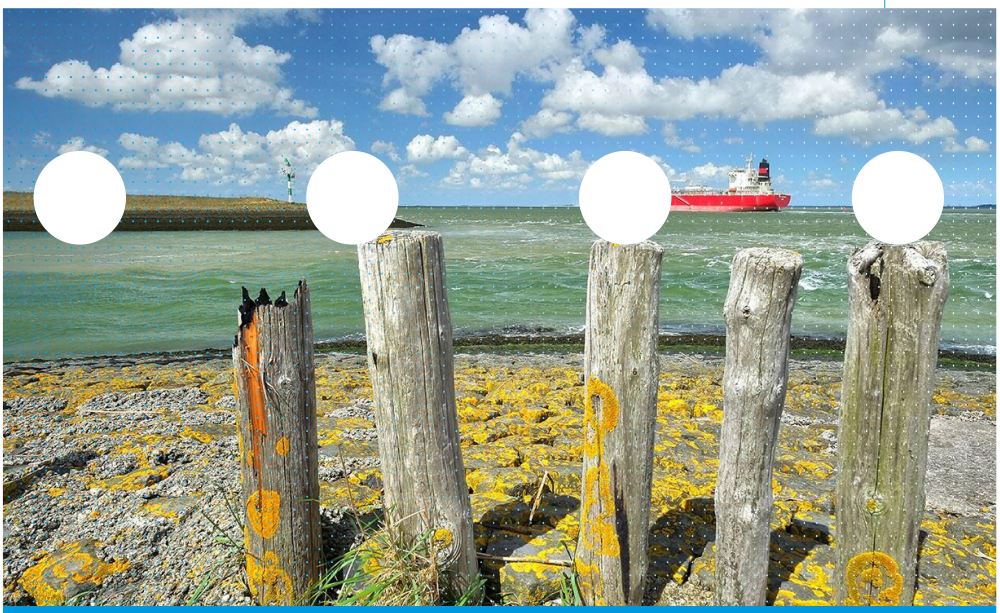
stec
groep



Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen

Gemeenten Hulst, Sluis & Terneuzen

Gemeenten Hulst, Sluis & Terneuzen
20 mei 2022

Inhoudsopgave

Voorwoord 3

Samenvatting 4

1 Inleiding 8

1.1 Regionale samenwerking met aandacht voor eigen identiteit en opgaven ... 8
1.2 Veranderende woningmarkt, nieuwe inzichten en hernieuwd beleid aanleiding voor herijking regionale Woonvisie ... 8
1.3 Kaders ... 9
1.4 Leeswijzer ... 10

2 Woningmarkt Zeeuws-Vlaanderen 11

2.1 Ruimtelijk profiel: één regio, drie identiteiten ... 11
2.2 Trends op de woningmarkt ... 12
2.3 Demografische schets: vergrijzing, ontgroening en toename instroom Vlaanderen ... 14~~15~~

3 Visie en ambities 18

3.1 Visie als basis voor vijf gedeelde ambities ... 18
3.2 Kansen grijpen op de woningmarkt! ... 19
3.3 Goed wonen voor alle doelgroepen mogelijk maken ... 25
3.4 Vitaliteit en leefbaarheid in de kernen op peil houden ... 30
3.5 Werken aan een kwalitatief goede bestaande voorraad ... 32
3.6 Plancapaciteit laten aansluiten op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte ... 38~~39~~

4 Uitvoeringsprogramma's 43~~44~~

Bijlage A: beleidskaders 51~~52~~

Europees en landelijk ... 51~~52~~
Provinciaal en regionaal ... 52~~53~~

Bijlage B: Demografie per gemeente 55~~56~~

Bijlage C: begrippen 56~~57~~

Bijlage D. toelichting berekening woningbehoefte 58~~59~~

Voorwoord

De looptijd van de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen 2016-2020 is ten einde. Daarom is eind 2020 een start gemaakt met de herziening van deze visie. Tijdens het proces zijn stakeholders zoals provincie, ontwikkelaars, corporaties en andere partijen geraadpleegd. Ook zijn de drie gemeenteraden in meerdere bijeenkomsten geïnformeerd en geraadpleegd. Kenmerkend daarbij zijn de discussies over de ambities tot nieuwbouw te noemen. De opgaven en huidige situatie op de woningmarkt, vereisen dat we niet stil kunnen staan. We hebben een duidelijk kader als deze woonvisie nodig om de woonopgaven waar we voor staan tot uitvoering te brengen. Het is daarom de hoogste tijd om dit proces af te ronden.

Wij zijn blij met voorliggende visie omdat deze aansluit bij zowel de ontwikkelingen die vanuit het Rijk worden ingezet als op de Zeeuwse Woonagenda. We zien dat er mede daardoor kansen, oftewel ruimte, komt om invulling te geven aan de ambitie van de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen. Belangrijke voorwaarde is dat wij als gemeenten goede keuzes maken en de juiste stappen zetten, maar ook dat we daarbij goed de vinger aan de pols houden.

Wij hebben het vertrouwen dat met deze visie het Wonen in Zeeuws-Vlaanderen verder toekomstbestendig wordt.

De portefeuillehouders Wonen Zeeuws-Vlaanderen,

Jean-Paul Hageman,	wethouder gemeente Hulst
Frank van Hulle,	wethouder gemeente Terneuzen
Marian van Oostenbrugge-Bertou,	wethouder gemeente Sluis

Samenvatting

In deze regionale Woonvisie staat onze strategie met betrekking tot de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen op hoofdlijnen beschreven. Het document is nadrukkelijk gericht op het bundelen van krachten tussen de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen en om scheefgroei en onbedoelde concurrentie tussen de drie gemeenten te voorkomen. Uiteraard kent iedere gemeente, naast gemeenschappelijke delers, een eigen identiteit en eigen woningmarktopgaven. Binnen deze regionale Woonvisie is daarom per gemeente een uitvoeringsprogramma op maat opgenomen.

Zeeuws-Vlaanderen bevindt zich middenin een dynamische periode op de woningmarkt. Er doen zich grote uitdagingen, maar ook kansen voor, die we met beide handen willen aangrijpen. Ook signaleren we een demografische transitie in de regio die de komende jaren verder doorzet en significant is. Deze transitie heeft, samen met lokale, regionale en landelijke trends en ontwikkelingen, effecten op de woningbehoefte en de leefbaarheid in de kernen. Tevens zien we de arbeidsbehoefte in relatie met de afnemende beroepsbevolking in de regio als belangrijke factor om in het woonbeleid mee te nemen. De kansen en uitdagingen die ons te wachten staan vragen om een regionale visie op wonen en een aanpak waarin wij onze krachten bundelen. De visie die centraal staat, als stip op de horizon:

“We maken werk van en grijpen kansen voor een kwalitatief goede woningvoorraad, leefbare wijken en kernen met een optimale balans tussen de veranderende woningvraag en -aanbod”

Aan de slag vanuit vijf concrete ambities

Vanuit de gesignaleerde opgaven voor de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen zijn in nauw overleg tussen de gemeenten onderling en met stakeholders een vijftal ambities geformuleerd. Door onze aandacht en inspanningen gericht in te zetten op deze ambities, werken we toe naar de gedeelde visie.

De ambities, die ook de basis voor de regionale Woonvisie vormen, zijn:
1. Kansen grijpen op de woningmarkt!
2. Goed wonen voor alle doelgroepen
3. Vitaliteit en leefbaarheid op peil houden
4. Kwalitatief goede bestaande woningvoorraad
5. Plancapaciteit afgestemd op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Kansen grijpen op de woningmarkt

We hebben te maken met een vergrijzende bevolking. Daarnaast neemt de groei van het aantal huishoudens op termijn naar verwachting af. Hoewel deze ontwikkelingen gedeeltelijk onontkoombaar zijn (ouderen worden ouder en komen uiteindelijk te overlijden, huishoudens krijgen gemiddeld minder kinderen), betekent dit echter niet dat er zich in onze regio geen kansen voordoen.

Een grote kans is dat Zeeuws-Vlaanderen populair is bij Vlamingen die op zoek zijn naar een betaalbare woning. Daarnaast trekt onze lokale economie buitenlandse werknemers en young professionals vanuit heel Europa aan en is een relatief groot deel van de bestaande woningvoorraad, zeker in vergelijking met veel andere Nederlandse en Vlaamse regio’s, bij mutatie nog financieel bereikbaar voor (koop)starters op de woningmarkt.

We hebben de volgende kansen geformuleerd die we verder uitwerken in paragraaf 3.2:
- Inspelen op de marktvraag vanuit Vlaanderen met extra Ambitieprogramma
- Schuifruimte voor aanpak kwetsbare woningvoorraad met Transitieprogramma
- Onttrekken van tweede woningen aan de ‘reguliere’ woningvoorraad
- Administratie op orde van leegstand en 2^{e} woningbezit voor gerichte acties
- Verkennen betaal- en beschikbaarheidsarrangementen zoals koopgarant

AMBITIEPROGRAMMA EN TRANSITIEPROGRAMMA NADRUKKELIJK IN BALANS

We zien een nadrukkelijke samenhang tussen het Ambitieprogramma en het Transitieprogramma. Wanneer bijvoorbeeld blijkt dat de extra instroom vanuit Vlaanderen tegenvalt, willen we meer woningen in de bestaande voorraad gaan aanpakken vanuit het Transitieprogramma. Met het ambitieprogramma accepteren we het risico dat de ontwikkeling tegen kan vallen. Het transitieprogramma dient als tegenwicht om te kunnen corrigeren, indien nodig. Daarmee geven we invulling aan het pakken van kansen op een verantwoorde manier. We werken dit verder uit in paragraaf 3.2.

Goed wonen voor alle doelgroepen mogelijk maken

Het creëren en behouden van passende woningen en leefbare kernen en wijken zijn belangrijke speerpunten. We constateren dat voor een aantal doelgroepen extra aandacht nodig is om te zorgen dat ook zij prettig en passend een woning kunnen blijven vinden in onze regio.

Samengevat zien de belangrijkste opgaven ten aanzien van specifieke doelgroepen er als volgt uit:

- De sterke vergrijzing en de extramuralisering die een aantal jaar geleden is begonnen, leiden er samen toe dat er een steeds grotere behoefte ontstaat aan zelfstandige woningen waarin huishoudens oud kunnen worden en zorg aan huis kunnen ontvangen.
- Voor starters is het de afgelopen jaren steeds lastiger geworden om aan een betaalbare (koop)woning te komen, ondanks de lage hypotheekrentestand. Dit komt voor een deel door de gestegen woningprijzen, een trend die we door het hele land zien. Lokaal wordt deze trend op een aantal plaatsen versterkt door de vraag naar tweede woningen in Zeeuws-Vlaanderen[1].
- In Zeeuws-Vlaanderen werken en wonen substantiële aantallen werknemers van buiten de regio. We willen kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor deze groepen werknemers, die van groot belang zijn voor de bedrijven en zorgpartijen in onze regio.
- De instroom vanuit Vlaanderen is een grote kans voor Zeeuws-Vlaanderen. Om deze vraag te blijven bedienen is passend woningaanbod nodig. Uit onderzoek blijkt dat het vooral gaat om (aanstaande) gezinnen die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning in onze regio.
- Woningzoekende woonwagenbewoners met banden met de regio hebben recht op een standplaats binnen een redelijke termijn. Voor de gemeenten is het belangrijk de behoefte aan standplaatsen goed in beeld te hebben en houden.
- De ontwikkeling van het aantal instromende statushouders vraag om een flexibel woningaanbod voor deze doelgroep.

De beschreven opgaven tonen aan dat er zich voor specifieke doelgroepen knelpunten voordoen op de woningmarkt. We willen dat voor elke doelgroep de woning in de toekomst zo goed mogelijk aansluit op de woonwensen van iedere doelgroep.
Om de hiervoor beschreven opgaven het hoofd te kunnen bieden, zetten we in Zeeuws-Vlaanderen in op een aantal acties, die we verder uitwerken in paragraaf 3.3

- **Afronden woonzorgvisies en specifiek aandacht voor nultredenwoningen**
- **Bouwen voor doorstroming en flexibele inzetbaarheid**
- **Op- en uitbouwen van een flexibele schil**
- **Integratie van instromende inwoners**
- Actueel houden en uitvoering geven aan **woonwagenbeleid**
- Voldoen aan taakstelling omtrent **statushouders**

Vitaliteit en leefbaarheid van de kernen op pijl houden

De hiervoor beschreven ambities dragen ieder vanuit hun eigen invalshoek al bij aan de vitaliteit en leefbaarheid in de kernen. We vinden dit echter een belangrijk thema waar we extra aandacht aan willen besteden, juist omdat de leefbaarheid mede als gevolg van de demografische transitie op sommige plaatsen onder druk komt te staan.

[1] De problemen voor starters op de woningmarkt zijn niet enkel toe te schrijven aan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Ook de afnemende financierbaarheid speel hierin een grote rol. Starters ondervinden onder andere de gevolgen van strikter wordende hypothecaire voorwaarden waardoor hun toegang tot de koopmarkt beperkt wordt.

Samengevat zien de belangrijkste opgaven ten aanzien van de leefbaarheid in de kernen er als volgt uit:

- Het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in kernen hangen voor bepaalde doelgroepen (bijvoorbeeld ouderen, of gezinnen met kinderen) nauw met elkaar samen. Door ontgroening en daling van het aantal huishoudens daalt in bepaalde kernen van beperkte omvang het draagvlak voor voorzieningen. Als gevolg hiervan verdwijnen er voorzieningen en gaat de aantrekkelijkheid van de kern om er te wonen voor een deel van de doelgroepen verder achteruit. Zoals beschreven in de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen is er daarentegen ook een groep huishoudens die heel bewust kiest voor wonen in kernen met een laag voorzieningenniveau. Hier richten bewoners zich meer op het functioneren als gemeenschap. Bij deze opgave zien we een nadrukkelijke link met de recent opgestelde Woonzorgvisies.
- De transitie van winkels en andere bedrijfspanden naar andere functies kan een kans zijn, wanneer er sprake is van langdurige leegstand. Tegelijkertijd kan het ook leiden tot verdere achteruitgang van het voorzieningenniveau, doordat (ruimte voor) bedrijvigheid permanent verdwijnt. Dit vraagt om het maken van slimme keuzes, gebaseerd op wat uiteindelijk het meeste bijdraagt aan structuurversterking.

De leefbaarheid staat op diverse plekken door een samenloop van de hiervoor beschreven omstandigheden onder druk. Dit vraagt om actie. We willen de vitaliteit en leefbaarheid op peil houden. Daarom zetten we in Zeeuws-Vlaanderen in op een aantal acties die we in paragraaf 3.4 verder uitwerken:

- **Profiel op kernen concretiseren**
- (vervangende) nieuwbouw mogelijk houden, wel kiezen voor **inbreiding boven uitbreiding**
- **Integrale afweging bij transformatiemogelijkheden**

Werken aan een kwalitatief goede bestaande woningvoorraad

Een kwalitatief goede woningvoorraad en woonomgeving is cruciaal voor leefbare kernen, doorstroming op de woningmarkt en prettig wonen voor zowel huishoudens met een lokale binding als ook voor het (blijven) aantrekken van huishoudens vanuit Vlaanderen. Meer dan 95% van het benodigde aantal woningen over 10 jaar staat er nu al. Nieuwbouw brengt een kwalitatief belangrijke, maar in omvang beperkte voorraadverandering teweeg. De kwaliteit van de bestaande voorraad is daarmee bepalend voor de totale woningvoorraadkwaliteit in Zeeuws-Vlaanderen.

De bestaande woningvoorraad zien we als een woningportefeuille die we zo toekomstgericht mogelijk willen maken. Dit betekent dat naast kwalitatief goede nieuwbouw ook herstructurering aan de orde is voor de minst toekomstbestendige delen van de bestaande voorraad. Daarnaast gaat het om renovatie, verduurzaming en het levensloopbestendig maken van woningen met voldoende perspectief.

Samengevat zien de belangrijkste opgaven in de bestaande voorraad er als volgt uit:

- De combinatie van woningkenmerken (lage energieprestatie, beperkte aanpasbaarheid, etc.) en omgevingskenmerken (voorzieningen onder druk, achteruitgang leefbaarheid, etc.) maakt delen van de bestaande voorraad kwetsbaar, zeker wanneer de marktdruk in sommige segmenten mogelijk gaat afnemen. Het gaat vooral om kleine grondgebonden sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koopwoningen in diverse prijsklassen. Lokaal leidt dit soms nu al tot leegstand en verkrotting, of ligt dit op termijn op de loer.
- De in Zeeuws-Vlaanderen actieve corporaties pakken hun rol wanneer het gaat om verduurzaming van de woningvoorraad. Een belangrijk deel van de kwetsbare woningen zit echter ook in particulier bezit. Dit maakt de opgave complex en kostbaar. Het bundelen van kennis en middelen op Zeeuws- en regioniveau is daarom belangrijk. We hebben om deze reden ook als regio meegedaan aan de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds.
- Ook in de minder kwetsbare delen van de bestaande voorraad is er een verduurzamingsopgave.
- Vooral in Sluis wordt een substantieel deel van de woningvoorraad niet ingezet voor permanente bewoning. Dit brengt risico's ten aanzien van de leefbaarheid met zich mee.

Om de hiervoor beschreven opgaven het hoofd te kunnen bieden, kiezen we ervoor om actief werk te maken van een toekomstbestendige woningvoorraad. We willen dit verwezenlijken met de volgende acties, die we uitwerken in paragraaf 3.5:

- **Ruimte creëren voor kwaliteitsimpuls woningportefeuille**

- Het ontwikkelen en inzetten van hiervoor ondersteunende **financiële instrumenten**
- Het **stimuleren en faciliteren van een brede en duurzame transitie in de woningvoorraad**
- **Hergebruik leegkomende** (monumentale) **panden**
- We zetten sterker in op het **managen van de leefbaarheid** in relatie tot tweede woningbezit en recreatieve verhuur. We hanteren maatwerk, binnen de kaders van de Huisvestingswet

Plancapaciteit laten aansluiten op kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte

Nieuwbouw is nodig om de verwachte huishoudensgroei op regioniveau de komende tien jaar op te kunnen vangen en invulling te kunnen geven aan de gewenste kwaliteitsimpuls in de woningvoorraad. Tegelijkertijd is een realistische woningbouwproductie van belang: we willen geen overaanbod aan woningen met leegstand, waardedaling en verloedering als gevolg. We spannen ons maximaal in om voor de lange termijn te sturen op de gewenste kwantiteit en kwaliteit. Keuzes van nu zijn namelijk van groot belang voor de toekomst. Een verkeerde keuze nu, kan groot effect hebben op de lange termijn. Van goede keuzes zullen we daarentegen nog lang profijt hebben. We willen nieuwbouw die 100% raak is en wat product en locatie betreft de woningvoorraad zoveel mogelijk versterkt. We willen daarbij, zoals wordt beschreven in paragraaf 3.2, ook maximaal inspelen op de kansen die zich voordoen en inspelen op de behoefte die er bovenregionaal is in de vorm van een Ambitieprogramma.

Samengevat zien de belangrijkste opgaven ten aanzien van de plancapaciteit er als volgt uit:

- Een systeem van grondige monitoring en het formuleren van kantelpunten in de huishoudensontwikkeling gaat ons helpen de woningbouwplanning zo passend mogelijk te maken.
- We willen met name invulling geven aan de behoefte aan nultredenwoningen die er is in de regio. De huidige plancapaciteit sluit, voor zover de invulling al bekend is, kwalitatief nog niet altijd goed aan op de verwachte behoefte.
- De plancapaciteit mag risico's in de bestaande voorraad niet ongewenst vergroten. Wanneer er meer wordt gebouwd in segmenten waar al veel van is, vergroot dit de risico's in de nu al meest kwetsbare delen van de woningvoorraad.
- We gaan werk maken van een Ambitieprogramma om in te kunnen spelen op kansen/ontwikkelingen die zich voordoen. Omdat de nieuwbouw voor veel Vlamingen en koopstarters uit onze regio te duur is, zetten we in op doorstroming door het bouwen van nultredenwoningen en woningen die écht een kwalitatieve aanvulling op de bestaande voorraad vormen. Hierdoor komen bestaande woningen vrij waarmee we kunnen voor zien in de behoeften van instromende Vlamingen en onze eigen koopstarters. Door in te zetten op doorstroming creëren we meer verhuisbewegingen en dynamiek op de woningmarkt. Hierdoor kunnen per saldo meer huishoudens in hun behoefte worden voorzien.

Om in te kunnen spelen op de beschreven opgaven en ambities, gaan we actief sturen op de plancapaciteit om deze beter te laten aansluiten op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Deze behoefte gaan we actief monitoren. We willen dit verwezenlijken met de volgende acties, die we verder uitwerken in paragraaf 3.6:

- **Adaptief programmeren en actieve monitoring, ook om kansen die zich voordoen te kunnen benutten**
- Het **koppelen van nieuwbouw aan de bestaande voorraad**
- **Optimalisatie van de planvoorraad (woningtypen en locaties)**
- **Complementaire nieuwbouw**: **middenhuur**

1 Inleiding

1.1 Regionale samenwerking met aandacht voor eigen identiteit en opgaven

Voor u ligt de regionale Woonvisie voor Zeeuws-Vlaanderen. In deze regionale Woonvisie staat onze strategie met betrekking tot de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen op hoofdlijnen beschreven. Het document is nadrukkelijk gericht op het bundelen van krachten tussen de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen en om scheefgroei en onbedoelde concurrentie tussen de drie gemeenten te voorkomen. Uiteraard kent iedere gemeente, naast gemeenschappelijke delers, een eigen identiteit en eigen woningmarktopgaven. Binnen deze regionale Woonvisie is daarom per gemeente een uitvoeringsprogramma op maat opgenomen.

In het eerste deel van deze regionale Woonvisie ligt de focus op het **'wat'**. Hierin staan ambities en afspraken op hoofdlijnen. Er is per gemeente, kern of initiatief ruimte voor maatwerk en flexibiliteit. Stakeholders, zoals corporaties en marktpartijen zijn betrokken geweest bij het tot stand brengen van deze Woonvisie. Ook zijn de gemeenteraden bij de totstandkoming van deze Woonvisie nadrukkelijk betrokken geweest. Ze hebben gedurende diverse bijeenkomsten hun inbreng op de Woonvisie kunnen geven. Het **'hoe'** heeft vorm gekregen in de gemeentelijke uitvoeringsprogramma's, waarbij de drie gemeenten zelf de vrijheid hadden te bepalen hoe concreet het eigen uitvoeringsprogramma werd ingestoken. Deze uitvoeringsprogramma's hebben we uitgewerkt in hoofdstuk 4 van deze Woonvisie.

1.2 Veranderende woningmarkt, nieuwe inzichten en hernieuwd beleid aanleiding voor herijking regionale Woonvisie

De looptijd van de Woonvisie regio Zeeuws-Vlaanderen 2020[2] is geëindigd, waarmee de behoefte is ontstaan aan een herijking. Los daarvan was herijking van de regionale Woonvisie voor Zeeuws-Vlaanderen van belang om de volgende redenen:

- De gemeentelijke uitvoeringsprogramma's voor Hulst, Terneuzen en Sluis zijn niet meer actueel of (grotendeels) uitgevoerd.
- Er zijn nieuwe actuele inzichten over de woningmarkt beschikbaar waaronder ~~de provinciale prognose 2019 en~~ diverse onderzoeken over demografie, de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Ook zijn op 14 juni 2022 de nieuwe provinciale prognoses vastgesteld.
- De Woonvisie vormt de wettelijke basis voor het maken van prestatieafspraken met woningcorporaties, hiervoor is een actuele Woonvisie nodig. Dit zet corporaties in positie om hun strategie beter vorm te geven.
- Er zijn belangrijke veranderingen in Rijksbeleid met invloed op 'wonen'. Voorbeelden zijn extramuralisering (waardoor nieuwe woonopgaven zijn ontstaan) en het woonwagenbeleid. Daarnaast is de Woningwet in 2015 en 2021 herzien, en is de Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro) in 2017 vernieuwd.
- Op 1 juli 2022 treedt de Omgevingswet naar verwachting in werking met nieuwe zes kerninstrumenten, te weten: de omgevingsvisie, het programma, algemene rijksregels, decentrale regels, de omgevingsvergunning en het projectbesluit. De Woonvisie vormt onder andere een bouwsteen voor de nog op te stellen omgevingsvisies van gemeenten.
- Trends en ontwikkelingen in de maatschappij die zorgen voor een toenemende vraag naar (nieuwe) individuele, collectieve en flexibele woonvormen. In het bijzonder is daarbij de 'wonen-context' aan verandering onderhevig. De afgelopen jaren zitten de huizenprijzen in de lift. Tegelijkertijd brengt de corona-pandemie onzekerheden en een gewijzigde woon-werkbalans met zich mee.
- Zeeuwse samenwerking rondom wonen krijgt vorm in de Zeeuwse Woonagenda. De gezamenlijke strategie van de Zeeuwse regio's, gemeenten en provincie om de opgaven die in Zeeland spelen op gebied van 'toekomstbestendig wonen' aan te pakken.
- De gemeenten Hulst, Terneuzen en Sluis willen nadrukkelijk meer aandacht geven aan het benutten van kansen om zo de woningvoorraad kwalitatief en kwantitatief te kunnen versterken. Deze ambitie is ook opgenomen in de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen welke onlangs door de drie gemeenteraden is vastgesteld.

[2] https://www.terneuzen.nl/dsresource?objectid=0c3d926e-3501-46cb-aa2a-cea1ec919e9c&type=PDF

We evalueren deze regionale Woonvisie vijf jaar na vaststelling om optimaal in te kunnen blijven spelen op de ontwikkelingen en kansen die zich voordoen. Waar nodig sturen we bij in het uitvoeringsprogramma.

1.3 Kaders

Een Woonvisie is een beleidsdocument dat richting geeft aan de ambities en gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen. Het dient bovendien als basis voor prestatieafspraken tussen de gemeenten en woningcorporaties en het dient als onderlegger voor het creëren van inzicht richting inwoners en stakeholders. Naast al vastgesteld woonbeleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau, dient in de Woonvisie ook rekening gehouden te worden met de beleidsterreinen ruimte, welzijn en economische ontwikkeling van de regio Zeeuws-Vlaanderen. In deze paragraaf volgt een beknopte opsomming van de voor deze Woonvisie relevante beleidskaders. In bijlage A zijn deze nader uitgewerkt.

Europees en landelijk

- **Herziene Woningwet**: Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. De gemeente krijgt in beginsel meer invloed op de werkzaamheden van de in Zeeuws-Vlaanderen actieve woningcorporaties. Als gevolg van de Woningwet moeten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. In 2021 is de woningwet op een aantal onderdelen gewijzigd. Zo krijgen woningcorporaties voortaan meer mogelijkheden voor het verduurzamen van hun woningen en het verbeteren van de leefbaarheid[3]. Ook wordt de markttoets voor drie jaar opgeschort waardoor het voor corporaties theoretisch makkelijker wordt te investeren in het niet-DAEB-segment. Of dit ook daadwerkelijk gebeurt is afhankelijk van beleid van de corporatie en de prestatieafspraken die corporaties met de gemeenten maken.
- **Wet opkoopbescherming:** Naar aanleiding van een wetswijziging die op 1 januari 2022 van kracht gaat, wordt het mogelijk voor gemeenten om wijken aan te wijzen waar geen goedkope en middeldure woningen meer mogen worden aangekocht om vervolgens verhuurd te worden. Gemeenten bepalen zelf de prijsgrens van de woningen waarvoor deze opkoopbescherming geldt.
- **Wet toeristische verhuur van woonruimte** (wijziging **Huisvestingswet**). De wet biedt gemeenten per 1 januari 2021 de mogelijkheid om toeristische verhuur van woonruimte te reguleren en controleren.
- **Ladder voor duurzame verstedelijking**: De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht om een zorgvuldige afweging te maken en voorziet in transparantie bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.
- **Omgevingswet vanaf 2022:** Hoewel de invoering van de Omgevingswet voor de fysieke leefomgeving is uitgesteld tot 1 juli 2022, kan de filosofie van deze wet nu al worden gevolgd om ruimte te bieden aan initiatieven. De doelstellingen om zaken te vereenvoudigen, meer ruimte te geven aan initiatieven en participatie en maatwerk mogelijk maken sluiten goed aan bij de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen.
- **Woonwagen- en standplaatsenbeleid:** Voor de gemeenten ligt er een opgave om het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (opgesteld door de Rijksoverheid) uit te voeren.
- **Parijs en Klimaatakkoord:** Op het vlak van duurzaamheid is de volgende wetgeving en regelgeving relevant:
  - Het Klimaatakkoord als onderdeel van het Nederlandse klimaatbeleid. Het is een overeenkomst tussen veel organisaties en bedrijven in Nederland om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Het doel: de CO_2-uitstoot in 2030 met 49% verminderen.
  - In de Transitievisie Warmte staan voorstellen over een energietransitie met een belangrijke pijler gericht op isoleren van de bestaande woningvoorraad.
  - Het interbestuurlijk programma (IBP) over energie biedt handvatten voor regio's voor het opstellen van een regionale energiestrategie (RES). Zeeland heeft deze RES in maart 2020 als eerste regio van Nederland vastgesteld.

[3] De in Zeeuws-Vlaanderen actieve corporaties investeren binnen de financiële kaders al maximaal in verduurzaming van de woningvoorraad en presteren wat betreft duurzaamheid bovengemiddeld.

Provinciaal en regionaal en gemeentelijk

- **Zeeuwse Woonagenda**: De Zeeuwse Woonagenda is een gezamenlijke strategie (in ontwikkeling) van de Zeeuwse regio's en provincie op het gebied van wonen. Afronding en besluitvorming vonden plaats in de eerste helft van 2021. Als stip op de horizon is er een gedeelde visie geformuleerd: *"In 2040 hebben we in Zeeland een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit 100% aansluit bij de vraag"*. De Zeeuwse Woonagenda vormt een provinciale basis en is ondersteunend aan/biedt handvatten voor de uitvoering van regionale woonafspraken die we maken in deze Woonvisie.
- **De regionale Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen:** concrete, jaarlijks te monitoren afspraken over nieuwbouw- en sloopplannen per gemeente.
- **Plan van aanpak Plancapaciteit Terneuzen, Plan van aanpak Plancapaciteit Sluis (2020) en Plan van aanpak Plancapaciteit Hulst (2021):** om ruimte te behouden voor (al dan niet vervangende) nieuwbouw is in Sluis, Terneuzen en Hulst in overleg met de provincie een plan van aanpak plancapaciteit opgesteld. Hierin zijn afspraken vastgelegd over sloop en nieuwbouw in de voorraad om zo wenselijke nieuwbouwplannen doorgang te kunnen laten vinden.
- **Omgevingsplan Zeeland (2018):** Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is het provinciaal beleidsplan voor de volle breedte van de fysieke leefomgeving. Het plan bevat beleid over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Voor wonen wordt de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal gesteld. Er wordt gestreefd naar een woningvoorraad die wat omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. Op dit moment wordt het Omgevingsplan Zeeland herzien.
- **Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen (vastgesteld 2021)**: in de regiovisie wordt onder andere de ambitie uitgesproken kwalitatief passende woningen te bouwen om zo werknemers voor de regio aan te kunnen trekken.
- Daarbij sluiten we op het gebied van duurzaamheid aan op de **Klimaat adaptatiestrategie Zeeland** (KasZ) en de **Regionale Energiestrategie** (RES).
- **Gemeentelijke kaders**: Ook gemeentelijke kaders gelden als bouwstenen én kaders voor de regionale Woonvisie. Zie bijlage A voor een overzicht van de gemeentelijk beleidskaders.

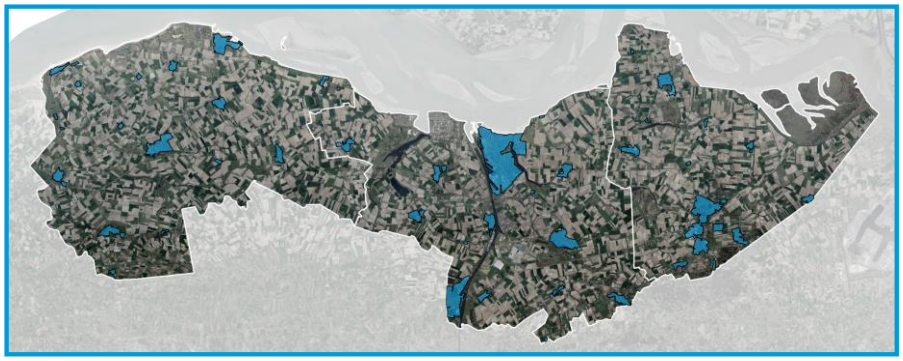
1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de huidige situatie op de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt en worden de opgaven geschetst waar we voor staan. Aansluitend op de opgaven in de regio is er vanuit een centrale visie een vijftal ambities geformuleerd die worden uitgewerkt in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 worden uiteindelijk de gemeentelijk uitvoeringsprogramma's uitgewerkt.

2 Woningmarkt Zeeuws-Vlaanderen

2.1 Ruimtelijk profiel: één regio, drie identiteiten

De regio Zeeuws-Vlaanderen ligt ingesloten tussen de Westerschelde aan de noordzijde en België aan de zuidzijde. Daarmee is het de enige Zeeuwse regio die niet aan ten minste drie zijden wordt omsloten door water. Qua landoppervlakte maakt de regio circa 40% van de provincie Zeeland uit. Voor Nederlandse begrippen is Zeeuws-Vlaanderen dunbevolkt: rust en ruimte zijn belangrijke kwaliteiten van de regio. Toch biedt Zeeuws-Vlaanderen naast landelijke en dorpse woonmilieus met Terneuzen ook een stedelijk woonmilieu. Het is een regio met een grote lokale verscheidenheid.



Eén regio, drie identiteiten

Hoewel Zeeuws-Vlaanderen één regio is, zijn er uiteraard ook verschillen tussen de drie gemeenten binnen de regio.

Sluis is met circa 23.210 inwoners de kleinste gemeente van Zeeuws-Vlaanderen en één van de dunbevolktste gemeenten van Nederland. De gemeente Sluis kent 15 kernen waarvan Oostburg de grootste is. Met 11 kilometer aan zandstrand is de gemeente Sluis populair bij toeristen uit onder andere (Belgisch) Vlaanderen en Duitsland. Ook het vestingstadje Sluis is in trek bij dagjesmensen. De gemeente is kortom een aantrekkelijke woon- en recreatiegemeente. Circa 9% van de bevolking heeft de Belgische nationaliteit.

Terneuzen is wat betreft inwonersaantallen de grootste gemeente in Zeeuws-Vlaanderen en Zeeland: de gemeente telt circa 54.430 inwoners. Iets meer dan de helft van de inwoners woont in de gelijknamige stad Terneuzen, waarmee het de vierde stad van provincie Zeeland is en onderdeel uitmaakt van de Zeeuwse G4. Gemeente Terneuzen vormt het industriële en logistieke hart van de regio Zeeuws-Vlaanderen. Tevens vervult de stad Terneuzen op velerlei gebieden de rol van centrumplaats voor de regio. In totaal bestaat Terneuzen uit 14 kernen. 7% van de inwoners heeft de Belgische nationaliteit.

De gemeente Hulst kent circa 27.560 inwoners. In het gelijknamige historische vestingstadje woont circa 40% van dit aantal. De kern betitelt zichzelf als de meest Vlaamse stad van Nederland: het bourgondische Vlaamse wordt gecombineerd met Zeeuwse nuchterheid. Naast de kern Hulst kent de gemeente nog 14 andere kernen. Circa 11% van de inwoners heeft de Belgische nationaliteit. Daarnaast is toerisme voor Hulst een belangrijke inkomstenbron.

2.2 Trends op de woningmarkt

Regionale en landelijke trends en ontwikkelingen zijn van invloed op de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen. Hierna zijn de belangrijkste op een rij gezet, inclusief implicaties voor onze regio.

Demografische trends

Trend	Duiding	Implicaties voor onze regio
Verstedelijking (structureel) 	• Toename vraag naar woningen in stedelijke gebieden. De middelgrote en grote steden groeien tot 2030 circa 1,5 tot 2,5 keer sneller dan andere delen van Nederland[4]. Corona heeft de laatste maanden gezorgd voor een tegenstelde trend. Het is onbekend hoe structureel deze trend van aard is. • Verstedelijking lijkt een structurele trend, die samenhangt met flexibilisering, de toename van kleine huishoudens en de de doorzettende verschuiving naar een diensteneconomie.	• Toenemende druk op de woningmarkt in stedelijke gebieden. Op termijn verwachte afnemende druk in meer landelijke gebieden. Op termijn kan dit mogelijk betekenen dat de druk op de woningmarkt in de grotere voorzieningenkernen verder toeneemt.
Vergrijzing/ Afvlakkende huishoudensgroei (structureel) 	• Het aantal 65-plus huishoudens groeit de komende jaren flink door. • Vergrijzing zorgt voor een stagnatie in huishoudensgroei. De komende tien jaar groeit het aantal huishoudens in de regio naar verwachting nog door, mede vanwege immigratie vanuit het buitenland. Daarna slaat de groei volgens de provinciale prognose om in een krimp. Zoals beschreven grijpen wij kansen om deze demografische trend om te keren met beide handen aan. • Landelijke regio's vergrijzen sneller dan steden. In 2030 is rond de 15% van de inwoners van de grote stad 65-plus, tegenover 25% in kleine gemeenten.[5] • Vergrijzing is semi-structureel. Op de lange termijn vlakt deze trend naar verwachting weer af wanneer de nu ouder wordende huishoudens zijn komen te overlijden.	• Ouderen hechten meer dan gemiddeld waarde aan wonen dicht bij voorzieningen (zoals een huisarts en een supermarkt). De vraag naar deze, vaak in de stad en voorzieningenkernen gelegen locaties neemt toe. • Voorzieningen en zorg zijn niet in elke kern te realiseren/behouden. Dit vraagt om bestuurlijk lastige keuzes. • Vraag naar nultredenwoningen (zoals appartementen en patiowoningen) neemt toe. De bestaande voorraad bestaat nu grotendeels uit reguliere grondgebonden woningen en kan nog niet volledig voorzien in de (groeiende) nultredenbehoefte.
Groei aantal kleine huishoudens (structureel) 	• Het aantal éénpersoonshuishoudens in Nederland groeit met circa 550.000 huishoudens tussen 2018 en 2040 (18%). Het aantal meerpersoonshuishoudens groeit minder sterk (2%). Dit is een structurele trend. Wel is het aandeel alleenstaanden in grote steden groter dan elders. Naar deze steden trekken veel jongeren voor opleiding en werk. • Afname gemiddelde bestedingskracht per huishouden. De gemiddelde bestedingskracht van een éénpersoonshuishouden is € 19.600. Van alle huishoudens in Nederland is dat € 34.200[6].	• In combinatie met de doorgaans flexibelere leefstijl van éénpersoonshuishoudens neemt de vraag naar huurwoningen naar verwachting toe. • Toenemende marktdruk in appartementenmarkt. Vraag naar gezinswoningen stabiliseert. Dit heeft wederom te maken met de aankomende vergrijzing en de stabiliserende/krimpende groep gezinshuishoudens.

Sociaaleconomische trends zijn zowel conjunctureel als structureel

Trend	Duiding	Implicaties voor onze regio
Krappe woningmarkt (conjunctureel)	• De lage rentestand in combinatie met een hoog consumentenvertrouwen wakkert de vraag naar koopwoningen aan. Het is onzeker hoe lang de lage rentestand nog aanhoudt.	• In heel Nederland staat de betaalbaarheid/beschikbaarheid van koopwoningen onder druk. Door hypothecaire regels komen bepaalde doelgroepen (o.a. starters) lastiger in aanmerking voor

[4] Bron: CBS/PBL huishoudensprognose
[5] Bron: CBS/PBL huishoudensprognose.
[6] Bron: CBS

		• een koopwoning. Zij zijn in groeiende mate aangewezen op een huurwoning. • Prijsdruk in de grote steden (die we ook in Vlaanderen zien) heeft in combinatie met de lage rentestanden ook een stuwend effect op prijzen van koopwoningen in onze gemeenten.
Flexibilisering (structureel) 	• Tussen 2010 en 2016 steeg het aandeel werkenden met een flexibel arbeidscontract van 31 naar 39%. De toename van flexibele arbeidscontracten bemoeilijkt de financiering van een koopwoning. • Meer flexibiliteit in carrière maakt huishoudens minder plaatsgebonden.	• Flexibilisering zorgt voor toenemende druk op de huurwoningmarkt en behoefte aan meer flexibele woonproducten/contracten. • Huishoudens neigen in hun vestigingsplaatskeuze steeds meer naar centraal gelegen, multimodaal ontsloten plekken (vaak grotere kernen).
Corona[7] 	• Op korte termijn is een deel van de mensen onzeker over hun baan; hun hoofd staat niet naar verhuizen. Voor starters – vaker met een flexibel contract en zonder koopwoning – is de impact van het virus extra groot en wordt het vinden van een koopwoning verder bemoeilijkt. Op de huurmarkt verwachten we overwegend verdere stagnatie van de doorstroming.	• De groeiende behoefte/noodzaak tot thuiswerken, gaat samen met een groeiende behoefte aan ruimere woningen met werkkamer. • Vanwege corona is er een 'trek naar buiten de steden' onstaan. Huishoudens hechten meer dan voorheen waarde aan rust en ruimte. Het is onzeker of deze ontwikkeling een permanent karakter heeft. Zeeuws-Vlaanderen kan profiteren van deze ontwikkeling.
Grenzen vervagen: instroom vanuit o.a.Vlaanderen 	• In toenemende mate wordt er op allerlei gebieden samenwerking gezocht over de lands-, provinciale- en gemeentegrenzen. Grenzen vervagen. De samenhang tussen Vlaanderen en Zeeuws-Vlaanderen komt onder andere tot uiting in instroom van jonge Belgische huishoudens, op zoek naar een betaalbare woning. Tevens wordt de regio steeds afhankelijker van arbeidskrachten vanuit het buitenland.	• De instroom van met name jonge huishoudens en gezinnen vanuit Vlaanderen biedt tegenwicht aan de vergrijzende bevolking en afvlakkende huishoudensontwikkeling. Dit is een kans voor onze regio. • De instroom vanuit Vlaanderen hangt sterk samen met algehele aantrekkelijkheid van Zeeuws-Vlaanderen die verder gaat dan alleen wonen. Ook kunnen conjuncturele schommelingen een rol spelen. • De regio wordt steeds afhankelijker van arbeidskrachten vanuit het buitenland. Deze arbeidskrachten moeten ook passend gehuisvest worden. Soms door de corporatie, soms in een flexibele middenhuurwoning en soms in een reguliere koopwoning. Hier moeten we flexibel mee om kunnen gaan.
Deeltijdwonen/ tweede woningbezit 	• Met name in Sluis worden er veel woningen gebruikt als tweede woning (circa 13,2% van de voorraad). Dit is een gemeentelijk gemiddelde. Lokaal kan dit percentage oplopen richting 50%. In Hulst en Terneuzen speelt tweede woningbezit in mindere mate (Hulst 1,5%, Terneuzen 0,9%).	• Tweede woningen zijn feitelijk niet beschikbaar voor de reguliere woningmarkt. • Tweede woningen staan vaak een groot deel van het jaar leeg. Ook worden (tweede) woningen gebruikt voor recreatieve verhuur. Dit vormt voor kernen met een hoog percentage tweede woningbezit een bedreiging voor de leefbaarheid: de sociale cohesie en sociale controle dalen en het draagvlak voor dagelijkse voorzieningen neemt af. • Tweede woningbezet leidt vanwege een prijsopdrijvend effect tot verdrukking van starters op de woningmarkt in specifieke kernen.

Belangrijke wet- en regelgeving voor de woningmarkt

Trend	Duiding	Implicaties voor onze regio
Herziening woningwet (2015 + wijziging 2021) 	• Woningcorporaties moeten zich weer focussen op hun kerntaak, het aanbieden van sociale huurwoningen. Onder andere door passend toewijzen en inkomensafhankelijke huurstijging. • Woningcorporaties trekken zich als gevolg hiervan terug uit het segment boven de aftoppingsgrenzen.	• Er is krapte in het middensegment op de woningmarkt, in het koop- en huursegment. Makelaars zien grote druk op het middenhuursegment en op de markt voor betaalbare koopwoningen. Afgaande op de uitkomsten vanuit het KWOZ is er de komende jaren een additionele behoefte aan circa 1.060 woningen in de

[7] Corona heeft grote impact op delen van de Nederlandse woningmarkt, op korte en lange termijn. Wat de uiteindelijke gevolgen zijn is nog relatief onzeker. We benoemen hierna enkele verwachtingen.

	Middeninkomens zijn hierdoor meer dan voorheen aangewezen op de vrijesectorhuur- en koopmarkt. • In 2021 is de woningwet op een aantal onderdelen gewijzigd. Zo krijgen woningcorporaties meer mogelijkheden voor het verduurzamen van hun woningen en het verbeteren van de leefbaarheid. Ook wordt de markttoets voor drie jaar opgeschort waardoor het voor corporaties makkelijker wordt te investeren in het niet-DAEB-segment. Wat betreft duurzaamheid presteren de in Zeeuws-Vlaanderen actieve corporaties binnen de financiële kaders al naar maximale kunnen. • Wet opkoopbescherming: Naar aanleiding van een wetswijziging die op 1 januari 2022 ingaat, wordt het mogelijk voor gemeenten om wijken aan te wijzen waar geen goedkope en middeldure woningen meer mogen worden aangekocht om vervolgens verhuurd te worden.	middenhuur/vrijesectorhuur. Circa 77% van deze behoefte gaat uit naar nultredenwoningen. • Corporaties krijgen weer meer positie in de middenhuur, mogelijk liggen hier kansen om het aanbod te vergroten. Op korte termijn verwachten we dat dit nog slechts beperkt het geval zal zijn. Tevens zien corporaties, in tegenstelling tot makelaars, dat de druk op het middenhuursegment beperkt is. Mogelijk weten potentiële huurders de corporaties (nog) niet te vinden als partij die woningen verhuurt in het middensegment. • Gemeenten bepalen zelf de prijsgrens van de woningen waarvoor de opkoopbescherming geldt.
Scheiden wonen/zorg	• Ouderen blijven steeds langer thuis wonen. Omdat ze het zelf willen, maar ook door regelgeving (scheiding van wonen zorg). • Door het afschaffen van de intramurale zorgvoorziening voor licht zorgbehoevenden neemt de vraag naar reguliere (zorg)geschikte woningen toe. Deze vraag wordt deels opgevangen in de huur, maar ook in de koop.	• Groeiende vraag naar nultredenwoningen, zoals patiobungalows of seniorenappartementen. Bewoners geven de voorkeur aan onderhoudsvrije (huur)woningen, voorzien van alle gemakken en eventueel in combinatie met zorg op afroep. • Groeiende vraag naar aanpassingen van bestaande woningen. Naast verduurzaming is dus ook verbetering van toegankelijkheid en levensloopbestendigheid nodig.
Afbouw hypotheekrente-aftrek, strengere financierings-voorwaarden en afschaffing overdrachts-belasting starters	• Door de aanscherping van financieringsvoorwaarden voor een hypotheek kunnen huishoudens minder lenen. Dit effect wordt anderzijds gecompenseerd door de huidige lage rente. • Dit zorgt ervoor dat huishoudens die afhankelijk zijn van financiering (omdat zij geen eigen vermogen hebben, vaak starters) het lastiger hebben op de woningmarkt dan huishoudens met eigen vermogen (ouderen of beleggers). • Starters (tussen de 18 en 35 jaar) zijn vanaf 2021 vrijgesteld van overdrachtsbelasting voor hun eerste koopwoning.	• Het kopen van een woning in gebieden met een hoge marktdruk is voor veel starters geen mogelijkheid. Dit geldt zowel voor grote steden als aangrenzende gemeenten. Starters wijken in toenemende mate uit naar een huurwoning. • Het afschaffen van de overdrachtsbelasting biedt voor starters enige financiële ruimte. Daarentegen heeft de maatregel ook een prijsopdrijvend effect waardoor het positieve effect van de maatregel teniet wordt gedaan.

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

ONDERZOEK ALS ONDERLEGGER VOOR DE WOONVISIE

Bestaande onderzoeken dienen als onderlegger voor deze Woonvisie. We houden rekening met de ontwikkelingen zoals geprognosticeerd, maar we staren ons er niet blind op. Hoewel we niet voorbij gaan aan de geschetste demografische ontwikkelingen, willen we de kansen die zich voordoen met beide handen aangrijpen om de demografische ontwikkelingen zoals ze geschetst worden in positieve zin te beïnvloeden.

2.3 Demografische schets: vergrijzing, ontgroening en toename instroom Vlaanderen

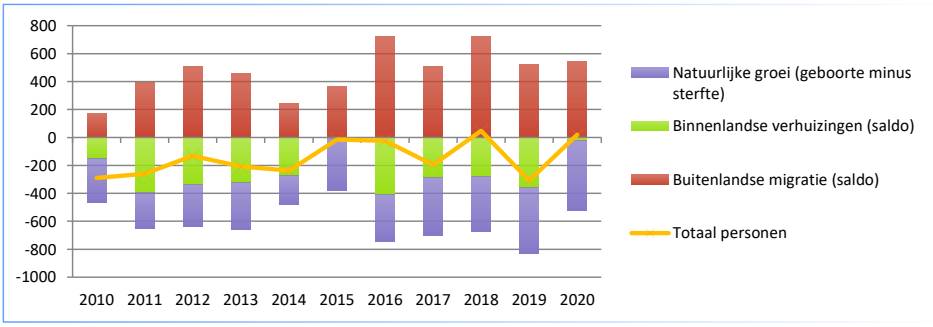
~~In 2019 is er voor de gehele provincie Zeeland het Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland (KWOZ) uitgevoerd.[8]. Op basis van de meest recente provinciale prognose (2019) is voor elke gemeente in beeld gebracht hoe het aantal huishoudens en de samenstelling van deze huishoudens zich gaat ontwikkelen. Vervolgens is in beeld gebracht wat de huishoudensontwikkeling betekent voor de toekomstige woningbehoefte. Kijken we naar de~~

[8] https://www.zeeland.nl/sites/default/files/docs/woningkwaliteit-_en_woningmarktonderzoek_zeeland_2019_kwoz.pdf

~~prognose, dan zien we tot 2029 een verwachte groei van 890 huishoudens op regioniveau. In de tien jaar erna neemt het aantal huishoudens volgens de prognose af met circa 660. Tot 2040 verwachten we voor de hele regio dus een groei van circa 230 huishoudens. Onderliggend zien we in de hele regio een sterke vergrijzing en ontgroening.~~

De afgelopen jaren heeft het buitenlandse migratiesaldo vanuit Vlaanderen zich positief ontwikkeld zodat het sterfteoverschot en het negatieve binnenlandse migratiesaldo in de regio werd gecompenseerd[9]. Wel zien we flinke verschillen tussen de gemeenten. Zo groeide het aantal personen in Hulst terwijl het saldo in Sluis de laatste jaren negatief was. In Terneuzen schommelt dit beeld. In alle gemeenten is de natuurlijke groei negatief. Daartegenover staat een positief saldo buitenlandse migratie (zie de figuur hieronder en bijlage B voor een uitsplitsing per gemeente). Het aantrekken van huishoudens vanuit België is een belangrijke kans voor de regio, primair voor Hulst en Terneuzen en in mindere mate ook voor Sluis. Daarnaast zien we dat (op papier) leegstaande woningen in de regio bewoond worden door één of meerdere huishoudens. Het gaat hierbij vaak om arbeidsmigranten die zich niet inschrijven bij de gemeente. We vinden het belangrijk inzicht te krijgen in de omvang en samenstelling van deze groep huishoudens die ongeregistreerd in de regio wonen zodat dit betrokken kan worden in de afwegingen over woningbouw. Hierover meer in het volgende hoofdstuk.

Bevolkingsontwikkeling uitgesplitst naar natuurlijke groei, binnenlandse en buitenlandse migratie



Bron: CBS Statline (2021), bewerking Stec Groep (2021).

De vergrijzing in Zeeuws-Vlaanderen zorgt voor een toenemende behoefte aan nultredenwoningen. Het gaat om grondgebonden nultredenwoningen en appartementen. Dit type woningen is maar beperkt aanwezig in de bestaande voorraad. Tevens kan door aanpassingen in de bestaande voorraad aan een deel van de vraag naar nultredenwoningen worden voldaan. Daarnaast signaleren wij, zij het in mindere mate, een behoefte aan grondgebonden woningen in de middenhuur. Middenhuur vervult een belangrijke rol voor de doorstroming op de woningmarkt, zowel voor ouderen, starters, instromers als spoedzoekers. Middenhuur is tevens een belangrijk segment voor werknemers die zich tijdelijk in onze regio vestigen[10].

Basiswoningbouwprogramma ~~**stemmen we af op basis van indicatieve uitkomsten KWOZ**~~

~~In de basis hanteren we indicatieve uitkomsten vanuit het KWOZ om ons woningbouwprogramma op te stellen. Afgaande op de uitkomsten vanuit het KWOZ hanteren we per gemeente de indicatieve verdeling zoals opgenomen in onderstaande tabel. Deze raming is gemaakt voor de periode tot en met 2028. We noemen dit het~~ ~~**Basisprogramma**~~. De ontwikkeling van het aantal huishoudens in Zeeuws-Vlaanderen is sterk afhankelijk van invloeden zoals natuurlijke aanwas, huishoudenssamenstelling, migratie en factoren zoals economische en fiscale

[9] In 2020 was het binnenlandse migratiesaldo voor het eerst sinds 2016 min of meer in balans. Mogelijk heeft de coronapandemie hier mee van doen. In hoeverre deze ontwikkeling zich in de toekomst voortzet is nog onzeker.
[10] Zie voor een toelichting op de berekening van de woningbehoefte op de lange termijn Bijlage D.

ontwikkelingen. Hoe verder we vooruit kijken in de toekomst, hoe groter de periode waarin onvoorzienbare ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De prognose wordt daarmee doorgaans onzekerder naarmate we verder vooruit kijken. Prognoses dienen daardoor met bandbreedtes te worden bekeken. Daar waar geboorte- en sterftecijfers op basis van historische trends vaak relatief goed te voorspellen zijn, is de factor migratie (binnenlands en buitenlands) relatief lastiger te voorspellen. Daarnaast hangt de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling ook samen met de kwaliteit van het woningaanbod.

Hierbij is niet alleen de kwaliteit van nieuwbouw, maar ook die van de bestaande voorraad bepalend in het behouden van huishoudens. Het is belangrijk om bij de interpretatie van prognosecijfers rekening te houden met deze onzekerheden en aandacht te geven aan meerdere scenario's. Door het daadwerkelijke verloop doorlopend te monitoren kunnen verwachtingen indien nodig worden bijgesteld. Op het moment van schrijven worden nieuwe prognoses opgesteld voor de Zeeuws-Vlaanderen. Een eerste blik op de concept prognoses laat in de komende jaren een grotere huishoudensgroei zien dan eerder geprognosticeerd in 2019.

Onze indicatieve opgave op de woningmarkt noemen wij het basisprogramma. De bij het basisprogramma horende kwantitatieve uitbreidingsbehoefte baseren we op de meest recente prognoses. Zoals hiervoor is uitgelegd zijn deze van veel factoren afhankelijk en veranderen de prognoses in de loop der jaren. Vandaar dat voor het basisprogramma geen cijfermatige indicatie van de uitbreidingsbehoefte is opgenomen.
Op basis van de uitkomsten van het KWOZ is in kwalitatieve zin te zien ~~Te zien is~~ dat er voor corporaties op termijn een verdunningsopgave ligt in het grondgebonden segment, zowel in het sociale segment als het koopsegment. De behoefte naar nultredenwoningen in het sociale segment groeit juist flink.

~~**Indicatieve opgave op de woningmarkt 2019-2028**~~

	~~Uitbr. behoefte~~	~~Sociale huur grondgebonden~~	~~Vrijesectorhuur grondgebonden~~	~~Koop grondgebonden~~	~~Sociale huur APP/Nult.~~	~~Vrijesectorhuur APP/Nult.~~	~~Koop APP/Nult.~~
~~Hulst~~	~~450~~	~~-420~~	~~45~~	~~-460~~	~~560~~	~~210~~	~~510~~
~~Sluis~~	~~-70~~	~~-545~~	~~-15~~	~~-430~~	~~470~~	~~145~~	~~305~~
~~Terneuzen~~	~~515~~	~~-485~~	~~210~~	~~-930~~	~~535~~	~~465~~	~~715~~
~~**Totaal**~~	~~890~~	~~-1.450~~	~~240~~	~~-1.820~~	~~1.565~~	~~820~~	~~1.530~~

~~Bron: KWOZ (2020). Afgerond op vijftallen.~~

Dit betekent niet per definitie dat het ~~genoemde~~ aantal woningen waar naar verwachting een overschot van ontstaat ook daadwerkelijk gesloopt moet worden en er nultredennieuwbouw voor in de plaats moet komen. Het transformeren van reguliere grondgebonden woningen naar levensloopbestendige grondgebonden woningen behoort ook tot de mogelijkheden. Uit eerdere analyses in het kader van het KWOZ hebben we per woning de aanpasbaarheid in beeld gebracht[11]. In gemeente Hulst is 58% van de grondgebonden sociale huurwoningen aanpasbaar naar een nultredenwoningen. Voor het koopsegment geldt dit voor 69% van de grondgebonden woningen. In Sluis is 63% van de grondgebonden sociale huurwoningen aanpasbaar en 71% van de grondgebonden koopwoningen. Voor Terneuzen liggen deze percentages op 61 en 73%. Dit betekent dat er mogelijkheden bestaan grote slagen te slaan in de bestaande voorraad.

TNO heeft alle woningen van de Nederlandse woningvoorraad op toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen geclassificeerd. Voorbeelden van aanpasbare woningen zijn woningen op de begane grond, woningen die met liften bereikbaar zijn en rijwoningen waar trapliften in gemonteerd kunnen worden. Bij deze woningen is de toegankelijkheid voor mensen met mobiliteitsbeperkingen tegen aanvaardbare kosten in te bouwen. TNO hanteert een arbitraire grens voor aanvaardbare kosten van
€ 10.000. Het gaat dan vooral om kosten die niet-bouwkundig van aard zijn zoals hoogteverschil stoep-voordeur verlagen, woning drempelvrij maken en traplift installeren.

[11] Conform het TNO-sterrensysteem.

Bovenstaande analyse betekent niet dat corporaties acuut moeten gaan beginnen met het slopen van grondgebonden woningen en het terugbouwen van nultredenwoningen. Bij herstructurerings- of nieuwbouwprojecten zetten we samen met de corporaties echter wel zoveel als mogelijk in op het uitbreiden van de nultredenvoorraad en transformatie van de bestaande voorraad om te kunnen voldoen aan de woonwensen van de vergrijzende bevolking.

INTERPRETATIE VAN OVERSCHOTTEN EN TEKORTEN

Let wel, de theoretische overschotten en tekorten ontstaan wanneer alle doelgroepen hun verhuiswensen kunnen realiseren. In de praktijk is de woningmarkt een aanbodmarkt en zijn doelgroepen niet altijd in staat hun verhuiswens te realiseren, doordat zij hier financieel niet toe in staat zijn of omdat de gewenste woning niet beschikbaar is in de bestaande voorraad. De behoefteraming in het KWOZ geeft wel een goede indicatie in welke segmenten de grootste risico's ontstaan op leegstand en achteruitgang. Op termijn leidt een ontspannen markt zonder ingrijpen tot waardedaling, waardoor woningen in de nu nog relatief duurdere segmenten terugzakken naar een lager prijssegment. Uitzondering hierop vormen woningen die interessant zijn voor gebruik als tweede woningen, míts gemeentelijk beleid dit toestaat. De grootste risico's zijn vooral aanwezig in die PMC's/woningen waar zowel een overschot van dreigt te ontstaan, en die ook qua woning- en omgevingskenmerken relatief kwetsbaar zijn. In de latere hoofdstukken van deze rapportage komen we hierop terug.

3 Visie en ambities

3.1 Visie als basis voor vijf gedeelde ambities

Zeeuws-Vlaanderen bevindt zich middenin een dynamische periode op de woningmarkt. Er doen zich grote uitdagingen, maar ook kansen voor, die we met beide handen willen aangrijpen. Ook signaleren we een demografische transitie in de regio die de komende jaren verder doorzet en significant is. Deze transitie heeft, samen met lokale, regionale en landelijke trends en ontwikkelingen, effecten op de woningbehoefte en de leefbaarheid in de kernen. Tevens zien we de arbeidsbehoefte in relatie met de afnemende beroepsbevolking in de regio als belangrijke factor om in het woonbeleid meer positief richting aan te geven. De kansen en uitdagingen die ons te wachten staan vragen om een regionale visie op wonen en een aanpak waarin wij onze krachten bundelen. De visie die centraal staat, als stip op de horizon:

"We maken werk van en grijpen kansen voor een kwalitatief goede woningvoorraad, leefbare wijken en kernen met een optimale balans tussen de veranderende woningvraag en -aanbod"

Belangrijk is daarbij dat alle partijen vanuit hun kernopgave en rol, denken en handelen. Om dit goed in te vullen is de visie vertaald naar ambities. De ambities zijn vervolgens het vertrekpunt voor acties op gemeentelijk niveau, concreet uit te werken in het uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 4).

Aan de slag vanuit vijf concrete ambities

Vanuit de gesignaleerde opgaven voor de woningmarkt in Zeeuws-Vlaanderen zijn in nauw overleg tussen de gemeenten onderling en met stakeholders een vijftal ambities geformuleerd. Door onze aandacht en inspanningen gericht in te zetten op deze ambities, werken we toe naar de gedeelde visie.

De ambities, die ook de basis voor de regionale Woonvisie vormen, zijn:

1. Kansen grijpen op de woningmarkt!
2. Goed wonen voor alle doelgroepen
3. Vitaliteit en leefbaarheid op peil houden
4. Kwalitatief goede bestaande woningvoorraad
5. Plancapaciteit afgestemd op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

In de paragrafen hierna komen worden de ambities nader beschreven en geven we een doorkijk naar de bijbehorende acties, zoals nader uit te werken in hoofdstuk 4. Voor een slimme en efficiënte uitvoering van een deel van de acties werken we vanuit de Zeeuwse Woonagenda samen met andere Zeeuwse regio's.

WERKEN AAN OPTIMAAL WONEN DOEN WE IN ONZE REGIO SAMEN

Werken aan optimaal wonen in Zeeuws-Vlaanderen doen we als gemeenten niet alleen. We doen dit zowel samen met partners in onze regio zoals de woningcorporaties en zorgpartijen als met partners daarbuiten, zoals de andere Zeeuwse regio's, de provincie Zeeland en het Rijk. Door samen te werken kunnen we kennis, krachten en middelen bundelen om in te spelen op de grote opgaven op de woningmarkt. In de uiteindelijke uitvoeringsprogramma's geven we telkens zo concreet mogelijk aan met welke partijen we op welke acties gericht samenwerken.

3.2 Kansen grijpen op de woningmarkt!

We hebben te maken met een vergrijzende bevolking. Daarnaast neemt de groei van het aantal huishoudens op termijn naar verwachting af. Hoewel deze ontwikkelingen gedeeltelijk onontkoombaar zijn (ouderen worden ouder en komen uiteindelijk te overlijden, huishoudens krijgen minder kinderen), betekent dit echter niet dat er zich in onze regio geen kansen voordoen.

Een grote kans is dat Zeeuws-Vlaanderen populair is bij Vlamingen die op zoek zijn naar een betaalbare woning. Daarnaast trekt onze lokale economie buitenlandse werknemers en young professionals vanuit heel Europa aan en is een relatief groot deel van de bestaande woningvoorraad, zeker in vergelijking met veel andere Nederlandse en Vlaamse regio's, bij mutatie nog financieel bereikbaar voor (koop)starters op de woningmarkt.

Het grijpen van kansen is ook als ambitie vastgelegd in de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen. Om ook in de toekomst voldoende arbeidskrachten voor onze lokale economie te behouden, willen we door middel van kwalitatief goede woningen in een aantrekkelijke woonomgeving mensen verleiden in Zeeuws-Vlaanderen te komen wonen en werken.

In deze paragraaf beschrijven we de belangrijkste kansen voor Zeeuws-Vlaanderen. In de paragrafen die volgen gaan we dieper in op de uitvoeringsacties die we hieraan hangen. We hebben de volgende kansen geformuleerd:

- Inspelen op de marktvraag vanuit Vlaanderen met extra **Ambitieprogramma**
- Schuifruimte voor aanpak kwetsbare woningvoorraad met **Transitieprogramma**
- Onttrekken van tweede woningen aan de 'reguliere' woningvoorraad
- Administratie op orde van leegstand en 2e woningbezit voor gerichte acties
- Verkennen betaal- en beschikbaarheidsarrangementen zoals koopgarant

We lichten ze hierna beknopt toe.

1. Inspelen op de marktvraag vanuit Vlaanderen met extra Ambitieprogramma

Het buitenlandse migratiesaldo naar Zeeuws-Vlaanderen neemt al 15 jaar toe. Als deze trend zich doorzet, verwacht onderzoeksbureau InFact dat Zeeuws-Vlaanderen tot 2029 maximaal 1.000 tot 1.500 huishoudens boven op de ~~bestaande~~ provinciale prognose uit 2019 kan aantrekken. Deze potentiële extra instroom van Vlamingen ziet InFact primair in Hulst en Terneuzen landen en beperkter in Sluis. Beschikbaarheid van de juiste woningen - betaalbare grondgebonden koopwoningen - op de juiste locaties is wel een van de vereisten om de instroom te realiseren. Hier ligt dus een kans voor de regio[12]. Er zijn al vele grensoverschrijdende projecten en samenwerkingen in gang gezet, waarvan de North Sea Port District, de Scheldemondraad, de Kustregio, de BGTS Kanaalzone Gent-Terneuzen en de EGTS Waas en Hulst aansprekende voorbeelden zijn.

De Vlaamse instroom bestaat in grote mate uit een specifieke doelgroep: jonge huishoudens, op zoek naar een betaalbare grondgebonden koopwoning, veelal in de bestaande voorraad. We willen Vlamingen de ruimte bieden waarnaar ze op zoek zijn. Hiervoor zetten we primair in op bouwen voor doorstroming. Hiermee slaan we twee vliegen in één klap, namelijk: (1) het vrijspelen van woningen die aantrekkelijk zijn voor Vlamingen en (2) het bedienen van doelgroepen die nu niet bediend worden met complementaire nieuwbouw, zoals de groep ouderen. Hoe meer verhuizingen we genereren, hoe meer huishoudens de kans krijgen de gewenste stap op de woningmarkt te kunnen maken.

Aantrekken van 100 tot 150 Vlaamse huishoudens extra per jaar

Zeeuws-Vlaanderen kan van grotere betekenis zijn voor de opvang van de woningbehoefte vanuit Vlaanderen. Hierbij geldt dat de juiste woningen met de juiste kwaliteit op de juiste locaties beschikbaar moeten komen. Om deze kans optimaal te benutten, gaan we scherp aan de wind zeilen: bovenop de basisbehoefte gaan we extra bouwen om woningen vrij te spelen. Dit doen we met een **Ambitieprogramma**: we willen, afgaande op de

[12] Zie ook: Demografie en woningbehoefte in Zeeuws-Vlaanderen (InFact, 2020).

benoemde kans door InFact, bovenop de reguliere uitbreidingsbehoefte jaarlijks 100 tot 150 woningen extra gaan realiseren ten behoeve van instromende Vlamingen.

Dit brengt risico's met zich mee. Denk aan tegenvallende instroom en gevolgen die dit heeft voor de bestaande woningvoorraad. Wij accepteren die risico's en committeren ons te handelen (het Transitieprogramma) op het moment dat risico's zich manifesteren.



We gaan jaarlijks monitoren of ambities worden gehaald. Indien dit het geval is kunnen we verder op de ingeslagen weg (te weten: het extra bouwen van 100 tot 150 woningen per jaar), indien niet, is een kantelpunt bereikt en zullen we onmiddellijk bijsturen door de jaarlijkse extra bouwproductie aan te passen op de daadwerkelijk gerealiseerde instroom vanuit Vlaanderen. We koppelen de monitoring aan de afspraken die we hebben gemaakt met de provincie wat betreft monitoring, bijvoorbeeld de Planmonitor Woningbouw.

Bij het denken in kansen nemen we in de uitvoeringsagenda de volgende voorwaarden bij het Ambitieprogramma op:

1. We nemen een extra instroom van Vlamingen op van 1.000 tot 1.500 huishoudens voor de komende tien jaar. Dit betekent dat we met ons woningbouwprogramma jaarlijks 100 tot 150 woningen gaan realiseren ten behoeve van instroom (en niet alle 1.000 tot 1.500 woningen in één keer). We stellen dit aantal vast op basis van onderzoek door eerder genoemd onderzoek van InFact. De verdeelsleutel tussen de drie gemeenten stemmen we nader af, waarbij we er rekening mee houden dat Hulst en Terneuzen de laatste jaren meer in trek zijn bij Vlamingen dan Sluis. De exacte verdeling tussen de gemeenten stellen we vast in regionale afspraken en wordt bijgesteld als uit de monitoring blijkt dat hier reden toe is.
2. De instromende groep Vlamingen is met name geïnteresseerd in goedkope woningen in de bestaande (betaalbare) voorraad. Hier spelen we op in door het Ambitieprogramma in te zetten (1) voor **kwalitatief complementaire woningbouw** die doorstroming bevordert en (2) op **binnenstedelijke locaties** waar deze woningen bijdragen aan de sociaaleconomische en ruimtelijke structuurversterking. Bouwen voor doorstroming betekent niet dat we enkel woningen geschikt voor ouderen willen gaan realiseren. Een klein deel van het Ambitieprogramma willen we inzetten voor woningtypen die écht een kwalitatieve aanvulling voor de bestaande woningvoorraad betekenen. Hierbij kan worden gedacht aan zelfbouwkavels of collectieve woonvormen. Om dit te realiseren stellen we een afwegingskader op voor de extra toe te voegen 100-150 nieuwbouwwoningen uit het Ambitieprogramma, om zeker te stellen dat de toe te voegen woningen een kwalitatieve toevoeging vormen aan de bestaande voorraad en daadwerkelijk voor permanente bewoning zullen worden gebruikt.

AMBITIE: JAARLIJKS 100 TOT 150 VLAAMSE HUISHOUDENS EXTRA IN ZEEUWS-VLAANDEREN

Naast de basisbehoefte die voortkomt uit de ~~nieuwe~~ meest recente provinciale prognoses ~~van circa 890 woningen voor de komende 10 jaar (zie paragraaf 2.3) in Zeeuws-Vlaanderen~~ zetten we in op het aantrekken van extra Vlaamse huishoudens. In totaal gaat het om 100 tot 150 Vlaamse huishoudens extra per jaar die zich in Zeeuws-Vlaanderen vestigen. In de basisbehoefte/prognose wordt al uitgegaan van een instroom van 100 tot 150 Vlaamse huishoudens. Ofwel: jaarlijks zetten we in op het aantrekken van 200 tot 300 Vlaamse huishoudens. Essentieel is dit goed te monitoren zodat aantoonbaar is hoeveel Vlamingen zich (netto) vestigen in de regio en zicht te hebben op wat dit betekent voor het Ambitieprogramma en daarmee samenhangende effecten in de woningvoorraad. Als minder Vlaamse huishoudens worden aangetrokken wordt een kantelpunt bereikt en anticiperen we meteen door middel van mitigerende maatregelen, bijvoorbeeld het terugschroeven van de bouwproductie en het verhogen van het aantal woningen in het Transitieprogramma.

Daarbij nemen we wel mee in welke mate zich huishoudens uit andere regio's uit Nederland of andere migratielanden zich in Zeeuws-Vlaanderen hebben gevestigd. We focussen met deze maatregel expliciet op de instroom van Vlamingen bovenop de instroom die al in de huishoudensprognose is opgenomen, maar dit betekent niet dat we niet openstaan voor instroom vanuit andere regio's/landen welke onder andere zeer belangrijk is voor de vervulling van de arbeidsbehoefte in bijvoorbeeld de zorg, horeca en de grote recreatiesector in de regio. Deze instroom maakt echter ook al onderdeel uit van de prognose. We stellen hiervoor geen aanvullend Ambitieprogramma op.

2. Schuifruimte voor aanpak kwetsbare voorraad met Transitieprogramma

Hoewel de druk op de woningmarkt hoog is, signaleren we kwetsbare delen binnen de bestaande woningvoorraad. Het gaat om woningen waaraan door de demografische ontwikkeling minder behoefte bestaat/ontstaat, die vanuit woningkenmerken (lage energieprestatie, niet levensloopbestendig te maken, et cetera) en omgevingskenmerken (leefbaarheid en voorzieningenniveau onder druk) kwetsbaar zijn. In het KWOZ hebben we vastgesteld dat dit circa 3.000 woningen betreft. Dit is een belangrijk aandachtspunt omdat hier risico's liggen op leegstand, met gevolgen voor de leefbaarheid en maatschappelijke kosten tot gevolg.

Tegelijkertijd zien we hier een grote kans om werk te maken van toekomstbestendige wijken. Nieuwbouw blijft noodzakelijk om in de kwalitatieve woningbehoefte te kunnen voorzien en de huishoudensgroei die we de komende jaren verwachten te kunnen bedienen en kansen te grijpen. Dit betekent bewust omgaan met de nieuwbouwmogelijkheden die we hebben en deze gericht inzetten. Door met kwalitatief verrijkende nieuwbouw nu doelgroepen te bedienen, ontstaat schuifruimte en wordt een aanpak van kwetsbare gebieden mogelijk. We willen hiermee een start maken door een Transitieprogramma van 300 woningen – 10% van de kwetsbare voorraad – in het leven te roepen. We borgen dit Transitiefonds door middel van een regionale Structuurvisie/Omgevingsvisie Wonen. Welke woningen we aanpakken, werken we uit in deze Structuurvisie/Omgevingsvisie.

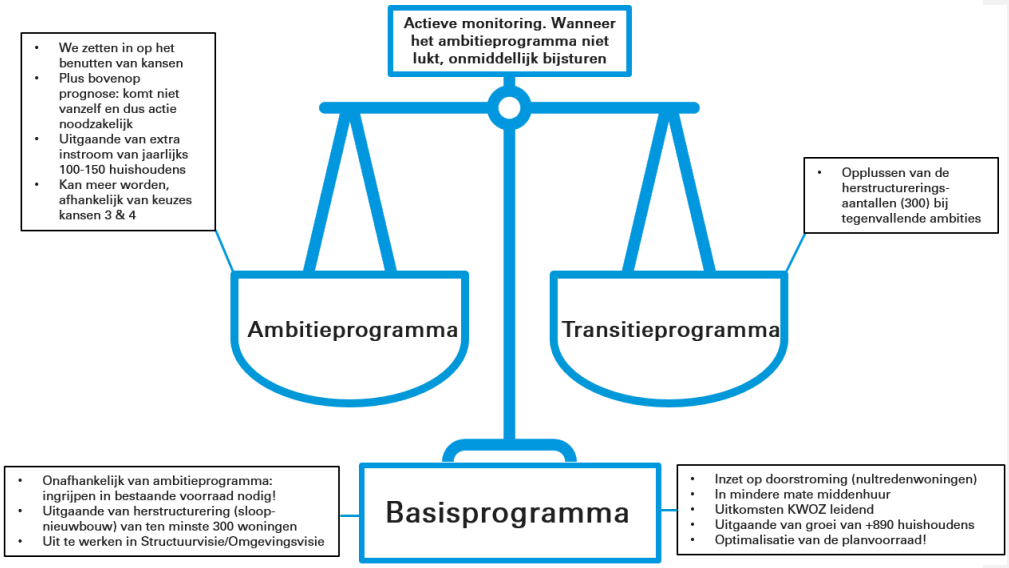
Centraal bij het Transitieprogramma staat de inzet op de herstructurering van de bestaande voorraad (sloop-nieuwbouw). We gaan bij nieuwbouwprojecten een bijdrage vragen ten behoeve van de sloopkosten van de kwetsbare voorraad. We willen het 'fonds' wat we hiermee opbouwen aanvullen met gemeentelijke middelen.

AMBITIE: SCHUIFRUIMTE VOOR AANPAK VAN 300 WONINGEN IN DE BESTAANDE VOORRAAD

In het Transitieprogramma reserveren we in eerste instantie 300 woningen om de aanpak van de bestaande voorraad mogelijk te maken. Om dit mogelijk te maken is het nodig negatieve effecten te kunnen compenseren. Dit borgen wij met het Transitiefonds Zeeuws-Vlaanderen (zie uitvoeringsprogramma). Dit fonds bevat een vast bedrag per woning van € 13.500 die vanuit het Transitieprogramma wordt toegevoegd (ongeveer gelijk aan de sloopkosten). Het vullen van het fonds geschied door bijdragen vanuit de gemeenten en initiatiefnemers van de 300 woningen. Daarnaast zijn we in overleg met de provincie Zeeland en het Rijk om het fonds verder te ondersteunen door slimme koppelingen met regelingen zoals PIW en VHF zodat een vliegwiel ontstaat. Daarnaast zetten we in op een nauwe structurele samenwerking met het Rijk. Zodra compensatie (financieel) geborgd is, kan aanspraak gemaakt worden op dit deel van het Transitieprogramma. Het extra programma kan worden ingezet wanneer aantoonbaar is dat hiermee schuifruimte in kwetsbaar bezit ontstaat en wanneer toevoegingen kwalitatief complementair zijn aan de bestaande woningvoorraad en gelegen op binnenstedelijke locaties.

We zien een nadrukkelijke samenhang tussen het Ambitieprogramma en het Transitiefonds. Wanneer bijvoorbeeld blijkt dat de extra instroom vanuit Vlaanderen tegenvalt, willen we meer woningen in de bestaande voorraad gaan aanpakken vanuit het Transitieprogramma. Het aantal woningen zal dan boven de 300 uitkomen. We werken dit verder uit in een Structuurvisie/Omgevingsvisie. Zie ook de figuur hieronder voor een verbeelding van de samenhang tussen het Basisprogramma (paragraaf 2.3, het Ambitieprogramma en het Transitieprogramma).

Ambitieprogramma en Transitieprogramma nadrukkelijk in balans



3. Administratie op orde bij leegstand en 2e woningen

Grondig onderzoek naar bewoonde leegstand

Het is voor een goed functionerende woningmarkt goed om een frictieleegstand van 2-3% te hebben. Dit is nodig voor de doorstroming. Voor de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten zien we het volgende beeld:

Indicatie leegstand in de drie gemeenten bij 2-3% leegstand

Gemeente	Aantal woningen	Gezonde frictieleegstand (2-3%)	Leegstand*
Hulst	13.620	270 - 410 woningen	350 woningen (3%)
Sluis	14.150	280 - 425 woningen	490 woningen (4%)
Terneuzen	27.080	540 - 810 woningen	650 woningen (2%)

Bron: Landelijke monitor leegstand (2021). *Peildatum november 2020, mutaties in de corporatiesector en tweede woningen buiten beschouwing gelaten.

Een deel van de op papier leegstaande woningen wordt in de praktijk bewoond. Een ander deel van de leegstaande woningen blijkt daarnaast niet als woning ingericht te zijn, maar bijvoorbeeld als opslagruimte boven een winkel. We brengen in kaart welke huizen leegstaan, hoeveel van de woningen er daadwerkelijk bewoond worden, welk type huishoudens er woont, etc. Wanneer leegstand structureel afwijkt (positief of negatief) van het frictieniveau, kan dit aanleiding vormen het woningbouwprogramma daarop aan te passen.

Om dit sterk onderbouwd te krijgen doen we grondig onderzoek, onder andere door het aanschrijven van huishoudens. Met deze actie brengen we ‘bewoonde leegstand’ in beeld. Dit zorgt niet per definitie meteen voor een extra nieuwbouwbouwopgave. Immers: als er extra niet-ingeschreven huishoudens zijn, wonen die nu ook al in een woning. Met nieuwbouw voor niet-ingeschrevenen zouden die woningen dan wel leeg komen te staan. Wel zorgt het laten inschrijven van niet-ingeschrevenen ervoor dat de huishoudens die zich inschrijven mee worden

genomen bij toekomstige behoefteramingen en dus mee worden genomen bij de bepaling van de kwantitatieve én kwantitatieve woningbehoefte bij een volgend behoefteonderzoek.
Het zou ook zo kunnen zijn dat een deel van de niet-ingeschreven besluit de gemeente te verlaten omdat ze niet de ambitie hebben zich hier permanent te vestigen of dat ze verhuizen naar short-stay accommodaties. Woningen worden dan weer toegankelijk op de reguliere woningmarkt waardoor mogelijk meer huishoudens (bijvoorbeeld instromende Vlamingen of starters) in hun woonwensen kunnen voorzien. Bijkomende voordelen van het laten inschrijven van niet-ingeschrevenen zijn onder andere het beter kunnen inspelen op de leefbaarheid en het verhogen van de veiligheid(-sbeleving), verbetering van sociale cohesie, scheiding van short-stay (minder dan 4 maanden) en longstay en betaling van leges/belastingen.

Deze actie helpt vooral om goed te sturen op de voorraad, goede input voor prognoses te bieden en passende huisvesting te kunnen organiseren voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Aansluitend bij de Zeeuwse Woonagenda, maken we werk van passende alternatieve woonvormen voor arbeidsmigranten, bijvoorbeeld in de vorm van een flexibele schil van woningen. Hierover meer in paragraaf 3.3[13].

4. Onttrekken van 2e woningen aan de 'reguliere woningvoorraad'
Naast de leegstand gaan we de mogelijkheid onderzoeken of we – als we onderkennen dat een deel van de woningvoorraad helemaal niet meer beschikbaar is voor de reguliere woonmarkt – we deze woningen kunnen onttrekken aan de reguliere woningvoorraad. Niet met terugwerkende kracht, maar voor woningen die vanaf nu aan de woningmarkt onttrokken worden.

Om dit mogelijk te maken zetten we als gemeenten in ieder geval een sluitende administratie op waardoor op eenduidige wijze is vast te stellen of het inderdaad gaat om een tweede woning. Daarbij gaan we werken met een melding- en registratiesysteem.

Het aantal woningen dat in de toekomst aan de reguliere woningmarkt onttrokken wordt, kan als ruimte voor nieuwbouw voor de reguliere woningmarkt worden aangemerkt. Voorwaarde is – naast een goede administratie – dat deze woningen niet zonder meer 'terugvloeien' naar de reguliere woningmarkt. We winnen juridisch advies in hoe die het beste kan worden georganiseerd. In eerste instantie zal dit alleen in de gemeente Sluis spelen. Zie hiervoor ook het Plan van Aanpak plancapaciteit.

5. Verkennen arrangementen voor betaal- en beschikbaarheid, bijvoorbeeld koopgarant
Om betaalbare koopwoningen betaalbaar te houden verkennen we als gemeenten de mogelijkheden tot het invoeren van betaal- en beschikbaarheidsarrangementen.

Gevolg van het invoeren van een dergelijke regeling is dat de desbetreffende gemeente financiële middelen moet vrijmaken, te weten:
- Een investeringsfonds om het bloot eigendom grondeigendom van de corporatie/ontwikkelaar te kunnen overnemen. In het geval van een eigen grondpositie is dit niet nodig.
- Een liquiditeitsbuffer om de woningen terug te kunnen kopen (onderdeel van de regeling is een terugkoopplicht). De hoogte van de buffer is afhankelijk van de waarde van de woningen, mutatiegraad, leegstand en de intentie om de woningen al dan niet door te verkopen met koopgarant'. Neveneffect van de terugkoopregeling is dat we profiteren van waardestijging van de woning, maar dat we ook het risico lopen van waardedaling.

Indicatieve verdeling aanvullende woningbouwopgave naar segmenten
Vanuit ambitie 1 is de kans reëel dat deze ambitie zal leiden tot een extra woningbouwopgave. Ook vanuit ambities 3 (administratie op orde) en 4 (onttrekken 2e woningen van bestaande woningvoorraad) bestaat deze kans op termijn. Voor ambities 2 (Transitiefonds) en 5 (arrangementen) is dit niet van toepassing. Zoals beschreven willen we vanuit het Ambitieprogramma voor het grootste deel inzetten op het creëren van

[13] Gemeente Sluis heeft al eerder onderzoek laten uitvoeren om het gebruik van de woningvoorraad inzichtelijk te maken. Daaruit is niet gebleken dat veel woningen worden gebruik zonder inschrijving in het BRP. Deze actielijn in de Woonvisie zal daarom met name gelden voor de gemeenten Hulst en Terneuzen.

doorstroming. We willen vanuit het Ambitieprogramma echter ook ruimte bieden aan andere woonvormen. ~~De indicatieve invulling van dit aanvullende Ambitieprogramma werken we in de tabel hieronder per gemeente en ambitie indicatief uit[14].~~

Het indicatieve basisprogramma (zoals ~~weergeven~~ toegelicht in paragraaf 2.3 op pagina 16) blijft staan. Het Ambitieprogramma komt hier bovenop. Omdat het nu nog onzeker is in hoeverre het Ambitieprogramma zal worden verwezenlijkt, is de verdeling naar woningtypen aangegeven in percentages. Ter verduidelijking: voor ambitie 1 (extra instroom van Vlamingen) zetten we in op een extra instroom van 100 tot 150 Vlaamse huishoudens per jaar. Aansluitend op de huishoudensprognose en de instroom van Vlamingen in de afgelopen jaren hebben we het Ambitieprogramma van 100 tot 150 woningen verdeeld over de gemeenten ~~(zie de tabel hieronder)~~. In hoeverre deze verdeling passend is, zal blijken uit de monitoring. Wanneer blijkt dat een bepaalde gemeente meer in trek is bij Vlamingen dan eerder verwacht, passen we de verdeling van het Ambitieprogramma tussen de gemeenten aan.

10% van het Ambitieprogramma willen we realiseren in het grondgebonden koopsegment. 25% van het Ambitieprogramma gaat naar appartementen/nultredenwoningen in het vrijesectorhuursegment en 50% naar de nultreden-koopsector. De resterende 15% willen we realiseren als CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) of zelfbouwkavels[15].

Enkele belangrijke nuanceringen bij ~~onderstaande tabellen:~~onderstaande tabel:

- Circa 75% van de het Ambitieprogramma willen we invullen met nultredenwoningen (aansluitend op het basisprogramma). Doel hiervan is betaalbare grondgebonden gezinswoningen in de bestaande voorraad 'vrij te spelen' voor instromende huishoudens. Inzet op nultredenwoningen brengt immers tot wel vijf verhuisbewegingen op gang, waardoor meer huishoudens hun woonwens kunnen vervullen.
- In de huidige markt wijken veel mensen noodgedwongen van hun woonvoorkeuren af. We kijken met een strategische bril naar een programma gericht op de langere termijn.
- Monitoring is zowel voor het Basisprogramma als voor het Ambitieprogramma van groot belang! We stellen de invulling van de programma's bij wanneer de praktijk daarom vraagt. Zowel in aantallen, verdeling tussen gemeenten, als woningtypen.

~~Indicatieve verdeling van het Basisprogramma en Ambitieprogramma woningtypen per gemeente~~

	~~SH GGB~~	~~VSH GGB~~	~~Koop GGB~~	~~SH APP/Nult.~~	~~VSH APP/Nult.~~	~~Koop APP/Nult.~~	~~CPO/ zelfbouw-kavels~~
~~Basisprogramma Hulst~~	~~420~~	~~45~~	~~460~~	~~560~~	~~210~~	~~510~~	~~-~~
~~Basisprogramma Sluis~~	~~545~~	~~15~~	~~430~~	~~470~~	~~145~~	~~305~~	~~-~~
~~Basisprogramma Terneuzen~~	~~485~~	~~210~~	~~930~~	~~535~~	~~465~~	~~715~~	~~-~~
~~Totaal basisprogramma~~	**~~1.450~~**	**~~+ 240~~**	**~~1.820~~**	**~~+ 1.565~~**	**~~+820~~**	**~~+ 1.530~~**	**~~-~~**
~~Invulling Ambitieprogramma~~	~~-~~	~~-~~	~~10%~~	~~-~~	~~25%~~	~~50%~~	~~15%~~

Indicatieve verdeling Ambitieprogramma per gemeente

	Ambitie	Aanvullend programma	
Hulst	1. Extra instroom Vlamingen	40%	40 - 60
	3. Administratie leegstand	PM	PM
	4. Onttrekken 2e woningen	0%	0
Sluis	1. Extra instroom Vlamingen	10%	10 - 15

[14] ~~Het betreft een indicatieve verdeling, bedoeld als stip op de horizon. We staan toe dat er maximaal 10 procentpunt naar boven en onderen wordt afgeweken.~~

[15] ~~We zien de tabel als richtlijn voor onze woningbouwprogrammering.~~

	3. Administratie leegstand	PM	PM
	4. Onttrekken 2e woningen	100%	PM
Terneuzen	1. Extra instroom Vlamingen	50%	50 - 75
	3. Administratie leegstand	PM	PM
	4. Onttrekken 2e woningen	0%	0

~~*Verdeling per gemeente gemaakt op huishoudensprognose tot en met 2028. Ambitie 1: 10% Sluis op basis van te maken regionale afspraken. SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, APP/Nult. = appartement/Nultreden, GGB = grondgebonden.~~

3.3 Goed wonen voor alle doelgroepen mogelijk maken

Het creëren en behouden van passende woningen en leefbare kernen en wijken zijn belangrijke speerpunten. We constateren dat voor een aantal doelgroepen extra aandacht nodig is om te zorgen dat ook zij prettig en passend een woning kunnen blijven vinden in onze regio.

Belangrijkste opgaven ten aanzien van specifieke doelgroepen

Samengevat zien de belangrijkste opgaven ten aanzien van specifieke doelgroepen er als volgt uit:

- De sterke vergrijzing en de extramuralisering die een aantal jaar geleden is begonnen, leiden er samen toe dat er een steeds grotere behoefte ontstaat aan zelfstandige woningen waarin huishoudens oud kunnen worden en zorg aan huis kunnen ontvangen.
- Voor starters is het de afgelopen jaren steeds lastiger geworden om aan een betaalbare (koop)woning te komen, ondanks de lage hypotheekrentestand. Dit komt voor een deel door de gestegen woningprijzen, een trend die we door het hele land zien. Lokaal wordt deze trend op een aantal plaatsen versterkt door de vraag naar tweede woningen in Zeeuws-Vlaanderen[16].
- In Zeeuws-Vlaanderen werken en wonen substantiële aantallen werknemers van buiten de regio. We willen kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor deze groepen werknemers, die van groot belang zijn voor de bedrijven en zorgpartijen in onze regio. Daarnaast neemt de beroepsbevolking in Zeeuws-Vlaanderen af. De behoefte aan werknemers van buiten de regio groeit. Hier moeten we rekening mee houden in ons woonprogramma.
- De instroom vanuit Vlaanderen is een grote kans voor Zeeuws-Vlaanderen. Om deze vraag te blijven bedienen is passend woningaanbod nodig. Uit onderzoek blijkt dat het vooral gaat om (aanstaande) gezinnen die op zoek zijn naar een betaalbare koopwoning in onze regio.
- Woningzoekende woonwagenbewoners met banden met de regio hebben recht op een standplaats binnen een redelijke termijn. Voor de gemeenten is het belangrijk de behoefte aan standplaatsen goed in beeld te hebben en houden.
- De ontwikkeling van het aantal instromende statushouders vraag om een flexibel woningaanbod voor deze doelgroep.

Goed wonen voor alle doelgroepen mogelijk maken en knelpunten aanpakken

De beschreven opgaven tonen aan dat er zich voor specifieke doelgroepen knelpunten voordoen op de woningmarkt. We willen goed wonen daarom actief mogelijk (gaan) maken voor alle doelgroepen.
Om de hiervoor beschreven opgaven het hoofd te kunnen bieden, zetten we in Zeeuws-Vlaanderen in op een aantal acties, die we lokaal concreet uitwerken in het uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 4):

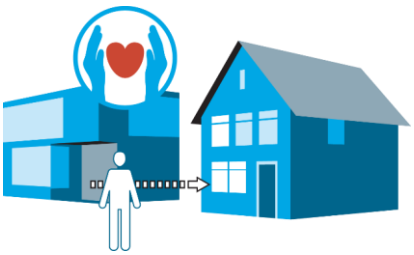
- **Afronden woonzorgvisies en specifiek aandacht voor nultredenwoningen**
- **Bouwen voor doorstroming en flexibele inzetbaarheid**
- **Op- en uitbouwen van een flexibele schil**

[16] De problemen voor starters op de woningmarkt zijn niet enkel toe te schrijven aan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen. Ook de afnemende financierbaarheid speel hierin een grote rol. Starters ondervinden onder andere de gevolgen van strikter wordende hypothecaire voorwaarden waardoor hun toegang tot de koopmarkt beperkt wordt.

- **Integratie van instromende inwoners**
- Actueel houden en uitvoering geven aan **woonwagenbeleid**
- Voldoen aan taakstelling omtrent **statushouders**

We lichten ze hierna beknopt toe.

Afronden woonzorgvisies en specifieke aandacht voor nultredenwoningen



Het is belangrijk dat er voldoende geschikte woningen zijn voor zelfstandig wonende huishoudens met een zorgbehoefte. Steeds meer mensen worden oud in hun huidige woning. Enerzijds omdat dit hun wens is en anderzijds omdat de overheid hierop aanstuurt. Dat leidt voor veel huishoudens tot andere wensen en eisen aan de woning. Als gevolg van de vergrijzing groeit de groep (zorgbehoevende) ouderen bovendien fors en ook andere zorgbehoevende doelgroepen worden steeds vaker extramuraal gehuisvest. Om een goede invulling te geven aan deze groeiende behoefte, werken we in Zeeuws-Vlaanderen op gemeenteniveau een woonzorgvisie uit, samen met de woningcorporaties en zorgpartijen. In Sluis is deze visie al verwerkt in het gemeentelijke Visiedocument Krachtig Verbonden[17]. In Hulst is de woonzorgvisie in april 2021 vastgesteld. In Terneuzen wordt nog aan de woonzorgvisie gewerkt. In deze woonzorgvisies werken we de gesignaleerde behoefte verder uit, zowel in aantallen woningen als ook in kenmerken van de benodigde woonvormen.

Parallel aan het opstellen van de woonzorgvisie hebben we ook nu al veel aandacht voor nultredenwoningen. De opgave is groot, dus we kunnen niet wachten. Zo willen we het aanpassen van bestaande woningen zoals eerder al aangegeven (verder blijven) faciliteren. Dit betekent dat de gemeenten voornamelijk voorzien in het aanbieden en delen van kennis en verwijzen naar bestaande regelgeving en (voornamelijk externe) subsidiemogelijkheden. Behalve subsidieregelingen denken we ook aan stimuleringsregelingen. Zo is hiervoor in 2006 onder andere de Stichting Woon Advies Commissie (WAC) opgericht. Zij geven gratis advies over onder andere het opwaarderen van bestaande woningen. Daarnaast wordt er op dit moment door de gemeente Sluis nagedacht over een stimuleringslening ter bevordering van het levensloopbestendig maken én verduurzamen van de bestaande voorraad. Door het opwaarderen van woningen, zoals het aanbrengen van een traplift of een slaap- en badkamer op de benedenverdieping, neemt de voorraad die geschikt is voor bewoning door ouderen en zorgbehoevenden toe. De woningeigenaar is hierbij zelf eerst aan zet, al dan niet in combinatie met bestaande subsidieregelingen.

Het aanpassen van grondgebonden eengezinswoningen is niet altijd wenselijk. Bij gezinswoningen van meer dan 120 vierkante meter of meer dan 2 slaapkamers kiezen we er als gemeenten voor verhuizen vóór aanpassen te faciliteren. Op deze manier zorgen we ervoor dat ouderen (wanneer mogelijk) doorstromen naar een voor hen geschikte woning (en besparen we mogelijk op Wmo-kosten) en spelen we tegelijkertijd een gezinswoning vrij voor de doelgroep waarvoor hij bedoeld is: gezinnen. We onderzoeken of de inzet van een verhuiscoach hierbij ondersteuning kan bieden en trekken samen met corporaties op bij het faciliteren van verhuizingen.

We streven ernaar zoveel mogelijk in de behoefte van ouderen te voorzien door woningen aan te passen. Dit is echter niet altijd mogelijk. Naast het aanpassen van bestaande woningen geven we daarom ook aandacht aan traploos bouwen, zoals appartementen en patiowoningen. Ook voor nieuwbouw van nultredenwoningen geldt dat dit niet overal passend is. Dit vraagt om keuzes tussen meer en minder passende locaties/kernen. We zetten primair in op de nieuwbouw van deze woningen in clusters, op locaties nabij zorgvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen, waarbij we steeds oog houden voor diverse wijken. Zo kunnen we de kwaliteit en betaalbaarheid van wonen en zorg het beste garanderen. In de gemeentelijke woonzorgvisies die we samen met woningcorporaties en zorgpartijen opstellen geven we hier verder invulling aan en houden we nadrukkelijk ook rekening met de verschillende passende woning- en omgevingskenmerken van de verschillende zorgdoelgroepen.

[17] In dit visiedocument is een toekomstvisie vastgesteld. Een plan van aanpak om de visie in de praktijk te brengen is hierin nog niet opgenomen.

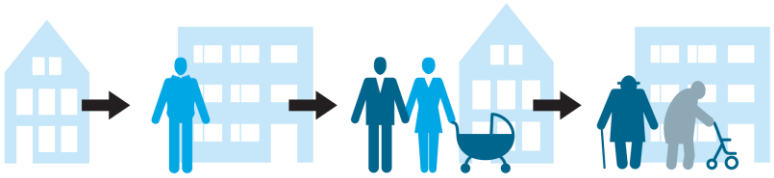
Tot slot hebben we aandacht voor begeleiding van oudere huishoudens bij het maken van keuzes en bij de eventuele verhuizing zelf. Verhuizen is een grote stap en we willen deze drempel zo laag mogelijk maken. Corporaties bieden deze hulp nu soms al aan. We gaan verkennen hoe we dit ook voor particuliere huishoudens kunnen aanbieden. Gemeente Hulst maakt bijvoorbeeld werk van het aanstellen van wooncoaches.

Bouwen voor doorstroming en flexibele inzetbaarheid

De woningprijzen in Zeeuws-Vlaanderen zijn de afgelopen jaren flink gestegen, waarmee de keuzeruimte op de woningmarkt vooral voor onder andere starters steeds beperkter is geworden. Deze groep heeft een sterke voorkeur voor een eigen koopwoning, maar doordat zij nog niet of nauwelijks vermogen hebben kunnen opbouwen is hun budget doorgaans relatief beperkt. Zij zoeken daarom een betaalbare woning. We zien eenzelfde patroon bij de huishoudens die vanuit Vlaanderen verhuizen naar Zeeuws-Vlaanderen: het gaat voor een belangrijk deel om starters en gezinnen die op zoek zijn naar een betaalbare woonruimte.

Om de kansen op de woningmarkt voor woningenzoekenden uit de regio, huishoudens die de regio eerder verlaten hebben maar nu weer terug willen keren én voor verhuisgeneigde Belgische huishoudens te vergroten en tegemoet te komen aan de veranderende woonwensen van de vergrijzende bevolking, zetten we, náást en met het eerder beschreven Ambitieprogramma, in op bouwen voor doorstroming. Het relatief beperkte aanbod van betaalbare woningen (koop en huur) hangt samen met de beperkte doorstroommogelijkheden voor ouderen. Doorstroming van ouderen die nu een reguliere grondgebonden woning bewonen naar aantrekkelijke nultredenwoningen, kan helpen de groep (koop)starters te laten in- en doorstromen. Het toevoegen van geschikte, aantrekkelijke woningen voor ouderen aan de bestaande voorraad, brengt verhuisketens op gang. Naarmate deze verhuisketens op gang komen, kunnen diverse typen huishoudens beter in hun huisvestingswensen en -eisen voorzien.

Ter verduidelijking: het toevoegen van een nultredenwoning voor ouderen kan tot wel vijf verhuisbewegingen genereren. Het toevoegen van een starterswoning zorgt daarentegen gemiddeld voor slechts één verhuisbeweging, waardoor de woningmarkt ‘op slot’ blijft en minder huishoudens hun gewenste stap op de woningmarkt kunnen maken.



Parallel bekijken we ook waar eventueel nog nieuwbouw voor starters kan plaatsvinden, bijvoorbeeld in combinatie met sloop van incourante delen van de bestaande woningvoorraad. Nieuwbouw in dit betaalbare segment is in de praktijk lastig: de nieuwbouwkwaliteit en de bouwkostenontwikkeling maakt deze woningen vaak duurder dan de bestaande voorraad. We zoeken echter naar creatieve oplossingen, ook met het oog op de demografische transitie. Denk aan levensloopbestendige grondgebonden woonvormen die nu door starters worden betrokken maar later ook geschikt zijn voor de groeiende groep oudere huishoudens. Creativiteit is nodig om enerzijds aantrekkelijk te blijven voor starters (en deze groep mogelijk te laten groeien) en anderzijds in te kunnen spelen op de woonbehoeften van vergrijzende huishoudens in de regio. We willen woningen realiseren die flexibel inzetbaar zijn en zo de woonwensen -en eisen van verschillende doelgroepen kunnen vervullen. Zie hiervoor ook de volgende paragraaf over op- en uitbouw van een flexibele schil van woningen. We nodigen marktpartijen uit met ons mee te denken en zoeken hierbij ook nadrukkelijk de samenwerking op met de andere Zeeuwse regio’s. We sluiten hiermee aan op actielijn 6 vanuit de Zeeuwse Woonagenda. Zo worden er provincie breed enkele pilots opgestart als opmaat naar uitbouw van de flexibele schil.

Om de hierboven beschreven doorstroming daadwerkelijk om gang te brengen, onderzoeken we de komende periode de mogelijkheden die we hiervoor hebben. Om maximale doorstroming te creëren willen we met name ouderen bewustmaken van de mogelijkheden die er zijn en hen, indien gewenst, helpen het verhuisproces te versoepelen en versnellen. Dit kan bijvoorbeeld door een doorstroommakelaar in het leven te roepen.

Op- en uitbouwen van een flexibele schil

We constateren dat er naast 'regulier' wonen ook steeds meer behoefte is aan een flexibele schil van bijvoorbeeld middenhuurwoningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (€ 752,33 (prijspeil 2021) tot circa € 950). Deze flexibele schil bedient vraag vanuit doelgroepen die (nog) niet voldoende middelen hebben om een 'reguliere' woning te kopen of huren en vanwege een te hoog inkomen ook niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Ook is er een groep woningzoekenden die bewust op zoek is naar flexibiliteit. Dit kan bijvoorbeeld in verband met onzekerheid over en/of tijdelijkheid van werk of als tussenoplossing na het verbreken van een relatie. Voor een deel van de doelgroepen is flexwonen dus een tussenstap, voor andere doelgroepen zoals studenten, kenniswerkers of statushouders is het een eerste opstap naar een reguliere woning op termijn. In totaal gaat het om een behoefte aan circa 1.065 woningen in middenhuur.



Een andere – voor Zeeuws-Vlaanderen belangrijke doelgroep – is de groep werknemers van buiten de regio. Door de krapte op de arbeidsmarkt neemt het belang van arbeidsmigranten en werknemers van buiten Zeeuws-Vlaanderen voor de economie toe. Op dit moment zijn er in Zeeland naar schatting circa 7.050 arbeidsmigranten werkzaam, waarvan circa 2.260 in Zeeuws-Vlaanderen. We verwachten tussen 2019 en 2029 een structurele extra huisvestingsvraag van 400 longstay arbeidsmigranten (huisvestingsplekken) voor deze tienjaarsperiode. Onder bepaalde voorwaarden kan de extra behoefte oplopen tot 1.050 arbeids-migranten(huisvestingsplekken) de komende tien jaar. Concreet gaat het in Zeeuws-Vlaanderen bijvoorbeeld om buitenlandse werknemers in de zorg en bij Dow Benelux in Terneuzen. We constateren dat het hier, in tegenstelling tot veel andere Zeeuwse regio's, voor een belangrijk deel (ca. 80%) gaat om long-stay werknemers, die behoefte hebben aan een reguliere huurwoning. Voor de hogere inkomens gaat dit om een middenhuurwoning. Onder andere alleenstaanden met een lager inkomen komen echter ook in aanmerking voor een sociale huurwoning. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om zorgmedewerkers afkomstig uit het buitenland. De reguliere behoefte vanuit arbeidsmigranten is onderdeel van de prognose en daarom reeds onderdeel van het basisprogramma (paragraaf 2.3).

Om te komen tot een passende flexibele schil in Zeeuws-Vlaanderen werken we in het kader van de Zeeuwse Woonagenda samen met andere gemeenten aan een onderzoek naar flexwonen. Doel is om uiteindelijk vanuit dit onderzoek te komen tot een aantal pilots verspreid door de provincie die een breed leereffect hebben. Parallel gaan we binnen onze regio al verkennen welke initiatieven mogelijk waar kunnen landen, waarbij de focus ligt op het huisvesten van werknemers van buiten de regio. Uiteraard blijven we daarbij contact houden met het bedrijfsleven en monitoren we gezamenlijk de effecten van de huidige coronacrisis. In samenwerking met de corporaties houden we bij het maken van prestatieafspraken al rekening met de huisvesting van spoedzoekers in de regio.

De flexibele schil voorziet in een tijdelijke behoefte vanuit specifieke doelgroepen en dient als op- of tussenstap naar een reguliere woning. Flexwoningen zelf kunnen tijdelijk van aard zijn (verplaatsbaar), het kan gaan om verhuur die tijdelijk van aard is, of om een combinatie van beide. Flexwonen kan worden gerealiseerd in nieuwbouw, transformatiepanden en in de vorm van modulaire verplaatsbare woonunits. We benadrukken dat flexwonen een brede rol vervult op de woningmarkt: deze rol gaat verder dan het bedienen van de vraag vanuit de hier specifiek onderzochte doelgroepen. Een flexibele schil kan ook ruimte bieden aan starters die in de huidige hoogconjunctuur moeilijk aan een reguliere woning komen, aan huishoudens die van buiten de regio naar Zeeland trekken voor werk, maar nog niet direct een woning hebben, of aan huishoudens die letterlijk wachten op hun nieuwe woning (bij vertraagde nieuwbouw, herstructurering, et cetera).

INZICHT IN NIET-INGESCHREVENEN

Iedere persoon die zich voor langer dan 4 maanden vestigt in Nederland is verplicht zich in te schrijven bij de gemeente.[18]. Zoals beschreven merken we dat dit toch niet altijd gebeurt, waardoor er (soms meerdere) huishoudens wonen in woningen die op papier leeg staan. We hebben op dit moment onvoldoende zicht op de mate waarin dit voorkomt. Daarom werken we de komende tijd aan een registratiesysteem voor personen die zich hier voor langere tijd vestigen, waarin overnachting verplicht geregistreerd wordt en zo beter inzicht te krijgen in de niet-ingeschreven in de regio. Wanneer nodig nemen we daaropvolgend passende maatregelen. Onderdeel hiervan zal een meldingsplicht zijn wanneer instromende huishoudens zich, al dan niet tijdelijk, in een van de drie regiogemeenten vestigen. Gemeente Sluis heeft al eerder onderzoek laten uitvoeren om het gebruik van de woningvoorraad inzichtelijk te maken. Daaruit is niet gebleken dat veel woningen worden gebruik zonder inschrijving in het BRP. Deze actielijn in de Woonvisie zal daarom met name gelden voor de gemeenten Hulst en Terneuzen. Het zal een intensief en tijdrovend traject zijn om een compleet overzicht van niet-ingeschrevenen te verkrijgen en een registratiesysteem op te zetten en toe te zien op handhaving ervan. Om dit te bekostigen willen we onder andere toeristenbelasting gaan heffen op huishoudens die zich voor korter dan vier maanden in onze regio vestigen.

Integratie van instromende inwoners vanuit het buitenland

Zeeuws-Vlaanderen is in trek bij instromers vanuit het buitenland. Het gaat hierbij om zowel jonge huishoudens die de grens vanuit Vlaanderen oversteken op zoek naar een betaalbare woning, als ook buitenlandse werknemers die zich vanwege werk (bij bijvoorbeeld Dow Terneuzen of Tragel Zorg in Clinge) voor langere tijd in de regio vestigen. Naast dat we blij zijn dat deze doelgroepen onze regio versterken, willen we ook dat ze een actief onderdeel uitmaken van onze samenleving en dat ze voldoende kansen krijgen tot integratie. We zien hierin een rol voor onszelf als gemeenten, de corporatie, het bedrijfs- en verenigingsleven en eventueel een rol vanuit het Expat Center Zeeland, gevestigd in Terneuzen.

Concreet willen we werk maken van een regionale wegwijscoach die instromende huishoudens begeleidt op zowel de woningmarkt als de zaken rondom integratie in de Zeeuws-Vlaamse samenleving. Ook valt te denken aan een ‘buddy’ voor nieuwe huishoudens en regelingen omtrent kinderopvang en scholing van met name kinderen met Vlaamse ouders. In Hulst is hiervoor onlangs een pilot opgestart.

Actueel houden en uitvoering geven aan passend woonwagenbeleid

Het woonwagenbeleid maakt onderdeel uit van het volkshuisvestingsbeleid. Iedere gemeente is verantwoordelijk voor haar eigen woonwagenbeleid, waarbij het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid, opgesteld door de Rijksoverheid, in acht wordt genomen. Om zo goed mogelijk in de wensen van woonwagenbewoners te kunnen voorzien, monitoren we de behoefte en blijven we in overleg met bewoners. Concreet geven we uitvoering aan het Rijksbeleid:

- Woonwagenbewoners in staat stellen in familieverband op een woonwagenlocatie te wonen
- De behoefte aan standplaatsen helder in beeld houden
- Toegelaten instellingen laten voorzien in huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren
- In overleg te treden met woonwagenbewoners om hun woningbehoefte in kaart te brengen
- Een woningzoekende woonwagenbewoner met banden met de gemeente, binnen een redelijke termijn kans te bieden op een standplaats

Op dit moment is de behoefte per gemeente in beeld. We blijven dit monitoren om eventuele veranderingen in de toekomst tijdig te kunnen constateren. Omdat gemeenten in essentie geen huisvesters zijn, zien we als gemeenten een grotere taak weggelegd voor de in de regio actieve corporaties wanneer het gaat om de huisvesting van woonwagenbewoners. De invulling van deze taak nemen we op in de te maken prestatieafspraken en kan verschillen per gemeente. Zo valt een groot deel van de woonwagens in Terneuzen in

[18] Voor personen die zich hier voor korter dan vier maanden vestigen hebben we een aantal verblijfslocaties aangewezen.

het koopsegment en hebben gemeente Hulst en de corporaties onlangs al afspraken gemaakt met betrekking tot het huisvesten van woonwagenbewoners.

Voldoen aan taakstelling omtrent statushouders

De instroom van asielzoekers, en daaraan gekoppeld het aantal statushouders, laat zich lastig voorspellen. Oplaaiende conflicten, klimaatveranderingen of andere factoren kunnen leiden tot schommelingen en pieken in de vluchtelingenstromen. De instroom van vluchtelingen was bijvoorbeeld in de periode 2014-2016 relatief groot, als gevolg van de aanhoudende conflicten in het Midden-Oosten.

Ook veranderingen in regelgeving, zowel in Nederland als elders, kunnen van invloed zijn op de instroom van vluchtelingen. Het opwerpen van juridische belemmeringen tegen immigratie, zoals de vluchtelingen-deal met Turkije, leidde bijvoorbeeld tot een grote daling in migratiestromen. Migratiestromen laten zich dus lastig vooraf voorspellen. Situaties kunnen snel veranderen.

Indicatief verwachten we op provincieniveau behoefte aan 190 tot 420 woningen in de flexibele schil voor de opvang van (overwegend jonge en alleenstaande) statushouders. Maken we een regionale verdeling op basis van de taakstelling per regio, dan zien we dat op basis van de prognose circa 28% van de statushouders naar verwachting in Zeeuws-Vlaanderen landt. Daarmee komt de behoefte uit op circa 52 tot 116 woningen voor statushouders. Vanuit de Zeeuwse Woonagenda werken we, zoals hierboven beschreven, toe naar een flexibele schil van woonvormen waar we statushouders, mocht het nodig zijn, kunnen huisvesten. In de voorbije jaren is gebleken dat onze corporaties uitstekend in staat zijn geweest te voldoen aan de taakstelling. We zetten de actuele gang van zaken voort in de toekomst.

Bij huisvesting van statushouders houden we ons aan de afspraken zoals gemaakt met het Plan van Aanpak flexibilisering asielzoekers Zeeland. Om in Zeeland de opgaven het hoofd te kunnen bieden en kansen optimaal te kunnen benutten, dienen de Zeeuwse gemeenten gezamenlijk op te trekken op dit dossier. Daarom staan we samen voor een Zeeuws-brede aanpak voor de gesignaleerde opgaven en kansen. Vanuit het uitgangspunt dat elke gemeente bijdraagt aan dit dossier, passend bij haar mogelijkheden. Met als doel een voortvarende match van de kansrijke statushouder aan woning en werk in Zeeland, streven we naar regie op Zeeuwse schaal met flexibele concepten en maatwerk als middelen, ook vanuit het Rijk. Zo combineren we de opgaven en creëren we kansen voor de statushouder, de gemeenten en de samenleving.

3.4 Vitaliteit en leefbaarheid in de kernen op peil houden

De hiervoor beschreven ambities dragen ieder vanuit hun eigen invalshoek al bij aan de vitaliteit en leefbaarheid in de kernen. We vinden dit echter een belangrijk thema waar we extra aandacht aan willen besteden, juist omdat de leefbaarheid mede als gevolg van de demografische transitie op sommige plaatsen onder druk komt te staan.

Belangrijkste opgaven ten aanzien van vitaliteit en leefbaarheid in de kernen

Samengevat zien de belangrijkste opgaven ten aanzien van de leefbaarheid in de kernen er als volgt uit:

- Het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in kernen hangen voor bepaalde doelgroepen (bijvoorbeeld ouderen, of gezinnen met kinderen) nauw met elkaar samen. Door ontgroening en daling van het aantal huishoudens daalt in bepaalde kernen van beperkte omvang het draagvlak voor voorzieningen. Als gevolg hiervan verdwijnen er voorzieningen en gaat de aantrekkelijkheid van de kern om er te wonen voor een deel van de doelgroepen verder achteruit. Zoals beschreven in de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen is er daarentegen ook een groep huishoudens die heel bewust kiest voor wonen in kernen met een laag voorzieningenniveau. Hier richten bewoners zich meer op het functioneren als gemeenschap. Bij deze opgave zien we een nadrukkelijke link met de recent opgestelde Woonzorgvisies.
- De transitie van winkels en andere bedrijfspanden naar andere functies kan een kans zijn, wanneer er sprake is van langdurige leegstand. Tegelijkertijd kan het ook leiden tot verdere achteruitgang van het voorzieningenniveau, doordat (ruimte voor) bedrijvigheid permanent verdwijnt. Dit vraagt om het maken van slimme keuzes, gebaseerd op wat uiteindelijk het meeste bijdraagt aan structuurversterking.

We willen de vitaliteit en leefbaarheid op peil houden

De leefbaarheid staat op diverse plekken door een samenloop van de hiervoor beschreven omstandigheden onder druk. Dit vraagt om actie. We willen de vitaliteit en leefbaarheid op peil houden. Daarom zetten we in Zeeuws-Vlaanderen in op een aantal acties:

- **Profiel op kernen concretiseren**
- (vervangende) nieuwbouw mogelijk houden, wel kiezen voor **inbreiding boven uitbreiding**
- **Integrale afweging bij transformatiemogelijkheden**

We lichten ze hierna beknopt toe.

Profiel op kernen concretiseren

De demografische transitie, vergrijzing en ontgroening is in de kleine kernen soms al goed merkbaar. Het voorzieningenniveau staat onder druk of is inmiddels al gedaald. Deze trends zijn niet altijd tegen te gaan, maar we kunnen ons wel maximaal inspannen om de leefbaarheid desondanks op peil te houden en slimme keuzes te maken. We denken na over initiatieven om de leefbaarheid te bevorderen en te behouden, zoals bijvoorbeeld brede scholen, waarbij de basisschool wordt gecombineerd met nog een aantal andere voorzieningen of een multifunctionele accommodatie, zoals een dorpshuis in combinatie met andere voorzieningen. Niet alles kan overal. Het is daarom nodig dat er slimme keuzes worden gemaakt omtrent voorzieningen, rekening houdend met onder andere draagvlak en reikwijdte van verschillende soorten voorzieningen. Ook kijken we in hoeverre (vervangende) nieuwbouw kan bijdragen aan het op peil houden van de leefbaarheid, ook wanneer nieuwbouw voor groei niet meer aan de orde is.

Het maken van keuzes is daarbij nodig. Daarbij gaat het niet alleen om de keuzes over nieuwbouw, maar ook over de haalbaarheid van het behouden en/of realiseren van (zorg) voorzieningen en het aanpakken van de (bestaande) woningvoorraad. Zo wordt in het gemeentelijk Visiedocument Krachtig Verbonden in Sluis ingezet op een woonzorgcentrum in de twee grootste kernen, geclusterd wonen met basisvoorzieningen in drie kernen en voor de overige kernen enkel ambulante zorg. Dit soort keuzes zijn belangrijk om te komen tot de best passende oplossingen per type kern en het inzetten van de juist instrumenten en middelen om tot die oplossingen te komen. Het is van belang bewuste keuzes te maken; wat doe je waar en wat zijn hiervan de consequenties? Hierbij sluiten we aan bij de woonzorgvisies, de op te stellen omgevingsvisies en lokaal beleid zoals Krachtig Verbonden in Sluis.



(vervangende) Nieuwbouw mogelijk houden, wel kiezen voor inbreiding boven uitbreiding

Nieuwbouw voor groei is in kleinere kernen niet altijd meer aan de orde. Toch willen we ook in deze kernen de mogelijkheden behouden de woningvoorraad van een kwaliteitsimpuls te kunnen voorzien. Soms met een kleine uitbreiding van de woningvoorraad, soms met sloop-nieuwbouw. Daar waar we overgaan tot nieuwbouw in de kernen kiezen we in algemene zin voor inbreiding boven uitbreiding. Door te kiezen voor structuurversterkende locaties behouden we de vitaliteit en sociale cohesie binnen de kernen en spelen we in op de woonwensen van ouderen die het over het algemeen op prijs stellen op loopafstand van voorzieningen te wonen. Daarnaast sluiten we met deze aanpak aan bij het ‘zorgvuldig ruimtegebruik’ zoals opgenomen in de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Integrale afweging bij transformatiemogelijkheden

Transformatie van leegstaande (winkel)panden in en rondom het centrum van met name de grotere kernen biedt onder andere kansen om te voorzien in de woningbehoefte van de groeiende groep oudere huishoudens. Het gaat om aantrekkelijke en centrale locaties nabij voorzieningen. Om goede keuzes te maken over de vraag of transformatie haalbaar en verstandig is, zetten we in op een integrale afweging. Daarbij wordt goed gekeken of het

pand niet op een andere wijze kan worden ingezet die ook bijdraagt aan de vitaliteit en leefbaarheid van een kern. Indien transformatie tot wonen vanuit een breed perspectief de beste optie blijkt, kijken we hoe we hier optimaal kunnen ondersteunen. We onderzoeken samen met de andere regio's in Zeeland vanuit de Zeeuwse Woonagenda hoe we leegstaand vastgoed optimaal kunnen benutten voor invulling van de woningmarktopgave. We houden hiermee rekening met de integrale afwegingskaders die we per gemeente in het kader van de Plannen van aanpak Plancapaciteit hebben opgesteld[19]. Parallel maken we bij heropening van de provinciale subsidieregeling 'hergebruik leegstaande panden' gebruik van de regeling, om een financiële bijdrage te leveren aan oplossingen voor de gesignaleerde opgaven. We blijven alert op de toepassingsmogelijkheden hiervan en gaan met de provincie in gesprek over de transformatie van functies naar wonen, in relatie tot de (beperkte) Ladderruimte die we op dit moment hebben in onze gemeenten.

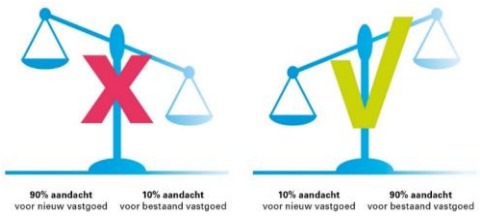
Naast leegstaand (winkel)vastgoed in de kernen zien we ook een toename in de hoeveelheid vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Dit vergroot de urgentie om te komen tot een nieuwe invulling voor voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Als de mogelijkheid tot hergebruik van dergelijke gebouwen wordt benut, kan dat een positief effect hebben op de leefbaarheid in de omgeving en staat van het vastgoed zelf. We staan als regio open voor initiatieven met betrekking tot transformatie van VAB naar verschillende woonvormen, mits deze passen bij de gesignaleerde toekomstige behoefte en binnen de Ruimte Voor Ruimte regeling vanuit de provincie. Het gaat bijvoorbeeld om nultreden-woonvormen of echt landelijk wonen, vaak gerealiseerd in (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO). Transformatie naar andere functies sluiten we echter ook niet uit. Per casus hanteren we maatwerk.

3.5 Werken aan een kwalitatief goede bestaande voorraad

Bestaande voorraad sterk bepalend voor kwaliteit woningvoorraad Zeeuws-Vlaanderen

Een kwalitatief goede woningvoorraad en woonomgeving is cruciaal voor leefbare kernen, doorstroming op de woningmarkt en prettig wonen voor zowel huishoudens met een lokale binding als ook voor het (blijven) aantrekken van huishoudens vanuit Vlaanderen. Meer dan 95% van het benodigde aantal woningen over 10 jaar staat er nu al. Nieuwbouw brengt een kwalitatief belangrijke, maar in omvang beperkte voorraadverandering teweeg. De kwaliteit van de bestaande voorraad is daarmee bepalend voor de totale woningvoorraadkwaliteit in Zeeuws-Vlaanderen.

De bestaande woningvoorraad zien we als een woningportefeuille die we zo toekomstgericht mogelijk willen maken. Dit betekent dat naast kwalitatief goede nieuwbouw ook herstructurering aan de orde is voor de minst toekomstbestendige delen van de bestaande voorraad. Daarnaast gaat het om renovatie, verduurzaming en het levensloopbestendig maken van woningen met voldoende perspectief.



Belangrijkste opgaven bestaande voorraad

Samengevat zien de belangrijkste opgaven in de bestaande voorraad er als volgt uit:

- De combinatie van woningkenmerken (lage energieprestatie, beperkte aanpasbaarheid, etc.) en omgevingskenmerken (voorzieningen onder druk, achteruitgang leefbaarheid, etc.) maakt delen van de bestaande voorraad kwetsbaar, zeker wanneer de marktdruk in sommige segmenten mogelijk gaat afnemen. Het gaat vooral om kleine grondgebonden sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koopwoningen in diverse prijsklassen. Lokaal leidt dit soms nu al tot leegstand en verkrotting, of ligt dit op termijn op de loer.
- De in Zeeuws-Vlaanderen actieve corporaties pakken hun rol wanneer het gaat om verduurzaming van de woningvoorraad. Een belangrijk deel van de kwetsbare woningen zit echter ook in particulier bezit. Dit maakt de opgave complex en kostbaar. Het bundelen van kennis en middelen op Zeeuws- en regioniveau is daarom

[19] Terneuzen en Hulst hebben dit afwegingskader al ingevuld, Sluis maakt hier de komende maanden werk van.

belangrijk. We hebben om deze reden ook als regio meegedaan aan de aanvraag voor het Volkshuisvestingsfonds.
- Ook in de minder kwetsbare delen van de bestaande voorraad is er een verduurzamingsopgave.
- Vooral in Sluis wordt een substantieel deel van de woningvoorraad niet ingezet voor permanente bewoning. Dit brengt risico's ten aanzien van de leefbaarheid met zich mee.

We werken actief aan een toekomstbestendige woningvoorraad

Om de hiervoor beschreven opgaven het hoofd te kunnen bieden, kiezen we ervoor om actief werk te maken van een toekomstbestendige woningvoorraad. We willen dit verwezenlijken met de volgende acties, die we lokaal concreet uitwerken in het uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 4):
- **Ruimte creëren voor kwaliteitsimpuls woningportefeuille**
- Het ontwikkelen en inzetten van hiervoor ondersteunende **financiële instrumenten**
- Het **stimuleren en faciliteren van een brede en duurzame transitie in de woningvoorraad**
- **Hergebruik leegkomende** (monumentale) **panden**
- We zetten sterker in op het **managen van de leefbaarheid** in relatie tot tweede woningbezit en recreatieve verhuur

We lichten ze hierna beknopt toe.

Herstructurering creëert ruimte voor kwaliteitsimpuls woningportefeuille

Zoals eerder beschreven willen we ruimte maken voor gewenste nieuwbouw. Met onder andere herstructurering willen we ruimte creëren voor versterking van de woningportefeuille door nieuwbouw die 100% matcht met de toekomstige woningbehoefte. Op kansrijke locaties zetten we in op herstructurering, om zo wijken en buurten een vitaliteitsimpuls te geven. Deze ambitie hangt nadrukkelijk samen met onze nieuwbouwambitie. Zoals eerder beschreven willen we werk maken een additioneel Transitieprogramma om schuifruimte te creëren in de bestaande woningvoorraad.

In het Transitieprogramma reserveren we in eerste instantie 300 woningen om de aanpak van de bestaande voorraad mogelijk te maken. Dit borgen wij met het Transitiefonds Zeeuws-Vlaanderen. Dit fonds bevat een vast bedrag per woning van € 13.500 die vanuit het Transitieprogramma wordt toegevoegd (gelijk aan de sloopkosten). Het vullen van het fonds geschied door bijdragen vanuit de gemeenten en initiatiefnemers van de 300 woningen. Het Transitiefonds borgen we in een Structuurvisie/Omgevingsvisie. Welke woningen we aanpakken, werken we uit in deze Structuurvisie/Omgevingsvisie. Daarnaast zijn we in overleg met de provincie Zeeland en het Rijk om het fonds verder te ondersteunen door slimme koppelingen met regelingen zoals PIW en VHF zodat een vliegwiel ontstaat. Daarnaast willen we werk maken van een structurele langjarige samenwerking met het Rijk. We willen onze regio beter bij het Rijk op het netvlies krijgen en zo de opgaven die we hebben gezamenlijk oppakken. Zodra compensatie (financieel) geborgd is, kan aanspraak gemaakt worden op dit deel van het Transitieprogramma. Het extra programma kan worden ingezet wanneer aantoonbaar is dat hiermee schuifruimte in kwetsbaar bezit ontstaat en wanneer toevoegingen kwalitatief complementair zijn aan de bestaande woningvoorraad en gelegen op binnenstedelijke locaties.

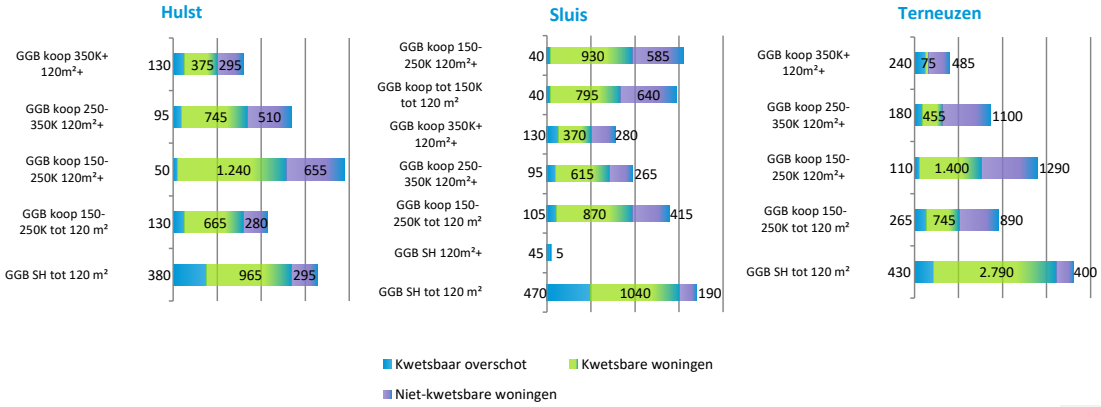
We zien een nadrukkelijke samenhang tussen het Ambitieprogramma en het Transitiefonds. Wanneer bijvoorbeeld blijkt dat de extra instroom vanuit Vlaanderen tegenvalt, willen we meer woningen dan de 300 woningen in het basisprogramma in de bestaande voorraad gaan aanpakken vanuit het Transitieprogramma. Het aantal woningen zal dan boven de 300 uitkomen. We werken dit verder uit in de Structuurvisie/Omgevingsvisie. Zie hiervoor ook de toelichting in paragraaf 3.2.

Woningen waar overschotten van ontstaan (type, soort en prijsklasse) én die relatief kwetsbaar zijn, zijn het meest risicovol. In totaal zijn dit er 885 in Hulst, 1.025 in Sluis en 1.460 in Terneuzen. Dit zijn samen circa 3.370 woningen in kwetsbare overschotten op regioniveau. Onderstaande figuren tonen de segmenten waarin naar verwachting de grootste kwetsbare overschotten in gaan ontstaan[20]. Het gaat voor Hulst en Terneuzen om een top

[20] Omwille van de leesbaarheid hebben we voor Hulst en Terneuzen de top 5 grootste kwetsbare overschotten weergeven en voor Sluis de top 7.

5 en voor Sluis om een top 7. De kwetsbare overschotten vinden we vooral terug in de kleine grondgebonden sociale huurwoningen en reguliere grondgebonden koopwoningen.

Kwetsbare overschotten per gemeente

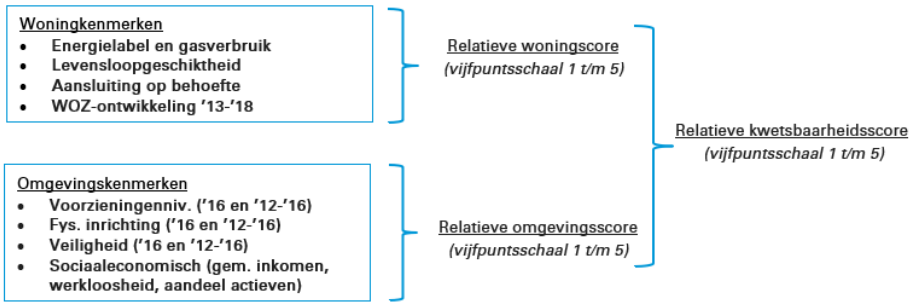


Bron: KWOZ (2020). GGB = grondgebonden, SH = sociale huur.

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

SCORING WONINGEN

De Monitor Bestaande Voorraad (onderdeel van het KWOZ) werkt als een benchmark: telkens worden waarden op woningniveau per indicator gescoord ten opzichte van de waarden van alle andere woningen binnen de gemeente. Hieruit volgt een relatieve score (schaal 1 tot 5). De relatieve scores op de 4 indicatoren onder **woningkenmerken** worden bij elkaar opgeteld en de optelsom wordt wederom relatief gewaardeerd ten opzichte van de optelsom van alle woningen. Hieruit volgt een **relatieve woningscore**. Woningen worden op een vergelijkbare wijze (relatief) op omgevingskenmerken gescoord. Uit de **relatieve omgevingsscore** en de **relatieve woningscore** samen wordt de **relatieve kwetsbaarheidsscore** berekend. In een aantal gevallen zijn de omgevingsindicatoren opgebouwd uit subindicatoren. Voorbeeld: de huidige score op veiligheid en de ontwikkeling van de score op veiligheid in het verleden bepalen samen de indicatorscore 'Veiligheid'. In een enkel geval is dit ook gedaan bij het bepalen van de woningscore, namelijk de woningindicator 'energielabel'. Onderstaand is de opbouw schematisch weergegeven. Zie voor een uitgebreide toelichting per indicator het KWOZ.



Voor een succesvolle aanpak van de bestaande voorraad is een sterke samenwerking tussen stakeholders cruciaal. Zo kunnen middelen en handelingsperspectieven maximaal worden benut. We trekken als regiogemeenten in de eerste plaats samen op met particuliere woningeigenaren. Daarnaast trekken we samen op met de woningcorporaties, waarbij de kennis en expertise vanuit de corporaties mogelijk als vliegwiel kan dienen voor een integrale en wijkgerichte aanpak van de bestaande woningvoorraad. Alleen samen kunnen we de benodigde ingrepen in de voorraad (financieel) uitvoerbaar maken.

De corporaties nemen al jaren hun verantwoordelijkheid wanneer het gaat om verduurzaming en/of herstructurering van hun voorraad. De grootste uitdaging zien we dan ook in het kwetsbare particuliere segment. Samen met de corporaties als ervaringsdeskundigen willen we werk maken van een integrale aanpak bij herstructurering in wijken met gemengd bezit.

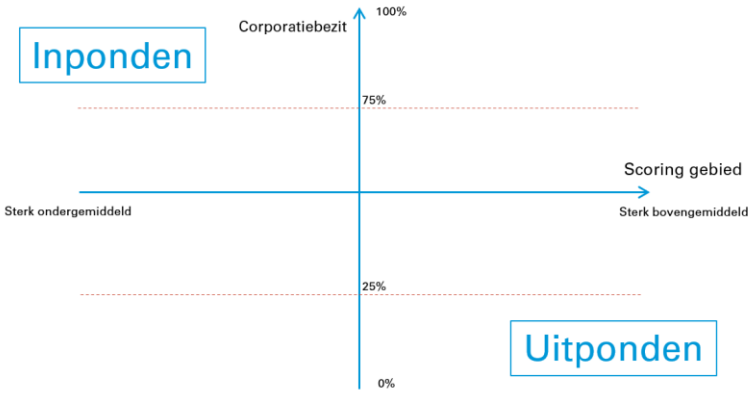
Zoals te zien in bovenstaande figuren valt een aanzienlijke deel van de kwetsbare overschotten in het sociale segment. Voor corporaties is er een taak weggelegd om hun kwetsbare overschotten op den duur te verkleinen, en om te vormen naar woonvormen waar op termijn wél een groeiende behoefte aan is: sociale huurwoningen in het nultredensegment. In eerste instantie gaat het in Hulst om circa 380 woningen, in Sluis om 515 woningen en in Terneuzen om 430 grondgebonden woningen in kwetsbare wijken. Ervaring leert dat de sociale huurwoningen in de kleinste kernen bij afnemende druk het eerst hun aantrekkelijkheid verliezen. Veel (oudere) huishoudens uit deze kernen kiezen, wanneer de mogelijkheid zich voordoet, namelijk vaak voor een sociale huurwoningen nabij voorzieningen.

We gaan met de corporaties in het kader van de prestatieafspraken het gesprek aan over het uitponden (en eventueel inponden) van kwetsbare woningen in de bestaande voorraad. Zo willen we vergaande versnippering van bezit in gebieden met kwetsbare corporatiewoningen voorkomen en solitaire particuliere woningen welke tussen de corporatiewoningen staan, mee laten nemen in eventuele herstructurerings- en/of renovatietrajecten.[21] We leggen de basis voor een integrale gebiedsgerichte aanpak bij dergelijke projecten en houden hierbij ook rekening met het uitgangspunt van ‘diverse wijken en kernen’ wat de corporaties hanteren.

Om dit concreet te maken, maken we gebruik van en sluiten we aan op de scan van de bestaande voorraad die we maakten in het kader van het KWOZ. Hierin is onder andere op postcode 6 niveau in beeld gebracht hoe kwetsbaar de woningvoorraad in een gebied is[22] en hoe het bezit in het gebied is verdeeld (corporatiebezit vs. bezit van particulieren). In kwetsbare gebieden (gebieden die ondergemiddeld scoren (score 1 of 2)) en waar de corporatie al meer dan 75% van de woningen in bezit heeft, willen we als uitgangspunt hanteren dat de corporatie waar mogelijk gaat inponden, om zo de kwetsbare voorraad op laag schaalniveau integraal aan te kunnen pakken. In gebieden die niet kwetsbaar zijn en al 75% of meer in particuliere handen is willen we de corporaties juist vragen uit te ponden[23]. Het gaat hierbij nadrukkelijk om lage schaalniveaus. Op wijk- en kernniveau willen we samen met de corporaties blijven werken aan een gemêleerde woningvoorraad en zo geen eentonige ‘eilanden’ van eenzelfde soort woningen te laten ontstaan.

[21] In Hulst worden hier al bestuurlijk afspraken over gemaakt.
[22] Onder andere gebaseerd op woning- en omgevingskenmerken
[23] De genoemde percentages zijn een eerste startpunt bij gesprekken met de corporaties.

Uitgangspunten vanuit gemeenten bij opstelling prestatieafspraken met corporaties



We beseffen dat veel afhankelijk is van de portefeuillestrategie van corporaties. Met de monitor van de bestaande voorraad hebben we daarbij een goed beeld van kwetsbaar particulier bezit én kwetsbare woningen in bezit van corporaties. We gaan op korte termijn met de corporaties om de tafel om de monitor en hun strategie zo goed als mogelijk op elkaar af te stemmen en de woningvoorraad zo per gebied integraal van een kwaliteitsinjectie te kunnen voorzien.

Daarnaast trekken we vanuit de Zeeuwse Woonagenda samen op met andere Zeeuwse regio's waar het gaat om het gebiedsgericht aanpakken van de bestaande voorraad. Vanuit deze samenwerking werken we toe naar concrete pilots, om de bestaande voorraad slim en betaalbaar aan te pakken en te leren voor vervolgacties.

Ontwikkelen en inzetten van ondersteunende financiële instrumenten

Om het aanpakken van de bestaande voorraad financieel uitvoerbaar te maken zetten we in op (nieuwe) financiële instrumenten. Er is niet één oplossing: het bundelen van geldstromen en slim samenwerken is cruciaal. We doen dit dan ook niet alleen als gemeenten en regio: we trekken hierbij vanuit de Zeeuwse Woonagenda op met andere Zeeuwse regio's. Mogelijke kansrijke financiële instrumenten om de opgave in de particuliere voorraad betaalbaar te maken verkennen we samen en werken we uit tot concrete pilots. Daarnaast zetten we KLUS (KrottenLijstUitvoeringsStrategie) in alle drie de gemeenten voort en blijven we de provinciale PIW benutten. Daarbovenop dingen we als regio mee wanneer het Rijk besluit budget beschikbaar te maken voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad. Dit kan zijn via een nieuwe structurele regeling of bijvoorbeeld een tweede tranche van het Volkshuisvestingsfonds.

Met een uitkering vanuit een eventuele tweede tranche van het Volkshuisvestingsfonds kunnen gemeenten investeren in de verbetering van woonkwaliteit, leefomgeving en verduurzaming in kwetsbare gebieden. Het Volkshuisvestingsfonds is open voor alle gemeenten, waarbij de regio Zeeuws-Vlaanderen is aangewezen als één van de aandachtsgebieden. Gemeenten kunnen individueel maar ook samen (als regio) een aanvraag indienen. De mogelijke bijdrage vanuit een tweede tranche van het Volkshuisvestingsfonds willen we gebruiken bij de aanpak van de bestaande voorraad. Daarnaast willen we, zoals beschreven, werk gaan maken van een structurele langjarige samenwerking met het Rijk om de opgaven die we zien gezamenlijk aan te pakken.

Stimuleren en faciliteren van een brede en duurzame transitie in de woningvoorraad

Er ligt een forse opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. Deze opgave beslaat een groot deel van de bestaande voorraad. De woningcorporaties in Zeeuws-Vlaanderen hebben de energielabels de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. In de prestatieafspraken blijven we hier samen aandacht voor houden. Dat betekent dat de meeste 'winst' in de regio is te behalen bij het verduurzamen van bestaande woningen van particuliere eigenaren.

Concreet ligt er vanuit het Klimaatakkoord ook een opgave. De afspraak in het Klimaatakkoord is dat in 2050, 7 miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af zijn. Er moet daarvoor flink wat gebeuren. Als eerste stap worden tot 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd. Dat gaat wijk voor wijk. De gemeenten weten in 2021 welke wijk wanneer aan de beurt is. Bewoners worden daarbij betrokken. Het is de bedoeling dat de investering in verduurzaming betaald kan worden uit de opbrengst van een lagere energierekening.

Het verduurzamen van de woningvoorraad biedt vele kansen. Als regio willen we graag een duurzame transitie stimuleren. Deze duurzame transitie omvat meer dan de energietransitie. Het gaat om warmte-transitie en energiebesparing, maar ook om klimaatadaptatiemaatregelen en het gebruik van circulaire bouwmaterialen. Denk aan het klimaat adaptief maken van tuinen en openbare ruimte door middel van het aanbrengen van meer groen. Dit helpt bij de afvoer van hemelwater en het tegengaan van zogenaamde ‘hitte-eilanden’.

Naast verduurzaming bestaat de transitie in de bestaande voorraad ook uit het renoveren en aanpassen van woningen, zodat oudere huishoudens bijvoorbeeld langer in hun huidige woning kunnen blijven wonen. Ongeacht de vraag om welke aanpak de woning vraagt: we vinden het belangrijk dat iedereen mee kan doen aan de transitie. Dit betekent dat we bewoners waar mogelijk gaan ondersteunen met kennis om hun woning aan te pakken en financiële instrumenten zoals leningen en subsidies maar ook nieuwe instrumenten gaan verkennen. Concrete acties werken we uit in het uitvoeringsprogramma. Daarbij leggen we in de verduurzamingsopgave nadrukkelijk de link met de Transitievisie Warmte die elke gemeente wijkgericht heeft opgesteld of aan het opstellen is. Om de doelstellingen te behalen is het belangrijk dat ook de particuliere woningeigenaren zich bereid tonen mee te werken aan de verduurzamingsopgaven. Corporaties hebben aangegeven hierbij te willen faciliteren.

Hergebruik leegkomende (monumentale) panden

Als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen zoals demografische transitie, schaalvergroting en de technologische transitie is de behoefte aan voorzieningen veranderd. Dit heeft gevolgen voor verschillende vastgoedsegmenten: op veel plekken is of dreigt er leegstand in detailhandel, monumentale gebouwen, kerken, scholen en kantoren. Leegstand werkt negatief op de economische aantrekkingskracht en leefbaarheid in binnensteden en kleine kernen.

Door middel van transformatie kunnen deze bestaande panden – daar waar passend (ook binnen de Ladderruimte) – worden ingezet om invulling te geven aan woonvormen waar behoefte aan is. Transformatie draagt bij aan het versterken van de leefbaarheid en (binnen)stedelijke woonmilieus. Bovendien lossen we hiermee problemen in andere vastgoedsegmenten op en leidt het maximaal benutten van bestaande locaties tot minder onnodig bouwen in het weiland.

Hergebruik van leegkomende (monumentale) panden blijft echter maatwerk: Welk type vastgoed kan op welke manier goed worden gebruikt, welke locaties zijn kansrijk en hoe komen we tot een soepele transformatieprocedure? Aansluitend op de Zeeuwse Woonagenda zoeken we per geval naar een passende invulling: woningen zijn niet de oplossing voor alle problemen. Parallel maken we bij heropening van de provinciale subsidieregeling ‘hergebruik leegstaande panden’ gebruik van de regeling, om een financiële bijdrage te leveren aan oplossingen voor de gesignaleerde opgaven.

Managen van de leefbaarheid in relatie tot tweede woningbezit en recreatieve verhuur in Sluis, Hulst onderzoekt mogelijkheden voor beleid

Het aandeel woningen dat als tweede woning wordt gebruikt in gemeente Sluis ligt op 13%, zo blijkt uit onderzoek (KWOZ). Dit is een gemeentelijk gemiddelde: lokaal ligt dit percentage in een aantal kernen nog aanzienlijk hoger, oplopend tot wel 50%. Tweede woningen staan vaak een groot deel van het jaar leeg. Ook worden (tweede) woningen gebruikt voor recreatieve verhuur. Dit vormt voor kernen met een hoog percentage tweede woningbezit een bedreiging voor de leefbaarheid: de sociale cohesie en sociale controle dalen en het draagvlak voor dagelijkse voorzieningen neemt af. Bovendien leidt het tot verdrukking van starters op de woningmarkt, doordat er lokaal sprake is van een prijsopdrijvend effect.

Tweede woningbezit heeft echter niet alleen maar negatieve effecten. Zo komt het dikwijls voor dat een incourante woning als tweede woning wordt aangeschaft en wordt opgeknapt naar de eisen van deze tijd. Dit gaat verkrotting van de bestaande voorraad tegen. Daarbij worden tweede woningen soms tot wel zes maanden per jaar bewoond, wat (zeker in de zomermaanden) bijdraagt aan draagvlak voor diverse voorzieningen.

Dit alles vraagt om het maken van keuzes: waar wordt inzet van reguliere woningen als tweede woning of voor recreatieve verhuur gezien als kans en waar versterkt het juist risico's in de bestaande voorraad? Aan de hand van de te maken keuzes, gaan we gericht per kern aan de slag met het managen van de leefbaarheid: allereerst brengen we het effect van tweede woningbezit en recreatieve verhuur in beeld. Aan de hand van deze scan stellen we kaders op ten behoeve van de leefbaarheid in kernen. We maken hierbij in Sluis een koppeling met het gemeentelijk Visiedocument Krachtig Verbonden en het Plan van Aanpak plancapaciteit. We kijken daarbij ook naar de nauwe samenhang met de verdere beoogde aanpak van de bestaande woningvoorraad en eventuele complementaire nieuwbouw. We trekken hierbij samen op met de dorpsraden[24].

Hoewel in minder grote mate aan de orde dan in Sluis, zal ook de gemeente Hulst de aankomende periode onderzoek doen naar de mogelijkheid voor beleid met betrekking tot tweede woningbezit en recreatieve verhuur.

3.6 Plancapaciteit laten aansluiten op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Inzet op nieuwbouw die 100% raak is

Nieuwbouw is nodig om de verwachte huishoudensgroei op regioniveau de komende tien jaar op te kunnen vangen en invulling te kunnen geven aan de gewenste kwaliteitsimpuls in de woningvoorraad. Tegelijkertijd is een realistische woningbouwproductie van belang: we willen geen overaanbod aan woningen met leegstand, waardedaling en verloedering als gevolg. Daarnaast achten we de afvloeiing van woningen naar tweede woningbezit niet wenselijk. We spannen ons maximaal in om voor de lange termijn te sturen op de gewenste kwantiteit en kwaliteit. Keuzes van nu zijn namelijk van groot belang voor de toekomst. Een verkeerde keuze nu, kan groot effect hebben op de lange termijn. Van goede keuzes zullen we daarentegen nog lang profijt hebben. We willen nieuwbouw die 100% raak is en voor wat product en locatie betreft de woningvoorraad zoveel mogelijk versterkt. We willen daarbij, zoals beschreven in paragraaf 3.2 ook maximaal inspelen op de kansen die zich voordoen en inspelen op de behoefte die er bovenregionaal is in de vorm van een Ambitieprogramma.

Belangrijkste opgaven ten aanzien van plancapaciteit

Samengevat zien de belangrijkste opgaven ten aanzien van de plancapaciteit er als volgt uit:

- Een systeem van grondige monitoring en het formuleren van kantelpunten in de huishoudensontwikkeling gaat ons helpen de woningbouwplanning zo passend mogelijk te maken.
- Zoals beschreven willen we met nieuwbouw met name invulling geven aan de behoefte aan nultredenwoningen die er is in de regio. De huidige plancapaciteit sluit, voor zover de invulling al bekend is, kwalitatief nog niet altijd goed aan op de verwachte behoefte.
- De plancapaciteit mag risico's in de bestaande voorraad niet ongewenst vergroten. Wanneer er meer wordt gebouwd in segmenten waar al veel van is, vergroot dit de risico's in de nu al meest kwetsbare delen van de woningvoorraad.
- We gaan werk maken van een Ambitieprogramma om in te kunnen spelen op kansen/ontwikkelingen die zich voordoen. Omdat de nieuwbouw voor veel Vlamingen en koopstarters uit onze regio te duur is, zetten we in op doorstroming door het bouwen van nultredenwoningen en woningen die écht een kwalitatieve aanvulling op de bestaande voorraad vormen. Hierdoor komen bestaande woningen vrij waarmee we kunnen voorzien in de behoeften van instromende Vlamingen en onze eigen koopstarters. Door in te zetten op doorstroming creëren we meer verhuisbewegingen en dynamiek op de woningmarkt. Hierdoor kunnen per saldo meer huishoudens in hun behoefte worden voorzien.

[24] Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheden tot het 'loskoppelen' van tweede woningen van de bestaande voorraad. Zie hiervoor paragraaf 3.2 en het Plan van Aanpak Plancapaciteit van de gemeente Sluis.

Actief sturen en monitoren om plancapaciteit te laten aansluiten op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Om in te kunnen spelen op de beschreven opgaven en ambities, gaan we actief sturen op de plancapaciteit om deze beter te laten aansluiten op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Deze behoefte gaan we actief monitoren. We willen dit verwezenlijken met de volgende acties, die we lokaal concreet uitwerken in het uitvoeringsprogramma (hoofdstuk 4):

- **Adaptief programmeren en actieve monitoring, ook om kansen die zich voordoen te kunnen benutten**
- Het **koppelen van nieuwbouw aan de bestaande voorraad**
- **Optimalisatie van de planvoorraad (woningtypen en locaties)**
- **Complementaire nieuwbouw**: **middenhuur**

We lichten ze hierna beknopt toe.

Adaptief programmeren en actieve monitoring, ook om kansen die zich voordoen te kunnen benutten

Zoals in hoofdstuk 2 en paragraaf 3.1 al beschreven blijkt uit onderzoek van InFact dat het saldo in- en uitstromende Belgische huishoudens al 15 jaar positief is. Daarbij blijkt dat er kansen liggen om ook in de toekomst deze instroom te laten toenemen, zeker als er grensoverschrijdend wordt gedacht. Zeeuws-Vlaanderen kan van grotere betekenis zijn voor de opvang van de woningbehoefte in Vlaanderen.

In onze woningbouwprogrammering zetten we daarom in op zowel bouwen voor eigen behoefte, als bouwen ten behoefte van het stimuleren van de instroom vanuit Vlaanderen. Voor het bouwen van de eigen behoefte zijn de uitkomsten van het KWOZ leidend[25]. Dit betekent met name inspelen op de woningbehoefte van de vergrijzende bevolking door nultredenwoningen te bouwen. We houden rekening met ~~een~~ de regionale groei ~~van circa 890 huishoudens tot 2029~~van huishoudens die voortvloeit uit de nieuwste huishoudensprognoses. Om instroom (met name vanuit Vlaanderen) te stimuleren en faciliteren willen we daarnaast, zoals beschreven, meer doen. Hiervoor roepen we een additioneel Ambitieprogramma in het leven van 100 tot 150 woningen per jaar. Zie paragraaf 3.2 en onderstaande tabel~~len voor een concrete uitwerking[26].~~

~~**Verdeling van het Basisprogramma en Ambitieprogramma woningtypen per gemeente**~~

	~~SH GGB~~	~~VSH GGB~~	~~Koop GGB~~	~~SH APP/Nult.~~	~~VSH APP/Nult.~~	~~Koop APP/Nult.~~	~~CPO/ zelfbouw-kavels~~
~~Basisprogramma Hulst~~	~~420~~	~~45~~	~~460~~	~~560~~	~~210~~	~~510~~	-
~~Basisprogramma Sluis~~	~~545~~	~~15~~	~~430~~	~~470~~	~~145~~	~~305~~	-
~~Basisprogramma Terneuzen~~	~~485~~	~~210~~	~~930~~	~~535~~	~~465~~	~~715~~	-
~~**Totaal basisprogramma**~~	~~**1.450**~~	~~**+ 240**~~	~~**1.820**~~	~~**+ 1.565**~~	~~**+820**~~	~~**+ 1.530**~~	~~**-**~~
~~Invulling Ambitieprogramma~~	-	-	~~10%~~	-	~~25%~~	~~50%~~	~~15%~~

Verdeling Ambitieprogramma per gemeente

	Ambitie	Aanvullend programma	
Hulst	1. Extra instroom Vlamingen	40%	40 - 60
	3. Administratie leegstand	PM	PM
	4. Onttrekken 2e woningen	0%	0
Sluis	1. Extra instroom Vlamingen	10%	10 - 15
	3. Administratie leegstand	PM	PM
	4. Onttrekken 2e woningen	100%	PM
Terneuzen	1. Extra instroom Vlamingen	50%	50 - 75
	3. Administratie leegstand	PM	PM
	4. Onttrekken 2e woningen	0%	0

[25] Zie voor de aantallen per woningtype: https://www.zeeland.nl/sites/default/files/docs/woningkwaliteit-_en_woningmarktonderzoek_zeeland_2019_kwoz.pdf

[26] ~~We zien deze tabel als richtlijn voor onze woningbouwprogrammering.~~

~~*Verdeling per gemeente gemaakt op huishoudensprognose tot en met 2028. Ambitie 1: 10% Sluis op basis van te maken regionale afspraken. SH = sociale huur, VSH = vrijesectorhuur, APP/Nult. = appartement/Nultreden, GGB = grondgebonden.~~

Omdat niemand in de toekomst kan kijken is monitoring het sleutelwoord: we willen kunnen anticiperen wanneer we zien dat de marktdruk in bepaalde woningsegmenten afneemt. We willen daarentegen ook kunnen handelen wanneer we zien dat de krapte op de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt aanhoudt. Met adaptief beleid, waarbij continu wordt ingespeeld op de actuele ontwikkelingen, zorgen we ervoor dat de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt blijft aansluiten op de behoefte die er is. Omhoog en omlaag bijsturen in bouwproductie moet mogelijk zijn en blijven. Voorkomen moet worden dat geplande activiteiten elkaar frustreren en niet tot ontwikkeling komen. De eerder beschreven Plannen van Aanpak Plancapaciteit zullen als leidraad dienen om plancapaciteit voor nieuwbouw beschikbaar te krijgen. De provincie stelt periodiek een nieuwe prognose op en ook het Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland wordt naar verwachting periodiek geactualiseerd. Op basis van de meest recente inzichten stemmen we per gemeente onze plancapaciteit zo optimaal mogelijk af op de lokale, regionale én bovenregionale behoefte. Wijzelf monitoren de instroom van Vlamingen en andere groepen binnen- en buitenlandse migratie jaarlijks en ondernemen actie waar nodig. We blijven onze ambities hierbij in het oog houden.

AANPASSINGSVERMOGEN VERGROTEN DOOR ADAPTIEF PROGRAMMEREN
Adaptiviteit is het aanpassingsvermogen aan veranderende omstandigheden zonder dat het systeem transformeert. De kunst van adaptiviteit is om het juiste evenwicht tussen flexibiliteit en beheersbaarheid te vinden, zodat je kunt inspelen op veranderingen die je niet van te voren kunt overzien. Om adaptief te programmeren is het niet nodig om alle onzekerheden te beheersen, maar om een werkwijze te hebben die weerbaar is tijdens mogelijke (maar onzekere) gebeurtenissen. Het gaat minder om beheersing van de inhoud, maar juist om de beheersing van het proces.

Koppeling nieuwbouw aan bestaande voorraad

Nieuwbouw is belangrijk om de gewenste kwaliteitsimpuls te kunnen geven aan de woningvoorraad en in te kunnen spelen op de kansen die zich voordoen. Het aantal huishoudens in Zeeuws-Vlaanderen groeit de komende jaren naar verwachting nog door waardoor woningbouw nodig is. We willen echter niet dat het versterken van de woningvoorraad door middel van nieuwbouw zal leiden tot een wildgroei aan woningen. Monitoring van de huishoudensontwikkeling is hierbij essentieel. Zoals hiervoor beschreven zien we dat er de laatste jaren meer Vlamingen onze regio instromen dan eerder geprognosticeerd. Hier willen we op inspelen.

Het kan echter ook zijn dat de instroom op den duur minder hoog uitvalt dan we nu verwachten. We schakelen in ons denken en handelen dan naar een koppeling tussen de nieuwbouwprogrammering en de transformatieopgave in de bestaande voorraad. We verkennen welke financiële instrumenten we kunnen uitwerken. Zoals beschreven in paragraaf 3.2 zetten we als onderdeel van het basisprogramma in eerste instantie in op een Transitiefonds voor ten minste 300 woningen. Bij tegenvallende instroom verhogen we dit aantal.

Optimalisatie van de planvoorraad (woningtypen en locaties)

Zoals beschreven zetten we vol in op het grijpen van kansen die zich voordoen. Hier spelen we op in door middel van een flexibel ingestoken planvoorraad en een Ambitieprogramma in combinatie met een uitvoerige monitoring van het aantal (instromende) huishoudens en leegstand. Naast onze inzet op het grijpen van kansen, moeten we oog houden voor de huishoudens die nu al in onze regio wonen. We hebben in Zeeuws-Vlaanderen te maken met vergrijzing, wat met name resulteert in een behoefte aan nultredenwoningen. Het gaat om woningen in koop en huur, in zowel lagere als hogere prijssegmenten. In Terneuzen en Hulst is er daarnaast in mindere mate nog een kleine uitbreidingsbehoefte aan reguliere grondgebonden woningen in de middenhuur. De huidige planvoorraad in de regio sluit hier nog niet optimaal op aan: we constateren op basis van recent uitgevoerd onderzoek dat er in de woningbouwplannen op dit moment, voor zover inzichtelijk, nog beperkt wordt voorzien in nultredenwoningen en dat het aantal plannen voor reguliere grondgebonden woningen groot is.

Iedere gemeente heeft in samenwerking met de provincie een Plan van Aanpak Plancapaciteit opgesteld. Hierin staat een aanpak beschreven, gericht op het mogelijk maken van kwalitatief gewenste toevoegingen van woningen door deprogrammering van overtollige ongewenste woningbouwplannen. De komende periode werken we de beschreven acties in de Plannen van aanpak in de praktijk uit. Zo gaan we onder andere in overleg met ontwikkelaars over mogelijke optimalisaties van hun woningbouwplannen. Ook maken we werk van een traject, waarin we langdurig onbenutte harde plancapaciteit nader tegen het licht houden en waar wenselijk en mogelijk deprogrammeren. Dit start met het creëren van voorzienbaarheid: in een Structuurvisie/Omgevingsvisie of andere bestuurlijke visie moet worden aangekondigd dat de bestemming veranderd gaat worden binnen enkele jaren (‘passieve risico aanvaarding’). We stellen een nader te bepalen einddatum op, waarvóór een hard plan in uitvoering moet zijn gebracht. Wanneer een plan niet voor de einddatum in uitvoering is gebracht, kan de bestemming worden aangepast. Ook voor nieuwe woningbouwinitiatieven willen we in het vervolg een einddatum gaan hanteren in bestemmingsplannen[27].

Kwalitatief zetten we concreet in op het traploos bouwen en het voorkomen van marktontspanning in het niet-nultreden grondgebonden segment. Nultredenwoningen zijn daarbij nadrukkelijk niet alleen patiowoningen: het gaat om een breed palet aan type woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, waardoor ook starters op de woningmarkt er hun intrede in kunnen maken. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een gelijkvloers appartement met lift of een grondgebonden woning met volledig woonprogramma op de begane grond, maar met bijvoorbeeld ook nog een slaapkamer op de eerste verdieping.

We kijken daarbij uiteraard naar de kwaliteit van plannen in brede zin. Het gaat niet alleen om de te realiseren type woningen in het plan, maar ook om de locatie, het beoogde woonmilieu, de nabijheid van relevante voorzieningen (winkels, zorg), et cetera. Ook hebben we expliciet oog voor passende woningen voor alle doelgroepen en eventuele daarbij behorende innovatieve woonconcepten als wonen in hofjes of kleine woonconcepten.

Ten aanzien van locaties betekent het optimaliseren van de planvoorraad soms ook het maken van keuzes. We vinden het belangrijk dat mensen wanneer ze dit graag willen, in hun eigen kern kunnen blijven wonen. Nieuwbouw moet in elke kern mogelijk zijn, zolang het een kwaliteitsimpuls geeft en inspeelt op de lokale behoefte[28]. Wel geven zorgpartijen aan dat clustering belangrijk is om de benodigde zorg ook in de toekomst goed en betaalbaar te kunnen leveren. Dit betekent dat we op lokaal niveau moeten kiezen waar we primair inzetten op nieuwbouw en waar nieuwbouw eventueel in kleine aantallen meer aanvullend is op de bestaande bouw.

Complementaire nieuwbouw: middenhuur

In lijn met voorgaande zetten we ook specifiek in op meer complementaire nieuwbouw. We willen woningen aan de voorraad toevoegen in segmenten die nu nog onvoldoende aanwezig zijn in de bestaande voorraad. Het gaat naast de eerder genoemde nultredenwoningen bijvoorbeeld om middenhuur. We zien hiervoor behoefte vanuit diverse doelgroepen, maar het segment komt maar beperkt van de grond. Op basis van het KWOZ zien we dat er regiobreed tot 2029 behoefte is aan circa 1.065 woningen in de middenhuur en ook makelaars geven aan een grote vraag naar betaalbare huurwoningen in het segment tot circa 950 euro te zien. Circa 77% van deze behoefte gaat uit naar nultredenwoningen.

We verkennen of we beleggers meer kunnen verleiden om dit segment verder op te pakken. Het verleden laat ons echter zien dat Zeeuws-Vlaanderen niet tot de primaire focusgebieden behoort van grote institutionele beleggers. We moeten het daarom met name hebben van particuliere beleggers en de corporaties. We zien voor de toekomst een substantieel grotere rol weggelegd voor de corporaties in het aanbieden van woningen in het middenhuursegment. Ook het Rijk neemt diverse maatregelen om het voor corporaties makkelijker te maken actiever te worden in het middenhuursegment. Zo is de markttoets vanaf begin 2021 voor drie jaar afgeschaft. Woningcorporaties krijgen daarnaast vanaf 2022 meer ruimte om lokaal maatwerk toe te passen op het moment dat daar behoefte aan is. Dit maakt het mogelijk om in gemeenten waar de druk op de woningmarkt groot is, alsnog een sociale huurwoning toe te wijzen aan bijvoorbeeld een leraar of verpleegkundige die een inkomen heeft net boven de vastgestelde inkomensgrens. De zogenoemde lokale vrije toewijzingsruimte was standaard

[27] Hulst en Sluis hanteren reeds een ‘houdbaarheidsdatum’ van 1 jaar na een positief principebesluit.
[28] Dit kan niet altijd betekenen dat het ook gaat om een uitbreiding van de woningvoorraad.

10%. Dit wordt 15% als daar behoefte aan is. Indien lokaal maatwerk niet noodzakelijk is, dan wordt de vrije toewijzingsruimte echter 7,5%[29].

De corporaties geven aan de behoefte aan middenhuurwoningen minder te voelen. Daarnaast willen ze zich vanwege beperkte budgetten het liefst primair focussen op hun kerntaken: huisvesting van de laagste inkomensgroepen (in woningen onder de liberalisatiegrens) en verduurzaming van de bestaande voorraad. We gaan als gemeenten het gesprek aan met de corporaties en verkennen de mogelijkheden. Zo willen we project-specifiek gaan verkennen of er een rol kan worden weggelegd voor corporaties wanneer marktpartijen niet instappen.

We sluiten hierbij aan bij actielijn 4.4 uit de Zeeuwse Woonagenda, waarbij de inzet op specifieke woningtypen en segmenten wordt beschreven, waarvan we zonder ingrijpen vanuit overheden oplopende tekorten signaleren. Primair betekent dit de realisatie van middenhuur en passende woonvormen voor ouderen: nultredenwoningen en wonen met zorg. Marktpartijen zijn hiervoor primair aan zet om met initiatieven langs te komen. Wij zullen passende initiatieven zo goed als mogelijk faciliteren. Ook zien we een groeiende rol weggelegd voor corporaties, die met de gewijzigde woningwet meer mogelijkheden hebben woningen aan te bieden in het middenhuursegment. Daarnaast gaan we kennis importeren en een samenwerking opzetten met ontwikkelaars om meer en passende woningen voor ouderen toe te voegen aan de voorraad. Het gaat daarbij om passende woonvormen voor zowel zorgbehoevende- als ook voor niet zorgbehoevende ouderen, bijvoorbeeld in geclusterde (hofjes)woonvormen.

[29] Dit wetsvoorstel moet nog worden aangenomen door de eerste kamer.

4 Uitvoerings-programma's

In dit hoofdstuk worden concrete uitvoeringsprogramma's weergeven, aansluitend op de geformuleerde ambities in hoofdstuk drie. We houden hierbij de volgorde van de ambities aan zoals ze zijn beschreven in hoofdstuk drie. Per ambitie laten we allereerst in tabelvorm uitvoeringsacties zien die gelden voor alle drie de gemeenten in Zeeuws-Vlaanderen. Hierna verdiepen we, waar nodig en relevant, op uitvoeringsacties die gelden voor (een) gemeente(n) afzonderlijk. Veel van de beschreven uitvoeringsacties hebben ook financiële gevolgen voor de regio of (een) enkele(n) gemeente(n). De financiële consequenties van de acties worden uitgewerkt wanneer deze ter besluitvorming worden voorgelegd.

We evalueren deze regionale Woonvisie vijf jaar na vaststelling om optimaal in te kunnen blijven spelen op de ontwikkelingen en kansen die zich voordoen. Waar nodig sturen we bij in het uitvoeringsprogramma.

Uitvoeringsprogramma ambitie 1 regio Zeeuws-Vlaanderen: Kansen grijpen!

Wat	Wie	Wanneer[30]
1. Inspelen op de marktvraag vanuit Vlaanderen met extra Ambitieprogramma		
We nemen een extra instroom van Vlamingen op van 1.000 tot 1.500 huishoudens voor de komende tien jaar. Dit betekent dat we met ons woningbouwprogramma jaarlijks 100 tot 150 woningen gaan realiseren ten behoeve van instroom.	Gemeenten & ontwikkelaars	Direct na vaststelling Woonvisie, jaarlijks monitoren
De verdeelsleutel tussen de drie gemeenten stemmen we nader af, waarbij we er rekening mee houden dat Hulst en Terneuzen meer in trek zijn bij Vlamingen dan Sluis. De exacte verdeling tussen de gemeenten stellen we vast in regionale afspraken.	Gemeenten	Direct na vaststelling Woonvisie
De instromende groep Vlamingen is met name geïnteresseerd is goedkope woningen in de bestaande (betaalbare) voorraad. Hier spelen we op in door het Ambitieprogramma in te zetten (1) voor kwalitatief complementaire woningbouw die doorstroming bevordert en (2) op binnenstedelijke locaties waar deze woningen bijdragen aan de sociaaleconomische en ruimtelijke structuurversterking.	Gemeenten & Ontwikkelaars	Direct na vaststelling Woonvisie
Het Ambitieprogramma van 100 tot 150 woningen zetten we deels in in de vorm van nultredenwoningen. We stellen echter ook een deel beschikbaar om in te vullen in het grondgebonden koopsegment of in de vorm van CPO of zelfbouwkavels. Zo voegen we woningen toe die écht wat toevoegen aan de woningvoorraad in de regio.	Regio	Jaarlijks. We monitoren en sturen bij waar nodig
We zetten een actief monitoringssysteem op om de huishoudensontwikkeling en instroom vanuit het buitenland strak te kunnen monitoren. Dit doen we jaarlijks om actief bij te kunnen sturen wanneer nodig. Als minder Vlaamse huishoudens worden aangetrokken wordt een kantelpunt bereikt en committeren wij ons aan mitigerende maatregelen. We koppelen de monitoring aan de afspraken die we hebben gemaakt met de provincie wat betreft monitoring, bijvoorbeeld met de Planmonitor Woningbouw.	Gemeenten & Provincie	Direct na vaststelling Woonvisie
We zetten ons actieve marketingbeleid in Vlaanderen voort	Gemeenten	Doorlopend
2. Schuifruimte voor aanpak kwetsbare voorraad met Transitieprogramma		
We maken werk van een Transitiefonds Zeeuws-Vlaanderen waarin we borgen dat we ruimte maken voor transitie en compensatie voor tenminste 300 woningen. We maken gebruik van eerder opgedane ervaring in de provincie (zoals in de gemeente Schouwen-Duiveland). Het Transitiefonds borgen we in een Structuurvisie/ Omgevingsvisie wonen. Welke woningen we aanpakken, werken we uit in deze Structuurvisie/Omgevingsvisie. Waar mogelijk koppelen we het Transitiefonds met een subsidie uit de Regiogelden.	Gemeenten & Provincie	2022
We zien een nadrukkelijke samenhang tussen het Ambitieprogramma en het Transitieprogramma. Wanneer bijvoorbeeld blijkt dat de extra instroom vanuit Vlaanderen tegenvalt, willen we meer woningen in de bestaande voorraad gaan aanpakken vanuit het Transitieprogramma. Het aantal woningen zal dan boven de 300 uitkomen. We werken dit verder uit in de Structuurvisie/Omgevingsvisie.	Gemeenten & Provincie	Doorlopend

[30] Indicatief. Mede afhankelijk van andere visiedocumenten in ontwikkeling zoals Woon-zorgvisies en de Transitievisie Warmte.

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

3. Administratie op orde bij leegstand en 2e woningen		
We brengen in kaart welke huizen leegstaan, hoeveel van de woningen er daadwerkelijk bewoond worden, welk type huishoudens er woont, etc. Wanneer leegstand structureel afwijkt (positief of negatief) van het frictieniveau, kan dit aanleiding vormen het woningbouwprogramma daarop aan te passen. Gemeente Sluis heeft al eerder onderzoek laten uitvoeren om het gebruik van de woningvoorraad inzichtelijk te maken. Daaruit is niet gebleken dat veel woningen worden gebruikt, anders dan geregistreerd. Deze actielijn in de Woonvisie zal daarom met name gelden voor de gemeenten Hulst en Terneuzen. Zij gaan actief huishoudens aanschrijven om inzicht te verkrijgen. Het zal een intensief en tijdrovend traject zijn om een compleet overzicht van niet-ingeschrevenen te verkrijgen en een registratiesysteem op te zetten en toe te zien op handhaving ervan . Om dit te bekostigen willen we onder andere toeristenbelasting gaan heffen op huishoudens die zich voor korter dan vier maanden in onze regio vestigen.	Gemeenten	2022
Deze actie helpt vooral om goed te sturen op de voorraad, goede input voor prognoses te bieden en passende huisvesting te kunnen organiseren voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten. Aansluitend bij de Zeeuwse Woonagenda, maken we werk passende alternatieve woonvormen voor arbeidsmigranten, bijvoorbeeld in de vorm van een flexibele schil van woningen.	Gemeenten & Provincie	Doorlopend
We gaan de mogelijkheid onderzoeken of we woningen kunnen onttrekken aan de reguliere woningvoorraad wanneer blijkt dat deze woning niet meer beschikbaar zijn op de reguliere markt (bijvoorbeeld woningen in bezit als tweede woning). We winnen juridisch advies in hoe die het beste kan worden georganiseerd. In eerste instantie zal dit alleen in de gemeente Sluis spelen. We sluiten aan op het Plan van Aanpak plancapaciteit.	Gemeente Sluis	2022
4. Verkennen arrangementen voor betaal- en beschikbaarheid, bijvoorbeeld koopgarant		
Het kan bijvoorbeeld gaan om een koopgarantregeling voor koopstarters. Eenzelfde regeling verkennen we voor huurwoningen, bijvoorbeeld in de vorm van tijdelijke huurcontracten voor specifieke doelgroepen. Mogelijk biedt ook de Opkoopbescherming in bepaalde wijken uitkomst.	Gemeenten	n.n.b.

Uitvoeringsprogramma ambitie 2 regio Zeeuws-Vlaanderen: goed wonen voor alle doelgroepen mogelijk maken

Wat	Wie	Wanneer
1. Afronden woonzorgvisies en specifieke aandacht voor nultredenwoningen		
In Sluis is deze visie al verwerkt in het gemeentelijke Visiedocument Krachtig Verbonden en ook in Hulst is de Woonzorgvisie in februari 2021 vastgesteld. In Terneuzen wordt nog aan de visie gewerkt.	Gemeenten, zorgpartijen en corporaties	2022
Het aanpassen van bestaande woningen (verder blijven) faciliteren en (financieel) stimuleren. Dit betekent dat de gemeenten voornamelijk voorzien in het aanbieden en delen van kennis en verwijzen naar bestaande regelgeving en (voornamelijk externe) subsidiemogelijkheden als de SvN-stimuleringslening.	Gemeenten & Provincie	Doorlopend
Het aanpassen van grondgebonden eengezinswoningen is niet altijd wenselijk. Bij gezinswoningen van meer dan 120 vierkante meter of meer dan 2 slaapkamers kiezen we er als gemeenten voor verhuizen vóór aanpassen te faciliteren. We onderzoeken of de inzet van een verhuiscoach hierbij ondersteuning kan bieden en trekken samen met corporaties op bij het faciliteren van verhuizingen.	Gemeenten	Doorlopend
We zetten primair in op de nieuwbouw van nultredenwoningen in clusters, op locaties nabij zorgvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen. In de woonzorgvisie die we samen met woningcorporaties en zorgpartijen opstellen geven we hier verder invulling aan en houden we nadrukkelijk ook rekening met de verschillende passende woning- en omgevingskenmerken van de verschillende zorgdoelgroepen. Per gemeente zijn er verschillen in de aanpak.	Gemeenten, zorgpartijen en corporaties	Doorlopend
We hebben aandacht voor begeleiding van oudere huishoudens bij het maken van keuzes en bij de eventuele verhuizing zelf. Verhuizen is een grote stap en we willen deze drempel zo laag mogelijk maken. Corporaties bieden deze hulp nu soms al aan. We gaan verkennen hoe we dit ook voor particuliere huishoudens kunnen aanbieden.	Gemeenten, evt.. i.s.m. corporaties	Doorlopend
2. Bouwen voor doorstroming en flexibele inzetbaarheid		
We nodigen marktpartijen uit met ons mee te denken en zoeken daarbij nadrukkelijk de samenwerking op met de andere Zeeuwse regio's vanuit de Zeeuwse Woonagenda.	Gemeenten, marktpartijen en overige regio's	Doorlopend
Bij nieuwe woningbouwinitiatieven werken we met het principe: 'nultreden, tenzij'.	Gemeenten	Doorlopend
Om de hierboven beschreven doorstroming daadwerkelijk op gang te brengen, onderzoeken we de komende periode de mogelijkheden die we hiervoor hebben. Om maximale doorstroming te creëren willen we met name ouderen bewustmaken van de mogelijkheden die er zijn en hen, indien gewenst, helpen het verhuisproces te versoepelen en versnellen. Dit kan bijvoorbeeld door een doorstroommakelaar in het leven te roepen.	Gemeenten	n.n.b.
3. Op- en uitbouwen van een flexibele schil		

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

Om te komen tot een passende flexibele schil in Zeeuws-Vlaanderen werken we op Zeeuws niveau samen aan een onderzoek naar flexwonen. Doel is om uiteindelijk vanuit dit onderzoek te komen tot een aantal pilots verspreid door de provincie die een breed leereffect hebben.	Samenwerking van Zeeuwse gemeenten en de provincie	2022 e.v.
Parallel gaan we binnen onze regio al verkennen welke initiatieven waar mogelijk kunnen landen, waarbij de focus ligt op het huisvesten van werknemers van buiten de regio. Uiteraard blijven we daarbij contact houden met het bedrijfsleven en monitoren we gezamenlijk de effecten van de huidige coronacrisis.	Gemeenten, corporaties & bedrijfsleven	2022
Bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties houden we concreet rekening met statushouders en spoedzoekers. Daarbij gaan we actief het gesprek aan met de corporaties naar aanleiding van het provinciebrede onderzoek naar flexwonen wat op het moment van schrijven van deze Woonvisie in ontwikkeling is. We onderzoeken welke rol corporaties kunnen nemen bij het realiseren van (al dan niet tijdelijke) (flex)woonvormen.	Gemeenten & Corporaties	2022
We gaan een registratiesysteem opzetten om beter inzicht te krijgen in de niet-ingeschreven in de regio. Onderdeel hiervan zal een meldingsplicht zijn wanneer een instromende huishouden zich, al dan niet tijdelijk, in een van de drie regiogemeenten vestigt. Wanneer nodig nemen we daaropvolgend passende maatregelen.	Gemeenten	2022
4. Integratie instromende huishoudens		
Concreet willen we werk maken van een regionale wegwijscoach die instromende huishoudens begeleidt op zowel de woningmarkt als de zaken rondom integratie in de Zeeuws-Vlaamse samenleving. Ook valt te denken aan een 'buddy' voor nieuwe huishoudens en regelingen omtrent kinderopvang en scholing van met name kinderen met Vlaamse ouders.	Gemeenten, corporatie, het bedrijfs- en verenigingsleven en eventueel een rol vanuit het Expat Center Zeeland	Doorlopend
5. Actueel houden en uitvoering geven aan passend woonwagenbeleid		
We zien als gemeenten een grotere taak weggelegd voor de in de regio actieve corporaties wanneer het gaat om de huisvesting van woonwagenbewoners. De invulling van deze taak nemen we op in de te maken prestatieafspraken en kan verschillen per gemeente.	Gemeenten & Corporaties	Bij formulering prestatieafspraken
6. Voldoen aan taakstelling omtrent statushouders		
Vanuit de Zeeuwse Woonagenda werken we toe naar een flexibele schil van woonvormen waar we statushouders, mocht het nodig zijn, kunnen huisvesten. We sluiten hierbij aan op het Zeeuwsbrede PvA flexibilisering asielopvang.	Gemeenten & Corporaties	Doorlopend
In de voorbije jaren is gebleken dat onze corporaties uitstekend in staat zijn geweest te voldoen aan de taakstelling. We zetten de actuele gang van zaken voort in de toekomst.	Gemeenten & Corporaties	Bij formulering prestatieafspraken

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

Uitvoeringsprogramma ambitie 2 gemeente Hulst

Wat	Wie	Wanneer
Afronden woonzorgvisies en specifieke aandacht voor nultredenwoningen		
Op het moment van schrijven van deze Woonvisie loopt er een pilot Prikkelvrije omgeving voor huishoudens die moeilijk inpasbaar zijn in de reguliere woningvoorraad. Bij een succesvol verloop willen we verkennen hoe we hier in samenwerking met de corporatie en zorgpartijen definitieve vervolgstappen in kunnen maken.	Gemeente, corporatie & zorgpartijen	Doorlopend
Bij initiatieven met betrekking tot het wonen in hofjes verkennen we samen met de initiatiefnemer en corporatie de mogelijkheden. Onze rol hierbij is faciliterend en informerend.	Gemeente & Initiatiefnemers	Doorlopend
Uitgangspunt van de visie is langer thuis of zo snel mogelijk weer thuis wonen. Daarbij sluiten we onze ogen niet voor de omstandigheid dat er een omslagpunt kan komen waarbij vanuit perspectief van financiën en kwaliteit van leven een beschermde woonomgeving beter is. Daarvoor moeten ook voldoende (intramurale) verblijfsplekken beschikbaar zijn die zoveel mogelijk verspreid in de diverse kernen gelegen zijn.	Gemeente en zorgpartijen	Doorlopend
Integratie instromende huishoudens		
We gaan verder met het promoten van Hulst als aantrekkelijke woongemeente in Vlaanderen. We proberen Vlamingen daarnaast meteen wegwijs te maken door te informeren over praktische zaken. Gemeente Hulst maakt bijvoorbeeld werk van het aanstellen van wooncoaches.	Gemeente	Doorlopend
Ook verkennen we de opties om Hulst/Zeeuws-Vlaanderen in Nederland te promoten als aantrekkelijke woongemeente/regio. Hierbij zoeken we de samenewerking met bestaande platforms, zoals Rootzz.	Gemeente i.sm. bestaande platforms	Doorlopend

Uitvoeringsprogramma ambitie 2 gemeente Terneuzen

Wat	Wie	Wanneer
Bouwen voor doorstroming en flexibele inzetbaarheid		
We onderzoeken de mogelijkheden die een zelfbewoningsplicht voor ons als gemeente geeft.	Gemeente	2022 e.v.

Uitvoeringsprogramma ambitie 2 gemeente Sluis

Wat	Wie	Wanneer
Afronden woonzorgvisies en specifieke aandacht voor nultredenwoningen		
Een een stimuleringslening ter bevordering van het levensloopbestendig maken én verduurzamen van de bestaande voorraad wordt op het moment van schrijven van deze Woonvisie voorbereid.	Gemeente	Doorlopend

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

Uitvoeringsprogramma ambitie 3 regio Zeeuws-Vlaanderen: vitaliteit en leefbaarheid in de kernen op peil houden

Wat	Wie	Wanneer
1. Profiel op kernen concretiseren		
We werken per gemeente aan een concretisering van onze visie op de kernen. Hierbij sluiten we aan bij de woonzorgvisies, de op te stellen omgevingsvisies en lokaal beleid zoals Krachtig Verbonden in Sluis.	Gemeenten & Dorpsraden	2022
2. Vervangende nieuwbouw mogelijk houden, wel kiezen voor inbreiding boven uitbreiding		
We staan geen nieuwe woningbouwplannen buiten bestaand stedelijk gebied toe, tenzij er sprake is van een aantoonbaar knelgeval of ernstige gevolgen voor de leefbaarheid.	Gemeenten	Doorlopend
3. Integrale afweging bij transformatiemogelijkheden		
Aansluitend op de Zeeuwse Woonagenda zoeken we per geval naar een passende invulling voor leegstaand vastgoed. We gaan met de provincie in gesprek over de transformatie van functies naar wonen, in relatie tot de (beperkte) Ladderruimte die we op dit moment hebben onze gemeenten.	Gemeenten & Provincie	Doorlopend
Parallel maken we bij heropening van de provinciale subsidieregeling 'hergebruik leegstaande panden' gebruik van de regeling, om een financiële bijdrage te leveren aan oplossingen voor de gesignaleerde de opgaven.	Gemeenten & Provincie	Doorlopend
We staan als regio open voor initiatieven met betrekking tot transformatie van VAB naar verschillende woonvormen, mits deze passen bij de gesignaleerde toekomstige behoefte. Per geval onderzoeken we passende functies.	Gemeenten	Doorlopend

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

Uitvoeringsprogramma ambitie 3 gemeente Hulst

Wat	Wie	Wanneer
Vervangende nieuwbouw mogelijk houden, wel kiezen voor inbreiding boven uitbreiding		
Hulst onderzoekt de mogelijkheden om in elke kern nieuwbouw aan te kunnen blijven bieden, mits kwalitatief aanvullend op de bestaande voorraad.	Gemeente	Doorlopend

Uitvoeringsprogramma ambitie 3 gemeente Sluis

Wat	Wie	Wanneer
3. Integrale afweging bij transformatiemogelijkheden		
Met de Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen wordt versterking van de bestaande voorzieningen voor wonen, zorg, onderwijs, sport en andere maatschappelijke voorzieningen nagestreefd. Daarbij ligt de focus op de toekomst van de regio maar ook op de toekomst van de afzonderlijke kernen. Bij succes willen we dit concept verder uitrollen.	Gemeente & pandeigenaren	Doorlopend

Uitvoeringsprogramma ambitie 4 regio Zeeuws-Vlaanderen: Werken aan een toekomstbestendige bestaande voorraad

Wat	Wie	Wanneer
1. Kwaliteitsimpuls woningportefeuille genereren door herstructurering		
Corporaties een actieve rol geven bij integrale aanpak bestaande voorraad en hier uitvoering aan geven in prestatieafspraken. Bij aanpak versnipperd bezit in een vroeg stadium gezamenlijk optrekken. Dit gebeurt al met bloksgewijze verduurzaming. Gezien de kennis en ervaring van corporaties achten we dit wenselijk.	Gemeenten & corporaties	Doorlopend
Zoals eerder beschreven willen we werk maken een additioneel Transitieprogramma om schuifruimte te creëren in de bestaande woningvoorraad. We maken werk van een Transitiefonds Zeeuws-Vlaanderen waarin we borgen dat we ruimte maken voor transitie en compensatie voor tenminste 300 woningen. Het Transitiefonds borgen we in een Structuurvisie/Omgevingsvisie wonen. Welke woningen we aanpakken, werken we uit in deze	Gemeenten & Provincie	n.n.b.

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

Structuurvisie/Omgevingsvisie. We maken gebruik van eerder opgedane ervaring in de provincie.		
Bij de gebiedsgerichte aanpak leggen we nadrukkelijk de link met de wijkgerichte aanpak vanuit de Transitievisie Warmte. De herijking van de Transitievisie Warmte (na 5 jaar) stemmen we af met de corporaties.	Gemeenten & corporaties	Doorlopend
Vanuit de Zeeuwse Woonagenda werken we toe naar concrete pilots ter aanpak van de bestaande voorraad	Samenwerking van Zeeuwse regio's	2022 e.v.
Daarnaast willen we werk maken van een structurele langjarige samenwerking met het Rijk. We willen onze regio bij het Rijk op het netvlies krijgen en zo de opgaven die we hebben gezamenlijk oppakken.	Gemeenten & Rijk	2022 e.v.
2. Ontwikkelen en inzetten van ondersteunende financiële instrumenten		
In lijn met de Zeeuwse Woonagenda ontwikkelen we nieuwe financiële instrumenten en instrumenten om de beoogde aanpak van de bestaande voorraad (financieel) uitvoerbaar te maken. De ontwikkeling van een nieuwe PIW-regeling maakt hier onderdeel van uit. We willen komen tot een Regiodeal Wonen met de provincie én het Rijk.	Samenwerking van Zeeuwse regio's	n.n.b.
Alle drie de gemeenten zetten het KLUS (KrottenLijstUitvoeringStrategie) voort. Hiermee stimuleren de drie gemeenten private woningeigenaren bestaand vastgoed op te knappen door bijv. subsidiebijdragen. We leggen daarbij wel nadrukkelijk de link het de Provinciale Impuls Wonen (PIW).	Gemeenten & Provincie	Doorlopend
We maken – indien de mogelijkheid zich voordoet – gebruik van de mogelijkheden die een bijdrage uit een volgende tranche van het Volkshuisvestingsfonds ons biedt, ten behoeve van de aanpak van de bestaande voorraad. We trekken hierbij regionaal op. Daarnaast zetten we in op een nauwe structurele samenwerking met het Rijk.	Rijk, regio en gemeenten	Na eventuele toekenning bijdragen vinden er in de 10 jaar erna projecten plaats.
3. Het stimuleren en faciliteren van een brede en duurzame transitie in de woningvoorraad		
Duurzaam en levensloopbestendig renoveren. Hierbij valt te denken aan een Stimuleringslening duurzaam thuis, subsidieregeling verduurzaming particulier bezit of een kluswoningensubsidie.	Gemeenten, corporaties en part. eigenaren	Doorlopend
Dubbel Duurzaam: Woningeigenaren kunnen op kosten van de gemeente een energie- of zorgscan doen waarna mogelijkheden omtrent levensloopbestendigheid of energiebesparing in beeld worden gebracht. Momenteel wordt onderzocht hoeveel budget hiervoor beschikbaar kan worden gemaakt. Terneuzen biedt de scans aan in samenwerking met het Duurzaam Bouwloket.	Gemeenten	Doorlopend
We helpen particulieren op weg door midel van een wooncoach. Deze wooncoach helpt huishoudens op weg met advies over verduurzaming, het levenloopbestendig maken van de woning of doorstroming.	Gemeenten	Doorlopend
We blijven in samenwerking met het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting (Svn) gebruik maken van de zogenaamde Svn-leningen ten behoeve van verduurzaming of langer thuis blijven wonen. Als eerste stap verkennen we welke kansen SVn biedt. Hierna leggen we de mogelijkheden voor aan het college van Burgermeester & Wethouders.	Gemeenten & provincie	Doorlopend
We verkennen de mogelijkheden tot het intensiever gebruikmaken van de kennis en kunde van corporaties omtrent het verduurzamen van de woningvoorraad. Uiteindelijk doel is om ook in de particuliere voorraad gebiedsgericht aan de slag te gaan. Hiervoor willen we onze krachten met die van de corporaties bundelen.	Gemeenten & corporaties	2022
Tevens gaan we met de corporaties in het kader van de prestatieafspraken het gesprek aan over een taakstelling in het uitponden (en eventueel inponden) van kwetsbare woningen in de bestaande voorraad. Zo willen we vergaande versnippering van bezit in straten met kwetsbare corporatiewoningen voorkomen en solitaire particuliere woningen welke tussen de corporatiewoningen staan mee laten nemen in eventuele herstructurerings- en/of renovatietrajecten..[31]	Gemeenten & corporaties	Bij formulering prestatieafspraken
We gaan op korte termijn met de corporaties om de tafel om de monitor van de bestaande voorraad en hun strategie zo goed als mogelijk op elkaar af te stemmen en de woningvoorraad zo per gebied integraal van een kwaliteitsinjectie te kunnen voorzien.	Gemeenten & corporaties	Doorlopend & Bij formulering prestatieafspraken
We leggen in de verduurzamingsopgave nadrukkelijk de link met de Transitievisie Warmte die elke gemeente wijkgericht opstelt.	Gemeenten & corporaties	2022 e.v.
4. Hergebruik leegkomende (monumentale) panden		
Aansluitend op de Zeeuwse Woonagenda zoeken we per geval naar een passende invulling voor leegstaand vastgoed. Wonen is hierbij een (maar niet de enige) mogelijkheid.	Gemeenten	Doorlopend
Parallel stimuleren we bij heropening van de provinciale subsidieregeling 'hergebruik leegstaande panden' particuliere eigenaren gebruik te maken van de regeling.	Gemeenten & Provincie	Doorlopend

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

[31] In Hulst worden hier al bestuurlijk afspraken over gemaakt.

Uitvoeringsprogramma ambitie 4 gemeente Hulst

Wat	Wie	Wanneer
Ontwikkelen en inzetten van ondersteunende financiële instrumenten		
In het kader van de Omgevingsvisie ontwikkelen we ondersteunende financiële instrumenten voor de aanpak van de bestaande voorraad. Op dit moment wordt de Omgevingsvisie nader uitgewerkt.	Gemeente	1 juli 2022 gaat de Omgevings-visie in werking
Het stimuleren en faciliteren van een brede en duurzame transitie in de woningvoorraad		
We haken als gemeente aan bij platform Energiek Zeeland en gaan (financieel) onze bijdrage leveren. Dit werken we de komende periode verder uit.	Gemeente & Energiek Zeeland	2022 e.v.
Woningeigenaren van langdurig leegstaande woningen aanschrijven, waardoor meer inzicht in oorzaak leegstand en met als doel leegstand terugdringen.	Gemeente	Doorlopend
We zetten sterker in op het managen van de leefbaarheid in relatie tot tweede woningbezit en recreatieve verhuur. We hanteren maatwerk, binnen de kaders van de Huisvestingswet		
Ook in Hulst werken we beleid uit op het gebied van tweede woningbezit en recreatieve verhuur in de gemeente.	Gemeente	2022 e.v.

heeft opmaak toegepast: Nederlands (standaard)

Uitvoeringsprogramma ambitie 4 gemeente Terneuzen

Wat	Wie	Wanneer
Het stimuleren en faciliteren van een brede en duurzame transitie in de woningvoorraad		
Via wijk- en buurtcoördinatoren geven we vervolg aan de 'nul euro-aanpak' in kwetsbare wijken. Hij of zij organiseert oplossingen voor knelpunten met in eerste instantie bewoners en eigenaren van woningen zelf. Waar nodig kunnen we een klein budget beschikbaar stellen.	Gemeente & particulieren	Doorlopend
Er wordt gewerkt aan een binnenstadsvisie. Hierin is ook voor het wonen in de binnenstad van Terneuzen een belangrijke rol weggelegd.	Gemeente i.s.m. onderzoeksbureaus	2021 e.v.
We willen met de mogelijke schuifruimte die ontstaat met het Transitieprogramma met name focussen op het kwalitatief versterken van de woningvoorraad in de binnenstad van Terneuzen. Met name in de Raadsliedenbuurt zien we een herstructureringsopgave in de bestaande voorraad. Parallel aan het schrijven van deze Woonvisie wordt er gewerkt aan een integrale visie op de binnenstad waar we op aansluiten.	Gemeente i.s.m. onderzoeksbureaus	2022 e.v.
We maken met corporaties afspraken over het uitponden van woningen in kwetsbare wijken. We willen voorkomen dat er teveel gespikkeld bezit ontstaat en er bij bijvoorbeeld renovering of sloop van corporatiebezit één of enkele woningen niet worden meegenomen/solitair blijven staan.	Gemeente & corporaties	Doorlopend

Uitvoeringsprogramma ambitie 4 gemeente Sluis

Wat	Wie	Wanneer
Het stimuleren en faciliteren van een brede en duurzame transitie in de woningvoorraad		
Verevening voor Voorziening Gebiedsontwikkeling is aan de orde bij bouwplannen die planologisch mogelijk worden gemaakt en waarbij ten minste 5 wooneenheden met een Woonbestemming aan de woningvoorraad worden toegevoegd. De middelen worden ingezet voor een gebiedsgerichte aanpak. Dit laatste moet nog nader worden uitgewerkt in het Woondossier.	Gemeente	2022 e.v.
We verkennen de mogelijkheden tot het combineren van ons duurzaamheidsloket met een financiële stimulans tot het verduurzamen van de particuliere woning vanuit de gemeente in de vorm van een Duurzaamheidsfonds.	Gemeente	2022
We zetten sterker in op het managen van de leefbaarheid in relatie tot tweede woningbezit en recreatieve verhuur. We hanteren maatwerk, binnen de kaders van de huisvestingswet		
We gaan gericht per kern aan de slag met het managen van de leefbaarheid: allereerst brengen we het effect van tweede woningbezit en recreatieve verhuur in beeld. Aan de hand van deze scan stellen we kaders op ten behoeve van de leefbaarheid in kernen. We maken hierbij een koppeling met gemeentelijk Visiedocument Krachtig Verbonden, het Plan van Aanpak plancapaciteit en trekken samen op met de dorpsraden.	Gemeente & dorpsraden	2022 e.v.

Uitvoeringsprogramma ambitie 5 regio Zeeuws-Vlaanderen: plancapaciteit laten aansluiten op kwalitatieve behoefte

Wat	Wie	Wanneer
1. Adaptief programmeren, ook om kansen die zich voordoen te kunnen benutten		
Aan de hand van de recent opgestelde Plannen van aanpak Plancapaciteit zorgen we voor ruimte in de woningbouwplanning om in te kunnen spelen op kansen en ontwikkelingen die zich voordoen te kunnen benutten. Samen met de provincie monitoren we de kwantiatieve en kwalitatieve woningbehoefte jaarlijks.	Gemeenten & Provincie	Doorlopend

De doorvertaling naar kernen maken we in samenspraak met ontwikkelaars en corporaties en laten we samenhangen met onze Woonzorgvisies.	Gemeenten, ontwikkelaars & corporaties	Doorlopend
2. Koppeling nieuwbouw aan bestaande voorraad		
We maken werk van een Transitiefonds Zeeuws-Vlaanderen waarin we borgen dat we ruimte maken voor transitie en compensatie voor tenminste 300 woningen. We maken gebruik van eerder opgedane ervaring in de provincie. We borgen het Transitiefonds in een Structuurvisie/Omgevingsvisie Wonen voor de regio. Waar mogelijk koppelen we het Transitiefonds met een subsidie uit de Regiogelden.	Samenwerking van Zeeuwse regio's	2022
3. Optimalisatie van de planvoorraad		
We inventariseren bestemmingsplantechnische en juridische mogelijkheden en gaan in gesprek met de betrokken initiatiefnemers om uiteindelijk te komen tot plannen die (nog) beter aansluiten bij de gesignaleerde behoefte. Dit is al in gang gezet in het kader van de PvA Plancapaciteit.	Gemeenten & Ontwikkelaars	Doorlopend
Ook maken we werk van een traject gericht op het schrappen van overtollige harde plancapaciteit door het opstellen van een regionale Structuurvisie/Omgevingsvisie Wonen. Hierin borgen we onder andere voorzienbaarheid en een einddatum waarvoor nieuwe woningbouwinitiatieven in uitvoering moeten zijn gebracht. Hiervoor hebben we per gemeente de eerste stappen gezet in de Plannen van Aanpak Plancapaciteit. De beschreven acties in de Plannen van aanpak werken we de komende periode verder uit.	Gemeenten i.s.m. provincie en ontwikkelaar.	Traject reeds gestart
Ook voor nieuwe woningbouwinitiatieven willen we in het vervolg een einddatum gaan hanteren in bestemmingsplannen.[32].	Gemeenten	Doorlopend
Op lokaal niveau kiezen waar we primair inzetten op nieuwbouw en waar nieuwbouw eventueel in kleine aantallen meer aanvullend is op de bestaande bouw. Kwaliteitsversterkende vervangende nieuwbouw blijft in elke kern mogelijk.	Gemeenten	Doorlopend
Er wordt op het moment van schrijven van de Woonvisie gewerkt aan een grondige inventarisatie van de (verborgen) plancapaciteit op het gebied van wonen en retail. De drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten participeren in dit traject.	Samenwerking van diverse Zeeuwse gemeenten	2022 e.v.
4. Complementaire nieuwbouw: middenhuur		
We verkennen of we beleggers kunnen verleiden meer te gaan beleggen in middenhuurwoningen in het niet-daeb segment, in combinatie met het verkennen van een grotere rol in dit segment voor corporaties, nu de markttoets voor hen tijdelijk is afgeschaft en ze mogelijk meer vrije toewijzingsruimte krijgen. Over concrete aantallen en locaties maken we prestatieafspraken.	Gemeenten, ontwikkelaars en corporaties	2022
Daarnaast ondersteunen we ontwikkelaars bij het toevoegen van meer en passende woningen voor ouderen aan de voorraad, mits op geschikte locaties. We nemen hierin een facilterende rol in. Zo verwijzen we ontwikkelaars waar passend naar de RVO rijksregelingen en verkennen we mogelijkheden om te sturen in kwalitatief goede woningbouwplannen, waaronder woonvormen voor ouderen zoals hofjes.	Gemeenten & Ontwikkelaars	Doorlopend

Uitvoeringsprogramma ambitie 5 gemeente Hulst

Wat	Wie	Wanneer
Optimalisatie van de planvoorraad		
Bij nieuwbouwverzoeken blijven we onze beleidsregels omtrent nieuwe verzoeken hanteren. Hiermee sturen we op seniorenhuisvesting en middenhuur. Daarnaast hebben we in de Woonzorgvisie een afwegingskader opgenomen m.b.t. wonen en zorg.	Gemeente	Doorlopend

Uitvoeringsprogramma ambitie 5 gemeente Terneuzen

Wat	Wie	Wanneer
Optimalisatie van de planvoorraad		
Gemeente Terneuzen werkt aan een koppeling van het huidige toetsingskader voor woningbouw met de opgestelde kernprofielen.	Gemeente	2022 e.v.

Uitvoeringsprogramma ambitie 5 gemeente Sluis

Wat	Wie	Wanneer
Optimalisatie van de planvoorraad		
We werken de komende tijd aan een bindend kwaliteitskader waaraan nieuwbouwinitiatieven worden getoetst. We gebruiken dit kader bij de aanvraag van een omgevingsvergunning en gebruiken het in vooroverleg bij alle woninginitiatieven. Onderscheid wordt gemaakt naar milieu, woningtype en prijssegment	Gemeente	2022 e.v.
Aansluitend bij visiedocument Krachtig Verbonden onderzoeken we met de Provincie de mogelijkheden tot het loskoppelen van de Ruimte voor Ruimte regeling van de reguliere	Gemeente & Provincie	2022

[32] Hulst en Sluis hanteren reeds een 'houdbaarheidsdatum' van 1 jaar na een positief principebesluit.

plancapaciteit. Initiatieven in het buitengebied kunnen nu de aanpak van bestaand bebouwd gebied belemmeren omdat de aantallen drukken op de Ladderruimte		
We gaan als gemeente verkennen of een actievere grondpolitiek kan bijdragen aan betaalbare woningbouw. De leidende principes uit onze Nota Grondbeleid blijven leidend.	Gemeente	Doorlopend

In gemeente Sluis maken we werk van een vertaling van dit Uitvoeringsprogramma naar een Uitvoeringsagenda. Hierin willen we concreter antwoord geven op de vragen: Welke en hoeveel woningen bouwen we wanneer en in welke kern?

Bijlage A: beleidskaders

Europees en landelijk

Herziene Woningwet

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan verandert de rol van de gemeente. De gemeente krijgt in beginsel meer invloed op de werkzaamheden van de in Zeeuws-Vlaanderen actieve woningcorporaties.

Er zijn nieuwe regels voor de positie en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een actuele Woonvisie waarin het volkshuisvestelijk beleid is opgenomen. Het vormt ook de basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Denk hierbij aan afspraken over investeringen in sociale huur en middenhuur, nieuwbouw, bestaande voorraad, verdichten en verdunnen in de wijken, duurzaamheid, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, woonurgenten, kwetsbare doelgroepen, leefbaarheid, et cetera.

Wet toeristische verhuur van woonruimte (wijziging Huisvestingswet)

De wet biedt gemeenten per 1 januari 2021 de mogelijkheid om toeristische verhuur van woonruimte te reguleren en controleren. Zo kunnen gemeenten een registratieverplichting voor toeristische verhuurders in hun huisvestingsverordening opnemen en deze al dan niet koppelen aan een vergunningensysteem. De registratieplicht moet handhaving beter mogelijk maken en met de meld- of vergunningplicht kunnen de negatieve neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte worden voorkomen of beperkt.

Passend toewijzen

Als gevolg van de Woningwet moeten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Dat wil zeggen dat 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens. Vanwege toetsing op inkomens kunnen veel doelgroepen niet meer in een sociale huurwoning terecht. Dit zijn veelal de (lage) middeninkomens. Door strengere leennormen vallen deze huishoudens soms tussen wal en schip.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparantie bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Hierdoor wordt de ruimte in kernen optimaal benut en draagt het er tegelijkertijd aan bij dat het toekomstige woningaanbod aansluit op de vraag vanuit huishoudens.

Het is noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een geldend bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen vanuit de regionale woningmarkt. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De regionale Woonvisie is hiervoor een goed instrument.



Parijs en Klimaatakkoord

Op het vlak van duurzaamheid is de volgende wetgeving en regelgeving relevant:

- Het Klimaatakkoord als onderdeel van het Nederlandse klimaatbeleid. Het is een overeenkomst tussen veel organisaties en bedrijven in Nederland om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Het doel: de CO_2-uitstoot in 2030 met 49% verminderen.
- In de Transitievisie Warmte staan voorstellen over een energietransitie met een belangrijke pijler gericht op isoleren van de bestaande woningvoorraad.
- Het interbestuurlijk programma (IBP) over energie biedt handvatten voor regio's voor het opstellen van een regionale energiestrategie. Zeeland heeft deze energiestrategie in maart 2020 als eerste regio van Nederland vastgesteld.
- Nationale kaders van klimaatadaptatie, zoals de Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS).

Omgevingswet vanaf 2022 (voorlopig)

Hoewel de invoering van de Omgevingswet voor de fysieke leefomgeving (vooralsnog) is uitgesteld tot 1 juli 2022, kan de filosofie van deze wet nu al worden gevolgd om ruimte te bieden aan initiatieven. Deze wet bundelt regels voor projecten in de leefomgeving en maakt ze eenvoudiger. Ook ontstaat er meer samenhang tussen plannen en activiteiten. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen kunnen zo beter beslissingen nemen over hoe de leefomgeving nog beter kan worden benut en beschermd. De doelstellingen om zaken te vereenvoudigen, meer ruimte te geven aan initiatieven en maatwerk mogelijk maken sluiten goed aan bij de visie van de regio Zeeuws-Vlaanderen.

De Omgevingswet en de harmonisatieopgave bieden een unieke kans om het ruimtelijk beleid anders vorm te geven. We gaan hierin van korte termijn sectoraal denken naar lange termijn integraal denken en doen. Dit geeft ruimte voor het stimuleren van initiatieven uit de samenleving die goed passen bij ambities voor de fysieke leefomgeving, waaronder het meer divers maken van wonen in Zeeuws-Vlaanderen. Het woonbeleid dat verwoord wordt in Woonvisie, zal worden meegenomen bij het opstellen van de gemeentelijke omgevingsvisies.

Woonwagen- en standplaatsenbeleid

Voor de gemeenten ligt er een opgave om het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (opgesteld door de Rijksoverheid) uit te voeren. Gerechtelijke uitspraken van onder meer het Europees Hof voor de Rechten van de Mens die ten grondslag liggen aan het beleidskader hebben als kern: het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Concreet betekent dit dat de gemeente in het huisvestingsbeleid de opdracht van de Rijksoverheid heeft gekregen om:

- Woonwagenbewoners in staat stellen in familieverband op een woonwagenlocatie te wonen
- De behoefte aan standplaatsen helder in beeld houden
- Toegelaten instellingen laten voorzien in huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren
- In overleg te treden met woonwagenbewoners om hun woningbehoefte in kaart te brengen
- Een woningzoekende woonwagenbewoner met banden met de gemeente, binnen een redelijke termijn kans te bieden op een standplaats.

Provinciaal en regionaal

Omgevingsplan Zeeland (2018)

Het Omgevingsplan Zeeland 2018 is het provinciaal beleidsplan voor de volle breedte van de fysieke leefomgeving. Het plan bevat beleid over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Voor wonen wordt de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal gesteld. Er wordt gestreefd naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. De transitie op het gebied van klimaat en demografie zorgt ervoor dat de noodzaak om de woningvoorraad aan te passen groot is en niet eenvoudig. Concreet gaat het om de volgende punten:

- Bij woningbouw staan de ruimtelijke doelen van bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik hoog op de agenda. Het is van provinciaal belang dat Zeeuwse steden de sociaaleconomische motor blijven van de provincie.
- Er moet op regionaal niveau worden gekozen voor woningbouwplannen die qua omvang, locatie en type aansluiten bij de woonwensen van de Zeeuwse burger.
- Voor het bepalen van de kwantitatieve behoefte is de Zeeuwse bevolkings- en huishoudensprognose leidend.

- Als overtuigend wordt aangetoond dat een project aan die voorwaarde voldoet, kan (een deel van) de woningen bovenop de regionaal afgebakende kwantitatieve behoefte binnen de regionale woningmarktafspraken worden ontwikkeld.
- Een integrale herstructureringsaanpak is nodig voor dorpen of buurten met weinig eigen ontwikkelkracht. Met de Provinciaal Impuls Wonen (PIW) en de stimuleringsleningen voor Duurzame Particuliere Woonverbetering (DPW) worden woningeigenaren ondersteund die willen investeren in hun eigen woning door deze op te knappen, te slopen of samen te voegen.
- In bepaalde delen van Zeeland gebeurt het al dat woningen worden gekocht, gesloopt en ingeruild voor een bouwtitel elders. Dit wordt beschouwd als een praktisch instrument om vraag en aanbod qua woningtype en locatie bij elkaar te brengen.
- Huisvesting voor arbeidsmigranten moet gezocht worden in de steden en dorpen (bijvoorbeeld hotels, pensions en kleinschalige huisvesting in woonhuizen). Aanvullend worden mogelijkheden geboden in het landelijk gebied binnen de voorwaarden voor nieuwe economische dragers en kleinschalig kamperen.

Daarbij sluiten we op het gebied van duurzaamheid aan op de Klimaat adaptatiestrategie Zeeland (KasZ) en de Regionale Energiestrategie (RES).

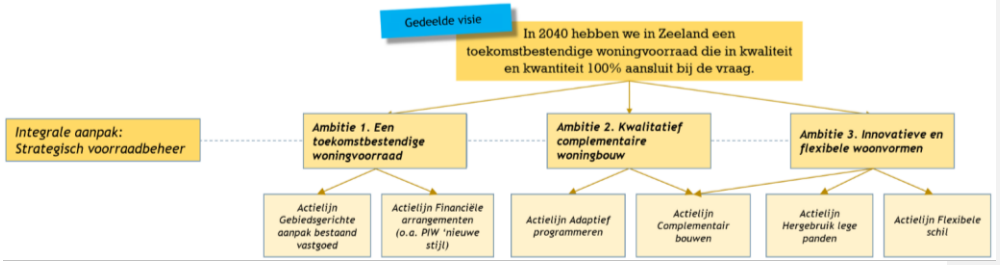
Zeeuwse Woonagenda

Gelijktijdig met de herijking van de regionale Woonvisie, wordt er gewerkt aan een Zeeuwse Woonagenda. De Zeeuwse Woonagenda is een gezamenlijke strategie van de Zeeuwse regio's en provincie om de opgaven die in Zeeland spelen op gebied van 'toekomstbestendig wonen' aan te pakken. Er liggen in Zeeland namelijk forse opgaven in de bestaande voorraad die vragen om een nieuwe manier van denken en werken. Daarnaast gaat het om aanvullende nieuwbouw van de juiste woningen op de juiste locaties. Samenwerking op Zeeuws niveau is daarvoor cruciaal. Als stip op de horizon is er een gedeelde visie op wonen geformuleerd: *"In 2040 hebben we in Zeeland een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit 100% aansluit bij de vraag".*

Samen werken de Zeeuwse regio's aan de gesignaleerde opgaven op de Zeeuwse woningmarkt vanuit een integrale aanpak. Deze integrale aanpak noemen we 'strategisch voorraadbeheer'. Dit betekent dat er oplossingen gezocht worden in de combinatie van nieuwbouw én de bestaande voorraad: samen bepalen zij immers de toekomstige woningvoorraad. Passend bij de integrale aanpak en aansluitend op de gedeelde visie, zijn er drie concrete ambities geformuleerd die dienen als richtpunt voor actie. Het gaat om:

1. Een toekomstbestendige woningvoorraad
2. Kwalitatief complementaire woningbouw
3. Innovatieve en flexibele woonvormen

Vanuit de gedeelde visie en de drie ambities gaan de gemeenten, regio's en provincie gericht aan het werk met concrete acties. In de Woonagenda zijn er zes actielijnen uitgewerkt.



Deze regio-overstijgende ambities bieden houvast voor de regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen. Tegelijkertijd vragen zij om een concrete vertaling naar de situatie in Zeeuws-Vlaanderen in de nieuwe kernthema's voor de regionale Woonvisie.

Ook gemeentelijke kaders gelden als bouwstenen én kaders voor de regionale Woonvisie

Met de regionale Woonvisie sluiten we aan bij lokaal beleid op gemeenteniveau.

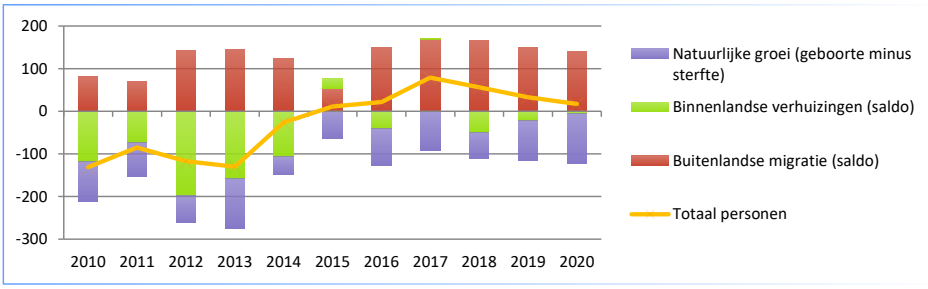
Hulst
- Beleidsregels nieuwe woningbouwverzoeken
- Beleidsregels nieuwe landgoederen
- Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten en seizoenarbeiders
- Beleidskader woonwagens en woonwagenstandplaatsen Gemeente Hulst
- Woonzorgvisie
- Structuurvisie (onder andere paragraaf 3.2 Wonen)
- Transitievisie Warmte (in ontwikkeling)

Sluis
- Visiedocument Krachtig Verbonden (2016, herziening in procedure)
- Beleidsregels huisvesting tijdelijke werknemers
- Beleidskader woonwagens en woonwagenstandplaatsen gemeente Sluis
- Transitievisie Warmte (in ontwikkeling)
- Verkenning Vitaal West Zeeuws-Vlaanderen (in ontwikkeling)

Terneuzen
- Toetsingskader nieuwe woningbouwinitiatieven
- Woonzorgvisie (in ontwikkeling)
- Woonwagenbeleid
- Structuurvisie gemeente Terneuzen 2025
- Woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen 2016-2025
- Transitievisie Warmte (in ontwikkeling)

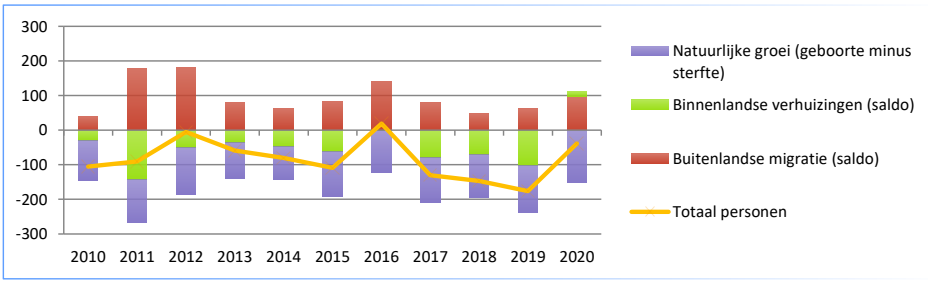
Bijlage B: Demografie per gemeente

Bevolkingsontwikkeling (personen) gemeente Hulst



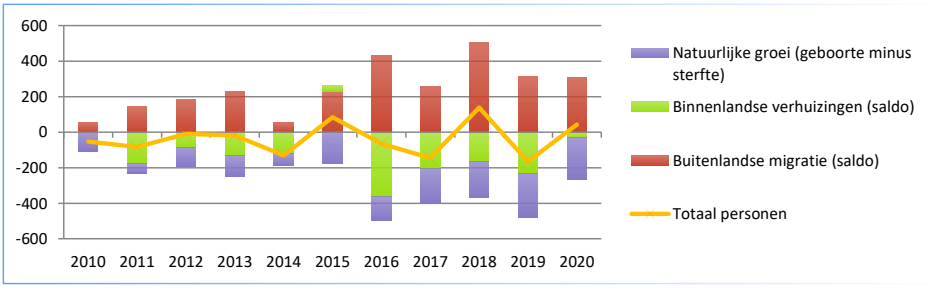
Bron: CBS Statline (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Bevolkingsontwikkeling (personen) gemeente Sluis



Bron: CBS Statline (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Bevolkingsontwikkeling (personen) gemeente Terneuzen



Bron: CBS Statline (2021), bewerking Stec Groep (2021).

Bijlage C: begrippen

CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap): bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkelt een groep burgers samen hun woningen. Dit kan op eigen initiatief, maar kan ook op initiatief van een gemeente of een andere grondeigenaar.

Doorstromers: huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrijmaken.

Doorstroommodel: het doorstroommodel van Stec Groep is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraag gestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet.

Extramurale zorg: zorg dat buiten een zorginstelling wordt aangeboden, zodat bijvoorbeeld ouderen langer thuis kunnen blijven wonen.

Grondgebonden woning: een rechtstreeks vanaf straatniveau toegankelijke woning.

Huishoudensverdunning: afname van de gemiddelde grootte van huishoudens. Als gevolg van huishoudensverdunning zullen er meer huishoudens zijn bij een gelijkblijvend bevolkingsaantal.

Intramurale zorg: dagelijks zorg binnen een zorginstelling, bijvoorbeeld in een verzorgingstehuis of een instelling voor verstandelijk gehandicapten.

Koopstarter: huishouden die voor het eerst een woning koopt

KWOZ: Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland. Uitgevoerd in 2019 en 2020 en wordt naar verwachting periodiek geüpdatet.

Ladder duurzame verstedelijking: in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen (en is in 2017 hernieuwd). Deze handreiking is bedoeld om decentrale overheden te helpen de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Levensloopgeschikte woning/Levensloopbestendige woning: een woning die al geschikt is (of eenvoudig aan te passen) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. Zo voldoet de woning in alle levensfasen aan de behoeften die de bewoner dan heeft.

Middenhuur: vrijesectorhuurwoningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (€ 752,33, prijspeil 2021) tot circa € 950 per maand.

Nultredenwoning: in een nultredenwoning zijn woonkamer, keuken, sanitaire groep en minimaal één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar. Dit kan zowel een grondgebonden woning als een appartement betreffen.

Ontgroening: het afnemen van het aandeel jongeren in de bevolking. Ontgroening is een relatieve maat en ziet niets over de absolute daling van de doelgroep jongeren.

Patiowoning: zijn woningen bestaande uit één grondgebonden woonlaag met, typerend voor dit type, een binnentuin (patio). Vaak is er een kamer op de eerste verdieping.

PIW (Provinciale Impuls Wonen: de Provinciale Impuls Wonen is een subsidieregeling voor huizenbezitters die hun oude woning willen slopen, samenvoegen of bloksgewijs renoveren met een minimum van drie aaneengesloten rijwoningen. Projecten waarbij verouderde sociale en vrijesector- huurwoningen worden gesloopt en er geen of minder woningen voor teruggebouwd worden komen ook in aanmerking. Particulieren, gemeenten, bedrijven, stichtingen corporaties kunnen subsidie aanvragen.
Recreatieve woning: woning die in de recreatieve sector wordt verhuurd en dus niet voor permanente bewoning wordt gebruikt.

PMC's: Product-Marktcombinaties

Starter: huishouden die voor het eerst een woning betrekt (koop of huur).

Tweede woning: een woning die niet als hoofdverblijf wordt gebruikt, maar slechts delen van het jaar wordt bewoond door de eigenaar.

VAB: Vrijkomende Agrarische Bebouwing

Vergrijzing: de ontwikkeling waarbij het aandeel ouderen op de totale bevolking toeneemt. Dit is een relatieve maat en zegt niets over de absolute groep van de doelgroep ouderen.

VHF (Volkshuisvestingsfonds): in verschillende gebieden in Nederland staat de leefbaarheid onder druk. Daarom heeft het kabinet het Volkshuisvestingsfonds in het leven geroepen. Gemeenten en regio's kunnen met geld uit dit fonds investeren in leefbaarheid en verduurzaming van de woningvoorraad in de meest kwetsbare gebieden.

Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning. Gemeenten moeten ervoor zorgen dat mensen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen. De gemeente geeft ondersteuning thuis via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo).

Bijlage D. toelichting berekening woningbehoefte

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen (op basis van de provinciale prognose) liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON 2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruitkijken.

ONDERSCHEID REGULIERE GRONDGEBONDEN WONINGEN EN NULTREDENWONINGEN

In deze rapportage maken we onderscheid tussen reguliere (niet-nultreden) grondgebonden woningen en appartementen / nultredenwoningen. Onder appartementen/nultredenwoningen verstaan we appartementen (met lift) of grondgebonden nultredenwoningen zoals patiowoningen. Brede deurposten, afwezigheid van drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes (zoals een slaapkamer) op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen. De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning (traplift installeren).