



GRENSOVERSCHRIJDEND WERKEN

Vakblad over werken en wonen over de grens

Nummer 74, november 2025

Jonge grenswoners: wonen over de grens als kans én uitdaging

Auteurs: Dr. Siri Pisters, Dr. Inge Hooijen, Mies Loogman

Respectievelijk werkzaam als senior onderzoek duurzaamheidstransities, brede welvaart & ecologische rechtvaardigheid bij het HZ Kenniscentrum Zeeuwse Samenleving; werkzaam als senior onderzoeker (eu)regionale ontwikkeling en brede welvaart bij Neimed, het Sociaal-Economisch Kenniscentrum Limburg, Ecorys Rotterdam en als onafhankelijk onderzoeker verbonden aan het lectoraat Employability, Zuyd Hogeschool; werkzaam als senior social designer bij Muzus, onderzoek- en ontwerpbureau voor sociale vraagstukken, gespecialiseerd in contextmapping en research-through-design.

Om beter te begrijpen hoe jongeren in Zeeuws-Vlaanderen hun woon- en toekomstperspectief ervaren in de grensregio, voerde sociaal ontwerpbureau Muzus in samenwerking met het Kenniscentrum Zeeuwse Samenleving, Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen en het Sociaal-Economisch Kenniscentrum Limburg (NEIMED) een ontwerpend onderzoek uit. De eerste fase richtte zich op Zeeuws-Vlaanderen; in een later stadium worden de inzichten vergeleken met Zuid-Limburg. Hieruit kwamen nieuwe perspectieven op wonen in de grensregio.

De woningmarkt in Nederland is al jaren krap, maar voor jongeren en starters is de uitdaging extra groot. Het is daarom niet verrassend dat in grensregio's wordt gekeken naar wonen over de grens. Een woning net over de grens in Duitsland of België kan niet alleen meer ruimte en een lagere prijs bieden, maar het kan ook simpelweg meer kans bieden om überhaupt geschikte woonruimte te vinden.

In sommige regio's slaat de beweging echter de andere kant op. In Zeeuws-Vlaanderen lijkt namelijk juist het omgekeerde aan de hand. Daar wordt door Belgische kopers in toenemende mate naar de Nederlandse regio gekeken, wat de woningmarkt beïnvloedt en de dynamiek een eigen karakter geeft. De Zeeuws-Vlaamse gemeenten Hulst, Sluis

en Terneuzen zetten in hun woonvisies in op de komst van jonge Vlaamse gezinnen, in de hoop zo de ontgroening in de regio af te remmen en het aantal jonge huishoudens in de regio te vergroten. Inderdaad blijkt dat Zeeuws Vlaamse gemeenten relatief veel buitenlandse jongvolwassen nieuwkomers aantrekken (KCZS 2025). Op papier lijkt dat een kans voor de leefbaarheid en het toekomstperspectief van de streek. In de praktijk pakt de instroom echter vaak anders uit. Veel Belgische kopers investeren in tweede woningen en behouden hun sociale leven grotendeels in België. Het gevolg is leegstand in de winter, stijgende huizenprijzen en een toenemende krapte voor lokale starters.

Inzicht via ontwerpend onderzoek

Om beter te begrijpen hoe jongeren in Zeeuws-Vlaanderen hun woon- en toekomstperspectief ervaren in de (grens) regio, voerde sociaal ontwerpbureau Muzus in samenwerking met het Kenniscentrum Zeeuwse Samenleving, Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen en het Sociaal-Economisch Kenniscentrum Limburg (NEIMED) een ontwerpend onderzoek uit. De eerste fase richtte zich op Zeeuws-Vlaanderen; in een later stadium worden de inzichten vergeleken met Zuid-Limburg. In totaal namen zo'n 30 4 havo- en 5 vwo-leerlingen, 10 young professionals en 16 experts deel aan co-creatiesessies, interviews en experimenten.



Door middel van scenario's, visualisaties van grensdynamieken en een fictief socialmedia-account uit 2050 ontstonden nieuwe perspectieven op wonen in de grensregio.

Demografie en bereikbaarheid

Zeeuws-Vlaanderen is een uniek stukje Nederland, of beter gezegd een stukje 'tussenland', met in januari 2025 in totaal 106.125 inwoners (CBS, 2025b). Het ligt tegen de Belgische grens aan met steden als Antwerpen en Gent, en iets verderop Brussel, en is verbonden met het Nederlandse achterland via een tunnel en een veerboot. Ongeveer een derde van de bevolking is jonger dan 20 jaar, iets minder dan het landelijke gemiddelde van 35 procent. Daartegenover staat dat het aandeel 65-plussers met bijna 50 procent aanzienlijk hoger ligt dan het landelijke gemiddelde van 35 procent (CBS, 2025a). Prognoses van het Planbureau voor de Leefomgeving (van Eck et al., 2025) laten zien dat het aantal inwoners richting 2060 zal dalen tot tussen de 88.000 en 107.000.

Deze demografische scheefgroei, met een relatief hoog aandeel ouderen, een beperkte groep jongeren en een verwachte bevolkingsdaling richting 2060, maakt het lastiger om voorzieningen zoals zorg, sport, onderwijs en openbaar vervoer in stand te houden. Voor jongeren betekent dit dat toegang tot passende voorzieningen minder vanzelfsprekend wordt. Wanneer zulke voorzieningen verdwijnen of verschraken, verzwakken sociale netwerken en wordt het moeilijker om een toekomst in de regio op te bouwen. De leefbaarheid komt daarmee onder druk te staan, juist voor de generatie die van cruciaal belang is voor de toekomst van de regio.

Wooncultuur, omgeving en woningvoorraad

De gemiddelde WOZ-waarde in Zeeuws-Vlaanderen bedraagt in 2024 circa €276.000, lager dan het landelijke gemiddelde van €379.000. Inwoners in gemeenten Sluis en Hulst zijn bovengemiddeld tevreden met hun woning vergeleken met andere Zeeuwse gemeenten. Bij de gemeente Terneuzen ligt dit percentage lager dan het Zeeuws gemiddelde. Tevredenheid over de woonomgeving ligt in alle drie de gemeenten rond het Zeeuws gemiddelde (KCZS, 2021). Driekwart van de woningen is koopwoning; het aandeel huurwoningen (inclusief corporatiewoningen) ligt met 23 procent ruim onder het landelijk gemiddelde van 35 procent (CBS, 2025c; KCZS, 2021).

Een van de verklaringen voor het lage aandeel huurwoningen ligt in de wooncultuur. Voor jongeren in de regio is huren minder gebruikelijk. Veel jongeren verlaten de regio voor studie of werk, of blijven langer bij hun ouders wonen tot zij financieel in staat zijn om een koopwoning te verwerven. Daarnaast is het voor ontwikkelaars in dunbevolkte gebieden minder aantrekkelijk om te investeren in huurwoningen, vanwege een lagere verwachte opbrengst en beperkte schaalgrootte.

Wonen en leven over de grens: voorzieningen

De nabijheid van de grens biedt zowel kansen als beperkingen. De afstand tot voorzieningen is in Zeeuws-Vlaanderen vaak groter dan elders, maar de ervaren reistijd ligt ongeveer op het Zeeuws gemiddelde (KCZS, 2021). Dat komt waarschijnlijk mede doordat voorzieningen in België relatief dichtbij liggen. Voorzieningen in België, zoals zorg, sport of onderwijs, worden door sommige jongeren en andere inwoners gebruikt, bijvoorbeeld omdat ze daar goedkoper of dichterbij beschikbaar zijn. Tegelijkertijd kan dit ertoe leiden dat voorzieningen aan Nederlandse zijde minder gebruikt worden en daardoor onder druk komen te staan. Ook is er sprake van beperkte beschikbaarheid van openbaar vervoer, waardoor veel inwoners afhankelijk zijn van de auto. Voor jongeren zonder eigen vervoer leidt dit tot verminderde toegang tot voorzieningen.

Jongeren en toekomstperspectief

Tijdens co-creatiesessies werd duidelijk dat de grens in het dagelijks leven van jongeren een indirecte, maar relevante rol speelt. Door gebrekkig openbaar vervoer en beperkte afstemming tussen Nederlandse en Belgische systemen zijn grensoverstijgende stages, opleidingen of werkplekken niet vanzelfsprekend toegankelijk. Dit belemmert kansen die geografisch dichtbij liggen. Voor jongeren die wel over de grens kijken, bijvoorbeeld voor onderwijs of sport, kan dit nieuwe mogelijkheden bieden, maar niet iedereen heeft daar praktisch of financieel toegang toe.

Ongeveer de helft van de jongeren die aan dit onderzoek deelnamen gaf aan de regio te willen verlaten, vooral vanwege het gebrek aan voorzieningen en toekomstmogelijkheden. De andere helft ziet juist waarde in blijven, vanwege rust, natuur en sociale verbondenheid. Deze uitkomsten sluiten aan bij de kwantitatieve gegevens: uit de Talentmonitor (z.d.) blijkt dat ongeveer 60 procent van de jongeren tussen 15 en 28 jaar in de regio blijft wonen of na vertrek terugkeert. Gemeente Hulst scoort het hoogst op 'eigen' terugkeerders: 84 procent van de jongeren die terugverhuizen naar Zeeland en zich vestigen in Hulst, woonden daar op hun 15e al (KCZS, 2025). Voor grenswoners speelt daarbij de vraag of wonen over de grens kansen kan bieden, bijvoorbeeld door een ruimer woningaanbod of betere voorzieningen, of dat juist nieuwe drempels ontstaan door verschillen in cultuur, regelgeving en bereikbaarheid.

Reflectie

Wonen in een grensregio als Zeeuws-Vlaanderen brengt specifieke kansen en uitdagingen met zich mee. De nabijheid van België vergroot het bereik aan voorzieningen en kan voor jongeren aanvullende mogelijkheden bieden, maar verlegt ook gebruikspatronen waardoor voorzieningen aan Nederlandse zijde onder druk komen te staan. Daarnaast beïnvloedt de instroom van Vlaamse kopers de woningmarkt in de regio. Waar gemeenten hopen dat jonge gezinnen de ontgroening kunnen afremmen, gaat het in de praktijk vaak om tweede woningen. Dit leidt tot leegstand, hogere huizenprijzen en meer concurrentie voor lokale jongeren die een eerste woning zoeken.

Het ontwerp onderzoek laat zien dat jongeren zich sterk verbonden voelen met hun omgeving, maar tegelijk knelpunten ervaren in betaalbaarheid, bereikbaarheid en toekomstperspectief. Hun ervaringen maken duidelijk dat *grenswonen* niet vanzelfsprekend een oplossing biedt voor de woningdruk: kansen en drempels gaan hand in hand. Deze ontwikkelingen hebben ook directe gevolgen voor de arbeidsmarkt in de regio. Wanneer jongeren moeite hebben om zich te vestigen of besluiten te vertrekken vanwege het ontbreken van perspectief, krimpt het potentieel aan jonge werknemers. Tegelijkertijd liggen er juist op dit vlak ook kansen. Door sterker in te zetten op de verbinding tussen onderwijs en arbeidsmarkt, bijvoorbeeld via het aanbieden van stageplaatsen, bijbanen en leerwerktrajecten aan beide zijden van de grens kunnen jongeren worden geholpen bij het opbouwen van werkervaring in de regio. Grensstages of grensoverschrijdende samenwerking tussen onderwijsinstellingen en werkgevers kunnen daarin een belangrijke rol spelen.

Een aantrekkelijke woonomgeving, goede bereikbaarheid, en een sterkere koppeling tussen wonen, leren en werken zijn dan ook cruciaal om jongeren aan de regio te binden. De uitdaging voor de komende jaren ligt in het ontwikkelen van woonstrategieën en grensgerichte samenwerking die jongeren daadwerkelijk perspectief bieden — en die recht doen aan de bijzondere dynamiek van een regio waar leefbaarheid, economie en grensoverschrijdende bewegingen onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn.

Toekomstig onderzoek

In de tweede fase van dit onderzoek worden drie mogelijke toekomstscenario's centraal gesteld. Ze dienen als hulpmiddel om het gesprek over de toekomst van de regio te verbreden, beleidskeuzes richting te geven, en verbindingen te leggen tussen wonen, werken, leren en leven in een grensregio in beweging:

- *Krimp als kracht* zet in op het versterken van natuur en landschap, met focus op recreatie en ecologie
- *Energie als motor* richt zich op nieuwe industrie, duurzame energie en technische innovatie als drijvers van economische groei en verstedelijking.
- *Tijdelijkheid als basis* onderzoekt experimentele en flexibele woonvormen en voorzieningen die meebewegen met veranderende behoeften van bewoners.

Deze scenario's worden samen met jongeren en experts verder ontwikkeld. Daarbij gaat het niet alleen om ruimtelijke keuzes, maar ook om de vraag hoe jongeren als grenswoners aan beide zijden van de grens kunnen bijdragen aan de toekomst van de regio. Omdat iedere grensregio een eigen dynamiek kent, worden de inzichten uit Zeeuws-Vlaanderen gespiegeld aan de situatie in Zuid-Limburg. Zo wordt zichtbaar welke aspecten van wonen op de grens beide regio's delen, waar ze van elkaar verschillen en wat dit betekent voor mogelijke toekomstscenario's voor grenswonen.

De toekomst van Zeeuws-Vlaanderen wordt mede bepaald door de ruimte die we bieden aan jonge grenswoners om niet alleen aan de rand te wonen, maar ook aan de basis te staan van een veerkrachtige en verbonden (grens)regio.

Bronnen

- CBS (2025a). Statline: Regionale kerncijfers Nederland. Geraadpleegd op 28 september 2025 van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/70072ned/table?dl=C550E>
- CBS (2025b). Statline: Regionale kerncijfers Nederland. Geraadpleegd op 28 september 2025 van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/70072ned/table?dl=C4F2B>
- CBS (2025c). Statline: Regionale kerncijfers Nederland. Geraadpleegd op 28 september 2025 van <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/86064NED/table?dl=C5515>
- van Eck, J., Nabielek, K., Bakker, K., Bax, I., van Bommel, B., Breedijk, M., Ivanova, O. & Thissen, M. (2025). Toekomstverkenning WLO: Achtergrondrapport regionale ontwikkelingen & ruimtegebruik. p. 51-52. Planbureau van de Leefomgeving (PBL). (publicatienr.: 5917). Geraadpleegd op 28 september 2025 van <https://www.wlo2025.nl/system/files/document/2025-07/pbl-2025-toekomstverkenning-wlo-achtergrondrapport-regionale-ontwikkelingen-en-ruimtegebruik-5917.pdf>
- HZ Kenniscentrum Zeeuwse Samenleving (KCZS) (2021). Leven in Zeeland: gemeente- en wijkcijfers. Geraadpleegd op 20 augustus 2025 van <https://bredewelvaart.kczs.nl/>
- HZ Kenniscentrum Zeeuwse Samenleving (2025). Jonge Zeeuwen in beweging. https://publicaties.kczs.nl/sites/default/files/media-files/HZ%20Dig%20brochure%20Jonge%20zeeuwen%20in%20beweging_v3.pdf
- Talent in de regio (z.d.). Talentmonitor. Rijksuniversiteit Groningen & Hanze Hogeschool. Geraadpleegd op 24 september 2025 van <https://talentinderegio.com/talentmonitor/#van-opgroeien-naar-uitvliegen>

