25 maart 2026

# Walcheren 2050

Demografische prognoses; doelgroepen  
woningmarkt; behoefte voorzieningen en  
consequentie arbeidsmarkt

Gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen

Rotterdam, 25 maart 2026

**Auteur:**

Erik van Ossenbruggen

Wilbert Kroesen

Inge Hooijen

Bram van Wersch

Dennis de Koning

**In samenwerking met:**



**Project:** 1007703

## Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding en vraagstelling .....	7
1.2	Leeswijzer .....	7
1.3	Verantwoording uitvoering onderzoek .....	9
<b>2</b>	<b>Demografische prognose en toeslagen .....</b>	<b>12</b>
2.1	Raming aantal inwoners tot 2050, per scenario .....	12
2.2	Toeslag tijdelijke buitenlandse werknemers .....	14
<b>3</b>	<b>Wonen 2025-2050.....</b>	<b>17</b>
3.1	Doorrekening naar huishoudentypes en woonbehoefte .....	17
3.2	Verdieping woonvoorkeur nieuwe inwoners Walcheren.....	21
<b>4</b>	<b>Voorzieningen 2025-2050 .....</b>	<b>28</b>
4.1	Toeristische toeslag .....	29
4.2	Basisvoorzieningen .....	31
4.3	Bovenregionale strategische voorzieningen .....	34
4.4	Welke soorten voorzieningen vinden de inwoners belangrijk?.....	37
<b>5</b>	<b>Werken en arbeidsmarkt 2025-2050.....</b>	<b>41</b>
5.1.1	Arbeidsmarktdynamiek.....	41
5.1.2	Een toekomstbestendige arbeidsmarkt.....	44
5.2	Huidige stand van de arbeidsmarkt .....	44
5.3	Toekomstige stand van de arbeidsmarkt.....	48
5.3.1	De vervangingsvraag: een demografische uitdaging .....	48
5.3.2	De uitbreidingsvraag en toekomstscenario's (WLO).....	50
5.3.3	Talent aantrekken en behouden als fundament voor een toekomstbestendige economie en arbeidsmarkt.....	54
5.4	Bedrijventerreinen en kantorenlocaties .....	57
5.5	Conclusie.....	58
<b>6</b>	<b>Walcheren 2050: beleidsaanknopingspunten scenario's .....</b>	<b>59</b>
	Scenario 1: Beheersbare groei, maar dubbele arbeidsmarktdruk .....	60
	<b>Scenario 1 = basis (+ 15.000 inwoners, + 7.400 nieuwe woningen) .....</b>	<b>60</b>
	Scenario 2: Schaalsprong in draagvlak en verdienvermogen .....	62
	<b>Scenario 2 (+ 30.000 inwoners, +14.525 nieuwe woningen) .....</b>	<b>62</b>
	Scenario 3: Structurele opschaling en systeemtransformatie.....	64
	<b>Scenario 3 (+ 60.000 inwoners, + 29.050 nieuwe woningen) .....</b>	<b>64</b>
	Vervolgprocedure en eventueel nader onderzoek .....	66

## Managementsamenvatting

Op 2 juli 2025 presenteerden de Zeeuwse overheden, verenigd in het Overleg Zeeuwse Overheden (OZO), in Den Haag hun gezamenlijke toekomstvisie Zeeland 2050, waarin zij de strategische koers voor groei, leefbaarheid en economische ontwikkeling tot 2050 hebben uitgezet. Met de publicatie van het concept van de Nota Ruimte in september 2025 wordt deze ambitie ook nationaal ingebed. In deze nota is over Zeeland opgenomen dat de afspraak is gemaakt om gezamenlijk een ontwikkelstrategie op te stellen met het accent op verstedelijking richting 2050, waarbij ontwikkelkansen voor wonen, werken, leefbaarheid en bereikbaarheid in samenhang worden opgepakt.

In het kader van de nota Zeeland 2050 zijn voor Walcheren drie toekomstscenario's voorgesteld die variëren van +15.000, +30.000 en +60.000 inwoners richting 2050. In alle varianten vraagt de opgave voor woningbouw, arbeidsmarkt en voorzieningen om nieuwe plancapaciteit, versnelling van procedures en om een bouwsector met voldoende personeel en materialen.

Scenario 1 (met +15.000 inwoners) wordt door de gemeenten en de provincie gezien als het scenario voor het bestaand beleid. Dit scenario is uitgangspunt van de provinciale demografische prognoses. De actuele Zeeuwse Woondeal sluit erop aan. De nieuwe woningen moeten evenwichtig worden verdeeld over stedelijk gebied, dorpen en kleinere kernen om voldoende draagvlak voor de voorzieningen en daarmee een goede leefbaarheid te behouden. Tegelijkertijd moet worden gebouwd voor uiteenlopende doelgroepen: levensloopgeschikte woningen voor een groeiende groep ouderen, betaalbare huur- en koopwoningen voor starters en jonge gezinnen, en passende huisvesting voor arbeidsmigranten en kenniswerkers. En moet er voldoende ruimte beschikbaar komen voor werklocaties (bedrijventerrein, kantorenlocaties).

Bij **scenario 1** groeit Walcheren naar 130.650 inwoners. Dit vraagt om 7.400 nieuwe woningen (+300 per jaar) plus circa 1.050 woonruimten voor tijdelijke buitenlandse werknemers. Daarnaast moeten er bij dit scenario circa 6.300 extra banen bijkomen.<sup>1</sup> Het voorzieningenniveau laat in dit scenario een kwart uitbreiding van de bestaande voorzieningen in de twee binnensteden van Middelburg en Vlissingen en in het centrum van Domburg toe, zowel in aantal vestigingen als in vloeroppervlakte, bijvoorbeeld in de vorm van transformatie van bestaand vastgoed. De daling van het aantal leerlingen in het voortgezet onderwijs zet de toekomstige instroombasis onder druk. Het ziekenhuis kan uitbreiden maar blijft onder het niveau van een volledig streekziekenhuis. De huidige programmering van Walcheren voor werklocaties (nieuw bedrijventerrein; nieuwe werklocaties en kantorenlocaties en intensivering van bestaande bedrijventerrein en kantorenlocaties) volstaat bij dit scenario, op hoofdlijnen. Daarbij vormt mobiliteit een belangrijke randvoorwaarde voor deze groei. Dit scenario vraagt om versterking van het mobiliteitssysteem, met name het autonetwerk, inclusief een systeemomslag (o.a. bundeling verkeer buiten kernen) en aanpak van knelpunten zoals de kanaalkruising bij Vlissingen.

---

<sup>1</sup> De aantallen nieuwe banen die bij de 3 toekomstscenario's in deze managementsamenvatting zijn opgenomen hebben betrekking op het aantal nieuwe banen dat nodig is ten opzichte van de WLO-scenario's.

**Scenario 2** groeit naar 148.075 inwoners. Daarvoor moeten er 14.525 woningen bijkomen (+ 580 per jaar) naast circa 1.050 woonruimten voor tijdelijke buitenlandse werknemers. Daarnaast gaat dit scenario uit van circa 12.200 extra banen. Het draagvlak laat bij dit scenario ongeveer de helft meer vestigingen en vloeroppervlakte toe in de twee binnensteden en in het centrum van Domburg en maakt doorgroei van het ziekenhuis naar volwaardig streekniveau en ook verbreding van mbo- en hbo-aanbod mogelijk. Bij dit scenario volstaat de bestaande programmering voor werklocaties niet. Hier is enig extra ruimtebeslag nodig. Als dit toekomstscenario wordt gekozen, moet dat verder onderzocht worden. De mobiliteitsopgave groeit in dit scenario nadrukkelijk mee. Voortbouwend op scenario 1 vraagt dit om verdere systeemontwikkeling van het netwerk, aandacht voor doorstroming op stroomwegen (rijkswegen) en goede afstemming van ruimtelijke ontwikkelingen op infrastructuur om nieuwe knelpunten te voorkomen, inclusief versterking van fiets- en recreatieve netwerken.

**Scenario 3** betekent met 178.075 inwoners, 29.050 nieuwe woningen (+ 1.150 per jaar) plus circa 1.050 woonruimten voor tijdelijke buitenlandse werknemers en 19.450 extra banen de meest ingrijpende transformatie, met een significante uitbreiding tot de helft van het bestaande aanbod aan voorzieningen in de binnensteden en Domburg-Centrum en een robuust draagvlak voor een compleet streekziekenhuis, evenals substantiële versterking van onderwijs en kennisinfrastructuur. Bij dit scenario kan het gaan om vrij veel extra ruimtebeslag voor werklocaties gaan. Als dit toekomstscenario wordt gekozen, moet dat verder onderzocht worden. Bij deze schaal hoort een fundamentele mobiliteitsomslag. Investerings moeten tijdig vooruitlopen op de groei, met inzet op elektrisch en kleinschalig vervoer, sterker gebruik van ov en fiets, deelmobiliteit en een samenhangend hoofdwegennet (richting een Walcherse rondweg) waarop nieuwe ontwikkelingen worden afgestemd.

In alle scenario's zijn behoud van lokaal talent op mbo-, hbo- en wo-niveau; het aantrekken van 'Zeeuwse boomerangjongeren' en met name theoretisch geschoold (internationaal) talent noodzakelijk om een evenwichtige ontwikkeling van wonen en werken te behouden. Walcheren opereert daarbij niet geïsoleerd: ontwikkelingen in andere Zeeuwse regio's, aangrenzende provincies en België kunnen direct doorwerken in arbeidsmarkt, woningvraag en voorzieningen.

Voor alle toekomstscenario's geldt dat woningbouw, arbeidsplaatsen, werklocaties en vooral strategische, regionaal verzorgende voorzieningen zo veel mogelijk gelijk op moeten groeien. Scenario 1 sluit daarbij in grote lijnen aan op het bestaande beleid en de huidige uitvoeringsopgave. Scenario 2 en vooral scenario 3 vragen, bovenop deze bestaande opgave, om nadere beleidsvorming en om uitbreiding en verdere vormgeving van de projectorganisatie. Afhankelijk van het gekozen toekomstscenario moeten wonen, voorzieningen, werken en dragende systemen, zoals verkeer, water en natuur, in samenhang worden ontwikkeld, ondersteund door voldoende bestuurlijke en ambtelijke uitvoeringskracht om de grotere complexiteit en investeringsomvang te kunnen dragen.

Voor woningbouw en arbeidsmarkt ligt de rol van de overheid in het maken van duidelijke keuzes over wat, waar en voor wie wordt ontwikkeld, het creëren van heldere ruimtelijke en economische randvoorwaarden en het faciliteren van samenwerking tussen onderwijs,

bedrijfsleven en arbeidsmarkt.<sup>2</sup> Voor commerciële voorzieningen ligt het initiatief bij marktpartijen; voor maatschappelijke voorzieningen (meestal) bij overheden.

In het laatste hoofdstuk van dit rapport staan onze conclusies en aanbevelingen per toekomstscenario. In de allerlaatste paragraaf worden enkele onderwerpen genoemd die later nader moeten worden onderzocht, mede wegens aannames in dit rapport.

---

<sup>2</sup> Denk bijvoorbeeld aan samenwerking rondom de [herstructurering van de regionale arbeidsmarkt](#).

# 1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de aanleiding en vraagstelling voor dit onderzoek toegelicht. Daarnaast wordt de methodiek van onderzoek verantwoord.

## 1.1 Aanleiding en vraagstelling

Op 2 juli 2025 presenteerden de Zeeuwse overheden, verenigd in het Overleg Zeeuwse Overheden (OZO), in Den Haag hun gezamenlijke toekomstvisie *Zeeland 2050*, waarin zij de strategische koers voor groei, leefbaarheid en economische ontwikkeling tot 2050 hebben uitgezet. Met de publicatie van het concept van de Nota Ruimte in september 2025 wordt deze ambitie ook nationaal ingebed. In deze nota is over Zeeland opgenomen dat de afspraak is gemaakt om gezamenlijk een ontwikkelstrategie op te stellen met het accent op verstedelijking richting 2050, waarbij ontwikkelkansen voor wonen, werken, leefbaarheid en bereikbaarheid in samenhang worden opgepakt.

De provincie heeft in samenwerking met de gemeenten het toekomstperspectief Zeeland 2050 vormgegeven. De gemeenten van de verschillende regio's van de provincie werken dit toekomstperspectief uit. Dat geldt ook voor de drie gemeenten van Walcheren, de regio waar de meeste mensen wonen ten opzichte van de rest van Zeeland.

Op Walcheren wonen de meeste Zeeuwen, namelijk ongeveer 118.000 mensen. Daarnaast voegen de toeristen draagvlak toe. De drie gemeenten van Walcheren (Middelburg, Vlissingen en Veere) hebben een intentie-verklaring getekend om de ambities van Zeeland 2050 uit te werken voor Walcheren. Hieruit kwam de volgende vraagstelling voor de opdracht aan Ecorys uit voort:

[De ambities voor de groei van het aantal inwoners voor Walcheren die voortvloeien uit de drie toekomstscenario's voor Walcheren 2050 moeten worden onderzocht. Verder moet op hoofdlijnen worden bepaald hoe het beste invulling kan worden gegeven aan wat nodig is of door de gemeenten kan worden gedaan om de scenario's te realiseren.](#)

## 1.2 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt deze vraagstelling beantwoord. Hieronder wordt aangegeven wat in elk hoofdstuk wordt behandeld.

**Demografische prognose:** In de Zeeuwse Woondeal 2023-2030 hebben Rijk, Provincie en gemeenten afgesproken dat Zeeland in totaal circa 16.500 nieuwe woningen moet krijgen, om alle beleidsdoelen (met als basis het aantal inwoners) te kunnen realiseren. De doelen zijn in Zeeland 2050 opwaarts bijgesteld: er moeten zo'n 200.000 mensen bij de bijna 400.000 inwoners van dit moment (+50%) komen tot het jaar 2050. Dat zou voor Walcheren neerkomen op circa 60.000 meer inwoners en circa 30.000 nieuwe woningen.

De drie gemeenten van Walcheren hebben afgesproken om de ambities van Zeeland 2050 voor hun deel van de provincie in drie scenario's uit te werken, namelijk:

**Scenario 1:** + 15.000 inwoners (+12,5%) en + 7.400 woningen extra (staand beleid);

**Scenario 2:** + 30.000 inwoners (+25%) en + 14.525 woningen extra (middenscenario);

**Scenario 3:** + 60.000 inwoners (+50%) en + 29.050 woningen extra (Zeeland 2050).

*Hoofdstuk 2* handelt over dit onderwerp. Dit als uitgangspunt voor de verdere analyses in de daaropvolgende hoofdstukken.

**Woonbehoefte:** In de Zeeuwse Woondeal 2023-2030 hebben Rijk en provincie afgesproken dat Zeeland in totaal circa 16.500 woningen extra moet krijgen om alle beleidsambities in te kunnen vullen. Voor Middelburg komt dat neer op een opgave om 2.282 nieuwe woningen te realiseren, voor Veere op 453 woningen, voor Vlissingen 2.611 woningen en voor Walcheren in totaal circa 5.350 woningen tot 2030. Dit is de kern van scenario 1, als uitgangspunt voor de woonbehoefte-berekeningen voor alle de drie scenario's in *hoofdstuk 3*.

**Voorzieningen:** De ontwikkeling van het aantal inwoners bepaalt ook wat de mogelijkheden zijn om de voorzieningen te onderhouden en versterken door de draagvlakvergrotingen voor voorzieningen, zowel maatschappelijk (onderwijs, sport, cultuur en zorg) als commercieel (detailhandel, horeca en leisure). De geleidelijke verschraving van de voorzieningen van de afgelopen decennia moet worden doorbroken. Dit was ook een van de achterliggende intenties om in de Zeeuwse Woondeal van koers te veranderen: niet neerleggen bij krimp en/of vergrijzing, maar actief het woningaanbod verruimen. Ook om meer inwoners te trekken als draagvlak voor de voorzieningen. In *hoofdstuk 4* wordt nagegaan wat dit betekent voor de drie scenario's voor Walcheren. Daarbij wordt het draagvlak voor de voorzieningen die gevoelig zijn voor toeristen verruimd met een toeristische toeslag.

**Werken:** *Hoofdstuk 5* is gericht op de consequenties van de drie scenario's voor Walcheren voor de arbeidsmarkt, onder meer omdat een nieuwe baan voor veel mensen de belangrijkste reden was om in de afgelopen decennia op Walcheren te gaan wonen. Een groot deel van de Zeeuwse beroepsbevolking gaat in de komende tien jaar met pensioen. Hierdoor komen naar schatting 25.000 banen vrij op de Walcherse arbeidsmarkt. Tegelijk moet het voor de Walcherse jongeren aantrekkelijker worden gemaakt om hier te blijven: er moet voldoende werk zijn. Velen verlaten nu Walcheren om opleidingen te volgen die niet in Zeeland zijn. De meesten keren daarna niet terug. Dat zou anders zijn als er meer opleidingen komen die passen bij het sociaaleconomische structuur van de provincie. Verder moet er ook voldoende ruimte komen voor werklocaties: nieuw bedrijventerrein en nieuwe kantorenlocaties, in zoverre de behoefte niet kan worden opgevangen met intensivering van de bestaande werklocaties.

**Doorvertaling naar beleidsaanknopingspunten:** De drie gemeenten van Walcheren werken aan de uitwerking van Zeeland 2050 voor hun deel van de provincie, omdat ze willen verkennen wat de mogelijkheden zijn om de scenario's daadwerkelijk te realiseren. Dit is het onderwerp van het laatste *hoofdstuk 6* van dit rapport. In dit hoofdstuk komt Ecorys tot de beantwoording van de vraagstelling van dit onderzoek. Daarbij wordt aangegeven wat de drie gemeenten op Walcheren kunnen doen om te zorgen dat de scenario's bewaarheid kunnen worden.



### Stedenbouwkundige en landschappelijke uitwerking van Must

De keuze voor een hogere groei op basis van een van de drie toekomstscenario's die ter tafel liggen mag niet alleen op basis van economisch onderzoek voor de functies wonen, werken en voorzieningen worden genomen. Andere aspecten van de samenleving zijn ook belangrijk. Daarom is het goed dat parallel aan de uitwerkingen van Ecorys het bureau Must een stedenbouwkundige en landschappelijke structuur van Walcheren 2050 heeft uitgewerkt.

### Ruimtebeslag toekomstscenario's: later uit te werken

In dit rapport wordt niet ingegaan op de hoeveelheid grond (het ruimtebeslag in termen van m<sup>2</sup> vloeroppervlakte; hectares grond en gebruiksintensiteit van de grond) die voor de functies wonen, werken en voorzieningen per toekomstscenario nodig zijn bij de drie toekomstscenario's en ook voor de ondersteunende dragende systemen (verkeer, water, natuur). De uitwerking van het ruimtebeslag komt in een latere fase van de besluitvorming aan de orde als bekend is welk toekomstscenario leidend zal worden voor de toekomst van Walcheren. In het rapport van Must is belangrijk voorwerk gedaan voor een latere uitwerking van het ruimtebeslag voor het toekomstscenario dat te zijner tijd de voorkeur krijgt.

## 1.3 Verantwoording uitvoering onderzoek

In deze paragraaf wordt de uitvoering van het onderzoek verantwoord.

### Doorrekening met ruimtelijk-economische prognosemodellen van Ecorys

Ecorys heeft deze demografische prognoses doorgerekend voor de drie onderwerpen van de vraagstelling:

- voor de behoefte van doelgroepen op de *woningmarkt* met behulp van het woningmarktmodel van Ecorys dat is opgebouwd met kengetallen per regio die zijn afgeleid uit het laatste nationale woningmarktonderzoek WoON;
- voor de *voorzieningen* met behulp van het voorzieningenmodel van Ecorys voor basisvoorzieningen; daarnaast wordt er specifiek ingegaan op enkele strategische voorzieningen die relevant zijn voor de leefbaarheid voor Walcheren en omgeving;
- voor de functie *werken* zijn onze modellen gebruikt met betrekking tot de arbeidsmarkt.

### Enquête onder de inwoners van Walcheren

In samenwerking met HZ Kenniscentrum Zeeuwse Samenleving werd het Inwonerpanel Zeeland bij dit onderzoek ingezet om aan inwoners van de drie gemeenten van Walcheren te vragen hoe zij denken over de noodzaak en gevolgen van een (grote) groei van het aantal inwoners van Walcheren.

Tabel 1.1: Hoe lang wonen de deelnemers aan de enquête op Walcheren?

	Middelburg	Veere	Vlissingen	Walcheren
0 tot 2 jaar op Walcheren	<1%	3%	4%	2%
2 tot 4 jaar op Walcheren	5%	3%	7%	5%
5 tot 10 jaar op Walcheren	6%	10%	8%	7%
10 tot 25 jaar op Walcheren	18%	15%	18%	17%
25 jaar of langer op Walcheren	70%	69%	62%	68%
waarvan: mijn hele leven	34%	46%	34%	37%

Bron: Inwonerpanel Zeeland HZ KCZS (2026); bewerking Ecorys

Omdat bekend is hoelang de paneldeelnemers op Walcheren wonen (tabel 1.1) kunnen de opinies van mensen die relatief kort op Walcheren wonen (0-10 jaar) en alle mensen die al (veel) langer op Walcheren wonen worden vergeleken. Dat is relevant voor dit onderzoek, omdat hierdoor een goede indruk wordt verkregen van alle motieven die een rol speelden bij de mensen die er relatief kortgeleden voor hebben gekozen om op Walcheren te gaan wonen. Dit zegt wat over wat moet worden gedaan en waarvan kan worden geprofiteerd als een relatief groot aantal mensen aangetrokken moet worden om op Walcheren te gaan leven.

HZ Kenniscentrum Zeeuwse Samenleving heeft de data van de enquête aan ons geleverd. De bewerking van deze data in dit rapport is volledig voor rekening van Ecorys.

### Respons en representativiteit van de enquête

De enquête is in januari 2026 uitgezet. Dit is een goede periode, direct na de kerst- en nieuwjaarsvakantie. De deelnemers wonen allemaal in Middelburg, Veere en Vlissingen. Representativiteit van een enquête betekent dat de steekproef een betrouwbare, verkleinde afspiegeling is van de totale doelpopulatie, waardoor kenmerken (zoals leeftijd, geslacht, inkomen) van de steekproef vergelijkbaar zijn met de werkelijkheid.

#### 1. Responspercentage

Een hoog responspercentage is niet de enige factor die bepaalt hoe representatief de data zijn. Het Inwonerpanel is door HZ Kenniscentrum Zeeuwse Samenleving opgezet door eerst een aselechte steekproef te trekken onder de inwoners van Zeeland. Ongeveer 25% van de selectie gaf op uitnodiging aan lid te willen worden van het panel.

Een hoog responspercentage is van belang voor de mate van representativiteit van een enquête. Aan dit panelonderzoek hebben 751 inwoners van Walcheren deelgenomen. Dit komt overeen met bijna 70% van alle 1.088 deelnemers aan het panel.<sup>3</sup> Voor online panels geldt dat een respons van 20-30% als gebruikelijk wordt beschouwd. Een respons van 30% of hoger wordt als zeer representatief gezien.

Beide percentages (de 25% en de 70%) zijn van belang om iets te kunnen zeggen over de mate van representativiteit. De respons wordt meestal hoger als de vragenlijst niet te lang is; het onderwerp als interessant en relevant wordt gezien (dat zal hier spelen) en ook als er een (kleine) beloning wordt verstrekt voor de deelname (dat laatste was hier het geval).

#### 2. Statistisch representatieve steekproef

Uitgaande van een foutenmarge van 5%; een betrouwbaarheidsniveau van 95%; een mate van spreiding van 50% en een populatie van circa 118.000 inwoners op Walcheren, is een steekproef met ten minste 377 respondenten nodig zouden zijn om te kunnen spreken van een statistisch representatieve steekproef.<sup>4</sup> Dit zegt iets over de statistische power van de steekproef. De werkelijke respons ligt met 751 respondenten er ruim boven. Dit statistische minimum heeft weinig betekenis als de achtergrondkenmerken van de bevolking niet worden gewogen in de respons.

<sup>3</sup> Na afloop van de enquête werd alsnog een extra vraag gesteld aan de deelnemers over de wens om te verhuizen in de toekomst. In totaal 506 deelnemers deed mee aan deze tweede. Voor de antwoorden op de vragen 7 tot en met 10 van deze tweede ronde geldt daarom een lager maar toch nog relatief hoog responspercentage (47%).

<sup>4</sup> <https://www.steekproefcalculator.com/steekproefcalculator/>

### *3. Weging van de respons aan samenstelling populatie*

Daarnaast is ook de samenstelling van de groep deelnemers aan dit panelonderzoek van belang. De resultaten van enquêtes worden gewogen naar kenmerken van de respondenten in verhouding tot de totale bestaande bevolking. Bij deze enquête zijn de weegfactoren berekend op basis microdata van het CBS over de bevolking van Walcheren. Er is een syntax gebruikt voor het berekenen en inladen van de weegfactoren op basis van geboortejaar, opleiding, geslacht en woongemeente.

#### *Vooraf één vraag werd slecht beantwoord*

Als relatief veel respondenten een vraag slecht beantwoorden kan het responspercentage bij zo'n vraag slecht uitvallen. Het ging dan met name om open antwoord categorieën bij vragen, waarbij de respondent desgewenst nog zelf een of meer antwoord(en) kon invullen. Op de vraag "Wat is de voornaamste reden waarom u de intentie heeft om Walcheren misschien te verlaten?" werd slecht beantwoord, mede omdat echt weinig deelnemers overwogen om te vertrekken. Deze vraag wordt besproken rond figuur 3.4 van dit rapport.

#### *Representativiteit bij mensen die < 10 jaar geleden op Walcheren zijn gaan wonen*

In tabel 1.1 is aangegeven welk deel van de respondenten in de afgelopen 10 jaar op Walcheren is gaan wonen. Het gaat in totaal om 14% van de respons, gelijk aan circa 105 respondenten. Zoals gezegd, geldt voor online panels dat een respons van 20-30% als gebruikelijk wordt beschouwd. Daarom moeten de cijfers in dit rapport over deze groep respondenten met de nodige voorzichtigheid worden beoordeeld. De antwoorden van deze groep respondenten geven toch waardevolle informatie over de vraag waarom deze mensen ooit besloten hebben om op Walcheren te gaan wonen. Dat is relevant om in te kunnen schatten wat de overheden moeten doen om in de toekomst mensen van elders eerder te verleiden om naar Walcheren te komen.

#### *Conclusie representativiteit panelonderzoek*

Het aantal respondenten en het responspercentage zijn beiden hoog en voldoende om uitspraken te doen op Walchers niveau en ook (waar nodig) op gemeentelijk niveau. De weging zorgt ervoor dat de samenstelling van de respons de samenstelling van de bestaande bevolking spiegelt. Gezien deze overwegingen mogen de uitkomsten van de enquête worden gebruikt als input voor inzicht in de opvattingen, ervaringen en voorkeuren van inwoners van Walcheren met betrekking tot de woningmarkt, het voorzieningenaanbod en de arbeidsmarkt richting 2050.

#### *Begeleiding door de gemeenten*

Ecorys werd bij de uitvoering van deze opdracht bijgestaan door een commissie bestaande uit medewerkers van de gemeenten Middelburg, Veere, Vlissingen. De commissie kwam enkele keer fysiek en enkele keren digitaal bijeen. Wij danken deze mensen voor de open wijze waarmee zij ons hebben ingelicht over alles wat speelt op Walcheren en over hoe de gemeenten hun denken over de scenario's voor Walcheren 2050 geleidelijk ontwikkelen.

## 2 Demografische prognose en toeslagen

In de Zeeuwse Woondeal 2023-2030 hebben Rijk, Provincie en gemeenten afgesproken dat Zeeland in totaal circa 16.500 nieuwe woningen moet krijgen, om alle beleidsdoelen (met als basis het aantal inwoners) te kunnen realiseren. De doelen zijn in Zeeland 2050 opwaarts bijgesteld: er moeten zo'n 200.000 mensen bij de bijna 400.000 inwoners van dit moment (+50%) komen tot het jaar 2050. Walcheren telt op dit moment circa 118.000 inwoners. De drie gemeenten van Walcheren hebben afgesproken om de ambities van Zeeland 2050 voor hun deel van de provincie in drie scenario's uit te werken, namelijk:

**Scenario 1:** + 15.000 inwoners (+12,5%) en + 7.400 woningen extra (staand beleid);

**Scenario 2:** + 30.000 inwoners (+25%) en + 14.525 woningen extra (middenscenario);

**Scenario 3:** + 60.000 inwoners (+50%) en + 29.050 woningen extra (Zeeland 2050).

Walcheren telt op dit moment circa 118.000 inwoners en circa 56.000 woningen.

De Zeeuwse Woondeal 2023-2030 en de provinciale demografische prognoses zijn op scenario 1 gebaseerd. Zeeland 2050 gaat uit van scenario 3. Scenario 2 ligt tussen scenario 1 en scenario 3. In paragraaf 2.1 worden de drie scenario's doorgerekend op verwacht aantal inwoners in de eindsituatie (2050). Dit als uitgangspunt voor de analyses in de daarop-volgende hoofdstukken.

In paragraaf 2.2 wordt ingegaan op het aantal tijdelijke buitenlandse werknemers op Walcheren omdat dit invloed uitoefent op de regionale woningmarkt.

### 2.1 Raming aantal inwoners tot 2050, per scenario

In tabel 2.1 is bepaald wat de werkelijke, historische groei en afname van het aantal inwoners van de drie gemeenten van Walcheren is geweest in de periode 2000-2025. In de laatste kolom zijn uitkomsten van de laatste landelijke prognoses van ABF Research (Primos) vermeld, tot 2050.

**Tabel 2.1: Historische ontwikkeling en nationale prognoses aantal inwoners (nulscenario)**

	1-1-2000	1-1-2025	Historisch 2000-2025	Prognose ABF 2025-2050
Middelburg	45.430	50.352	4.922	3.650
Veere	22.030	21.956	-74	1.350
Vlissingen	45.780	45.755	-25	75
<b>Walcheren</b>	<b>113.240</b>	<b>118.063</b>	<b>4.823</b>	<b>5.075</b>

Bron: ABF Research (2026), CBS (2026), bewerking Ecorys

De demografische prognoses van ABF Research Primos (en daarmee van ook het CBS) worden over vrijwel het hele land gebruikt als bron voor demografische prognoses.<sup>5</sup> In de afgelopen decennia hebben de Zeeuwse gemeenten echter ervaren dat er een relatief groot verschil zit tussen wat deze bron heeft voorspeld en wat enkele jaren later de werkelijke ontwikkeling blijkt te zijn. Dat hangt mede samen met het feit dat prognoses sterk leunen op historische trends en daardoor deels een zelfversterkend karakter kunnen hebben: waar langdurig weinig woningen worden gebouwd, blijft ook de verwachte groei beperkt, terwijl extra woningbouw juist extra groei kan faciliteren. In Vlissingen is dat zichtbaar geweest: in jaren met beperkte bouw bleef de groei achter, terwijl recent meer woningbouw ook met meer inwoners samenhang. Mede daarom stelt de provincie eigen demografische prognoses op, die door de Zeeuwse gemeenten worden gevolgd. De Zeeuwse gemeenten volgen deze prognoses. De provinciale prognoses hebben bewezen dat zij minder afwijken van de werkelijke ontwikkeling dan de nationale Primos-prognoses.

De laatste kolom van tabel 2.1 kan als een nulscenario worden gezien: wat gaat er gebeuren als de provincie en gemeenten in overleg met het Rijk niet voor een van de drie toekomstscenario's kiezen? In dit rapport speelt dit nulscenario een zeer ondergeschikte rol. Uitgangspunt van de analyses is namelijk scenario 1, dat staat voor het staand beleid van provincie en gemeenten. In tabel 2.2 is het aantal inwoners voorspeld dat aan het eind van de planhorizon (in 2050) verwacht mag worden op Walcheren bij elk van de drie toekomstscenario's.

**Tabel 2.2: Ontwikkeling van aantal inwoners 2025-2050 bij scenario 1, scenario 2 en scenario 3**

	Inwoners 2025	Inwoners scenario 1 2050	Inwoners scenario 2 2050	Inwoners scenario 3 2050
Middelburg	50.350	55.725	63.150	75.925
Veere	21.950	24.300	27.525	33.100
Vlissingen	45.775	50.650	57.400	69.025
<b>Walcheren</b>	<b>118.075</b>	<b>130.650</b>	<b>148.075</b>	<b>178.075</b>
Toename		12.575	30.000	60.000

Bron: Provincie Zeeland, voor scenario 1 (2026); bewerking Ecorys

Enkele jaren geleden hebben de provincie en gemeenten gesproken over de problemen die door de werkelijke, historische demografische ontwikkeling van de provincie (het nulscenario) ontstonden. Bij dit scenario bleek de basis niet op orde. De historische ontwikkeling zorgde voor allerlei bedreigingen die voortkomen uit een krimpende en vergrijzende bevolking en een krimpende economie voor de leefbaarheid in de provincie; voor de toekomst van de bedrijven en instellingen (bijvoorbeeld tekort zorgpersoneel) en voor de afname van draagvlak voor voorzieningen. Daarom hebben de provincie en gemeenten toen gezamenlijk de stap gezet om het tij te keren naar herstel van groei. Dit op basis van een scenario dat in dit rapport als scenario 1 wordt aangeduid.

De aantallen inwoners bij scenario 1 zijn overgenomen uit de provinciale demografische prognose voor Walcheren voor de periode 2022-2050. De provincie heeft de cijfers over de jaren 2022-2040 gepubliceerd op een website. Ecorys heeft deze cijfers overgenomen. De cijfers over 2041-2050 zijn niet algemeen toegankelijk en zijn door de provincie separaat aan

<sup>5</sup> ABF Research. (2025). [Primos dashboard](#).

Ecorys geleverd omdat de planhorizon van Zeeland 2050 (en eveneens van dit onderzoek) tot het jaar 2050 reikt.

De toename van het aantal inwoners bij scenario 1 volgens deze bron voor de periode 2022-2050 is circa 14.850 inwoners en voor de periode 2025-2050 circa 12.575 inwoners. Binnenkort wordt de nieuwste provinciale demografische prognose verwacht. Waarschijnlijk komt het eindgetal voor 2050 dan iets hoger uit, naar verwachting rond de +15.000 inwoners.

Bij het woningmarktonderzoek dat is gedaan als onderbouwing van de Zeeuwse Woondeal (ondertekend in 2023) is uitgegaan van de demografische prognoses van de provincie voor de periode 2022-2040. De prognoses van ABF en CBS (2025, nulscenario) gaan uit van circa 5.075 nieuwe inwoners op Walcheren tot en met het jaar 2050.<sup>6</sup>

Met behulp van de bestaande verdeling van het aantal inwoners over de drie gemeenten van Walcheren zijn in tabel 2.2 de prognoses van het toekomstig aantal inwoners van Walcheren bij de drie scenario's verdeeld over de drie gemeenten. In feite wordt zo van de aanname uitgegaan dat de lusten en lasten van de (extra) groei proportioneel over de drie gemeenten worden verdeeld. Dit impliceert dat bij de ruimtelijke verdeling van woningbouw (nieuwbouw- en inbreidingslocaties) over de drie gemeenten bij de drie toekomstscenario's een gelijke verdeling van het aantal te bouwen woningen kan worden aangehouden.

De raming van het aantal inwoners in 2050 bij de scenario's 2 en 3 is proportioneel berekend, uitgaande van de provinciale prognose voor scenario 1. Hierbij werd gespecificeerd voor de demografische variabelen geslacht, leeftijd en huishoudentype. Voor het beleid kan uitgegaan worden van een bandbreedte (minimum, maximum) van 5% (minimum) tot 10% (maximum), waarbij ervan uitgegaan moet worden dat de afwijking tussen prognose en werkelijkheid groter wordt naarmate een jaar verder in de toekomst ligt.

## 2.2 Toeslag tijdelijke buitenlandse werknemers

De provincie Zeeland en de gemeenten op Walcheren voeren actief beleid voor huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers. Tijdelijke werknemers zijn medewerkers die voor een beperkte periode, specifieke opdracht of seizoenspiek bij een organisatie werken, zonder langdurig dienstverband. Daarbij worden voor de tijdelijke buitenlandse werknemers meerdere doelgroepen onderscheiden, waaronder kenniswerkers en arbeidsmigranten. Kenniswerkers werken in Zeeland veelal in de zakelijke dienstverlening of industrie (raffinaderijen, chemie en de (maritieme) maakindustrie) en arbeidsmigranten veelal via uitzendbureaus en detachering en in de landbouw en visserij.<sup>7</sup> Omdat tijdelijke buitenlandse werknemers behoefte hebben aan woonruimte heeft dit gevolgen voor de woningmarkt, maar ook als extra draagvlak voor de voorzieningen op Walcheren.

---

<sup>6</sup> ABF Research. (z.d.). [Primos-prognose dashboard](#).

<sup>7</sup> Decisio. (2024). Monitor internationals 2010–2022: [Regiorapportage Zeeland](#). Provincie Zeeland. (z.d.). [Huisvesting tijdelijke \(buitenlandse\) werknemers](#). Gemeente Vlissingen. (z.d.). [Achtergrondinformatie complexe huisvesting](#). PZC. (2024). [Aantal arbeidsmigranten en meegereisde gezinsleden in Veere laagste van heel Zeeland](#). Gemeente Middelburg. (2024). [Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten in Middelburg](#).

Tabel 2.3: Verhouding buitenlandse werknemers t.o.v. aantal inwoners Walcheren in 2025

	Arbeids- migranten (gemiddeld)	Internationale kennisswerkers	Tijdelijke buitenlandse werknemers	Inwoners 2025	Toeslag tijdelijke buitenlandse werknemers
Middelburg	625	325	950	50.350	1,9%
Veere	375	25	400	21.950	1,8%
Vlissingen	625	250	875	45.775	1,9%
<b>Walcheren 2025</b>	<b>1.625</b>	<b>590</b>	<b>2.225</b>	<b>118.075</b>	<b>1,9%</b>
Groei per jaar			3,8%		
Jaren 2025-2050			25		
Groei 2025-2050			95%		
<b>Walcheren 2050</b>			<b>4.325</b>		

Bron: Decisio (2024), bewerking Ecorys

Het aantal internationale kennisswerkers werknemers vertoonde van 2010-2012 een stijgende trend; van 2012-2016 een dalende trend en in 2016-2020 weer een stijgende trend. De recentste bron (Decisio) geeft voor heel Zeeland cijfers over 2010 tot en met 2022.

#### Aantal tijdelijke buitenlandse werknemers is moeilijk te schatten

Eerder onderzoek van Stec Groep en RIGO in 2019 wees voor heel Zeeland op circa 2.350 tijdelijke buitenlandse werknemers.<sup>8</sup> Er zijn veel hogere schattingen, bijvoorbeeld circa 15.000 tijdelijke buitenlandse werknemers in heel Zeeland.<sup>9</sup> Aantallen tijdelijke buitenlandse werknemers zijn echter lastig nauwkeurig vast te stellen. Decisio geeft in eerder onderzoek aan dat naar schatting gemiddeld 45 tot 55% van de arbeidsmigranten zich inschrijft. Dat onderzoek richtte zich daarmee op de ingeschreven internationale werknemers. RIGO werkt op dit moment aan een actualisatie van haar eerdere onderzoek en dan in het bijzonder voor Walcheren.<sup>10</sup>

Diverse databronnen gebruiken vaak uiteenlopende definities en afbakeningen van de doelgroep. Welke cijfers worden gebruikt heeft directe gevolgen voor beleidsvorming. Een lagere schatting kan ertoe leiden dat de urgentie van vraagstukken rond woonhuisvesting, en arbeidsmarktinfrastructuur worden onderschat.

De cijfers moeten met voorzichtigheid worden geïnterpreteerd. In de CBS Microdata is de werklocatie van werknemers, zoals arbeidsmigranten, geregistreerd als het adres van de werkgever. Voor arbeidsmigranten die via een uitzendbureau werken, betekent dit vaak dat het werkadres niet hun feitelijke werkplek is, wat kan leiden tot een vertekend beeld van de spreiding per werkgemeente. Daarnaast kan het totale aantal arbeidsmigranten worden onderschat, bijvoorbeeld wanneer zij in Walcheren werken maar niet in Nederland zijn geregistreerd omdat ze over de grens wonen of korter dan vier maanden verblijven en zich niet inschrijven bij een gemeente. Het is daarom van belang dat beleidsmakers zich bewust zijn van de gehanteerde definities en methodologische beperkingen van verschillende data, zodat zij hun keuzes baseren op een volledig en genuanceerd beeld van de situatie.

<sup>8</sup> Provincie Zeeland. (z.d.). [Huisvesting tijdelijke \(buitenlandse\) werknemers.](#)

<sup>9</sup> Van der Velde, D. (2025). [Zonder arbeidsmigranten valt Zeeland stil. Flexwonen.](#)

<sup>10</sup> Op 23 februari 2026 was het eerste voortgangsgesprek met RIGO. Er zijn nog geen cijfers gedeeld. Een volgend overleg is gepland op 7 maart 2026 en daar worden naar verwachting de eerste resultaten gedeeld.

#### Voor dit onderzoek: praktische aanpak, naar de toekomst toe

Voor het jaar 2026 hebben wij de cijfers van Decisio voor de gemeenten op Walcheren overgenomen, te weten voor de gemeente Middelburg 500-750 arbeidsmigranten en circa 325 internationale kenniswerkers; voor de gemeente Veere 250-500 arbeidsmigranten en zo'n 25 internationale kenniswerkers en voor de gemeente Vlissingen van 500-750 arbeidsmigranten en circa 240 internationale kenniswerkers. In tabel 2.3 wordt geraamd wat de verhouding is tussen de buitenlandse werknemers en het totaal aantal inwoners van Walcheren. Het gaat om bijna 2% toeslag.

Het totaal aantal tijdelijke buitenlandse werknemers op Walcheren nam op de lange termijn met gemiddeld 3,8% per jaar toe. In dit rapport is verondersteld dat deze historische ontwikkeling trendmatig kan worden doorgetrokken naar de toekomst. Op basis daarvan groeit het aantal tijdelijke buitenlandse werknemers naar verwachting door tot circa 4.325 personen in 2050. Dit komt neer op circa 2.095 extra huishoudens in de gemeenten op Walcheren.

Deze raming kan als ondergrens worden beschouwd, omdat zij uitgaat van voortzetting van de historische trend en geen rekening houdt met mogelijke additionele groei als gevolg van beleidskeuzes of economische ontwikkelingen, zoals extra arbeidsvraag die kan samenhangen met opgaven en investeringen die in de Nota Ruimte worden genoemd, onder meer op het terrein van kernenergie, defensie en maritieme maakindustrie.

In de hoofdstukken over de woningmarkt en de voorzieningen wordt deze raming voor de toename tot 2050 toegepast om het effect van de tijdelijke buitenlandse werknemers mee te nemen in de berekeningen.



### 3 Wonen 2025-2050

In de Zeeuwse Woondeal 2023-2030 hebben Rijk en provincie afgesproken dat Zeeland in totaal circa 16.500 woningen extra moet krijgen om alle beleidsambities in te kunnen vullen. Voor Middelburg komt dat neer op een opgave om 2.250-2.300 nieuwe woningen te realiseren, voor Veere op circa 450 woningen, voor Vlissingen iets meer dan 2.600 woningen en voor Walcheren in totaal circa 5.350 woningen tot 2030.

#### 3.1 Doorrekening naar huishoudentypes en woonbehoefte

De eerste stap naar de kwantificering van de behoefte aan soorten woningen is de vertaling van de prognose van het aantal inwoners in 2050 per scenario (tabel 2.2) naar een prognose van de toename van het aantal huishoudens per scenario (tabel 3.2).

Tabel 3.1: Bepaling gemiddeld aantal bewoners per huishouden in Walcheren in 2025

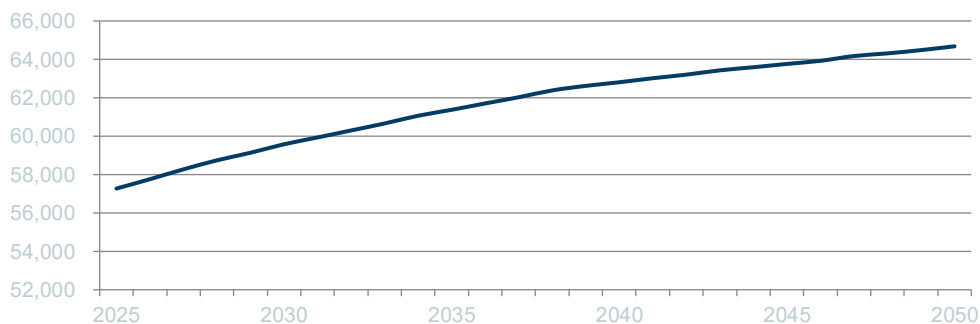
	Huishoudens 2025	Gemiddeld aantal bewoners per huishouden
Middelburg	24.150	2,08
Veere	9.750	2,25
Vlissingen	23.175	1,97
<b>Walcheren</b>	<b>57.075</b>	<b>2,06</b>

Bron: CBS wijk- en buurtstatistiek 2025 (2026), bewerking Ecorys

##### 1. Van prognose aantal inwoners naar prognose aantal huishoudingen

Het gemiddeld aantal inwoners per huishouden in de drie gemeenten van Walcheren is daarbij bepalend (tabel 3.1). De combinatie van toename van het aantal inwoners met de geleidelijke gezinsverdunding die in het hele land (ook op Walcheren) optreedt, leidt tot toename van het aantal huishoudens. Daarbij is uitgegaan van een beleidsarm uitgangspunt, waarbij de ontwikkeling in hoofdzaak is gebaseerd op bestaande trends en geen aanvullende beleidsinzet wordt verondersteld. Figuur 3.1 laat voor scenario 1 zien dat dat een flinke groei van het aantal huishoudens in de loop van de periode 2025-2050 gaat optreden.

Figuur 3.1: Ontwikkeling aantal huishoudens op Walcheren tot 2050 bij scenario 1



Bron: bewerking Ecorys

**Tabel 3.2: Toename van het aantal huishoudens op Walcheren, bij toekomstscenario 1 (2050)**

	Middelburg	Veere	Vlissingen	Walcheren
Alleenstaanden	2.446	373	2.966	5.785
Samen zonder kinderen	-12	-444	-99	-555
Samen met kinderen	625	180	748	1.553
Eenouder	394	14	116	524
Overige huishoudens	51	4	48	103
< 35 jaar	249	-73	680	855
35-64 jaar	657	-241	1.038	1.454
> 64 jaar	2.599	441	2.061	5.101
<b>Toename aantal huishoudens</b>	<b>3.504</b>	<b>127</b>	<b>3.779</b>	<b>7.410</b>
<b>Toename huish. tijd. buitenlandse werknemers</b>				<b>1.048</b>
<b>Totaal toename huishoudens</b>				<b>8.458</b>

Bron: bewerking Ecorys

Tabel 3.2 laat zien hoe de verdeling over de types huishoudens zich ontwikkelt bij scenario 1. Het aantal huishoudens van alleenstaanden en van samenwonenden met kinderen vertonen de grootste groei, net als overal in Nederland. Het aantal huishoudens van samenwonenden zonder kinderen neemt af. Als gekeken wordt naar de leeftijd van de bewoners tekent zich af dat er bij scenario 1 (vooral) een grote groei van het aantal oudere huishoudens gaat optreden (de vergrijzing). Dit is ook een nationale trend.

In tabel 3.3 is dit doorgerekend voor de twee andere toekomstscenario's. Daarmee kan de woningbehoefte per scenario zichtbaar worden gemaakt (tabel 3.5). De post 'toename huishoudens tijdelijke buitenlandse werknemers' is in alle scenario's gelijk gehouden. Deze ontwikkeling is in dit onderzoek beschouwd als een autonome toevoeging op de reguliere huishoudensontwikkeling en is daarom niet mee gevarieerd met de drie scenario's.

**Tabel 3.3: Toename van het aantal huishoudens op Walcheren, bij drie toekomstscenario's (2050)**

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Alleenstaanden	5.775	11.350	22.700
Samen zonder kinderen	-550	-1.100	-2.175
Samen met kinderen	1.550	3.050	6.100
Eenouder	525	1.025	2.050
Overige huishoudens	100	200	400
< 35 jaar	850	1.675	3.350
35-64 jaar	1.450	2.850	5.700
> 64 jaar	5.100	10.000	20.000
<b>Toename aantal huishoudens</b>	<b>7.400</b>	<b>14.525</b>	<b>29.050</b>
<b>Toename huish. tijd. buitenl. werkn.</b>	<b>1.050</b>	<b>1.050</b>	<b>1.050</b>
<b>Totaal toename huishoudens</b>	<b>8.450</b>	<b>15.575</b>	<b>30.100</b>

Bron: bewerking Ecorys

Datgene dat geldt voor de ontwikkeling van het aantal huishoudens bij toekomstscenario 1 geldt ook voor de beide andere toekomstscenario's. Opmerkelijk is het aantal huishoudens van de leeftijdsgroep vanaf 64 jaar. Het absolute aantal huishoudens in deze leeftijdsgroep neemt bij scenario 1 en 2 toe. Dat is niet vreemd. Ecorys verwacht dat Walcheren een goede optie is voor ouder wordende Nederlanders die nu elders in het land wonen. Voor 10-15% van de mensen die in de afgelopen 10 jaar naar Walcheren verhuisden was het met pensioen

gaan een van de belangrijkste verhuisredenen. De voorlichting over het verhuizen naar Walcheren kan hierop worden gericht.<sup>11</sup>

## 2. Van prognose aantal nieuwe huishoudingen naar differentiatie types woningen

In de voorlaatste regel van tabel 3.3 is de groei van het aantal huishoudens van tijdelijke buitenlandse werknemers toegevoegd. Deze groep is niet homogeen. Er zijn verschillen naar verblijfsduur, type werk en mate van binding met Walcheren, die ook samenhangen met verschillen in woonvorm. Voor kortdurend verblijf ligt complexgewijze of gedeelde huisvesting meer voor de hand. Bij meer projectmatige inzet kan woningdeling passend zijn. Voor werknemers die zich voor langere tijd in Walcheren willen vestigen, ligt huisvesting in de reguliere woningvoorraad meer voor de hand. In deze verkenning is deze extra vraag nog niet afzonderlijk naar woonvorm gedifferentieerd. Gelet op de beperkte omvang van deze toeslag ten opzichte van de totale huishoudensgroei op Walcheren leidt deze vereenvoudiging naar verwachting niet tot grote afwijkingen in de totale ramingen. Nader onderzoek kan deze doelgroep in een volgende stap verder specificeren naar segment en woonvorm.

**Tabel 3.4: Behoeftte nieuwe woningen scenario 1 (tot 2050) inclusief tijdelijke buitenlandse werknemers**

Marktsegment	Inwoners Walcheren	Tijdelijke buitenl. Werknemers	Totaal, tot 2050 scenario 1
Eengezinswoningen koop	2.500	350	2.850
Eengezinswoningen huur	1.525	225	1.750
Meergezinswoningen koop	900	125	1.050
Meergezinswoningen huur	2.475	350	2.800
<b>Totaal woningbehoefte</b>	<b>7.400</b>	<b>1.075</b>	<b>8.475</b>

Bron: bewerking Ecorys

In tabel 3.4 is de groei van het aantal huishoudens volgens tabel 3.3 doorvertaald naar de behoefte aan eengezinswoningen (= grondgebonden woningen = woning met tuin, zowel koop als huur) en aan meergezinswoningen (= appartementen, koop en huur). Verderop in dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de voorkeur voor koop of huur (rond tabel 3.7).

In tabel 3.5 staan de prognoses voor de nieuwe woningen (per type) in het jaar 2050 van de scenario's 1, 2 en 3 naast elkaar.

**Tabel 3.5: Prognose behoefte nieuwe woningen tot 2050 op Walcheren, per type woningen**

	Scenario 1 (+ 15.000 inw.)	Scenario 2 (+ 30.000 inw.)	Scenario 3 (+ 60.000 inw.)	Tijdelijke buitenlandse werknemers
Eengezinswoningen, koop	2.500	4.920	9.825	+ 350
Eengezinswoningen, huur	1.525	3.000	6.025	+ 225
Meergezinswoningen, koop	900	1.775	3.575	+ 125
Meergezinswoningen, huur	2.475	4.825	9.650	+ 350
<b>Totale behoefte woningen</b>	<b>7.400</b>	<b>14.525</b>	<b>29.050</b>	<b>+ 1.075</b>

Bron: bewerking Ecorys

<sup>11</sup> Het kan hierbij om grote aantallen mensen gaan en zelfs om speciale woongebieden voor oudere leeftijdsgroepen. Sun cities zijn steden in het zonnige zuiden en westen van de Verenigde Staten (bijvoorbeeld in Florida en Arizona), met steden tot 50.000 inwoners waar alleen mensen ouder dan 60 jaar wonen. De beveiliging van de bewoners is excellent en particulier geregeld. De bewoners worden omringd door grote golfbanen en een uitzonderlijk groot aanbod aan horeca en leisure. Zij ontvluchten de kou van het Noordoosten om hoogbejaard terug te gaan naar het Noordoosten als de zorgbehoefte groot wordt. De lusten van het pensioen komt in de sun states; de lasten in de staten in het Noordoosten.

In feite zijn de aantallen in tabel 3.5 de einduitkomst van onze berekeningen van de behoefte aan nieuwe type woningen bij de drie scenario's voor heel Walcheren.

Zodra bekend wordt welk toekomstscenario de regio Walcheren wil gaan volgen kan nader worden gedaan naar de woonvoorkeuren van verschillende doelgroepen op de woningmarkt hebben, zoals eenpersoonshuishoudingen en tijdelijke buitenlandse werknemers en studenten. Daarbij kan worden aangegeven hoe hier flexibel op kan worden ingespeeld.

### 3. Nog geen opdeling van de woonbehoefte in prijsklassen

In een later stadium van de planontwikkeling kan elk marktsegment woningtypes worden opgedeeld naar de prijsklassen per segment, zoals deze zijn vermeld in de Zeeuwse Woondeal 2023-2030 en in de beleidskaders voor volkshuisvesting van elke gemeente. De in deze stukken aangegeven prijsklassen moeten dan wel eerst worden geactualiseerd voor de actuele woningprijzen. De doorvertaling naar prijsklassen wordt later in de besluitvorming relevant, bijvoorbeeld om de grond- en opstalexpluaties te bepalen.

#### NB - Methodische vergelijking scenario 1 met Stec woningmarktonderzoek Zeeland (2024)

Stec Groep heeft in 2024 voor geheel Zeeland het kwalitatief woononderzoek Zeeland (= KWOZ) uitgevoerd.<sup>12</sup> Enkele jaren eerder voerde Stec voor Walcheren een woningmarktonderzoek uit dat sterk gericht was op woningbouwlocaties.<sup>13</sup> Het KWOZ laat de omvang en samenstelling van de bestaande woningvoorraad en de kwalitatieve woningbehoefte zien. Met kwalitatieve woningbehoefte wordt bedoeld de woonwensen als het gaat om woningtype en woonlocatie van mensen. Zo wordt duidelijker welke maatregelen nodig zijn om de woningvoorraad voor te bereiden op de toekomst.

Tabel 3.6: Vergelijking van methodes van Stec en Ecorys bij woningmarktonderzoek (scenario 1)

Koopwoningen	Woonvoorkeur Stec Groep 2040 (doorstroming)	Verhuisgedrag Stec Groep 2040 (doorstroming)	Gewenste nieuwe woningen Ecorys 2050
Eengezinsw./grondgebonden	- 6.125	-2.195	2.503
Meergezinswoningen + nultredenwoningen	825 2.555	955 965	1.534 n.b.
<b>Totaal koopwoningen</b>	<b>-2.740</b>	<b>-275</b>	<b>4.037</b>
Huurwoningen			
Eengezinsw./grondgebonden	-410 SH + 620 VS	-390 SH + 1.000 VS	910
Meergezinswoningen + nultredenwoningen	295 SH + 1.005 VS +5.425 SH + 2.030 VS	1.930 SH + 735 VS 2.675 SH + 500 VS	2.463 n.b.
<b>Totaal huurwoningen</b>	<b>8.970</b>	<b>6.450</b>	<b>3.373</b>
<b>Totaal Walcheren 2025-2040</b>	<b>6.230 (100%)</b>	<b>6.230 (100%)</b>	<b>7.410 (100%)<sup>14</sup></b>

Legenda: SH = sociale huurwoningen; VS = vrije sector woningen. Bron: Stec Groep (2024) en Ecorys (2026).

Stec Groep past in het KWOZ twee indicatoren toe: de 'woonvoorkeur' voor de vraagkant van de woningmarkt en het 'verhuisgedrag' voor de aanbodkant van de woningmarkt. Sh staat voor sociale huurwoningen en vs voor vrije sectorwoningen. Stec introduceert het woningtype nultredenwoningen. Nultredenwoningen kunnen zowel eengezins- als meergezinswoningen

<sup>12</sup> Stec Groep. (2025). [Kwalitatief woononderzoek Zeeland 2024. Provincie Zeeland](#). Provincie Zeeland. (z.d.). [Wonen](#).

<sup>13</sup> Stec Groep. (2020). [Locatieonderzoek Walcheren](#) (Kwalitatief Woningmarktonderzoek Zeeland). Provincie Zeeland.

<sup>14</sup> Exclusief woningbehoefte tijdelijke buitenlandse werknemers

zijn. Bij de vergelijking van de methodes van Stec en Ecorys moet meegenomen worden dat Stec doorrekent tot 2040 en Ecorys tot 2050.

De [woonvoorkeur](#) bij Stec is gebaseerd op een sterk theoretische benadering die werkt met de opdeling van de vraagkant op de woningmarkt in tientallen marktsegmenten; zie daarvoor de laatste bijlage van het KWOZ. De percentages per marktsegment variëren niet per deel van het land. Het [verhuisgedrag](#) wordt door Stec gepresenteerd als een indicator voor de aanbodkant van de woningmarkt, maar het gaat hier om een kenmerk (proces) aan de vraagkant van de woningmarkt. Verhuisgedrag is in feite de registratie van daadwerkelijke doorstroming in de bestaande woningmarkt en van het in gebruik nemen van nieuwe woningen in die woningmarkt.

Het woningmarktmodel van [Ecorys](#) vult het onderzoek van Stec aan, methodisch aansluitend op de analyses van het periodieke grootschalige landelijke woningmarkt-onderzoek WoON. De methode van Stec (met name bestaande woningaanbod) en Ecorys (met name toe te voegen nieuwe woningen) zijn onderling complementair. Een goede doorstroming verbetert het gebruik van het bestaande woningaanbod. Daarnaast zijn nieuwe woningen nodig. Beide benaderingen hebben een ander analytisch vertrekpunt en leveren vanuit de invalshoeken inzichten die elkaar aanvullen.

Het is daarom ook niet juist om de aantallen van beide onderzoeken in mindering van elkaar te brengen (bijvoorbeeld het verschil tussen het scenario tot 2040 volgens Stec, en de door Ecorys berekende vraag). Dat zou kunnen leiden tot de (onterechte) conclusie dat er netto slechts een bescheiden aantal extra grondgebonden woningen nodig zijn. Dat is niet juist, omdat de berekening van Ecorys tot 2050 reikt. Tussen 2040 en 2050 is er een extra vraag vanuit (onder andere) verjonging van de Walcherse bevolking indien Zeeland 2050 doorgang vindt.

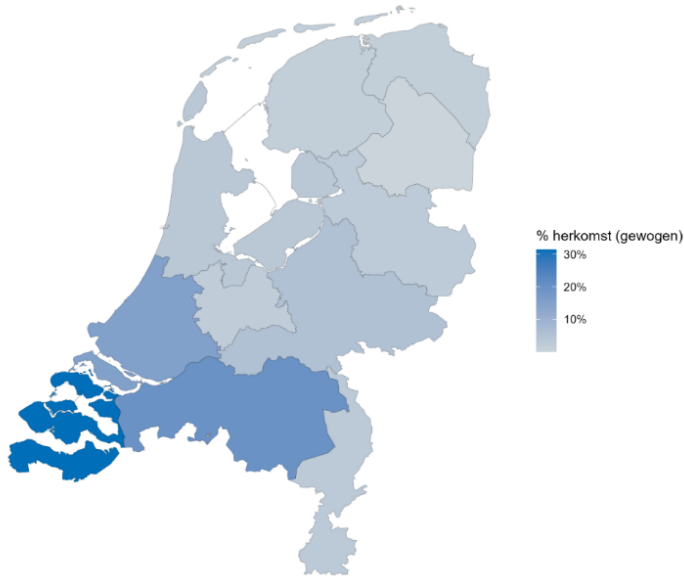
## 3.2 Verdieping woonvoorkeur nieuwe inwoners Walcheren

In deze paragraaf wordt ingegaan op verschillende vragen die aan het inwonerpanel zijn gesteld en die relevant zijn voor de woningmarkt van Walcheren. Daarbij wordt specifiek ingegaan op de woonvoorkeuren van de inwoners van Walcheren die in het (recente) verleden hebben gesloten om in de gemeenten van Walcheren te gaan wonen.

### [Geografische herkomst van de nieuwe inwoners van Walcheren](#)

In tabel 1.1 is aangegeven welke categorieën zijn aangebracht ten aanzien van de vraag hoe lang de respondenten op Walcheren wonen. Tot de nieuwe inwoners worden in deze paragraaf gerekend de mensen die korter dan 10 jaar op Walcheren wonen.

**Figuur 3.2: Herkomst binnen Nederland van nieuwe inwoners van Walcheren**



Bron: Inwonerpanel Zeeland HZ KCZS (2026); bewerking Ecorys

Het gaat daarbij uitsluitend om de instroom van inwoners op basis van de enquête, niet om mensen die Walcheren hebben verlaten. Het gaat alleen om mensen die mee hebben gedaan aan het panelonderzoek.

Zo'n 5 tot 10% van de nieuwe inwoners is afkomstig uit het buitenland. Dat is niet afgebeeld in figuur 3.2. Deze internationale instroom betreft een relatief kleine maar geografisch sterk gespreide groep, met als belangrijkste herkomstlanden België (3%) en Duitsland (3%). Tijdelijke buitenlandse werknemers en buitenlandse studenten zullen in deze groep vallen.

Figuur 3.2 laat zien waar de nieuwe inwoners die uit de rest van Zeeland en Nederland kwamen eerder woonden. Ongeveer 2 tot 3 op de 10 nieuwe inwoners van Walcheren komt uit overig Zeeland, relatief evenwichtig verdeeld over de Zeeuwse regio's, waarvan 5% uit de gemeente Goes en 4% uit de gemeente Terneuzen.

In het kader van de doelstellingen van Zeeland 2050 zijn vooral de 6 tot 7 op de 10 nieuwe inwoners van Walcheren relevant. Deze component levert op het niveau van Zeeland als geheel per saldo nieuwe inwoners op. Deze mensen komen met name uit de aangrenzende provincies Zuid-Holland (21%) en Noord-Brabant (19%), met als belangrijkste herkomstplaatsen Rotterdam (6%), Dordrecht (2%), Breda (4%) en Eindhoven (2%). Voor de herkomst van nieuwe inwoners in de scenario's 1, 2 en 3 kan de huidige verdeling als indicatief vertrekpunt worden gebruikt. Daarbij past wel de kanttekening dat niet zonder meer kan worden aangenomen dat deze verdeling zich in de toekomst ongewijzigd voortzet, omdat ook de belangrijkste herkomstgebieden zelf te maken hebben met onder meer vergrijzing en een niet-onbeperkt migratiepotentieel.

Voor de nieuwe inwoners van Walcheren die bij de scenario's 1, 2 en 3 in de toekomst naar Walcheren kunnen gaan komen kan van een gelijke herkomst worden uitgegaan.

### Voorkeur voor koopwoning of huurwoning

Wonen de nieuwe inwoners (< 10 jaar op Walcheren) in een koopwoning of huurwoning? Ook dit is gevraagd bij de enquête. In het bovenste deel van tabel 3.7 is aangegeven of de nieuwe inwoners in een koop- of huurwoning wonen. De verdeling verschilt tussen de gemeenten.

**Tabel 3.7: Koop- of huurwoning: getoonde voorkeur nieuwe inwoners en bestaande woningvoorraad**

	Koopwoning	Huurwoning
<b><u>Nieuwe inwoners:</u></b>		
Middelburg	92%	8%
Veere	91%	9%
Vlissingen	76%	24%
Walcheren	85%	15%
<b><u>Bestaande woningvoorraad:</u></b>		
Middelburg	61%	39%
Veere	79%	21%
Vlissingen	57%	43%
Walcheren	63%	37%

Bron: Inwonerpanel Zeeland HZ KCZS (2026); CBS wijk- en buurtstatistiek (2026), bewerking Ecorys

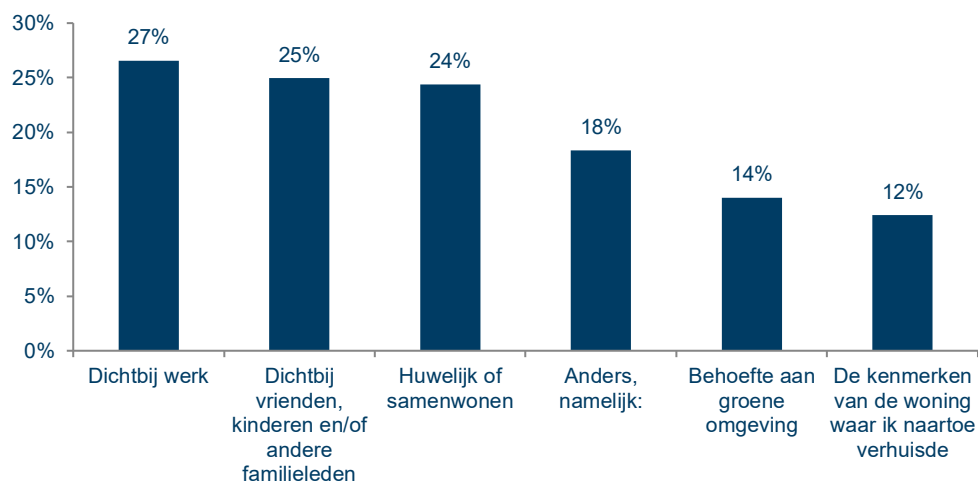
In de onderste helft van tabel 3.7 hebben wij, ter vergelijking, gezet hoe de bestaande woningvoorraad in de gemeenten en op Walcheren is verdeeld over koop- en huurwoningen.

Opmerkelijk is dat nieuwe inwoners vaker in een koopwoning wonen en minder vaak in een huurwoning, in vergelijking met de samenstelling van de regionale en gemeentelijke woningvoorraad. Hieruit kan afgeleid worden dat bij de realisatie van een van de toekomstscenario's relatief sterker moet worden ingezet op (nieuwe) koopwoningen dan op (nieuwe) huurwoningen. Uit de vragenlijst blijkt daarnaast dat een deel van de inwoners tijdelijk in een huurwoning verblijft, bijvoorbeeld in afwachting van het bemachtigen van een betaalbare koopwoning of omdat het aanbod niet volledig aansluit op de woonwensen.

### Belangrijkste redenen om naar Walcheren te verhuizen (totale populatie)

Figuur 3.3 laat zien wat de belangrijkste redenen waren voor de nieuwe inwoners om (destijds) in een van de gemeenten op Walcheren te gaan wonen.

**Figuur 3.3: Belangrijkste redenen om naar een gemeenten op Walcheren te verhuizen**



Bron: Bron: Inwonerpanel Zeeland HZ KCZS (2026); bewerking Ecorys

De belangrijkste verhuisreden is dichtbij werk; werk (een nieuwe baan, terugdringen van reistijd) kan worden gestuurd door de overheid. Door te wijzen op nieuwe banen of op de tekorten aan personeel in verschillende bedrijfssectoren (zie: hoofdstuk 5). 'Dichtbij werk' wordt op de voet gevolgd door 'Dichtbij vrienden, kinderen of familie' en door 'Huwelijk of samenwonen'. Hier kan moeilijker door de overheid op gestuurd worden, omdat het om persoonlijke omstandigheden gaat. Het eerst wordt aangeklopt bij de makelaars. Dan komen de kenmerken van de woning waarvoor men kiest vanzelf aan de orde.

#### Belangrijkste redenen om naar Walcheren te verhuizen (per leeftijdsgroep)

In tabel 3.8 A wordt bekeken of het relatieve belang van redenen om op Walcheren te gaan wonen verschilt tussen de leeftijdsgroepen. Jongvolwassenen (18-29 jaar) bijvoorbeeld hebben andere prioriteiten bij de verhuisbeslissing dan ouderen (> 60 jaar). Het gaat om de verhuisredenen van de mensen die nu 1 tot 10 jaar op Walcheren wonen en geeft daarmee inzicht in de huidige situatie; deze kan niet zonder meer worden doorgetrokken naar de toekomst, omdat zowel verhuisvoorkeuren als het aanbod veranderen.

Deze figuur moet als volgt worden gelezen. Groen gearceerd wil zeggen dat deze verhuisreden door relatief veel mensen als belangrijkste reden wordt gezien om naar Walcheren te verhuizen. Voor mintgroen gearceerd geldt dit minder sterk. Roze of rood gearceerd wil zeggen dat relatief weinig tot geen mensen deze reden als belangrijkste reden om naar Walcheren te verhuizen zien.

Tabel 3.8 A: Belangrijkste verhuisredenen leeftijdsgroepen om naar Walcheren te verhuizen (< 10 jaar)

Verhuisredenen	18-29 jaar	30-44 jaar	45-59 jaar	60+
Huwelijk of samenwonen	48,7%	40,3%	17,3%	7,2%
Dichtbij werk	35,2%	20,0%	7,0%	2,5%
Zelfstandig gaan wonen	24,3%	2,0%	8,2%	4,0%
Kenmerken van de woning	13,5%	4,7%	40,1%	19,3%
Hoeveelheid voorzieningen	13,5%	-	9,5%	2,4%
Scheiding of beëindiging relatie	13,5%	5,5%	5,2%	3,9%
Dichtbij school of studie	13,5%	-	2,4%	-
Hoogte van de woonlasten per maand	10,8%	11,7%	8,1%	1,0%
Dichtbij vrienden of familie	10,8%	36,2%	14,7%	35,5%
Kwaliteit van de voorzieningen	-	10,6%	8,2%	3,2%
Sociale of recreatieve activiteiten	-	-	12,3%	3,4%
Dorp of stad heeft een goede gemeenschap	-	-	7,8%	6,3%
De bereikbaarheid van Walcheren	-	10,6%	4,5%	1,8%
Behoeftte aan groene omgeving	-	16,4%	26,2%	11,7%
Behoeftte aan stedelijke omgeving	-	-	7,0%	6,1%
Naar een gezondere omgeving verhuizen	-	4,5%	5,0%	26,7%
Behoeftte aan zorg	-	2,0%	-	1,0%
Met pensioen	-	--	-	30,8%

Bron: Inwonerpanel Zeeland HZ KCZS (2026); bewerking Ecorys

De verandering in de prioritering van de verhuisredenen ontwikkelt naarmate men ouder wordt als gevolg van de persoonlijke levensfase (zie bijvoorbeeld: huwelijk of samenwonen; scheiding of beëindiging relatie of dichtbij school of studie) en de persoonlijke arbeidscarrière (zie bijvoorbeeld dichtbij werk). Het belang van voorzieningen als attractiefactor komt terug in



het belang dat men hecht aan de verhuisredenen 'hoeveelheid voorzieningen', 'dichtbij school of studie', 'kwaliteit van voorzieningen' en 'behoefte aan zorg'.

Bij de jongvolwassenen (18-29 jaar) zijn persoonlijke omstandigheden (huwelijk of samenwonen, dichtbij werk en zelfstandig gaan wonen) sterk bepalend bij de redenen om naar Walcheren te verhuizen. Bij de leeftijdsgroep 30-44 jaar (met relatief veel huishoudens met kinderen) steken huwelijk of samenwonen en dichtbij vrienden en familie met kop en schouders uit boven de andere verhuisredenen. Dat verandert naarmate men ouder wordt.. De verhuisredenen van de leeftijdsgroep 45-59 jaar kan echt gezien worden als een tussencategorie, voor een volgende levensfase. De kenmerken van de woning en de behoefte aan een groene omgeving zijn voor deze groep de belangrijkste reden geweest om naar Walcheren te verhuizen. Bij de ouderen (60+) is 'dichtbij vrienden of familie' de belangrijkste verhuisreden, met als goede tweede 'met pensioen' en 'naar een gezondere omgeving verhuizen' op de derde plaats. Het is dus niet zo dat deze leeftijdsgroep vooral naar Walcheren komt vanwege cultureel erfgoed, prachtige binnensteden, laat staan vanwege behoefte aan zorg. Misschien omdat zorgaanbod in heel Nederland op een betrekkelijk gelijk niveau staat.

Mochten de gemeenten van Walcheren in de toekomst besluiten om zich, wat betreft de woningmarkt, niet alleen te richten op voldoende woningen in alle marktsegmenten voor de inwoners maar daarnaast ook op het aantrekkelijk maken van Walcheren voor in het bijzonder één van de vier leeftijdsgroepen (bijvoorbeeld jongvolwassenen) dan toont tabel 3.8 A waar in het bijzonder op moet worden gelet en kan worden gestuurd.

**Tabel 3.8 B: Belangrijkste verhuisredenen om naar Walcheren te verhuizen vanuit overig Zeeland**

Verhuisredenen	18-29 jaar	30-44 jaar	45-59 jaar	60+
Huwelijk of samenwonen	39,1%	39,6%	18,6%	19,9%
Dichtbij werk	39,1%	31,4%	28,7%	36,8%
Zelfstandig gaan wonen	21,7%	-	4,7%	31,5%
Kenmerken van de woning	21,7%	-	10,9%	13,4%
Hoeveelheid voorzieningen	21,7%	-	7,1%	3,2%
Scheiding of beëindiging relatie	21,7%	6,4%	11,8%	5,3%
Dichtbij school of studie	17,4%	39,4%	39,6%	16,6%
Hoogte van de woonlasten per maand	17,4%	--	5,1%	10,5%
Dichtbij vrienden of familie	17,4%	40,3%	7,5%	17,0%
Kwaliteit van de voorzieningen	-	-	-	7,2%
Sociale of recreatieve activiteiten	-	11,1%	2,2%	6,9%
Dorp of stad heeft een goede gemeenschap	-	--	11,3%	1,5%
De bereikbaarheid van Walcheren	-	-	2,4%	-
Behoefte aan groene omgeving	-	-	2,3%	0,8%
Behoefte aan stedelijke omgeving	-	-	9,1%	6,9%
Naar een gezondere omgeving verhuizen	-	11,1%	6,4%	8,4%
Behoefte aan zorg	-	-	4,5%	3,0%
Met pensioen	-	-	-	0,8%

Bron: Inwonerpanel Zeeland HZ KCZS (2026); bewerking Ecorys

In tabel 3.8 B zijn de verhuisredenen aangegeven van de mensen vanuit overig Zeeland op Walcheren zijn gaan wonen. Waarom hebben zij daartoe besloten? Voor de mensen tussen 18-29 jaar is er qua belangrijkste verhuisredenen overeenkomst met tabel 3.8 A: huwelijk of samenwonen en dichtbij werk zijn vooral relevant. Bij de 30-44 jarigen zijn dichtbij werk en dichtbij school of studie belangrijker en voor de 45-59 jarigen zijn twee andere redenen belangrijk om naar Walcheren te verhuizen: dichtbij school of studie en dichtbij werk. Bij de 60+ jarigen stellen de mensen die uit overig Zeeland kwamen totaal andere prioriteiten als verhuisredenen dan de mensen die in de afgelopen 10- jaar naar Walcheren zijn verhuisd, namelijk dichtbij werk en zelfstandig gaan wonen.

#### De Zeeuwse woonbonus

De hoogte van de woonlasten per maand speelt bij de twee jongste leeftijdsklassen een grotere rol als verhuisreden dan bij de twee oudere leeftijdscategorieën. Daarbij kan een rol spelen dat veel oudere mensen al een koopwoning en dus eigen kapitaal hadden.

Bovendien kan een rol spelen dat wonen op Walcheren goedkoper is dan wonen in veel delen van Nederland. In vergelijking met stedelijke gebieden in Nederland zijn de huizenprijzen in Zeeland volgens hypotheekadviseurs en woningmakelaars over het algemeen lager. Volgens de NVM zijn de koopwoningen in Zeeland bijvoorbeeld 20% goedkoper dan in het land. Deze bonus maakt dat je hier relatief meer waar krijgt voor je geld en dat het voor mensen met een wat beperkter budget mogelijk is om in Zeeland eerder een mooie woning te kopen.<sup>15</sup>

#### Zoeken naar de nieuwe woning op Walcheren, of ook elders op huizenjacht?

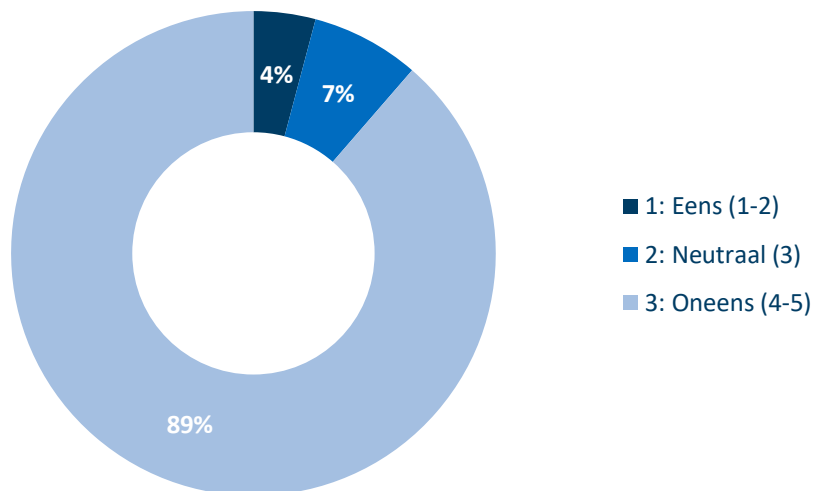
Belangrijk is dat het overgrote deel van de nieuwe inwoners (86,7%) niet naar andere woningen buiten Walcheren heeft gekeken voordat besloten werd om naar Walcheren te komen. Bijna driekwart (72%) van de kleine minderheid die wel naar andere woningen heeft gekeken buiten Walcheren keek alleen naar woningen in overig Zeeland en iets meer dan een kwart (28%) ook naar woningen buiten Zeeland. Dit is een bekend verschijnsel bij het zoeken van een woning. Het stond vast dat men op Walcheren zou gaan wonen (voor werk, familie etc.) en dit beperkte voor velen de zoektocht naar een nieuwe woning tot de gemeenten op Walcheren. Deze 'marktbijsiendheid' zorgt ervoor dat makelaars die voor kopers of huurders optreden, hun cliënten goed kunnen bijstaan bij het zoeken naar een nieuwe woning in het marktgebied van die makelaars, op Walcheren.

#### Verhuisplannen - hoe trouw zijn de nieuwe inwoners van Walcheren aan Walcheren?

Figuur 3.4 laat zien dat de intentie om binnen twee jaar naar een andere gemeente te verhuizen klein is onder de respondenten. Het overgrote deel (bijna 90%) geeft aan niet van zins te zijn om binnen twee jaar naar een andere gemeente te verhuizen. Dit wijst erop dat het overgrote deel van de inwoners geen concrete vertrekplannen hebben. Slechts een klein deel (4%) zegt te verwachten dat er binnen twee jaar naar een andere gemeente wordt verhuisd.

#### Figuur 3.4: Intentie van nieuwe inwoners om binnen 2 jaar naar een andere gemeente te verhuizen

<sup>15</sup> De Hypotheekshop. (2024). [Een huis kopen in Zeeland in 2024](#).  
NVM. (2024). [Regionale analyse: Regio Overig Zeeland – 2e kwartaal 2024](#).



Bron: Inwonerpanel Zeeland HZ KCZS (2026); bewerking Ecorys

Onder inwoners die relatief kort in Walcheren wonen (tot 9 jaar) is de bereidheid om binnen twee jaar naar een andere gemeente te verhuizen relatief iets groter dan onder inwoners die al langer in Walcheren wonen (respectievelijk 7% en 4%). Tegelijkertijd blijft in beide groepen de totale bereidheid om te verhuizen laag.

Slechts weinig respondenten hebben laten weten of ze (indien ze gaan verhuizen) een nieuwe woning in een andere gemeenten op Walcheren gaan zoeken, of dat ze van Walcheren gaan vertrekken. De antwoorden die wel zijn gegeven komen er op neer dat 70% dan op Walcheren gaat zoeken en 30% zegt in dat geval van Walcheren te gaan vertrekken. Na uitsplitsing voor leeftijd en opleidingsniveau blijven de verschillen minimaal voor deze verhuisintentie. In alle leeftijdsgroepen ligt het percentage respondenten met een verhuisintentie onder de 6%. Een vergelijkbaar beeld is zichtbaar naar opleidingsniveau. Dit suggereert dat de beperkte verhuisbereidheid breed wordt gedragen.

Wat betreft de motieven om te willen verhuizen is slecht geantwoord. Uit de antwoorden kan wel een algemene indruk worden afgeleid. Het vaakst worden redenen genoemd zoals dichter bij vrienden of familie willen wonen en de behoefte aan een groenere of rustigere leefomgeving. Het is echter belangrijk te benadrukken dat het om een zeer kleine groep gaat. Hierdoor zijn de uitkomsten indicatief en blijft het lastig om op basis van deze cijfers een eenduidige conclusie te trekken over de redenen om in de toekomst naar andere gemeenten op Walcheren te verhuizen of van Walcheren te vertrekken.

#### [Naar het volgende hoofdstuk](#)

In dit hoofdstuk zijn de drie scenario's doorgerekend op woonvoorkeur. Hoeveel nieuwe woningen zijn er nodig om de drie scenario's te kunnen realiseren? Daarvoor is het woningmarktmodel van Ecorys gebruikt, dat is gebaseerd op de meest recente demografische prognose van de provincie voor scenario 1 en kengetallen die zijn overgenomen (voor Zeeland) uit het grootschalige landelijke onderzoek WoOn. De analyse werd verdiept voor het woongedrag van de nieuwe inwoners van Walcheren; dit zijn de mensen die < 10 jaar naar Walcheren zijn verhuisd. In het volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de implicaties van de uitvoering van de drie scenario's voor Walcheren 2050 op het aanbod aan voorzieningen.

## 4 Voorzieningen 2025-2050

De ontwikkeling van het aantal inwoners; van het aantal tijdelijke buitenlandse werknemers en van het aantal toeristen bepaalt wat de mogelijkheden zijn om voorzieningen te onderhouden en versterken. Samen wordt dit het draagvlak voor voorzieningen genoemd. In het algemeen geldt dat een groeiend draagvlak gunstiger voorwaarden kan scheppen voor het in stand houden, versterken of uitbreiden van voorzieningen.

Daarbij moet wel worden aangetekend dat het draagvlak niet de enige bepalende factor is. Ook andere ontwikkelingen beïnvloeden het aanbod en de spreiding van voorzieningen, zoals de factor ondernemerskwaliteit. De relatie tussen bevolkingsgroei en voorzieningenniveau is daarom niet zonder meer lineair.

Wanneer sprake is van overaanbod aan voorzieningen, bijvoorbeeld als gevolg van krimp in het verleden, kan een groeiend draagvlak bijdragen aan herstel van een gezonde exploitatie van voorzieningen. Het verhaal van de toekomstvisie Zeeland 2050 bestaat onder meer uit de gedachte dat er meer Zeeuwen nodig zijn om alle voorzieningen op peil te houden.

Per toekomstscenario ontstaat een eigen draagvlak voor de voorzieningen op Walcheren. Het benodigde draagvlak (= aantal personen benodigd voor het rendabel aanbieden van een voorziening) verschilt per type voorziening. In dit hoofdstuk wordt nagegaan wat dit betekent voor de drie scenario's voor Walcheren.

### Commerciële voorzieningen versus maatschappelijke voorzieningen

In Nederland bestaan honderden soorten voorzieningen, zowel maatschappelijk (onderwijs, sport, cultuur en zorg) als commercieel (detailhandel, horeca en leisure). Het beginsel is dat pas als op de vrije markt de mogelijkheden niet aanwezig zijn om een bepaalde voorziening op commerciële basis te exploiteren (er wordt verlies gemaakt) en die voorziening toch als maatschappelijk waardevol en wellicht zelfs onmisbaar wordt gezien, de overheid kan besluiten om deze voorziening te gaan realiseren op maatschappelijke basis volgens de regels van het Europese staatssteunkader (dat wil zeggen: zo veel mogelijk marktconform, maar niet 'economisch' = non-profit) en rekening houdend met de Wet markt en overheid (dus: kostendekkende huur). Er zijn overigens ook tussenvormen tussen commercieel en maatschappelijk waarbij de exploitatie van een voorziening in principe commercieel is, maar de overheid deze voorziening toch als maatschappelijk ziet, bijvoorbeeld voor huisartsen en kinderopvang. Dit verschilt overigens van gemeente tot gemeente.

### Bij commerciële voorzieningen zijn ondernemingen leidend en bij maatschappelijke voorzieningen overheden en door overheden daarvoor aangewezen organisatie

In dit hoofdstuk wordt geen verschil gemaakt tussen commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Later, als een van de scenario's is gekozen, wordt dit verschil wel van belang. De verbetering van de commerciële voorzieningen is een taak van ondernemingen. Voor meerdere maatschappelijke voorzieningen bestaan wettelijke verplichtingen. De verbetering van maatschappelijke voorzieningen is een taak van overheden en van de organisaties die daarvoor door de overheden zijn aangewezen.

## 4.1 Toeristische toeslag

Een goede exploitatie van een bepaalde omvang en samenstelling van het aanbod aan voorzieningen in een verzorgingsgebied (hier: in Walcheren) wordt mogelijk gemaakt door het draagvlak. Daarbij is niet alleen van belang hoeveel mensen er nu en in de toekomst in dat verzorgingsgebied wonen, maar ook of er mensen die niet in het verzorgingsgebied wonen toch gebruik maken van de voorzieningen in dat gebied. Als het aanbod te groot is geworden ten opzichte van de vraag kan een commerciële voorziening verlies gaan leiden terwijl een maatschappelijke voorziening extra subsidie nodig heeft om open te blijven.

Het draagvlak voor voorzieningen wordt niet alleen bepaald door het aantal inwoners in een gebied en door de mate waarop zij op de voorzieningen in het gebied zijn georiënteerd (oriëntatie) maar ook door bestedingen van anderen die elders wonen, in dit geval: van toeristen. In deze paragraaf wordt ingegaan op het belang van het toerisme, omdat het toerisme het draagvlak verhoogt van voorzieningen die frequent worden bezocht door de eigen inwoners en door toeristen. Daarbij is steeds de meest recente bron genomen.

Er wordt verschil gemaakt tussen de toeristische overnachtingen (verblijfstoerisme) en de dagtoeristen uit overig Nederland (niet uit de eigen gemeenten van Walcheren) en de dagtoeristen buitenland. Deze drie marktcomponenten worden opgeteld en gedeeld door het aantal dagen per jaar. De laatste kolom van tabel 4.1 geeft het aantal inwonerequivalenten aan: dit aantal mensen kan gezien worden als de bijdrage van de toeristen aan het draagvlak voor de voorzieningen die ook door toeristen frequent worden bezocht.

**Tabel 4.1: Berekening van toeristische toeslag voor voorzieningen voor scenario 1, 2 en 3**

	Toeristische overnachtingen 2024 <sup>16</sup>	Dagtoeristen overig NL 2023 (niet uit eigen gemeente)	Dagtoeristen buitenland 2023	Toeristen totaal 2023/2024	Dagen per jaar	Inwoner-equivalenten
Middelburg	518.600	2.660.000	1.650.000	4.828.600	365	13.225
Veere	5.780.400	2.000.000	1.850.000	9.630.400	365	26.375
Vlissingen	530.100	1.580.000	1.530.000	3.640.100	365	9.975
<b>Walcheren</b>	<b>6.829.100</b>	<b>6.240.000</b>	<b>5.030.000</b>	<b>18.099.100</b>	<b>365</b>	<b>49.575</b>

Bron: Kenniscentrum Kusttoerisme (2026); 'Vraag en aanbod vrijetijdsector gemeente Veere 2023, bewerking Ecorys

In tabel 4.2 wordt het aantal inwonerequivalenten opgeteld bij het aantal inwoners (per 1-1-2025) om te laten zien hoe de toeristische toeslag doortelt in het draagvlak voor voorzieningen op Walcheren die ook door toeristen worden bezocht.

<sup>16</sup> Kenniscentrum Kusttoerisme. (2022). [Vaste gasten onderzoek 2022](#). Inclusief vaste gasten met eigen vakantiewoning (tweede woning) of stacaravan op een jaarplaats.

Tabel 4.2: Doorrekening van toeristische toeslag in draagvlak voorzieningen (2025)

	Inwoners 1-1-2025	Inwoner-equivalenten	Toeristische toeslag draagvlak voorzieningen 2025	Totaal draagvlak voorzieningen 2025
Middelburg	50.350	13.225	21%	63.575
Veere	21.950	26.375	55%	48.325
Vlissingen	45.775	9.975	18%	55.750
<b>Walcheren</b>	<b>118.075</b>	<b>49.575</b>	<b>30%</b>	<b>167.650</b>

Bron: bewerking Ecorys

Tabel 4.3 geeft de omvang van de toeristische toeslag aan per scenario, uitgaande van de toeslagpercentages in de voorlaatste kolom van tabel 2.3.

Tabel 4.3: Extra draagvlak voor voorzieningen door toeristische toeslag, per scenario (2025)

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Middelburg	11.600	13.150	15.800
Veere	13.250	15.025	18.075
Vlissingen	9.050	10.275	12.350
<b>Walcheren</b>	<b>33.925</b>	<b>38.450</b>	<b>46.225</b>

Bron: bewerking Ecorys

In verband met verstoring van de trend op lange termijn in de ontwikkeling van het aantal toeristen op Walcheren, hebben we gekozen voor een andere benadering om groei van het toerisme mee te nemen in de berekening. Door de prognoses voor het aantal inwoners per toekomstscenario in het eindjaar 2050 te vermenigvuldigen met de toeristische toeslagen in tabel 2.3 wordt er in deze verkenning verondersteld dat het aantal toeristen in de pas gaat lopen met de ontwikkeling van het aantal inwoners.

De veronderstelde groei van het toerisme is in deze analyse een aanname. De feitelijke ontwikkeling van het aantal toeristen is afhankelijk van meerdere factoren, waaronder beleidskeuzes op Walcheren (gewenste balans tussen toerisme en leefbaarheid) en de algemene ontwikkeling van het toerisme in Nederland en in het buitenland. In verschillende beleidskaders, zoals de Kustvisie, wordt nadrukkelijk aandacht besteed aan deze balans. De hier gehanteerde aanname moet daarom niet worden opgevat als een beleidsdoel of als een voorspelling, maar als een pragmatisch uitgangspunt om de gevolgen van de scenario's voor het draagvlak van voorzieningen door te rekenen.

Het aantal inwoners stijgt van 2025-2050 bij scenario 1 met circa 10%; bij scenario 2 met circa 25% en bij scenario 3 van 2025-2050 met 51%. Dit komt er dan op neer dat aangenomen is dat het aantal toeristen op Walcheren bij toekomstscenario 1 gemiddeld met ongeveer 0,5% per jaar stijgt; bij toekomstscenario 2 met gemiddeld ongeveer 1% per jaar en bij toekomstscenario 3 met gemiddeld 2% per jaar. Ter vergelijking: het aantal verblijfstoeristen in Zeeland is van 2019-2024 (inclusief de coronajaren) met gemiddeld 2,8% per jaar toegenomen.<sup>17</sup>

<sup>17</sup> HZ Kenniscentrum Toerisme (2026)

Tabel 4.4: Draagvlak voorzieningen o.b.v. inwoners, toerisme en tijdelijke buitenlandse werknemers

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
<b>Draagvlak inwoners + toeslag toerisme:</b>			
Middelburg	67.300	76.275	91.725
Veere	37.550	42.550	51.175
Vlissingen	59.725	67.675	81.375
<b>Walcheren</b>	<b>164.575</b>	<b>186.500</b>	<b>224.275</b>
<b>Toeslag tijdelijke buitenlandse werknemers:</b>			
Groei 2025-2050	1,95	1,95	1,95
Tijdelijke buitenlandse werknemers.	4.325	4.325	4.325
<b>Walcheren totaal</b>	<b>168.900</b>	<b>190.850</b>	<b>228.600</b>

Bron: bewerking Ecorys

In het bovenste deel van tabel 4.4 is het totale draagvlak voor voorzieningen geraamd door het aantal inwoners dat per scenario wordt verwacht in het jaar 2050 te verhogen met de toeristische toeslag. In het onderste deel wordt daarbij de toeslag van het draagvlak vanwege de tijdelijke buitenlandse werknemers geteld.

Tabel 4.5: Draagvlak voorzieningen o.b.v. inwoners en tijdelijke buitenlandse werknemers

	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
<b>Draagvlak inwoners in 2050:</b>			
Middelburg	55.873	60.828	71.304
Veere	22.326	31.956	41.956
Vlissingen	52.466	55.299	64.823
<b>Walcheren</b>	<b>130.665</b>	<b>148.083</b>	<b>178.083</b>
<b>Tijdelijke buitenlandse werknemers:</b>			
Tijd. buitenl. werknemers als % inwoners	1,9%	1,9%	1,9%
Walcheren	3.092	3.548	4.291
<b>Walcheren totaal</b>	<b>133.757</b>	<b>151.631</b>	<b>182.374</b>

Bron: bewerking Ecorys

Bij de beoordeling van de bezetting van de voorzieningen in het vervolg van dit hoofdstuk wordt voor die voorzieningen die gevoelig zijn voor toerisme uitgegaan van de aantallen in tabel 4.4. Voor de voorzieningen die niet of weinig gevoelig zijn voor toerisme wordt uitgegaan van het draagvlak in tabel 4.5.

## 4.2 Basisvoorzieningen

In deze paragraaf wordt ingegaan op de basisvoorzieningen. Basisvoorzieningen zijn de voorzieningen die algemeen gezien worden als noodzakelijk voor een goede leefbaarheid van de inwoners van een verzorgingsgebied. Het betreft voorzieningen die essentieel worden geacht voor de dagelijkse behoeften van inwoners en het behoud van een goede leefbaarheid en die binnen een redelijke afstand van de woning bereikbaar moeten zijn.

### Wat maakt voorzieningen tot basisvoorzieningen?

Er bestaat in Nederland een vrij vast beeld over welke soorten voorzieningen als basisvoorziening moeten worden gezien. Het gaat daarbij specifiek om voorzieningen die in het dagelijks leven door veel mensen als onmisbaar worden gezien voor leefbaarheid en

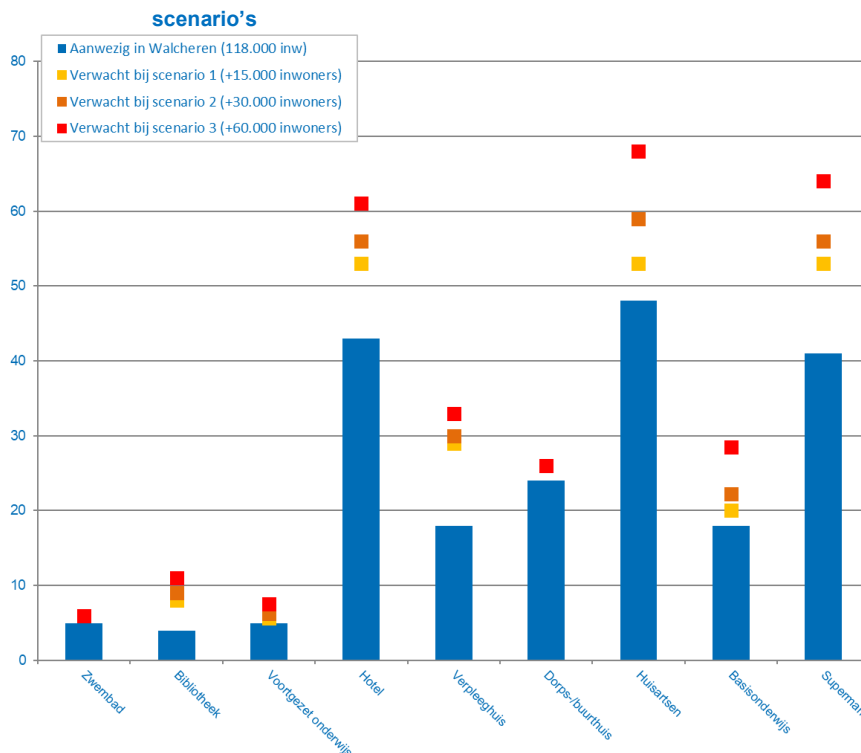
maatschappelijke cohesie. Daarbij kan onder meer worden gedacht aan basisonderwijs, kinderopvang, huisartsenzorg, woonzorg, dorps- en buurthuizen, bibliotheken, sportvoorzieningen, supermarkten en openbaar vervoer.<sup>18</sup>

De term basisvoorzieningen is in gebruik geraakt toen in de loop van de jaren '70 van de vorige eeuw duidelijk werd dat het draagvlak voor voorzieningen in kleine kernen onvoldoende was om een minimum aan voorzieningen in een (of meer) kleine kern(en) in stand te houden. Dit riep de vraag op welke voorzieningen dan als onmisbaar konden worden gezien. Op die voorzieningen (bijvoorbeeld: een dorpshuis) gingen gemeenten en provincies sturen. Dit was ook een van de achterliggende intenties om in de Zeeuwse Woondeal van koers te veranderen: niet neerleggen bij krimp en/of vergrijzing (met alle consequentie voor het voorzieningenaanbod) maar actief het woningaanbod verruimen (en de regionale economie stimuleren en de verkeersinfrastructuur verbeteren) om daarmee meer inwoners te trekken als draagvlak voor de voorzieningen.

#### Ontwikkeling behoefte aan voorzieningen bij de drie scenario's: de basis op orde

In figuur 4.1 A en 4.1 B is doorgerekend hoe de vraag aan basisvoorzieningen op Walcheren uitpakt bij scenario 1 (staand beleid) en de scenario's 2 (midden) en 3 (hoogste groeiambitie). Het is hierbij van belang om in het achterhoofd te houden dat met scenario 1 (staand beleid) mede wordt nagestreefd om een halt toe te roepen aan het afnemende draagvlak voor voorzieningen en de verschrping van het aanbod aan voorzieningen als er niet meer inwoners komen.<sup>19</sup>

**Figuur 4.1 A (1): Confrontatie aantal vestigingen basisvoorzieningen in 2026 en bij eindsituatie**



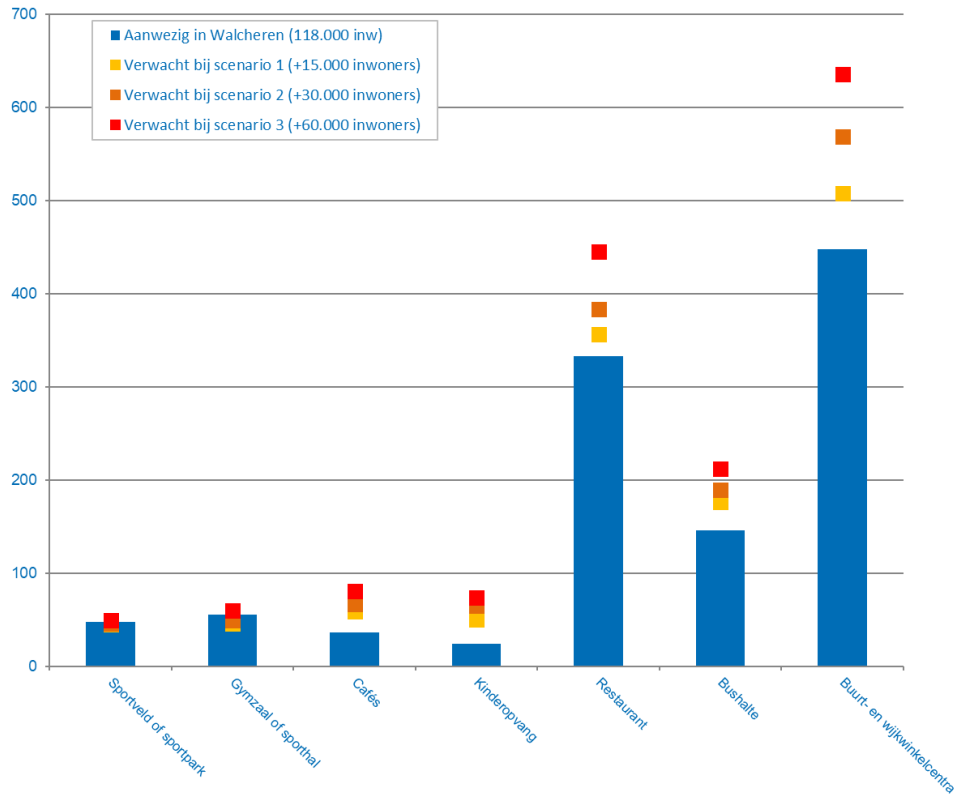
Bron: CBS (2026), Locatus (2026), Zorgkaart Nederland (2026), bewerking voorzieningenmodel Ecorys

<sup>18</sup> Voor een uitgebreider overzicht en nadere afbakening van het begrip basisvoorzieningen, zie: Ecorys. (2024). [Rapport basisvoorzieningen Noord-Holland](#). Provincie Noord-Holland.

<sup>19</sup> Provincie Zeeland: "Zeeland 2050 Toekomstperspectief", pagina 6



**Figuur 4.1 A (2): Confrontatie aantal vestigingen basisvoorzieningen in 2026 en bij eindsituatie scenario's**



Bron: CBS (2026), Locatus (2026), Zorgkaart Nederland (2026), bewerking voorzieningenmodel Ecorys

De figuren 4.1A en 4.1B moeten als volgt worden gelezen. Eerst is het bestaand aantal vestigingen per soort basisvoorziening bepaald op basis van data van het CBS, van Locatus en van Zorgkaart Nederland. Voor huisartsen is het aantal geregistreerde huisartsen genomen en niet het aantal huisartsenpraktijken omdat meerdere huisartsen in één praktijk kunnen zitten.

Vervolgens is met behulp van nationale kengetallen voor de gemiddelde dichtheid van vestigingen van deze basisvoorzieningen geraamd welke extra behoefte aan nieuwe vestigingen ontstaat als de groei van het aantal inwoners bij scenario 1 (staand beleid), scenario 2 en scenario 3 wordt gerealiseerd. De blauwe staven staan voor het op dit moment bestaande aantal vestigingen op Walcheren. De gele, oranje en rode blokjes geven de mogelijke doorgroei weer aan van de voorzieningen als een van de drie scenario's wordt uitgevoerd.

*Voorbeeld: In 2026 zijn er 48 huisartsen gevestigd op Walcheren, zelfstandig of in een groepspraktijk. Als scenario 1 wordt gekozen, neemt de behoefte aan huisartsen tot het jaar 2050 toe tot 53 huisartsen; bij scenario 2 tot 59 huisartsen en bij scenario 3 tot 68 huisartsen.*

Het draagvlak voor de basisvoorzieningen is niet alleen bepaald door het toekomstig aantal inwoners in de eindsituatie van de scenario's, maar ook op de toeristische toeslag (zoals in de vorige paragraaf uitgewerkt). Die toeristische toeslag is meegenomen voor de basisvoorzieningen die veelvuldig worden bezocht door verblijfstoeristen en dagtoeristen. Het gaat

dan om [detailhandel](#) (binnensteden, wijk- en buurtcentra en supermarkten), om [horeca](#) (hotels, restaurants en cafés), om [bioscopen](#) en [filmtheaters](#) en ook om [huisartsen](#).

Het gaat bij figuur 4.1 om een flinke opgave voor de versterking van het aanbod aan basisvoorzieningen. Hierbij staat de vraag centraal of voor de muziek moet worden uitgelopen (eerst de voorzieningen, dan pas de woningbouw) of dat de basisvoorzieningen op orde moeten zijn voordat met (massale) woningbouw begonnen kan worden. Het is aan de overheid om te zorgen dat de tempo's niet te veel gaan verschillen. Zelfs de grootste groeistad van ons land (Almere) heeft grote moeite om hierbij een volgorde te bepalen en om deze volgorde ook later aan te houden.

In figuur 4.1 indiceert de omvang van de 'strategische kloof' tussen wat er is aan voorzieningen en wat er in de toekomst moet zijn, als een van de scenario's wordt uitgevoerd. In de figuur is de uitbreidingscapaciteit in aantallen vestigingen aangegeven. Die uitbreidingscapaciteit kan ook worden benut om bestaande vestigingen te vergroten. Het is aan de ondernemingen die druk zijn met commerciële voorzieningen en aan de gemeenten met hun maatschappelijke partners voor de maatschappelijke voorzieningen om te bepalen hoe die uitbreidingscapaciteiten in de toekomst worden benut. Bij het stellen van prioriteiten helpt het dan als er zicht bestaat op wat de inwoners van Walcheren hierover vinden.

Figuur 4.1 geeft voor de supermarkten een aparte staaf. In de binnensteden en in het buurt- en wijkaanbod (en hier en daar op andere soorten locaties in de regio) zijn [supermarkten](#) vaak een anker waar de rest omheen functioneert. Daarnaast worden supermarkten bij het onderzoek naar absoluut noodzakelijke basisvoorzieningen gezien als een voorwaarde voor een goede leefbaarheid. Daarom moeten supermarkten zorgvuldig verspreid worden. De supermarkt-sector is erg actief bij het zoeken naar kansen voor de versterking van de eigen marktpositie. De staaf voor supermarkten in figuur 4.1 geeft potentiële groei van het aantal supermarkten aan. De potentiële groei van het aantal vestigingen bij de drie toekomst-scenario's opent deuren, niet alleen voor de supermarktsector maar ook voor het complete voorzieningenaanbod in de binnensteden en op buurt- en wijkniveau. Daarbij moet in het achterhoofd worden gehouden dat in de supermarktsector een continu, sterk proces van schaalvergroting speelt. De vloeroppervlakte van de supermarkten neemt toe en parallel daaraan neemt het aantal supermarkten af.

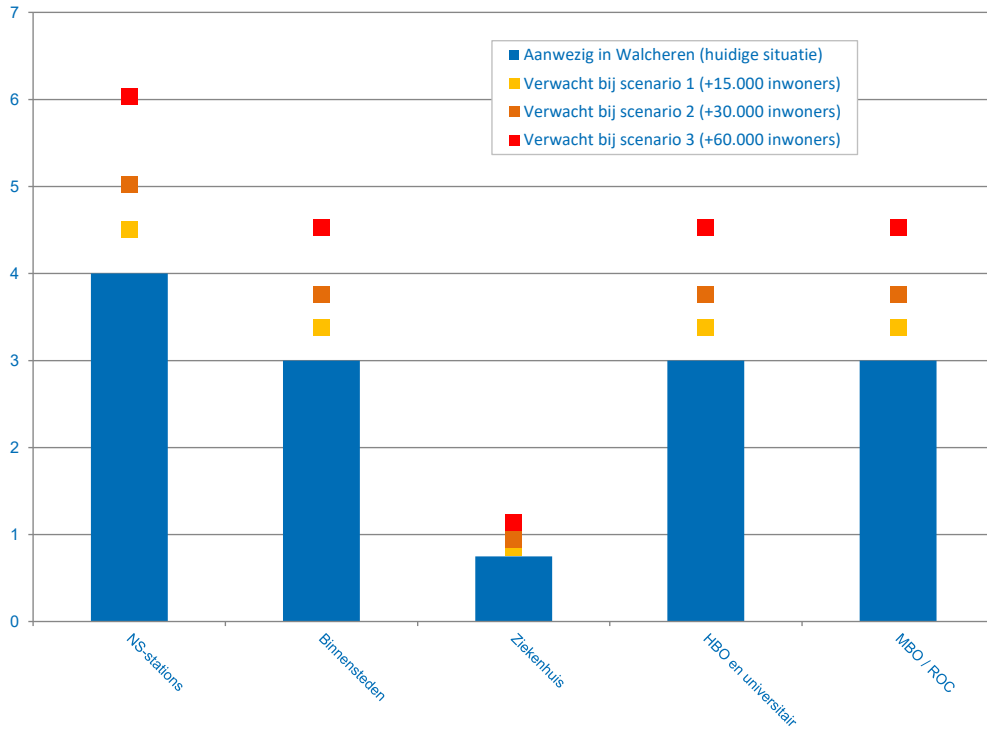
Naast deze voorzieningen speelt ook het [onderwijs](#) een belangrijke rol binnen de basisvoorzieningsstructuur. Op Walcheren, en met name in Middelburg, is een sterke concentratie aanwezig van basis- en voortgezet onderwijs, inclusief speciaal onderwijs. Het gaat hierbij deels om Zeeuwsbreed opererende onderwijsorganisaties, wat wijst op een duidelijke clustering en schaalniveau binnen de regio. Deze concentratie biedt kansen: door een betere koppeling tussen onderwijs, onderzoek en toepassing (mbo, hbo en universitair) kan Walcheren zich verder ontwikkelen als onderwijsregio en kan de aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt worden versterkt.

### 4.3 Bovenregionale strategische voorzieningen

Tot de bovenregionale strategische voorzieningen worden gerekend de voorzieningen die bijdragen aan de verhoging van de attractiviteit en leefbaarheid van een verzorgingsgebied.

Strategische voorzieningen blijven over het algemeen van kleinere schaal, totdat een schaalessprong in het aantal inwoners van het gebied wordt overwogen. Die schaalessprong kan de opening en doorgroei van bovenregionale strategische voorzieningen mogelijk maken.

**Figuur 4.2: Confrontatie aantal vestigingen bovenregionale strategische voorzieningen in 2026 en bij eindsituatie van de drie scenario's**



Bron: CBS open data (2026), bewerking Ecorys

De blauwe staven geven weer het aantal vestigingen op Walcheren aan per voorziening. Bijvoorbeeld: er worden 3 centrumgebieden als binnenstad gezien, namelijk de centra van Middelburg, Vlissingen en Domburg. De gele, oranje en rode blokjes geven weer de mogelijke doorgroei aan van de voorzieningen als een van de drie scenario's wordt uitgevoerd.

### Ziekenhuis

Voor de vestiging van het Admiraal de Ruyter Ziekenhuis in Vlissingen is ervan uitgegaan dat dit ziekenhuis geen compleet ziekenhuis is. Daarom is deze vestiging als een halve vestiging aangegeven in figuur 4.2. Het draagvlak voor een uitgroei van dit ziekenhuis naar een compleet streekziekenhuis wordt haalbaar bij de realisatie van (ten minste) scenario 2. Bij de enquête is er ook gevraagd welke voorzieningen door de inwoners worden gemist op Walcheren. In de lange groslijst van gemiste voorzieningen valt op dat vooral een volwaardig, goed geoutilleerd compleet ziekenhuis wordt gemist op Walcheren. De wens is er; het draagvlak kan er gaan komen.

### NS-stations

Walcheren is met gemiddeld 844 inwoners per km<sup>2</sup> (met name gedragen door de stedelijke gebieden van Vlissingen (1.331 inwoners per km<sup>2</sup>) en Middelburg (1.037 inwoners per km<sup>2</sup>)) het dichtstbevolkte gebied van Zeeland. De bevolkingsdichtheid van Walcheren ligt daarmee

ook boven het Nederlands gemiddelde van 536 inwoners per km<sup>2</sup>.<sup>20</sup> In Walcheren liggen de meeste treinstations van heel Zeeland, namelijk Vlissingen, Middelburg, Souburg en Arнемuiden hebben een treinstation.

De stations van Arнемuiden en Souburg zijn vrij stille voorstadstations. De stations van Middelburg en Vlissingen zijn grootschaliger. Deze treinstations krijgen, naar verwachting, in de toekomst een grotere rol bij het vervoer van mensen van en naar Walcheren. De intensiteit en noodzakelijkheid van deze werken is afhankelijk van de geografische spreiding van de nieuwe woongebieden. Een groot deel van de nieuwe woongebieden kan langs de spoorlijn komen. Overwogen moet dan worden of het aantal perrons van de stations kan worden vergroot, om een soepele doorstroming van de passagiers te verzekeren. In hoeverre is daar dan ruimte voor? Ook de fietsenstallingsfaciliteiten moeten dan uitbreiden.

De gemeente Vlissingen heeft de ambitie om van het station een regionale mobiliteitshub te maken: een plek waar reizen, ontmoeten en verblijven bijeenkomen. In de omgeving van het station staan allerlei plannen op stapel. Zo is hier ruimte om ca. 3500-4400 woningen te realiseren (excl. Scheldekwartier). Een hoogwaardige en toekomstbestendige invulling van de huidige locatie kan worden bereikt door de ontwikkelpotentie van de omgeving, zoals de Buitenhaven, het Eiland, de Kenniswerf en het stationsgebied zelf, beter te benutten, onder meer in combinatie met transformatie naar woningbouw.

Naast Vlissingen biedt ook het stationsgebied van Middelburg kansen. De gemeente Middelburg verkent de transformatiepotentie van de spoor-/kanaalzone met de ambitie om deze te ontwikkelen tot een nieuw verbindend stadshart. Hierbij fungeert cultuur als katalysator voor stedelijke transformatie en wordt de kanaalzone ingezet als schakel tussen het historische centrum en de buitenwijken. In combinatie met de gebiedsontwikkeling rond de Kenniswerf ontstaat daarmee een tweede stedelijke ontwikkelas langs het spoor.

### Binnensteden

De staaf (zie figuur 4.2) voor binnensteden is gebaseerd op de centrumgebieden van Middelburg, Vlissingen en Domburg. Het centrum van Domburg is duidelijk kleiner dan dat van Middelburg en Vlissingen, maar is in de gemeente Veere het leidende centrumgebied. Samen tellen deze drie binnensteden 843 vestigingen met circa 136.000 m<sup>2</sup> winkelvloeroppervlakte aan detailhandel, horeca, leisure, andere publieksvoorzieningen en ook leegstand. Als deze centrumgebieden op de lange termijn functioneel doorgroeien met de scenario's kan er bij scenario 1 een kwart aan vestigingen en vloeroppervlakte bijkomen; bij scenario 2 de helft en bij scenario 3 het dubbele. Dat hoeft niet alleen nieuwbouw te zijn, maar kan ook in de vorm van de benutting van de panden die al langere tijd leeg staan. Uitbreiding staat niet gelijk aan vergroting van het areaal voor de centrumgebieden. Intensivering en vervanging van minder toekomstgerichte delen van de centrumgebieden is ook mogelijk, hoe lastig dat ook kan zijn. Uitbreidingsruimte hoeft verder niet compleet benut te worden. Als uitbreidingscapaciteit niet compleet wordt benut, resulteert een relatief hoge performance per vestiging of per m<sup>2</sup> vloeroppervlakte.

### HBO en WO

<sup>20</sup> CBS. (2025). *Dashboard bevolking: Regionaal – Inwoners*. <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/regionaal/inwoners>

Tot het hoger beroepsonderwijs (HBO) en het wetenschappelijk onderwijs (WO) op Walcheren worden gerekend HZ University of Applied Science in Vlissingen en Middelburg en het University College Roosevelt in Middelburg. Het UCR onderging in 2025 een ingrijpende reorganisatie, waarbij een kwart van het personeel werd ontslagen. Deze reorganisatie was nodig vanwege teruglopende internationale instroom van studenten. In het Delta Climate Center op de Kenniswerf in Vlissingen bundelen zes onderwijs- en kennisinstellingen hun krachten: MBO/HBO Scalda, HZ University of Applied Sciences, University College Roosevelt, NIOZ Zeeonderzoek, Universiteit Utrecht en Wageningen University and Research.

Een goede aansluiting tussen het opleidingsaanbod van het HBO en WO op Walcheren en de economische structuur van Walcheren kan bijdragen aan een sterkere binding tussen onderwijs en arbeidsmarkt. Dit kan de aantrekkelijkheid van Walcheren voor studenten vergroten en de kans verhogen dat een deel van hen na afronding van de opleiding in de regio blijft wonen en werken. Daarbij moet wel worden aangetekend dat dit niet alleen afhangt van de inhoudelijke aansluiting tussen opleiding en arbeidsmarkt. Ook andere factoren, zoals de profilering van opleidingen en de concurrentie met andere onderwijslocaties, spelen hierbij een rol. Verwezen wordt naar paragraaf 5.3.3, in het hoofdstuk over de arbeidsmarkt.

#### MBO/ROC Scalda

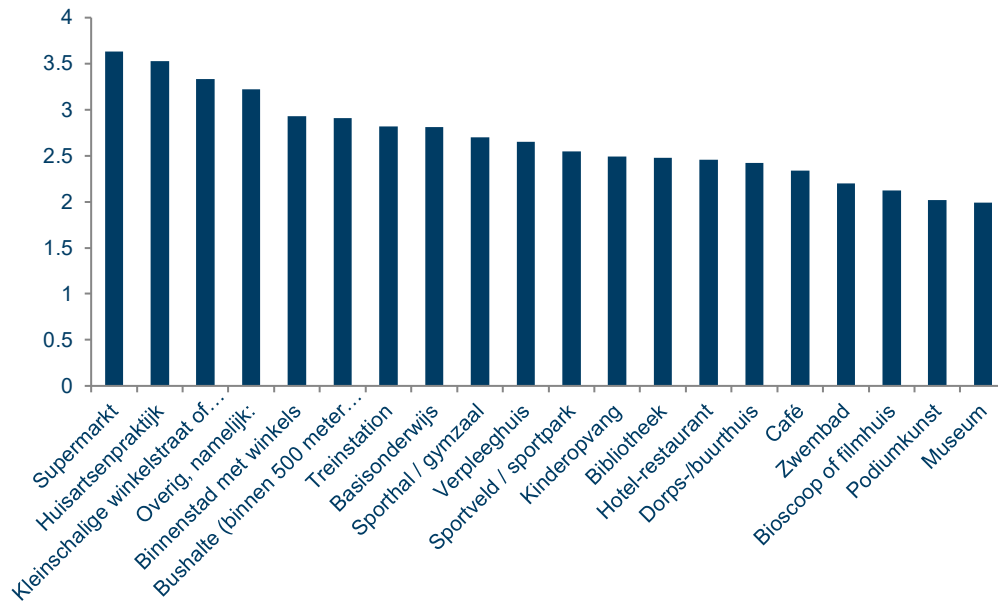
MBO/ROC Scalda heeft momenteel vestigingen in Middelburg en in Vlissingen. Het belang van middelbaar beroepsonderwijs wordt onderschat. Het middelbaar beroepsonderwijs onderhoudt meestal een hecht netwerk met het regionaal bedrijfsleven. In elke regio bestaan goede afspraken tussen MBO en bedrijfsleven, om de opleidingen en het aantal studenten beter af te passen op de behoefte aan werknemers van het bedrijfsleven. Indien de gemeenten op Walcheren kiezen voor scenario 2 of 3, moet er zeker een schepje bovenop de bestaande initiatieven gedaan worden. Te meer om meer Walcherse jongeren zo goed mogelijk tegemoet te komen in hun opleidingswensen, dichtbij huis (MBO-studenten zijn meestal honkvast), alsook om werkgevers van voldoende (toekomstige) vakmensen te kunnen voorzien. Verwezen wordt naar paragraaf 5.3.3, in het hoofdstuk over de arbeidsmarkt.

## 4.4 Welke soorten voorzieningen vinden de inwoners belangrijk?

De resultaten van de enquête (figuur 4.2) laten zien dat de inwoners van Walcheren vooral waarde hechten aan bepaalde voorzieningen die in het algemeen worden gezien als basisvoorziening of in de vorige paragraaf als strategische voorziening zijn opgevoerd.

Tijdens de enquête werd een lijst met soorten voorzieningen getoond en konden de inwoners elke voorziening beoordelen door een kruisje te plaatsen bij een van vijf volgende categorieën: zeer belangrijk (score 5), belangrijk (score 4), niet belangrijk maar ook niet onbelangrijk (score 3), onbelangrijk (score 2) en zeer onbelangrijk (score 1).

**Figuur 4.2: Belangrijkste voorzieningen volgens inwoners Walcheren (vraag)**



Bron: Inwonerpanel Zeeland HZ KCZS (2026); bewerking Ecorys

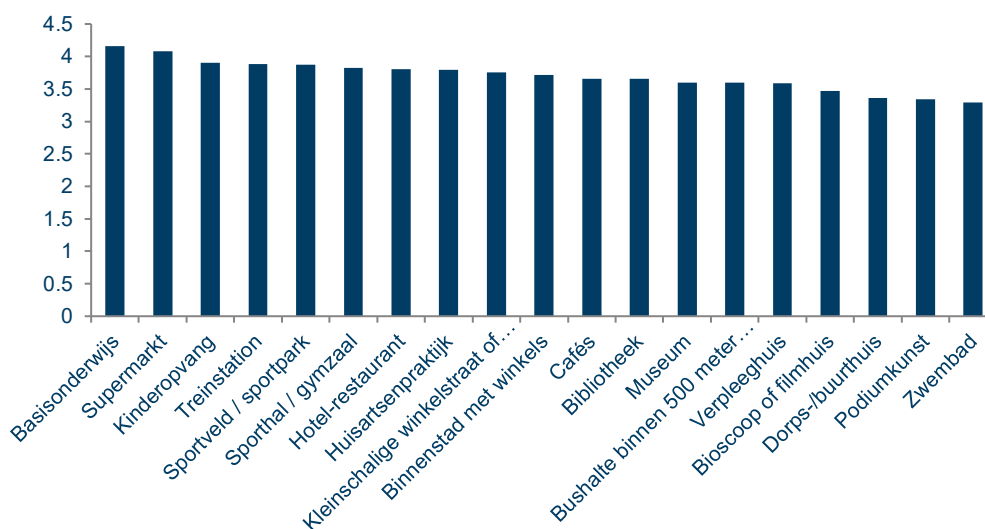
Als gekeken wordt naar de verticale as van figuur 4.3 blijkt dat er relatief weinig tot niet is gescoord op de uiterste categorieën 1 (zeer onbelangrijk) en 5 (zeer belangrijk). Dit is een normaal beeld bij enquêtes, omdat respondenten bij het beantwoorden van vragen beginnen bij het midden (niet belangrijk, niet onbelangrijk) en dan bekijken of ze een hogere of lagere score gepast vinden.

Detailhandel en zorg (huisarts) scoorden hierbij bijvoorbeeld hoog en culturele voorzieningen en leisure lager (bibliotheek, dorps- en buurthuis, bioscoop of filmhuis, podiumkunst en museum). Sportvoorzieningen zitten meer in de middenmoot. Openbaar vervoer (bushaltes, treinstations) zit tegen de top aan. Het patroon van figuur 4.3 geldt in grote lijnen voor alle leeftijden- en opleidingsgroepen. Er zijn wel enkele accentverschillen tussen leeftijdsgroepen, maar de hoofdlijn blijft hetzelfde.

Figuur 4.2 geeft inzicht in hoe inwoners van Walcheren het belang van verschillende voorzieningen waarderen. Als de inwoners van Walcheren zouden mogen aangeven welke voorzieningen zij het belangrijkste vinden, biedt figuur 4.2 een goede indicatie van deze waardering. Dit afgezien van wettelijke verplichtingen van overheden om te voorzien in voldoende aanbod van een voorziening, bijvoorbeeld voor basisonderwijs, bibliotheek (en – lange tijd – ook voor brievenbussen en geldautomaten).

#### Mismatch tussen belang van voorzieningen en bestaand aanbod van voorzieningen

Bij de enquête hebben wij ook gevraagd of er voldoende aanbod is aan voorzieningen op Walcheren, volgens de inwoners (figuur 4.3). Per voorziening moest aangegeven worden in hoeverre de inwoner vindt dat de voorziening binnen de eigen gemeente voldoende aanwezig is, dan wel uitgebreid zou moeten worden. Hierbij kon elke voorziening worden beoordeeld met 1 (zeer onvoldoende, veel uitbreiding nodig); 2 (onvoldoende aanwezig, uitbreiding nodig), 3 (neutraal), 4 (voldoende aanwezig, geen uitbreiding nodig) en 5 (ruim voldoende aanwezig, zeker geen uitbreiding nodig).

**Figuur 4.3: Beoordeling van bestaand aanbod van voorzieningen door inwoners Walcheren**

Bron: Inwonerpanel Zeeland HZ KCZS (2026); bewerking Ecorys

De scores liggen gemiddeld tussen 3,5 en 4,0. Over het algemeen worden het bestaande aanbod aan voorzieningen als redelijk tot goed ervaren. De meeste scores liggen tussen 3,5 en 4 (3 = voldoende aanwezig, geen uitbreiding nodig). Of als rapportcijfer tussen 7 en 8. Vooral basisonderwijs/kinderopvang en supermarkten krijgen relatief hoge scores. Relatief laag wordt het aanbod aan in de sfeer van cultuur en leisure beoordeeld. Er lijkt dus sprake van een redelijk voorzieningenniveau, maar niet voor alle typen voorzieningen in gelijke mate.

De mismatchanalyse laat zien bij welke voorzieningen relatief vaak sprake is van een knelpunt: respondenten vinden de voorziening belangrijk én ervaren tegelijkertijd dat deze onvoldoende aanwezig is. Dit maakt zichtbaar waar verbeteringen het meest direct aansluiten op behoeften.

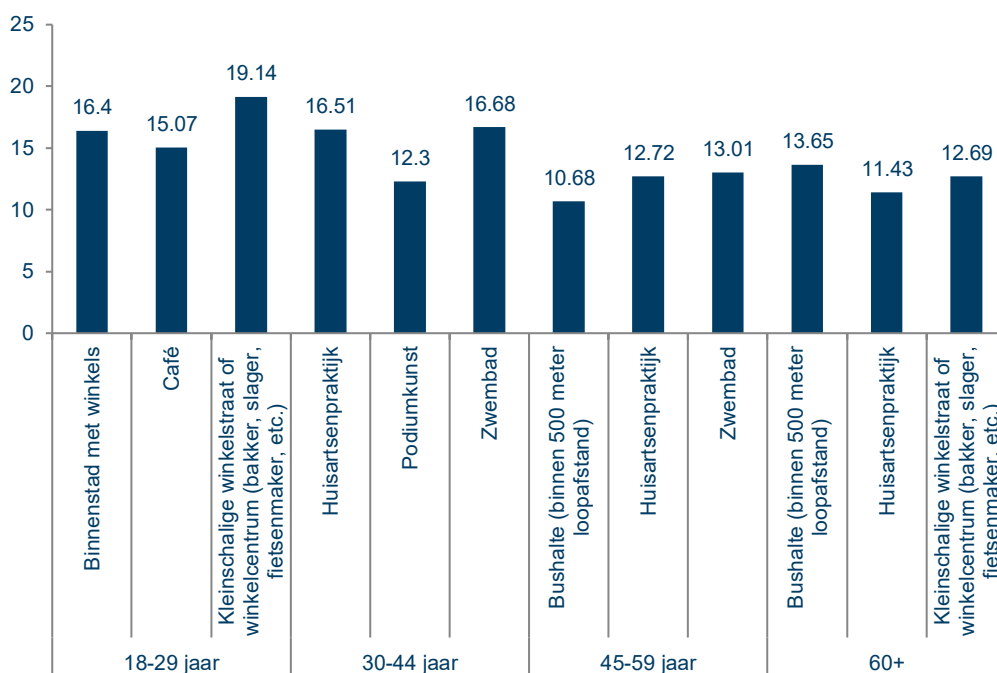
**Tabel 4.6: Grootste mismatch tussen belangrijke voorzieningen en onvoldoende aanbod voorzieningen**

	Inwoners
Huisartsenpraktijk	12,7%
Wijk- en buurtwinkelcentrum	12,1%
Bushalte (binnen 500 meter loopafstand)	11,7%

Bron: Inwonerpanel Zeeland HZ KCZS (2026); bewerking Ecorys

Voor deze top-3 is er werk aan de winkel voor de drie gemeenten van Walcheren. Na de uitsplitsing over de leeftijdsgroepen (zie: figuur 4.4) is te zien dat de (grootste) mismatch verschilt naar leeftijd.

**Figuur 4.4: Mismatch vraag en aanbod voorzieningen Walcheren, per leeftijdsgroep**



Bron: Inwonerpanel Zeeland HZ KCZS (2026); bewerking Ecorys

Figuur 4.5 laat zien dat de grootste mismatch per leeftijdsgroep verschilt. Bij 18–29 jaar zit de mismatch vooral bij voorzieningen die samenhangen met levendigheid en dagelijks aanbod (zoals winkels/binnenstad en café). Bij 30–44 jaar ligt de mismatch meer bij gezins- en dagelijkse voorzieningen, met name zwembad en huisartsenpraktijk. Voor de jongste categorie is er geen sprake van een mismatch voor huisartsen. Hoe ouder men wordt, hoe groter de mismatch tussen vraag en aanbod voor de bushalte (binnen 500 m van thuis). Voorbij 60 jaar wordt de mismatch voor het buurtwinkelaanbod belangrijker. Dit heeft te maken met het afnemen van de mobiliteit naarmate men ouder wordt.



## 5 Werken en arbeidsmarkt 2025-2050

In dit hoofdstuk wordt nagegaan hoe de Walcherse arbeidsmarkt zich richting 2050 ontwikkelt en welke opgave daaruit voortvloeit voor de drie toekomstscenario's. Daarbij analyseren we zowel de huidige dynamiek als de toekomstige vervangings- en uitbreidingsvraag.

De combinatie van vergrijzende beroepsbevolking, snelle technologische en maatschappelijke transitie en toenemende mismatch tussen vraag en aanbod zet de regionale arbeidsmarkt structureel onder druk (nu en in de toekomst) en vergroot de spanning tussen beschikbare arbeidscapaciteit en regionale ambities.

De komende 25 jaar vergrijst de bestaande beroepsbevolking verder. In deze periode bereiken naar verwachting circa 41.000 inwoners de pensioengerechtigde leeftijd, waarvan naar schatting ongeveer 25.000 personen momenteel werkzaam zijn. Tegelijkertijd blijft de instroom van nieuwe arbeidskrachten op termijn achter als gevolg van ontgroening. Hierdoor neemt de druk op de vraag naar arbeidskrachten toe.

Deze druk wordt versterkt omdat tegelijkertijd de vraag naar arbeid groeit, niet alleen vanuit het bestaande bedrijfsleven en uit maatschappelijke opgaven zoals de energietransitie, woningbouw en de toenemende zorgvraag, maar ook vanuit grootschalige ontwikkelingen binnen Walcheren en in het grotere arbeidsmarktgebied van de Zeeuwse delta. Zo wordt groei van het aantal arbeidsplaatsen voorzien in de energiesector (bij realisatie van kerncentrales in Vlissingen Oost of Terneuzen), in de chemische industrie (met name rond Terneuzen) en in de maritieme industrie (bijvoorbeeld in het Sloegebied in Vlissingen).<sup>21</sup>

Hoewel Terneuzen geen onderdeel uitmaakt van het geografische en intergemeentelijke samenwerkingsgebied Walcheren, maakt het economisch wél deel uit van hetzelfde functionele arbeidsmarktgebied. Ontwikkelingen daar kunnen daardoor directe effecten hebben op de regionale arbeidsmobiliteit, woningvraag en voorzieningenstructuur in Middelburg, Vlissingen en Veere.

### 5.1.1 Arbeidsmarktdynamiek

Bovenstaande ontwikkelingen vormen zowel een belangrijke groeifactor als een bron van onzekerheid voor de regionale arbeidsmarkt, omdat zij afhankelijk zijn van nationale besluitvorming en investeringskeuzes en in korte tijd een grote, specialistische arbeidsvraag kunnen veroorzaken die mogelijk het regionale aanbod overstijgt. Wanneer de vraag sneller groeit dan de beschikbare beroepsbevolking, of wanneer de gevraagde kwalificaties onvoldoende aansluiten op het beschikbare aanbod, ontstaan knelpunten die niet uitsluitend via interne mobiliteit of productiviteitsgroei kunnen worden opgevangen. In dat geval wordt het aantrekken én behouden van talent op elk opleidingsniveau een strategische randvoorwaarde voor economische ontwikkeling. Dat vraagt om een nauwe afstemming tussen het regionale onderwijsaanbod en de toekomstige arbeidsmarktvrage, zodat opleidingen, omscholings-trajecten en kennisontwikkeling aansluiten bij de sectoren en vaardigheden die in de komende

---

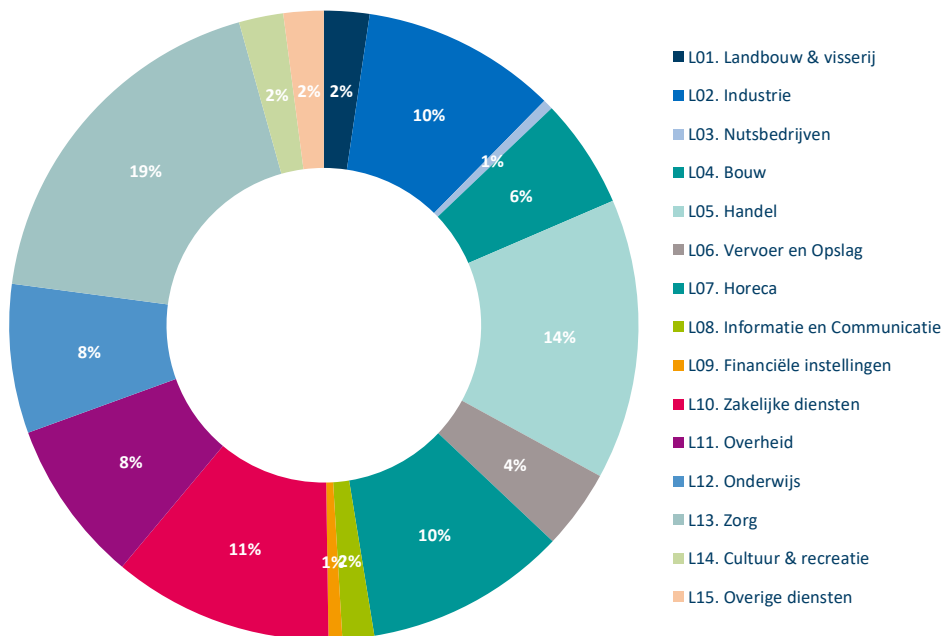
<sup>21</sup> De Buitenhaven kan dan ingezet worden als gemengd woon-/werkgebied, gezien de ligging aan het water en de nabijheid van het NS-station

decennia bepalend zijn voor de economische structuur van Walcheren (zie voor meer info paragraaf 5.3.3).

#### Involed van economische structuur

Tegelijkertijd wordt de mate waarin de arbeidsmarkt zulke schommelingen kan opvangen mede bepaald door de specifieke structuur van de regionale economie. De regionale economie van Walcheren is relatief conjunctuurongevoelig. Dat betekent dat het aantal banen minder sterk meebeweegt met economische schommelingen dan in regio's met een meer cyclische sectorstructuur. Met name de relatief grote aanwezigheid van zorg, onderwijs en overheid zorgen voor stabiliteit in de werkgelegenheid. Industrie en toerisme vervullen als stuwende sectoren een belangrijke rol in het genereren van inkomen en bestedingen van buiten de regio, maar zijn gevoeliger voor internationale conjunctuur en seizoensinvloeden.

Figuur 5.1: Verdeling werkgelegenheid Walcheren (2024)



Bron: LISA (2024)

Voor de inschatting van de toekomstige ontwikkeling van de werkgelegenheid maken wij gebruik van de Welvaart en Leefomgevingsscenario's (WLO) 2050 van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) en het Centraal Planbureau (CPB). Deze scenario's brengen op consistente wijze verschillende mogelijke langetermijnontwikkelingen van Nederland in beeld, onder meer op het gebied van economie, demografie en technologie. Het gaat daarbij niet om voorspellingen, maar om samenhangende toekomstbeelden op basis van verschillende aannames over economische groei, bevolkingsontwikkeling en technologische vooruitgang. Daarmee vormen de WLO-scenario's een geschikt referentiekader om ook op regionaal niveau de mogelijke ontwikkeling van de arbeidsmarkt te verkennen. In paragraaf 5.3.2 wordt nader ingegaan op de inhoud van deze scenario's. Tabel 5.2 laat op basis hiervan zien hoe de werkgelegenheidsontwikkeling per sector in de verschillende toekomstscenario's kan uitpakken en maakt zichtbaar waar sprake is van verwachte groei, stabiliteit of krimp.

Tabel 5.1: Kansrijke sectoren binnen de economische structuur

Sector	Laag vertraagd	Laag snel	Hoog
Landbouw & visserij	--	+/-	-
Industrie	+	+	--
Nutsbedrijven	+	+	--
Bouw	+/-	+	+
Handel	+/-	+/-	+/-
Vervoer en Opslag	+/-	+/-	+/-
Horeca	--	--	+/-
Informatie en Communicatie	-	-	+/-
Financiële instellingen	-	-	+/-
Zakelijke diensten	-	-	+/-
Overheid	-	-	-
Onderwijs	-	-	-
Zorg	-	-	+
Cultuur & recreatie	--	--	--
Overige diensten	--	--	--

Bron: LISA, WLO-scenario's

Uit de tabel blijkt dat voor veel sectoren geen eenduidig groeiperspectief bestaat en dat in meerdere gevallen sprake is van stabilisatie of krimp. Vooral cultuur en recreatie, overige diensten, onderwijs, overheid en in belangrijke mate ook landbouw en visserij laten in de verschillende scenario's een ongunstig of beperkt groeibeeld zien. Daartegenover staat dat de bouw in alle scenario's een relatief gunstige ontwikkeling laat zien, variërend van stabiliteit tot groei, en daarmee als een van de meer robuuste groeisectoren naar voren komt. Ook industrie en nutsbedrijven kennen in twee scenario's nog groei, maar laten in het hoge scenario juist een duidelijke krimp zien. Dit wijst erop dat de ontwikkeling van deze sectoren sterk afhankelijk is van de bredere economische en technologische context. De zorg laat juist een tegengesteld patroon zien: in de twee lage scenario's is sprake van krimp, terwijl in het hoge scenario groei optreedt. Per saldo maakt de tabel duidelijk dat slechts een beperkt aantal sectoren in alle scenario's een stabiel of positief toekomstbeeld kent, terwijl voor een groot deel van de Walcherse economie in de nulscenario's rekening moeten houden met beperkte groei of afnemende werkgelegenheid. Daarbij moet wel worden aangetekend dat deze ontwikkeling mede door beleid kan worden beïnvloed. Ook in sectoren die in de scenario's geen autonome groei laten zien, kan door gerichte keuzes in investeringen en vestigingsbeleid alsnog op extra werkgelegenheid worden ingezet.

Dit betekent dat zowel stuwende sectoren als verzorgende sectoren onder druk kunnen komen te staan bij de verschillende scenario's. Investeren in sectoren die het verdienvermogen van de regio omhoog kunnen halen is van belang voor het aantrekken van nieuwe bedrijvigheid, het versterken van de regionale economie en het creëren van extra werkgelegenheid. Dit gaat hand in hand met investeren in verzorgende sectoren, omdat deze sectoren direct afhankelijk zijn van de omvang en koopkracht van de regionale bevolking en daarmee bijdragen aan het voorzieningenniveau, de leefbaarheid en het functioneren van de lokale economie.

### 5.1.2 Een toekomstbestendige arbeidsmarkt

Een toekomstbestendige arbeidsmarkt is daarom een cruciale randvoorwaarde voor de brede welvaart op Walcheren. Dat vraagt om een goede balans tussen vraag en aanbod, sterke verbindingen tussen onderwijs en arbeidsmarkt, opleidingsroutes die aansluiten op toekomstige behoeften en een hoge arbeidsparticipatie. Werkgevers spelen hierin een sleutelrol door te investeren in scholing, flexibiliteit en duurzame loopbanen en door ruimte te bieden aan diverse talenten. Door slimmer en effectiever te organiseren kan de impact van krapte in belangrijke sectoren worden gedempt.<sup>22</sup>

Een goed functionerende arbeidsmarkt is daarmee een randvoorwaarde voor economische ontwikkeling, omdat het de motor vormt achter innovatie, productiviteit en groei. Tegelijkertijd staat zij niet op zichzelf: economische ontwikkeling is onlosmakelijk verbonden met onder andere wonen, bereikbaarheid, onderwijs en leefbaarheid. Alleen in samenhang kunnen deze factoren bijdragen aan een regio waar mensen willen werken en (blijvend) willen wonen. Dat vraagt om een integrale benadering en structurele samenwerking tussen gemeenten, onderwijsinstellingen, werkgevers, maatschappelijke organisaties en de provincie, zoals ook beschreven in de Regiovisie Veere, Middelburg, Vlissingen en Schouwen-Duiveland in 2023.

#### Randvoorwaarden voor een toekomstbestendige arbeidsmarkt:

- Structurele afstemming tussen onderwijs, arbeidsmarkt en economie
- Opleidings- en omscholingsroutes die anticiperen op toekomstige sectorale en technologische ontwikkelingen (o.a. door de mogelijkheid om certificaten te behalen);
- Maximale benutting van het arbeidspotentieel door hoge participatie en inclusieve arbeidsmarkttoegang;
- Actieve inzet van werkgevers op Leven Lang Ontwikkelen (LLO), duurzame loopbanen en intersectorale mobiliteit (bijvoorbeeld door matching van vaardigheden).

## 5.2 Huidige stand van de arbeidsmarkt

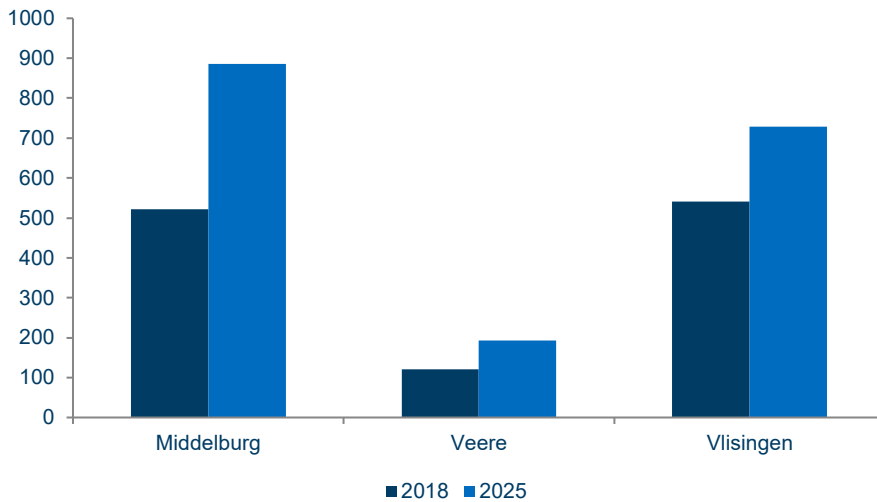
Om de toekomstige opgave te begrijpen, kijken we eerst naar de huidige dynamiek op de Walcherse arbeidsmarkt.

### Ontwikkeling aantal vacatures

De ontwikkeling van het aantal online vacatures geeft inzicht in de vraag naar arbeid. Vergeleken met 2018 laten alle Walcherse gemeenten in 2025 een aanzienlijke stijging zien in het gemiddeld aantal maandelijkse nieuwe vacatures. Dit duidt op een toename van de arbeidsvraag in de regio ten opzichte van enkele jaren geleden.

**Figuur 5.5.1: Gemiddeld aantal maandelijkse nieuwe online vacatures 2018 - 2025**

<sup>22</sup> Zie ter inspiratie o.a. de aanbevelingen uit de regioanalyse arbeidsmarkt Zuid-Limburg: Ecorys/Neimed. (2025). [Regioanalyse arbeidsmarkt Zuid-Limburg](#).

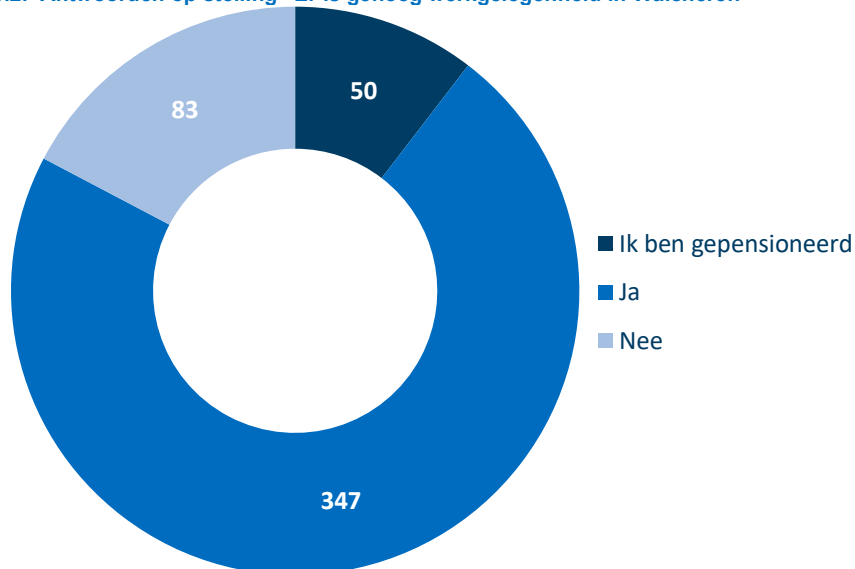


Bron: Arbeidsmarkt In Zicht (2025)

### Ervaren werkgelegenheid

Naast vacaturedata is ook de ervaren werkgelegenheid van belang. In de enquête is respondenten gevraagd of zij vinden dat er genoeg werkgelegenheid is in Walcheren. Van de respondenten die niet gepensioneerd zijn, geeft ongeveer 80% aan dat er voldoende werkgelegenheid is. Tegelijkertijd zijn er duidelijke verschillen naar leeftijd: onder 30–44-jarigen ligt dit aandeel lager, op 71%. Dit wijst erop dat de ervaren arbeidsmarktkansen niet voor alle groepen gelijk zijn en kan duiden op verschillen in aansluiting tussen vraag en aanbod (bijvoorbeeld in type functies, ontwikkelperspectief of sectorvoorkeuren).

Figuur 5.2: Antwoorden op stelling “Er is genoeg werkgelegenheid in Walcheren”



Bron: Inwonerpanel Zeeland HZ KCZS (2026); bewerking Ecorys

Aanvullend is aan respondenten die aangeven dat er onvoldoende werkgelegenheid is gevraagd wat daarvoor de belangrijkste redenen zijn. Overkoepelend komen vier motieven het meest naar voren:

1. een beperkt aanbod aan hoogopgeleide functies (HBO/WO);
2. relatief weinig werkgelegenheid in ICT/IT (met name in meer gespecialiseerde of grootschalige rollen);
3. een beperkte sector- en functiediversiteit, waarbij veel aanbod wordt geassocieerd met industrie;
4. een ervaren gebrek aan grotere werkgevers met brede functiepakketten en doorgroeimogelijkheden.

Wat respondenten aangeven over het beperkte aanbod van hoogopgeleide functies en de relatief geringe aanwezigheid van ICT-banen is ook terug te zien in de sectorstructuur van Walcheren (zie figuur 5.1). Zo bedraagt het aandeel werkgelegenheid in de sector informatie en communicatie slechts circa 2% van het totaal. Daarnaast laat de werkgelegenheidsverdeling zien dat sectoren zoals zorg, handel en horeca een groot deel van de banen vertegenwoordigen, terwijl kennisintensieve sectoren zoals informatie en communicatie en financiële dienstverlening slechts een klein aandeel in de totale werkgelegenheid hebben. Dit beperkt de aanwezigheid van sectoren waarin doorgaans veel hoogopgeleide functies voorkomen.

Eerder onderzoek naar regionale verhuisintenties laat zien dat juist een negatieve perceptie van carrière- en doorgroeimogelijkheden de kans vergroot dat met name jongere en hoger opgeleide groepen een regio verlaten. Voor de resultaten van de enquête betekent dit dat de relatief lagere waardering van de werkgelegenheid onder 30–44-jarigen niet alleen een perceptieverschil weerspiegelt, maar potentieel ook een verhoogde verhuiscapaciteit binnen juist deze economisch actieve en strategisch belangrijke doelgroep.<sup>23</sup>

### Invulling van vacatures

Deze uitkomsten laten zien dat de arbeidsmarkt niet alleen draait om het volume aan vacatures, maar ook om de match tussen vraag en aanbod naar niveau, sector en type werkgever. Om te duiden waar knelpunten kunnen ontstaan, is het van belang te bekijken via welke kanalen vacatures in de praktijk worden ingevuld.

De invulling van vacatures vindt in de praktijk primair plaats via drie wegen:

- Cross-sectorale mobiliteit: werknemers die overstappen tussen banen (baan-naar-baan mobiliteit);
- Arbeidsmarkttoetreding: jongeren die vanuit het onderwijs de arbeidsmarkt betreden;
- Externe instroom: werknemers die van buiten Walcheren in de regio komen werken, zowel vanuit andere delen van Nederland als vanuit het buitenland.

Voor zover vacatures niet via deze kanalen worden ingevuld, kan de arbeidsvraag mogelijk (deels) worden opgevangen door organisatorische aanpassingen, zoals het anders inrichten van werkprocessen, en door technologische innovatie, waaronder digitalisering en de inzet van kunstmatige intelligentie.

---

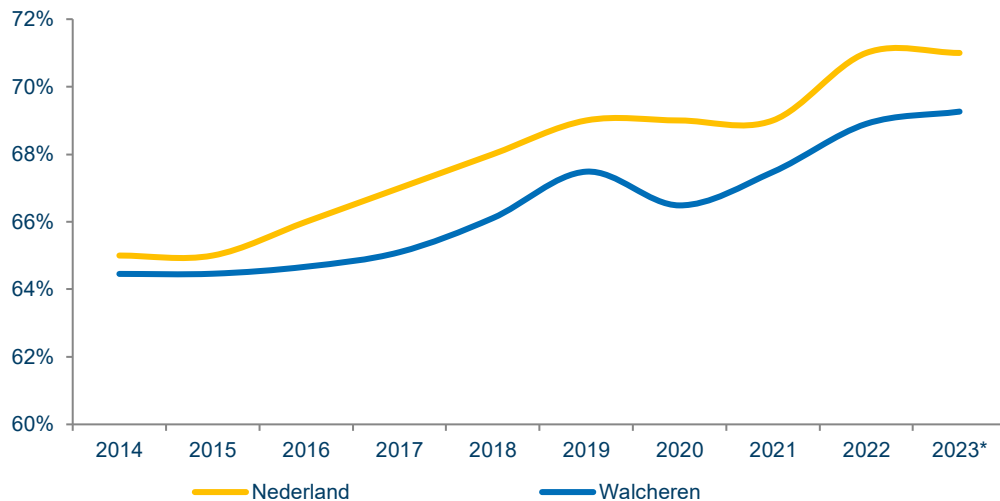
<sup>23</sup> Hooijen, I. (2021). [Place attractiveness: A study of the determinants playing a role in residential settlement behaviour](#). Research Centre for Education and the Labour Market (ROA)/Maastricht University.

### Onbenut arbeidspotentieel

De netto arbeidsparticipatie betreft het aandeel van de bevolking van 15 tot 75 jaar dat daadwerkelijk betaald werk heeft. De arbeidsparticipatie is in de afgelopen jaren toegenomen. Zowel op Walcheren als landelijk is sinds 2014 sprake van een stijgende lijn, waarbij de netto arbeidsparticipatie gestaag is gegroeid. Deze ontwikkeling wijst erop dat in de afgelopen tien jaar meer mensen succesvol zijn toegetreden tot de arbeidsmarkt en dat vraag en aanbod beter op elkaar zijn aangesloten.

Ondanks deze positieve ontwikkeling ligt dit aandeel op Walcheren met 69% in 2023 nog steeds onder het landelijk gemiddelde van ongeveer 71%. Dit betekent dat relatief een groter deel van de potentiële beroepsbevolking geen betaald werk heeft dan landelijk het geval is, wat wijst op onbenut arbeidspotentieel.

**Figuur 5.3: Netto arbeidsparticipatie**



Bron: CBS: arbeidsdeelname per gemeente, bewerking Ecorys.

Lagere arbeidsparticipatie kan verschillende oorzaken hebben. Vergrijzing speelt een rol, doordat een groter deel van de bevolking zich in leeftijdsgroepen bevindt waarin de arbeidsdeelname lager is. Daarnaast kunnen veranderingen in de arbeidsvraag, bijvoorbeeld door automatisering en technologische innovatie, functies doen verdwijnen of inhoudelijk veranderen, waardoor niet iedereen direct opnieuw werk vindt. Ook de aanwezigheid van een substantiële studentenpopulatie drukt de netto arbeidsparticipatie, omdat studenten wel tot de potentiële beroepsbevolking behoren maar beperkt of niet werken. Verder beïnvloeden institutionele en sociaaleconomische factoren de deelname, waaronder zorgtaken, opleidingsniveau en gezondheid, die sterk samenhangen met de kans op arbeidsparticipatie.<sup>24</sup>

<sup>24</sup> Zie pagina 24 uit de regioanalyse arbeidsmarkt Zuid-Limburg: Ecorys/Neimed. (2025). [Regioanalyse arbeidsmarkt Zuid-Limburg](#).

## 5.3 Toekomstige stand van de arbeidsmarkt

Waar paragraaf 5.2 de huidige dynamiek van de Walcherse arbeidsmarkt beschrijft, richt deze paragraaf zich op de structurele ontwikkelingen die de arbeidsmarkt richting 2050 zullen bepalen.

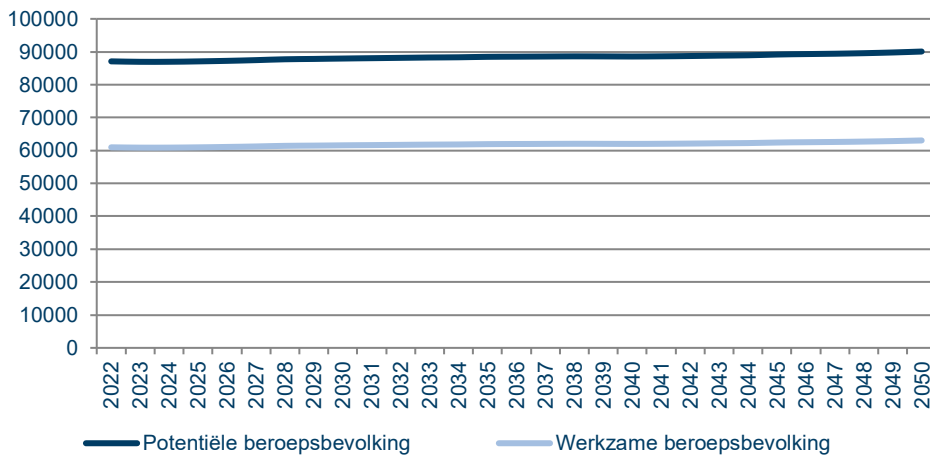
### 5.3.1 De vervangingsvraag: een demografische uitdaging

De druk op de arbeidsmarkt neemt toe doordat er de komende 25 jaar, ongeveer 41.000 mensen de pensioengerechtigde leeftijd behalen, waarvan naar schatting circa 25.000 werkzame personen (berekend op basis van 67-jarigen tussen 2025 en 2050 en extrapolatie), en daarnaast de gemiddelde leeftijd in de werkzame groep werkenden hoger wordt.

#### Stabiliteit versus vergrijzing

Kijken we naar de potentiële beroepsbevolking (15-75 jaar), dan lijkt het totaalvolume tussen 2022 en 2050 zonder specifiek beleid licht te stijgen (figuur 5.4), ervan uitgaande dat de arbeidsparticipatie constant blijft op 69%. De werkzame beroepsbevolking vormt daarmee ieder jaar een vast aandeel van de potentiële beroepsbevolking, waardoor beide lijnen in onderstaande figuur vrijwel parallel verlopen.<sup>25</sup>

Figuur 5.4: Potentiële en werkzame beroepsbevolking Walcheren in aantallen (extrapolatie)



Bron: Dataportaal Zeeland, bewerking Ecorys<sup>26</sup>

Indien de arbeidsparticipatie stabiel blijft op 69% zal dit betekenen dat de werkzame beroepsbevolking tussen 2022 en 2050 stijgt met ongeveer 2.100 mensen.

De uitdaging zit echter ook onder de oppervlakte: de samenstelling van de bevolking verandert de komende 15 jaren ingrijpend, omdat de leeftijdsgroep 75+ toeneemt, en ook de groep 35-55 jarigen (waarvan een deel de komende +/- 10 jaar de arbeidsmarkt begint te

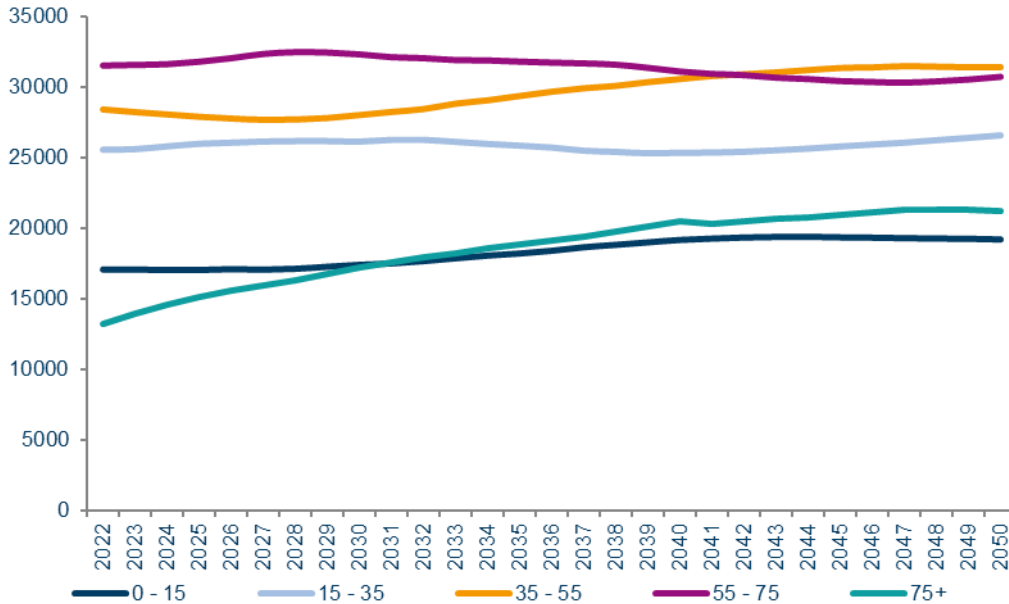
<sup>25</sup> Voor deze analyse wordt uitgegaan van een arbeidsparticipatie van 69%. Het gemiddelde participatiepercentage in de periode 2019–2023 bedraagt 67,6%. De keuze voor 69% sluit aan bij het recente participatieniveau en bij trends zoals het langer doorwerken van ouderen. Tegelijkertijd blijft dit een aanname, omdat toekomstige ontwikkelingen, zoals technologische verandering, automatisering en AI, de arbeidsmarkt en daarmee ook de arbeidsparticipatie kunnen beïnvloeden.

<sup>26</sup> Extrapolatie: voor de jaren 2041–2050 is een cohort-doorrol toegepast: per gebied en geslacht wordt de bevolking per leeftijd jaarlijks één jaar doorgeschoven (leeftijd  $a$  in jaar  $t =$  leeftijd  $a-1$  in jaar  $t-1$ ), waarbij een leeftijdsspecifieke correctiefactor is gebaseerd op de gemiddelde historische doorrolverhouding over de laatste 10 jaar; de leeftijd 0 (geboorten) is apart geëxtrapoleerd op basis van de trend in de laatste 10 jaar. De waarden tot en met 2040 zijn ongewijzigd overgenomen.



verlaten door pensionering) toe zal nemen. De instroom aan de onderkant (0-15 en 15-35 jaar) stagneert of daalt zelfs licht.

**Figuur 5.5: Verdeling van leeftijdscohorten in Walcheren tot 2050 (aantal inwoners)**



Bron: Dataportaal Zeeland, bewerking Ecorys

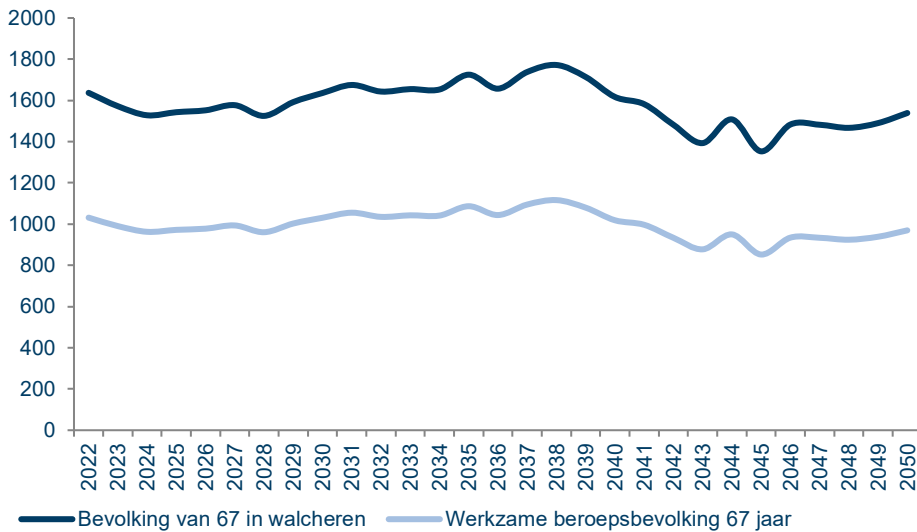
**Knelpunt na 2050:** Omdat de groei van cohorten 15 – 35 en 35 – 55 rond 2040 afneemt, stevenen we de decennia na 2050 af op een daling van de totale beroepsbevolking. De huidige groei in de middenmoot (35-55) maskeert de toekomstige krimp wanneer zij de pensioengerechtigde leeftijd bereiken.

### De pensioengolf

De komende 25 jaar (2025-2050) bereiken ongeveer 41.000 mensen op Walcheren de leeftijd van 67 jaar: dit is de primaire motor achter de vervangingsvraag. Het gaat daarbij naar schatting om ongeveer 25.000 werkzame personen die in deze periode de pensioengerechtigde leeftijd bereiken en (op enig moment) uitstromen uit werk. De totale vervangingsvraag is echter breder dan alleen pensionering. Het omvat alle uitstroom die tot een vacature leidt:

- Pensionering (67+): de grootste component;
- Arbeidsongeschiktheid en overlijden;
- Uitstroom naar niet-werken: bijvoorbeeld door zorgtaken of vervroegde uittrekking;
- Baan-naar-baan mobiliteit: mensen die van sector of regio wisselen.

Figuur 5.6: Bevolking en werkzame beroepsbevolking 67 jaar oud<sup>27</sup>



Bron: Dataportaal Zeeland, bewerking Ecorys.

Tegelijkertijd geldt dat de uitstroom rond de AOW-leeftijd niet één-op-één samenvalt met het bereiken van 67 jaar. Enerzijds blijft een deel van de mensen (deels) langer doorwerken, ook na de AOW-leeftijd. Voor Walcheren is geen aparte uitsplitsing beschikbaar van het aantal werkenden boven 67 jaar, maar uit de beschikbare bandbreedte blijkt wel dat oudere leeftijdsgroepen substantieel actief blijven: op Walcheren zijn 5.953 personen aan het werk in de leeftijd 60–75 jaar, vooral binnen zorg en welzijn en de industrie.<sup>28</sup> Anderzijds is er ook uitstroom vóór 67 jaar, bijvoorbeeld door vervroegde uittreding, gezondheid (arbeidsongeschiktheid) of zorgtaken. Het doorwerken na pensionering sluit aan bij het bredere Zeeuwse beeld dat UWV in zijn arbeidsmarktinformatie signaleert: senioren blijven vaker (deels) actief na de AOW-leeftijd.

### 5.3.2 De uitbreidingsvraag en toekomstscenario's (WLO)

Om de toekomstige arbeidsmarkt voor Walcheren richting 2050 te kunnen duiden, is het noodzakelijk om niet alleen naar vervangingsvraag (de behoefte aan nieuwe medewerkers die ontstaat doordat bestaande werknemers de arbeidsmarkt (tijdelijk of blijvend) verlaten, bijvoorbeeld door pensionering) te kijken, maar ook naar de uitbreidingsvraag.

De uitbreidingsvraag geeft inzicht in de mate waarin de totale werkgelegenheid in sectoren of beroepen toeneemt of afneemt als gevolg van economische en demografische ontwikkelingen. Deze vraag is direct relevant voor de haalbaarheid van de toekomstscenario's, omdat zij bepaalt hoeveel extra arbeidskrachten nodig zijn om economische groei en regionale ambities te ondersteunen.

<sup>27</sup> Voor werkzame beroepsbevolking van 67 jarigen is het gemiddeld landelijk netto arbeidsparticipatiepercentage 45 – 75 jarigen gebruikt (63%).

<sup>28</sup> UWV 2026

Binnen deze WLO-systematiek onderscheiden wij drie relevante ontwikkelpaden. Het scenario **Laag Vertraagd** combineert een lage demografische en economische groei met een trage technologische vooruitgang en een relatief langzame internationale klimaattransitie. Dit scenario sluit het meest aan bij een gematigde regionale ontwikkelingsambitie, zoals het Walcherse toekomstscenario van **+15.000 inwoners**, waarin sprake is van beperkte maar gestage groei.

Het scenario **Laag Snel** gaat eveneens uit van lage demografische en beperkte economische groei, maar veronderstelt een relatief snelle internationale klimaattransitie. Dit ontwikkelpad kan worden gezien als referentie voor het middenscenario van **+30.000 inwoners**, waarbij groei plaatsvindt onder invloed van structurele transitie, maar binnen een gematigd macro-economisch kader.

Het scenario **Hoog** daarentegen gaat uit van hoge demografische en economische groei, gecombineerd met snelle technologische vooruitgang, en impliceert daarmee een dynamischer ontwikkeling van bevolking en bedrijvigheid. Dit sluit aan bij het meest ambitieuze Walcherse toekomstscenario van **+60.000 inwoners**, waarin substantiële economische expansie en een sterke uitbreidingsvraag naar arbeid worden verondersteld.

Door deze koppeling ontstaat inzicht in de bandbreedte waarbinnen de toekomstige uitbreidingsvraag naar arbeid zich kan ontwikkelen en welke arbeidsmarktdynamiek past bij de verschillende groeivarianten richting 2050.

**Tabel 5.1: Autonome ontwikkeling (aantal banen\*) volgens WLO (nulscenario)**

	Huidig aantal banen (LISA, 2024)	WLO laag vertraagd (2050), scenario 1	WLO laag snel (2050), scenario 2	WLO Hoog (2050), scenario 3
Middelburg	25.570	21.550	21.558	23.822
Veere	10.020	7.662	8.011	8.929
Vlissingen	19.650	16.270	16.260	17.245
<b>Walcheren</b>	<b>55.240</b>	<b>45.482 (-9.758)</b>	<b>45.829 (-9.411)</b>	<b>49.996 (-5.244)</b>

Bron: Nederlandse Planbureaus (2025), LISA (2024), bewerking Ecorys  
\* Er wordt geen onderscheid gemaakt naar type arbeidscontract

Op basis van tabel 5.1 (WLO-nulscenario/autonome ontwikkeling) laten de WLO-scenario's voor Walcheren een afname van het aantal banen zien richting 2050. Waar Walcheren in 2024 volgens LISA 55.240 banen telt, daalt dit in 2050 het nulscenario naar circa 46.000 banen in WLO laag-snel, 45.500 banen in WLO laag-vertraagd en 50.000 banen in WLO Hoog. Dat is een afname van circa 5.000 tot 9.500 banen. Deze ontwikkeling hangt samen met een combinatie van economische en demografische ontwikkelingen, die per scenario verschillend uitwerken. In de lage scenario's is niet alleen sprake van beperktere economische groei, maar ook van een minder gunstige demografische ontwikkeling, wat resulteert in een sterkere daling van de werkgelegenheid. Dit betekent dat de autonome ontwikkeling zonder aanvullend beleid in alle drie de scenario's uitkomt op minder banen dan het huidige niveau, met de sterkste krimp in de twee lage varianten.

Sectoraal gezien is sprake van structurele krimp in overheidsdiensten en horeca in alle scenario's. Ook onderwijs laat overwegend een lichte daling of stagnatie zien. De zorgsector krimpt in de twee lage varianten en groeit uitsluitend in het WLO Hoog-scenario. De industrie groeit in de lage scenario's, maar laat in het Hoog-scenario juist een afname zien. De bouw is de enige sector die in alle drie de scenario's groei laat zien. **Opvallend is bovendien dat kennisintensieve sectoren, zoals informatie en communicatie, financiële dienstverlening en gespecialiseerde zakelijke diensten, in geen van de scenario's substantiële groei laten zien.** Er is daarmee geen autonome verschuiving naar een meer kennisintensieve economische structuur.

Dit nulscenario vormt daarmee een belangrijk referentiepunt voor de beleidsopgave. Het laat zien dat het behouden van het huidige banenvolume al een actieve inspanning vergt, los van eventuele ambities voor bevolkingsgroei. Iedere groeiambitie richting 2050 moet dus niet alleen extra werkgelegenheid realiseren, maar in eerste instantie deels de verwachte autonome krimp compenseren en bij voorkeur gericht inzetten op economische verbreding en versterking van kennisintensieve activiteiten.

#### **Uitwerking van de beleidsopties bij de toekomstscenario's**

Het nulscenario, zoals hierboven beschreven, vormt het referentiepunt voor de beleidsopgave. Zonder aanvullend beleid neemt het aantal banen richting 2050 af en blijft het huidige banenvolume niet vanzelf op peil. Vanuit deze uitgangspunt wordt hieronder bezien welke werkgelegenheidsontwikkeling nodig is om de verschillende toekomstscenario's te realiseren.

Om de drie toekomstscenario's te vertalen naar een indicatieve werkgelegenheidsopgave, is gebruik gemaakt van een langjarig historisch gemiddelde van het aantal banen per inwoner binnen de verschillende Walcherse gemeenten (gemiddeld 0,38) banen per inwoner). Op basis hiervan is in tabel 5.2 weergegeven welke ontwikkeling van het totaal aantal banen richting 2050 nodig is in de drie WLO-scenario's.

**Tabel 5.2: Benodigde banenontwikkeling in de drie WLO-scenario's**

	Huidig aantal banen (LISA, 2024)	Aantal banen in scenario 1	Aantal banen in scenario 2	Aantal banen in scenario 3
Middelburg	25.570	24.689	26.878	31.507
Veere	10.020	6.941	9.935	13.043
Vlissingen	19.650	20.154	21.242	24.901
<b>Walcheren</b>	<b>55.240</b>	<b>51.784</b>	<b>58.055</b>	<b>69.452</b>

Bron: Nederlandse Planbureaus (2025), LISA (2024), bewerking Ecorys

Het verschil tussen de autonome ontwikkeling in tabel 5.1 en de benodigde banenontwikkeling in tabel 5.2 laat zien hoe groot de aanvullende werkgelegenheidsopgave per scenario is. Voor Walcheren gaat het om circa 6.300 extra banen in scenario 1, 12.200 in scenario 2 en 19.500 in scenario 3, ten opzichte van het autonome niveau in 2050. Deze aantallen maken duidelijk dat de opgave niet alleen bestaat uit het opvangen van de verwachte krimp, maar ook uit het creëren van extra werkgelegenheid die past bij de beoogde bevolkingsgroei.

In **scenario 1 (+15.000 inwoners)** komt Walcheren in 2050 uit op ongeveer 52.000 banen. Dat ligt onder het huidige niveau, waardoor per saldo nog steeds sprake is van krimp ten opzichte van vandaag. Toch is ook in dit scenario sprake van een substantiële beleidsopgave. Daarbij speelt mee dat het lage WLO-scenario niet alleen uitgaat van beperkte economische groei, maar ook van demografische krimp. De lagere banenontwikkeling hangt dus samen met zowel een zwakkere economische ontwikkeling als een afnemende bevolking en beroepsbevolking.

In **scenario 2 (+30.000 inwoners)** en **scenario 3 (+60.000 inwoners)** groeit het aantal banen juist naar respectievelijk circa 58.000 en 69.500. In deze scenario's moet niet alleen de autonome krimp worden opgevangen, maar ook extra werkgelegenheid worden gerealiseerd om de grotere bevolkingsomvang economisch te dragen. De beleidsopgave is daarmee tweeledig: het compenseren van de verwachte krimp én het realiseren van aanvullende banengroei.

Voorgaande analyse maakt duidelijk dat de opgave voor Walcheren niet alleen bestaat uit het realiseren van voldoende banen in kwantitatieve zin, maar ook uit het versterken van de kwaliteit en toekomstbestendigheid van de regionale economie. Wanneer de extra arbeidsvraag die samenhangt met bevolkingsgroei niet gepaard gaat met gerichte economische versterking, dreigt een structurele mismatch tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt.

De realisatie van de toekomstscenario's vergt daarom een actieve strategie gericht op het aantrekken van bedrijvigheid en het versterken van kennisintensieve sectoren, zoals ICT en digitale dienstverlening, gespecialiseerde zakelijke diensten, maritieme technologie. Dit sluit aan bij de positionering van Zeeland als Green Energy Port en maritieme kernregio, waarin Vlissingen expliciet wordt benoemd als locatie waar de marinevloot wordt ontworpen en gebouwd en waar hoogwaardige technologische kennis is geconcentreerd.

Deze sectoren versterken het verdienvermogen van de regio, trekken theoretisch opgeleid talent aan en creëren duurzame werkgelegenheid met doorgroeimogelijkheden. Zeeland2050 benadrukt dat de maritieme maakindustrie, de energietransitie (kernenergie, waterstof, wind op zee) en het havengebied North Sea Port (Vlissingen–Terneuzen–Gent) functioneren als economische motoren met internationale oriëntatie en innovatiekracht. Zonder gerichte versterking blijft de economische structuur eenzijdig, neemt het risico op talentverlies toe en komt de realisatie van de toekomstscenario's structureel onder druk te staan.

De ambitie om steden als Middelburg en Vlissingen te laten functioneren binnen een versterkt stedennetwerk met hoger voorzieningenniveau onderstreept bovendien dat economische groei, talentbinding en stedelijke kwaliteit onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Daarmee wordt duidelijk dat het aantrekken en behouden van talent een kernstrategie voor de economische toekomst van Walcheren moet zijn. Zonder een expliciete koppeling tussen economische speerpunten (energie, maritieme technologie, circulaire industrie) en een aantrekkelijk woon- en voorzieningsklimaat verliest de regio concurrentiekracht ten opzichte van andere kennisregio's.

### 5.3.3 Talent aantrekken en behouden als fundament voor een toekomstbestendige economie en arbeidsmarkt

De eerder geschetste combinatie van vergrijzing, ontgroening en uitbreidingsvraag maakt het vermogen om inwoners te behouden en aan te trekken steeds bepalender voor de toekomstige ontwikkeling van Walcheren. Menselijk kapitaal (“Human Capital”) vormt in een kenniseconomie de kern van regionale concurrentiekracht. Regio’s concurreren nationaal en internationaal om talent, waarbij niet alleen werkgelegenheid, maar het totale vestigingsklimaat doorslaggevend is.

#### Behoud van talent: huidige situatie

Binnen Zeeland 2050 wordt, naast de ambities rond ‘sterke dorpen en bruisende steden’ en ‘schoner, groener en sterker’, ingezet op het creëren van ‘**dé hotspot voor vernieuwend onderwijs en onderzoek**’. Deze ambitie vereist voldoende instroom én behoud van talent op alle onderwijsniveaus. Cijfers van Talentinderegio laten zien dat van de jongeren (cohort 1980–1995) die op 16-jarige leeftijd in dezelfde gemeente woonden, op 28-jarige leeftijd nog in diezelfde gemeente verblijft:

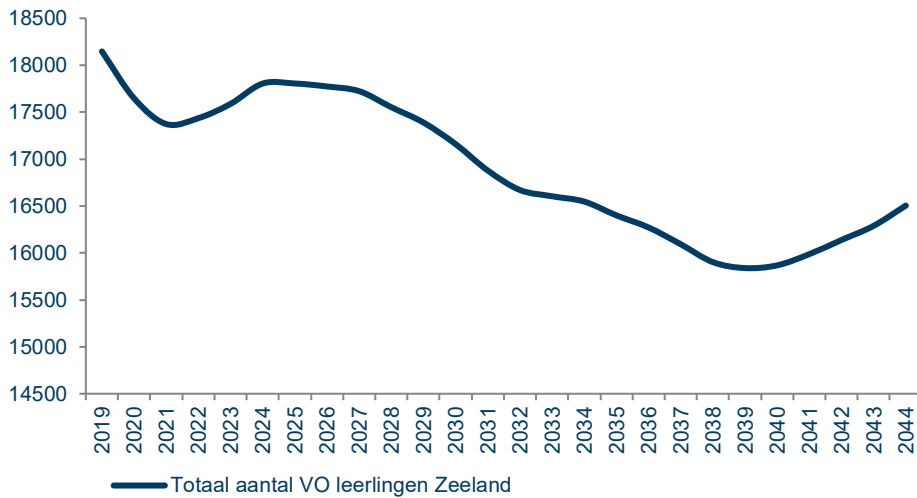
Het percentage behoud van talenten op alle opleidingsniveaus:

- **MBO-diploma:** Veere 52%, Middelburg 59%, Vlissingen 65%
- **HBO-diploma:** Veere 36%, Middelburg 45%, Vlissingen 53%
- **WO-diploma:** Veere 15%, Middelburg 17%, Vlissingen 19%

#### Toekomstige instroom onder druk

Daarnaast laat de ontwikkeling van het totaal aantal leerlingen in het voortgezet onderwijs (VO) in Zeeland zien dat de instroombasis de komende jaren onder druk staat (zie figuur 5.9). Richting het midden van de jaren 2030 zet opnieuw een dalende trend in, waarna pas rond 2040 sprake is van een lichte opleving. Deze opleving compenseert het eerdere verlies echter niet volledig. Dit betekent dat, naast het relatief lage behoud van talent, ook de toekomstige instroom vanuit het voortgezet onderwijs naar mbo, hbo en wo structureel onder druk staat. De combinatie van dalende leerlingenaantallen en een beperkt behoud van hoger opgeleiden vergroot daarmee het risico op structurele tekorten aan menselijk kapitaal. In combinatie met de eerder geschetste uitbreidingsopgave betekent dit dat Walcheren in toenemende mate afhankelijk wordt van externe instroom en een hogere retentie van bestaand talent.

**Figuur 5.4: Totaal aantal leerlingen voortgezet onderwijs in Zeeland**



Bron: Dashboard leerlingenaantallen VO DUO

### *Kennisasymmetrie en economische implicaties*

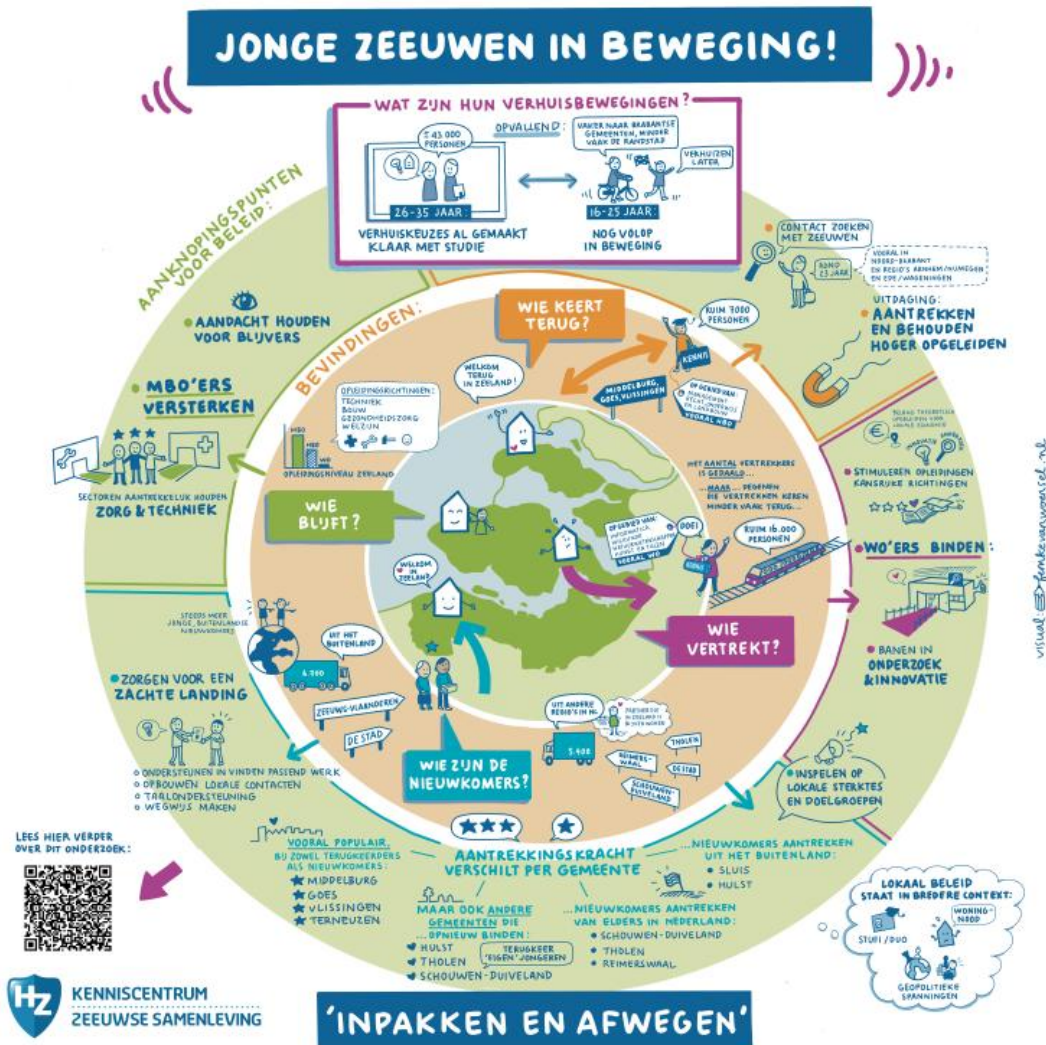
Het behoud van met name theoretisch opgeleiden is daarmee structureel laag. Juist het segment dat cruciaal is voor kennisintensieve economische ontwikkeling blijkt het minst sterk gebonden aan de regio. Het onderzoek *Jonge Zeeuwen in Beweging* (2025) (zie figuur 5.7) bevestigt dit beeld en laat zien dat vooral afgestudeerden in informatica, wiskunde, natuurwetenschappen, kunst en talen wegblijven, terwijl jongeren met een zorg-, onderwijs- of landbouwachtergrond relatief vaker terugkeren.

Hierdoor ontstaat een kennisasymmetrie: er is wel instroom van talent, maar het verlies van theoretisch opgeleiden is disproportioneel groot. Dit staat op gespannen voet met de ambitie uit Zeeland 2050 om Zeeland te positioneren als hot spot voor vernieuwend onderwijs en onderzoek, onder meer via het Delta Climate Center en de versterking van academische bachelor- en masteropleidingen gericht op water, energie en voedsel.

Hoewel Middelburg en Vlissingen worden gepositioneerd als stedelijke knooppunten binnen een toekomstig netwerk van grotere steden met hoger voorzieningenniveau, blijkt uit de migratiepatronen dat juist hoogopgeleide jongeren onvoldoende perspectief zien op passende carrièremogelijkheden. Hierdoor ontstaat niet alleen een kwantitatief tekort, maar ook een kwalitatieve mismatch tussen de beoogde economische structuur (energie, maritieme technologie, circulaire industrie) en de feitelijke beschikbaarheid van theoretisch geschoold arbeidspotentieel.

Zonder gerichte binding van deze groep via hoogwaardige werkgelegenheid, academische doorontwikkeling en een aantrekkelijk (stedelijk) leefklimaat blijft de ambitie om kennisintensieve sectoren structureel te versterken economisch kwetsbaar. Tegelijkertijd wordt de economische ontwikkeling van regio's beïnvloed door bredere externe onzekerheden. Zo kunnen bijvoorbeeld geopolitieke spanningen, verstoringen in handelsketens, energieprijzen en netcongestie kunnen de context waarin regionale economieën opereren ingrijpend veranderen.

Figuur 5.7: Jonge Zeeuwen in beweging



Bron: HZ Kenniscentrum Zeeuwse Samenleving (2025)

### Randvoorwaarden voor het aantrekken en behouden van talent

Uit diverse onderzoeken blijkt dat vestigings- en retentiedrag wordt bepaald door een combinatie van economische en niet-economische factoren. Naast carrièrekansen spelen woonkwaliteit, bereikbaarheid, sociale netwerken, culturele voorzieningen en institutionele ondersteuning een belangrijke rol. Voor internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten gelden aanvullende factoren die bijdragen aan de aantrekkingskracht om zich te vestigen in regio's, zoals partnerbanen, internationale onderwijsvoorzieningen en een zachte landing bij vestiging.<sup>29</sup>

<sup>29</sup> De Cuyper, R. (2025). *Jonge Zeeuwen in beweging: Verhuispatronen van en naar Zeeland*. HZ Kenniscentrum Zeeuwse Samenleving.

Hooijen, I. (2021). *Place attractiveness: A study of the determinants playing a role in residential settlement behaviour*. Research Centre for Education and the Labour Market (ROA)/Maastricht University.

Hooijen, I., & Reinold, J. (2024). *Welkomstcultuur belangrijk voor talentbehoud*. *Vakblad Grensoverschrijdend Werken*, 63.

Pisters, S., Hooijen, I., & Loogman, M. (2025). Jonge grenswoners: Wonen over de grens als kans én uitdaging. *Vakblad Grensoverschrijdend Werken*, (74), 18–20.

Reinold, J. (2023). *Essays on attracting and retaining highly educated migrants*. UNU-Merit/ITEM/Maastricht University.

Reinold, J., & Czaika, M. (2026). *The pull factors of high-skilled immigration and the role of policies*. In *Handbook on migration and public policy*. Edward Elgar Publishing.

Talent in de Regio. (z.d.). *Talentmonitor: Van opgroeien naar uitvliegen*.



Een effectieve strategie voor Veere, Middelburg en Vlissingen vraagt daarom om een integrale benadering waarin wonen, werken, leren en leven samenkomen. Dat betekent gerichte woningbouw voor jonge gezinnen en hoger opgeleiden, versterking van onderwijs- en cultuurinfrastructuur, nauwe samenwerking tussen onderwijs en werkgevers (denk o.a. aan het aanmoedigen van stages en traineeships) en expliciet beleid gericht op boemerangjongeren en (inter)nationale professionals. Doelgerichte investeringen in menselijk kapitaal en een samenhangend vestigingsklimaat kunnen daarmee ondersteunend zijn aan de realisatie van de toekomstscenario's richting 2050. Zonder gerichte investeringen in een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven en talent komen zowel de economische verbreding als de bevolkingsgroeiambitie richting 2050 onder druk te staan.

## 5.4 Bedrijventerreinen en kantorenlocaties

Hoewel bekend is hoeveel kantoorpanden en kantoorvloeroppervlakte er zijn op Walcheren<sup>30</sup>, is er (voor zover ons bekend) geen actuele programmering voor de behoefte aan kantoren op Walcheren voor de periode 2025-2050.

Stec Groep (2025) heeft vorig jaar de programmering voor de bedrijventerreinen in Walcheren geactualiseerd.<sup>31</sup> Dit rapport is bestuurlijk nog niet gedeeld en moet nog door de Walcherse gemeenten worden beoordeeld. Volgens de provinciale prognoses hebben bedrijven op Walcheren tot 2040 behoefte aan 21 tot 48 hectare netto extra ruimte op bedrijventerreinen.

Voor de korte termijn (2025-2032) geldt: selectief en doelgericht faciliteren van bedrijven met regionale meerwaarde. In de conceptversie van haar rapport stelt Stec dat Walcheren in de periode 2025-2032 behoefte heeft aan 12,9 hectare aan nieuw uit te geven bedrijventerrein. Voor de lange termijn (2033-2040) geldt: verruiming, maar met kaders.

Per saldo betekent deze strategie dat de Walcherse gemeenten willen voorzien in een totale bedrijventerreinen-behoefte van 28 hectare in de periode 2025 tot en met 2040. De strategie zou volgens Stec moeten zijn om selectief en doelgericht bedrijven met regionale meerwaarde te faciliteren. Afhankelijk van de ontwikkelingen op het gebied van ruimte, energie en arbeidsmarkt wordt de behoefte aan nieuw bedrijventerrein groter. Om op deze termijn alle lokaal en regionaal gewortelde bedrijven de ruimte te geven om te kunnen groeien (vooral als zij passen binnen de ruimtelijke, economische en maatschappelijke kaders van de gemeenten én bijdragen aan de bredere doelen van Zeeland 2050) gaf Stec een behoefte aan van circa 15 hectare (minimaal 8 en maximaal 22 hectare) nieuw bedrijventerrein.

De totale behoefte tot 2040 is circa 28 hectare aan nieuw bedrijventerrein. De harde plannen voor nieuw bedrijventerrein telden circa 4,2 hectare en de zachte plannen 13,2-14,9 hectare. In hoeverre de zachte plannen kunnen worden omgezet naar harde plannen en hoeveel netto uitgeefbare grond dan beschikbaar komt, hangt sterk af van opgaven zoals benodigde ruimte voor waterberging, groen en landschappelijke inpassing. Daarnaast spelen beperkende

<sup>30</sup> Kamer van Koophandel. (z.d.). [Kantoren – Regiodata dashboard](#). (Op basis van inventarisatie aanbod door Locatus).

<sup>31</sup> Stec Groep. (2025). *Bedrijventerreinen strategie Walcheren* (95% versie).

factoren zoals stikstof en netcongestie een rol. Oplossingen voor deze thema's zijn randvoorwaarden voor het ontwikkelen van nieuwe plannen.

De optelling van de harde en zachte plannen moet voldoende zijn om de behoefte aan nieuw bedrijventerrein tot 2040 te kunnen faciliteren. Daarnaast wordt gewezen op mogelijkheden voor intensivering van bestaande bedrijventerreinen en op de transformatie van bedrijventerreinen naar gemengd woon-/werkgebied. (De bepaling van de behoefte voor de periode 2040-2050 behoorde niet tot de opdracht van Stec Groep).

Hoewel Stec de nota Zeeland 2050 enkele keren aanhaalt kan niet uit het rapport worden afgeleid of de berekende behoefte aan nieuw bedrijventerrein geldt voor de ambities van Zeeland 2050, dat wil zeggen: voor scenario 3. Wij gaan er in dit rapport vanuit dat Stec de behoefte tot 2040 aan nieuw bedrijventerreinen weergeeft voor scenario 1, dat (immers) staat voor het staand beleid van de regio Walcheren.

Zodra er gekozen is voor een van de drie toekomstscenario's kan uitgezocht worden hoeveel behoefte er bij het dan gekozen scenario ontstaat aan nieuw bedrijventerrein en aan nieuwe kantoorvloeroppervlakte tot 2050.

## 5.5 Conclusie

De Walcherse arbeidsmarkt komt richting 2050 onder toenemende druk te staan. De vervangingsvraag is groot door vergrijzing en pensionering, terwijl de instroom van nieuwe arbeidskrachten door ontgroening en beperkt talentbehoud onder druk staat. Tegelijk vraagt de beoogde bevolkingsgroei om extra werkgelegenheid, bovenop het opvangen van de autonome krimp die in het nulscenario en in de drie toekomstscenario's zichtbaar wordt.

Daarmee is de opgave voor Walcheren tweeledig. Enerzijds moet de regio voldoende arbeidskrachten weten te behouden en aan te trekken om bestaande en toekomstige vacatures te kunnen vervullen. Anderzijds is gerichte economische versterking nodig om extra werkgelegenheid te creëren in sectoren die passen bij de ambities van Walcheren, zoals energie, maritieme technologie en andere kennisintensieve activiteiten.

Daarbij moet worden ingevuld hoeveel hectare extra nieuw bedrijventerrein en hoeveel vloeroppervlakte voor kantoren mogelijk is (extra t.o.v. de bestaande regionale programmering), naast de mogelijkheden voor intensivering van de bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Een toekomstbestendige arbeidsmarkt vraagt daarom niet alleen om meer banen, maar ook om een betere aansluiting tussen onderwijs, economie, wonen en leefbaarheid. Zonder die samenhang nemen de risico's op structurele krapte, talentverlies en kwalitatieve mismatches verder toe. Daarnaast is het van belang om de ruimtelijke en mobiliteitseffecten van een mogelijke disbalans tussen wonen en werken expliciet mee te nemen in de afwegingen. Indien de realisatie van nieuwe arbeidsplaatsen binnen de regio achterblijft en de woningbouwambitie wel gerealiseerd wordt, zal dit leiden tot een toename van de in- en uitgaande pendel. Dit vergroot de druk op mobiliteitssystemen en vraagt om aanvullende investeringen in (auto)infrastructuur.

## 6 Walcheren 2050: beleidsaanknopingspunten scenario's

Op 2 juli 2025 presenteerden de Zeeuwse overheden, verenigd in het Overleg Zeeuwse Overheden (OZO), in Den Haag hun gezamenlijke toekomstvisie [Zeeland 2050](#), waarin zij de strategische koers voor groei, leefbaarheid en economische ontwikkeling tot 2050 hebben uitgezet. Met de publicatie van het concept van de [Nota Ruimte](#) in september 2025 wordt deze ambitie ook nationaal ingebed. In deze nota is over Zeeland opgenomen dat de afspraak is gemaakt om gezamenlijk een ontwikkelstrategie op te stellen met het accent op verstedelijking richting 2050, waarbij ontwikkelkansen voor wonen, werken, leefbaarheid en bereikbaarheid in samenhang worden opgepakt.

In het kader van de nota Zeeland 2050 zijn voor Walcheren drie toekomstscenario's uitgewerkt die variëren van +15.000, +30.000 en +60.000 inwoners richting 2050. In alle varianten vraagt de woningbouwopgave om structurele plancapaciteit, versnelling van procedures en een bouwsector met voldoende personeel en materialen, waarbij inzet van prefab- en modulaire bouw nodig is om continuïteit te waarborgen.

Voor Walcheren, met circa 118.000 inwoners in 2025 de regio met de grootste bevolkingsomvang en tevens het dichtstbevolkte gebied van Zeeland, betekent dit een nadere concretisering van groeiambities in samenhang met wonen, werken, voorzieningen en infrastructuur. Daarbij moet worden onderkend dat de Zeeuwse regio's onderling sterk met elkaar verweven zijn: groei op Walcheren kan omliggende regio's beïnvloeden, terwijl ontwikkelingen elders in Zeeland, in aangrenzende provincies en in België eveneens kunnen doorwerken in de dynamiek van Walcheren.

De gemeenten Middelburg, Vlissingen en Veere hebben op 25 november 2025 samen een intentieverklaring ondertekend om de ambities van Zeeland 2050 voor Walcheren verder uit te werken. In dat kader zijn drie toekomstscenario's opgesteld waarin de beoogde bevolkingsontwikkeling wordt gekwantificeerd en vertaald naar beleidsmatige en ruimtelijke ingrepen. De scenario's verschillen in schaal en intensiteit van groei, maar vragen in alle gevallen om samenhangende ontwikkeling van wonen, voorzieningen, arbeidsmarkt en economie en de onderliggende dragende systemen.

De programmering voor het scenario met +15.000 inwoners sluit aan op de Zeeuwse Woondeal en is de basis van de provinciale demografische prognose. Het derde scenario is het scenario van de nota Zeeland 2050. Scenario 1 richt zich op optimalisatie binnen bestaande structuren, scenario 2 vraagt om duidelijke opschaling van capaciteit en investeringen, en scenario 3 betekent een fundamentele herschaling waarbij systemen structureel moeten worden uitgebreid en aangepast.

Deze uitwerking vindt plaats in een periode van grote onzekerheden die de economische en sociale ontwikkeling van regio's direct kunnen beïnvloeden. Geopolitieke spanningen, verstoringen in handelsketens, energieprijzen, netcongestie en versneld klimaat- en industriebeleid kunnen de context waarin regionale economieën opereren fundamenteel

veranderen. De toekomst is daarmee per definitie onvoorspelbaar, zoals recente ontwikkelingen in Europa en de mondiale economie hebben laten zien.

Ondanks deze externe onzekerheden geven de toekomstscenario's een richtinggevend beeld van de schaal van de opgave voor Walcheren richting 2050. Zij maken inzichtelijk welke opgaven voor wonen, arbeidsmarkt, voorzieningen en dragende systemen samenhangen met verschillende groeipaden.

Dit hoofdstuk bespreekt de resultaten uit de voorgaande analyses en vertaalt deze per toekomstscenario naar noodzakelijke ingrepen en beleidsaanknopingspunten. Het overzicht maakt de scenario's onderling vergelijkbaar, zonder een voorkeur uit te spreken voor een specifiek ontwikkelpad.

## Scenario 1: Beheersbare groei, maar dubbele arbeidsmarktdruk

Scenario 1 is een gematigde, maar niet vrijblijvende groeivariant. De komende 24 jaar komen er circa 15.000 inwoners bij en gaat Walcheren uiteindelijk circa 130.650 inwoners in 2050. Nieuwe burens in de straat, meer kinderen op het schoolplein, maar vooral meer ouderen die al dan niet met mantelzorg en thuiszorg langer zelfstandig blijven wonen.

### Scenario 1 = basis (+ 15.000 inwoners, + 7.400 nieuwe woningen)

Walcheren + 15.000 inwoners	Conclusies/ noodzakelijke ingrepen	Aanbevelingen/ Kansen
<b>Wonen</b>	7.400 nieuwe woningen op basis van de reguliere huishoudensgroei (2025–2050), plus circa 1.050 woningen/huisvestingseenheden voor tijdelijke buitenlandse werknemers. Differentiatie nodig: levensloopgeschikt, betaalbare huur/koop, huisvesting arbeidsmigranten/kenniswerkers.	Versnellen procedures, structurele plancapaciteit, inzet prefab/modulair, programmering conform Zeeuwse Woondeal, spreiding over stad, dorpen en kernen.
<b>Werken</b>	6.300 extra banen + vervangingsvraag voor 25.000 werkenden. Autonome krimp in overheid, onderwijs en horeca compenseren. Instroombasis krimpt i.v.m. dalende leerlingenaantallen in het voortgezet onderwijs.	Productiviteitsversterking bestaande sectoren, onderwijs-arbeidsmarkt-koppeling, zij-instroom, talentbehoud. Voor bedrijventerreinen geldt dat de bestaande regionale programmering van de behoefte met de harde en zachte planvoorraad min of meer kan worden gefaciliteerd.
<b>Voorzieningen</b>	Potentieel een kwart uitbreidingscapaciteit winkels en overige publieksfuncties in de binnensteden en centrum Domburg. Ziekenhuis groeit mee maar blijft onder streekniveau.	Transformatie leegstand, versterking binnensteden.
<b>Dragende systemen</b>	Druk op spoor, weg en energie neemt toe, maar binnen bestaande structuren op te vangen.	Optimalisatie OV-knooppunten, mobiliteitshubs, tijdsnetuitbreiding.

Bron: Ecorys

Om deze groei op te vangen moeten tussen 2026 en 2050 in totaal circa 7.400 woningen worden gebouwd. Daarnaast is sprake van een aanvullende behoefte van circa 1.050

huisvestingseenheden voor tijdelijke buitenlandse werknemers. In totaal gaat het daarmee om circa 8.450 woonruimten. Dit is gemiddeld iets meer dan 300 nieuwe woningen per jaar. Dat vraagt structurele plancapaciteit, voortgang in procedures en een bouwsector met voldoende mensen en materialen. Prefab en modulaire bouw kunnen helpen om tempo te houden. De woningbouw moet passen binnen de Zeeuwse Woondeal, met een evenwichtige mix van huur en koop, verspreid over stad, dorpen en kernen.

Het dagelijks leven groeit mee. In de twee binnensteden van Middelburg en Vlissingen en in het centrum van Domburg ontstaat uitbreidingscapaciteit voor een kwart meer vestigingen en vloeroppervlakte aan voorzieningen, bij voorkeur via herbestemming van leegstand. Voor jongeren zijn levendige binnensteden met cafés, restaurants en ontmoetingsplekken bovendien essentieel voor binding aan de regio. Het aantal huisartsen groeit van 48 naar 53. Door de sterke toename van 65-plussers en personeelskrapte in de zorg zijn multidisciplinaire samenwerking, digitale consulten en meer preventie noodzakelijk. Het ziekenhuis groeit mee in functie en benutting, maar bereikt nog niet het niveau van een compleet streekziekenhuis, ervan uitgaande dat inwoners voor hun zorgvraag niet structureel over de grens gaan.

Tegelijkertijd staat de arbeidsmarkt onder druk. Er moeten 6.300 banen<sup>32</sup> worden gerealiseerd, mede doordat scenario 1 uitgaat van banenkrimp in sectoren als overheid, onderwijs en horeca terwijl kennisintensieve sectoren niet vanzelf groeien. Daarnaast gaan richting 2050 naar schatting 25.000 werkenden met pensioen en zorgen dalende leerlingaantallen op den duur voor een kleinere instroom op de Walcherse arbeidsmarkt.

Zonder gerichte economische versterking komt het regionale verdienvermogen onder druk te staan en raakt de balans tussen wonen, werken en voorzieningen uit evenwicht. Meer uitgaande pendel, vertrek van jongeren en afnemend draagvlak voor voorzieningen ondermijnen dan de regionale brede welvaart.

Scenario 1 is beheersbaar, maar vraagt focus en samenhang. Versterking van bestaande sectoren, innovatie en productiviteitsgroei, betere aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt, inzet op zij-instroom en talentbehoud, alsook versnelling van doorstroming via levensloopgeschikte woningen en betere benutting van mobiliteitsknooppunten zijn voorwaarden om deze groei daadwerkelijk duurzaam te laten landen. Daarbij is mobiliteit een cruciale randvoorwaarde. Scenario 1 vraagt om versterking van het mobiliteitssysteem, met name het autonetwerk, inclusief een systeemomslag in Veere waarbij verkeer wordt gebundeld op een beperkt aantal hoofdwegen buiten de kernen. Ook de kanaalkruising bij Vlissingen vormt een belangrijk knelpunt. Tot slot vraagt het tempo van woningbouw, economische versterking en voorzieningenontwikkeling om voldoende uitvoeringskracht binnen gemeenten en regionale samenwerking. De laatste berekening van de behoefte aan nieuw bedrijventerrein op Walcheren van Stec geldt waarschijnlijk voor scenario 1. Voor bedrijventerreinen geldt dat de bestaande regionale programmering van de behoefte met de harde en zachte planvoorraad min of meer kan worden gefaciliteerd. Daarbij moet betrokken worden dat een deel van de bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties gaat transformeren naar gemengd woon-/werkgebied.

---

<sup>32</sup> De aantallen nieuwe banen die bij de 3 toekomstscenario's in dit hoofdstuk zijn opgenomen hebben betrekking op het aantal nieuwe banen dat nodig is ten opzichte van de WLO-scenario's

## Scenario 2: Schaalsprong in draagvlak en verdienvermogen

Scenario 2 betekent een duidelijke schaalsprong. Met een toename van 30.000 inwoners groeit Walcheren in 24 jaar door naar circa 148.075 inwoners in 2050. Dat zie je terug in het straatbeeld: drukker winkelgebieden en meer arbeidsmigranten en kenniswerkers die hier tijdelijk of permanent hun plek vinden.

### Scenario 2 (+ 30.000 inwoners, +14.525 nieuwe woningen)

Walcheren +30.000 inwoners	Conclusies/ noodzakelijke ingrepen	Aanbevelingen/ Kansen
Wonen	14.525 nieuwe woningen op basis van de reguliere huishoudensgroei, plus circa 1.050 aanvullende huisvestingseenheden voor tijdelijke buitenlandse werknemers. Substantiële uitbreiding in alle segmenten.	Opschaling gebiedsontwikkeling, bouwen langs OV-assen, structurele bouwcapaciteit.
Werken	19.450 extra banen. Vervangingsvraag bestaande arbeidsmarkt gelijk aan scenario 1.	Economische verbreding richting kennisintensieve sectoren, versterking maritieme economie, actieve talentstrategie. Bij keuze voor dit scenario moet de behoefte aan nieuw bedrijventerrein (en ook van nieuwe kantoorruimte) worden bepaald.
Voorzieningen	Er ontstaat uitbreidingscapaciteit voor de helft van het bestaande aanbod voor winkels en andere publieksfuncties in de binnensteden. Ziekenhuis kan doorgroeien naar streekniveau. Verbreding onderwijsinstellingen.	Binnenstedelijke versterking, regionale zorgstructuur, uitbreiding onderwijsaanbod.
Dragende systemen	Capaciteitsvergroting spoor, weg, bus en energie noodzakelijk, inclusief systeemomslag autonetwerk (bundeling op hoofdwegen buiten kernen, m.n. Veere) en aanpak knelpunten zoals kanaalkruising Vlissingen. Daarnaast toenemende druk op doorstroming en capaciteit van stroomwegen (rijkswegen) en noodzaak tot afstemming van locatiekeuzes op infrastructuur om nieuwe knelpunten te voorkomen.	Investeren in mobiliteitsnetwerken, stationsontwikkeling, netcapaciteit uitbreiden, bestuurlijke uitvoeringskracht opschalen.

Bron: Ecorys

Om deze groei op te vangen moeten tussen 2026 en 2050 in totaal circa 14.525 nieuwe woningen worden gerealiseerd op basis van de reguliere huishoudensgroei, plus circa 1.075 aanvullende woonruimtes voor tijdelijke buitenlandse werknemers. In totaal gaat het daarmee om circa 15.575 nieuwe woonruimten. Dat betekent gemiddeld meer dan 600 nieuwe woningen per jaar. Dit tempo vraagt om structurele plancapaciteit, versnelling van procedures en een bouwsector die langdurig kan opschalen. Gebiedsontwikkeling rond bestaande kernen en langs spoor- en OV-assen wordt cruciaal om groei bereikbaar en leefbaar te houden.

Het dagelijks leven verandert merkbaar. In de binnensteden ontstaat ruimte voor mogelijk de helft meer winkels en publieksfuncties en aan vloeroppervlakte aan voorzieningen, onder andere via herontwikkeling van leegstaand vastgoed. Het aantal huisartsen groeit van 48 naar 59. De zorgvraag neemt blijvend toe, zowel door vergrijzing als door het grotere inwonertal. Dat vraagt om multidisciplinaire samenwerking, taakdifferentiatie en regionale afstemming. Het ziekenhuis krijgt voldoende draagvlak om door te groeien naar een volwaardig streekziekenhuis. Ook onderwijsinstellingen kunnen in omvang toenemen, waardoor de regionale kennisbasis wordt versterkt en aantrekkelijker wordt voor Zeeuwse jongeren en nieuwkomers om in de regio te studeren, onderzoek te doen en uiteindelijk te blijven.

De mobiliteitsopgave groeit mee. Meer inwoners betekenen meer verplaatsingen per trein, bus, fiets en auto. Versterking van de Zeeuwse spoorlijn, goede busverbindingen binnen de regio en slimme oplossingen voor verkeers- en parkeerdruk worden noodzakelijk om economische dynamiek en leefbaarheid in balans te houden. Tegelijkertijd vraagt deze schaa sprong om een structurele doorontwikkeling van het mobiliteitssysteem. Voortbouwend op de benodigde ingrepen uit scenario 1 betekent dit een verdere systeemomslag van het autonetwerk, met bundeling van verkeer op een grofmazig hoofdwegennet en herinrichting van routes binnen het Veerse deel. Capaciteit en doorstroming op de stroomwegen (rijkswegen) worden daarbij een nadrukkelijk aandachtspunt. Ook is het van belang om locatiekeuzes voor wonen en werken goed af te stemmen op (nieuwe) infrastructuur, zodat koppelkansen worden benut en nieuwe knelpunten worden voorkomen. Daarnaast vraagt scenario 2 om een schaa sprong in duurzame mobiliteit, met snelle fietsroutes, uitbreiding van het recreatieve fiets- en wandelnetwerk en alternatieven voor bereikbaarheid van de kust vanuit de steden.

Tegelijkertijd vraagt deze groei om circa 12.200 extra banen. Deze opgave hangt samen met het grotere aantal nieuwe inwoners dat in dit scenario naar de regio toestroomt. Bij een sterkere bevolkingsgroei neemt immers ook het potentiële arbeidsaanbod toe. Tegelijk blijft de vervangingsvraag door pensionering groot en staat de instroom vanuit het onderwijs onder druk. Zonder economische verbreding groeit het aantal inwoners sneller dan het regionale verdienvermogen. Voor scenario 2 moet de behoefte aan nieuw uit te geven bedrijventerrein en aan nieuwe kantoorruimte worden bepaald. Dit kan worden onderzocht als er is gekozen voor een van de toekomstscenario's. Daarbij moet betrokken worden dat een deel van de bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties gaat transformeren naar gemengd woon-/werkgebied.

Scenario 2 vraagt daarom om gerichte versterking van dat verdienvermogen. Investeren in kennisintensieve bedrijvigheid, innovatie binnen bestaande sectoren zoals maritieme industrie, bouw, zorg, cultuur en toerisme, nauwe samenwerking tussen onderwijs en werkgevers en aantrekkelijke loopbaanperspectieven voor theoretisch opgeleiden zijn

essentieel. Niet alleen talent behouden, maar ook aantrekken wordt bepalend. Wonen, werken, voorzieningen en mobiliteit moeten gelijktijdig worden opgeschaald om deze schaalsprong duurzaam en evenwichtig te realiseren. Deze schaalsprong vraagt daarnaast om opschaling van bestuurlijke en ambtelijke capaciteit, zodat planvorming, vergunningverlening en projectrealisatie het hogere tempo kunnen bijhouden.

### Scenario 3: Structurele opschaling en systeemtransformatie

Scenario 3 betekent een fundamentele opschaling van Walcheren. De komende 24 jaar komen er 60.000 inwoners bij en groeit Walcheren naar circa 178.075 inwoners in 2050. Dat verandert het karakter van de regio zichtbaar. Nieuwe woongebieden ontstaan, bestaande wijken verdichten en het straatbeeld wordt internationaler en dynamischer, met meer arbeidsmigranten, kenniswerkers en jonge gezinnen die zich hier vestigen.

#### Scenario 3 (+ 60.000 inwoners, + 29.050 nieuwe woningen)

Walcheren + 60.000 inwoners	Conclusies/ noodzakelijke ingrepen	Aanbevelingen/ Kansen
Wonen	29.050 nieuwe woningen plus circa 1.050 aanvullende huisvestingseenheden voor tijdelijke buitenlandse werknemers. Verdichting én nieuwe uitleglocaties onvermijdelijk.	Grootschalige gebiedsontwikkeling, structurele bouwketenversterking, lange termijn programmering.
Werken	19.450 extra banen. Fundamentele economische verbreding vereist. Vervangingsvraag bestaande arbeidsmarkt gelijk aan scenario 1.	Internationale positionering, kennisclusters, actieve acquisitie en talentbinding. Significant extra ruimtebeslag nodig voor nieuwe bedrijventerrein en kantorenlocaties.
Voorzieningen	Het aantal vestigingen en de vloeroppervlakte van winkels en andere publieksfuncties in de binnensteden en in centrum Domburg kan potentieel verdubbelen. Robuust draagvlak voor compleet streekziekenhuis. Substantiële onderwijsuitbreiding.	Stedelijke versterking, zorg- en kennisclusters, bovenregionale voorzieningen.
Dragende systemen	Structurele uitbreiding spoorcapaciteit, hoofdwegen, watergebonden logistiek en netinfrastructuur, inclusief aandacht voor capaciteit en doorstroming op stroomwegen (rijkswegen), specifiek de dammenroute.	Integrale systeeminvesteringen, energienetverzwaring, forse opschaling ambtelijke capaciteit.

Bron: Ecorys



Om deze groei op te vangen moeten tussen 2026 en 2050 in totaal circa 30.100 woningen en woonruimten worden gerealiseerd, waarvan circa 29.050 op basis van de reguliere huishoudensgroei en circa 1.050 voor tijdelijke buitenlandse werknemers. Dit vraagt om structurele opschaling van uitvoeringskracht, bouwketens en duidelijke ruimtelijke keuzes. Verdichting en nieuwe uitleglocaties worden onvermijdelijk.

Ook het voorzieningenlandschap verandert ingrijpend. In de binnensteden en in centrum Domburg ontstaat ruimte voor verdubbeling van het aantal vestigingen en vloeroppervlakte van winkels en publieksfuncties. Bij de maatschappelijke voorzieningen is ook groei nodig. Het aantal huisartsen groeit bijvoorbeeld van 48 naar 68 en het ziekenhuis krijgt een robuust draagvlak voor een compleet streekziekenhuis. Onderwijsinstellingen kunnen substantieel uitbreiden, waardoor Walcheren zich sterker positioneert als kennis- en opleidingsregio.

De mobiliteitsopgave groeit mee met de bevolkings- en economische groei. Het aantal reizigers op de Zeeuwse spoorlijn neemt toe, wat langere treinen en hogere frequenties vraagt. Ook op de weg neemt de druk toe, met gevolgen voor hoofdontsluitingswegen en parkeercapaciteit. Daarbij vraagt de omvang en het tempo van deze groei om een mobiliteitssysteem dat tijdig meegroeit, waarbij investeringen vooruit moeten lopen op de ontwikkeling vanwege lange realisatietijden. In dit scenario is een mobiliteitsomslag nodig richting elektrisch en kleinschalig vervoer, inclusief bevoorrading en logistiek, met een sterkere rol voor ov en fiets, inzet op deelmobiliteit en parkeren op afstand. Tegelijk groeien de auto-inprikkers vanuit de noordwest- en zuidwestzijde naar elkaar toe tot een Walcherse rondweg, waarop nieuwe woon- en werklocaties en mobiliteitshubs worden afgestemd.

De haven van Vlissingen en de ligging aan de Westerschelde winnen verder aan strategisch belang bij economische verbreding en internationale positionering. Investerings in spoor, weg, bus, fiets en watergebonden infrastructuur zijn noodzakelijk om bereikbaarheid en economische dynamiek te waarborgen. Ook bij scenario 3 moet de behoefte aan nieuw uit te geven bedrijventerrein en aan nieuwe kantoorruimte worden bepaald. Dit kan worden onderzocht als er is gekozen voor een van de toekomstscenario's. Daarbij moet betrokken worden dat een deel van de bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties gaat transformeren naar gemengd woon-/werkgebied.

Daarnaast neemt de druk op de energie- en netinfrastructuur toe. Grootschalige woningbouw, elektrificatie en uitbreiding van bedrijvigheid vragen om voldoende netcapaciteit. Zonder tijdige uitbreiding kan netcongestie woningbouw en economische ontwikkeling vertragen.

Dit scenario vraagt om circa 19.500 extra banen. Deze forse aanvullende werkgelegenheidsopgave weerspiegelt de omvang van de bevolkingsgroei en de daarmee samenhangende instroom van nieuwe inwoners in de regio. Om deze groei economisch te kunnen dragen, is een fundamentele verbreding van de economische structuur nodig, met name via kennisintensieve sectoren, innovatie en de maritieme economie. Deze omvangrijke groei vraagt om integrale, langdurige ontwikkeling van wonen, werken, voorzieningen, mobiliteit en energie, en om structurele versterking van bestuurlijke en ambtelijke capaciteit om de toenemende complexiteit en investeringsomvang te kunnen dragen.

## Vervolgprocedure en eventueel nader onderzoek

De drie Walcherse gemeenten willen met de verkenningen van Must en Ecorys inzicht krijgen in de consequenties van de drie toekomstscenario's voor Walcheren.

Daarbij staat centraal wat een hoger groeipad dan het scenario waarop het staand beleid uitgaat (scenario 1) concreet betekent voor wonen, werkgelegenheid, voorzieningen en dragende systemen.

In de eerste paragrafen van dit hoofdstuk is per scenario aangegeven wat de conclusies van Ecorys zijn per hoofdthema, zonder dat een voorkeur of afraden wordt uitgesproken.

### Vervolgprocedure na gemeenteraadsverkiezingen

De gemeenten hebben in de intentieovereenkomst Walcheren 2050 uitgesproken dat zij, op basis van de uitwerkingen van Ecorys en Must, het gesprek willen aangaan met inwoners en stakeholders over de toekomst van Walcheren. Doel van die gesprekken is te verkennen of er maatschappelijk draagvlak bestaat voor een hogere bevolkingsgroei en, zo ja, voor welk toekomstscenario het meeste draagvlak aanwezig is.

Na deze maatschappelijke consultatie zullen de (nieuwe) gemeenteraden zich buigen over de uitkomsten en besluiten welk toekomstscenario richting 2050 wordt gekozen, inclusief de voorwaarden die daarbij horen. Bij het uitwerken van de programma's voor de nieuwe colleges van B&W kan de keuze voor het toekomstscenario en de bijbehorende voorwaarden nader worden uitgewerkt.

De resultaten van de onderzoeken van Must en Ecorys en van de uitkomsten van de peilingen van het maatschappelijk draagvlak zullen daarnaast worden ingebracht in het bredere Zeeuwse traject om te komen tot een gezamenlijk eindproduct voor het Rijk, de provincie en de gemeenten voor de operatie Zeeland 2050. Dit kan mogelijk leiden tot een herziening van de gemeentelijke omgevingsvisies in de volgende raadsperiode.

Het was namelijk niet de intentie om een voorkeur aan te geven, op basis van haarkbaarheid of wenselijkheid, voor een of meer scenario's. Het is aan de besturen na de verkiezingen om daar verder gevolg aan te geven en iets van te vinden.

### Nog geen ruimtebeslag

In dit rapport wordt niet ingevuld hoeveel grond (het ruimtebeslag in m<sup>2</sup> vloeroppervlakte; bouwintensiteit en hectares grond) die voor de functies wonen, werken en voorzieningen per toekomstscenario nodig zijn. Dit geldt ook voor de gevolgen van de keuze voor een toekomstscenario voor de dragende systemen (verkeer, water, natuur); het rapport van Must gaat in op deze onderwerpen. De kwantificering van het ruimtebeslag per functie komt in een latere fase van de besluitvorming aan de orde, bijvoorbeeld als bekend is welk toekomstscenario leidend zal worden voor de toekomst van Walcheren. In het rapport van Must is voorwerk gedaan voor de toekomstige uitwerking van het ruimtebeslag.

### Nog geen prijsindicaties

In dit rapport zijn geen indicaties opgenomen voor de prijsstelling van bijvoorbeeld de realisatie van verschillende types woningen; van extra voorzieningen en voor eventuele nieuwe werklocaties (bedrijventerrein, kantoorlocaties). Het was, binnen de strekking van de

opgave voor dit onderzoek, nog niet nodig om prijsindicaties te geven. Als later zicht moet worden gekregen op de verhouding tussen baten en lasten in de vorm van financiële grond- en opstalexpluaties en als de ruimtelijke programmering van de uitvoering van het toekomstscenario dat de voorkeur krijgt gedetailleerder is uitgewerkt, komt die financiële slag vanzelf aan de orde. Dit is ook van belang voor de bepaling welke subsidies van bijvoorbeeld het Rijk nodig zijn om het voorkeursscenario te gaan realiseren.

#### Eventueel nader onderzoek, mede vanwege aannames in dit onderzoek

Bij het uitvoeren van het onderzoek voor dit rapport zijn enkele aannames gedaan. Deze aannames waren noodzakelijk omdat bruikbare actuele informatie niet beschikbaar was. Dit kan ertoe leiden dat de uitkomsten van berekeningen op een later moment, na nader onderzoek, worden bijgesteld.

#### Wonen

Het woningmarktmodel van Ecorys komt tot uitspraken over de behoefte aan nieuwe woningen van leeftijdsgroepen. Zodra bekend wordt welk toekomstscenario de regio Walcheren wil gaan volgen kan nader worden uitgewerkt welke woonvoorkeur verschillende doelgroepen op de woningmarkt hebben (zoals eenpersoonshuishoudingen en tijdelijke buitenlandse werknemers en studenten) en hoe hier flexibel mee kan worden ingespeeld.

In de berekeningen is te zien dat de oudere doelgroepen (65+) in aantal nieuwe huishoudens meegroeit. Dit leidt tot een grote component voor deze doelgroepen in de behoefte aan nieuwe woningen. Hier zit onder meer de aanname achter dat Walcheren een interessant woongebied is voor mensen die met pensioen zijn en groen en rustig willen wonen. Zodra duidelijk is welk toekomstscenario de voorkeur krijgt, kan specifieker bepaald worden,

#### Werken

Als er gekozen is voor een van de toekomstscenario's kan uitgezocht worden hoeveel behoefte er ontstaat aan extra ruimtebeslag voor nieuw bedrijventerrein en nieuwe kantoorlocaties en welk deel van de behoefte kan worden ingevuld met intensivering van de bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Daarbij moet betrokken worden dat een deel van de bestaande bedrijventerreinen en kantoorlocaties gaat transformeren naar gemengd woon-/werkgebied.

#### Voorzieningen

In dit rapport is de toeristische toeslag (= extra draagvlak voorzieningen vanwege toerisme) gekoppeld aan het groeitempo van de drie toekomstscenario's. Voor scenario 3 geldt daarom (absoluut) een grotere toeristische toeslag dan voor scenario 2 en scenario 3. In overleg met het Kenniscentrum Kusttoerisme kan later uitgezocht worden met welke groei van het aantal toeristen kan worden gerekend, uitgaande van de historische trend en de verwachting voor 2025-2050 van dit Kenniscentrum.

#### Dragende systemen

Aanvullend is nader onderzoek nodig naar de effecten van de verschillende scenario's op de dragende systemen. De scenario's kunnen worden doorgerekend in het Verkeersmodel Walcheren om de effecten op het wegennet en de benodigde infrastructuur inzichtelijk te maken.



Postbus 4175  
3006 AD Rotterdam  
Nederland

Watermanweg 44  
3067 GG Rotterdam  
Nederland

T 010 453 88 00  
F 010 453 07 68  
E [netherlands@ecorys.com](mailto:netherlands@ecorys.com)

K.v.K. nr. 24316726

W [www.ecorys.nl](http://www.ecorys.nl)