Samenvatting regionale woonvisie Zeeuws-Vlaanderen
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''

Tijdens het schrijven van de visie 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 stilstaan. We hebben een duidelijk kader als deze woonvisie nodig om de woonopgaven waar we voor staan tot uitvoering te brengen.

Wij zijn blij met voorliggende visie omdat deze aansluit bij zowel de ontwikkelingen die vanuit het Rijk worden ingezet als op onze regionale en Zeeuwse doelen. We zien dat er mede daardoor kansen, oftewel ruimte, komt om invulling te geven aan de ambitie uit de Regiovisie Zeeuws-Vlaanderen om te groeien naar 125.000 inwoners. 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.

In de 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. Dit werkt iedere gemeente de komende jaren verder uit.

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, 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 2e woningbezit voor gerichte acties
- Verkennen betaal- en beschikbaarheidsarrangementen

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].

[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 speelt hierin een grote rol. Starters ondervinden onder andere de gevolgen van strikter wordende hypothecaire voorwaarden waardoor hun toegang tot de koopmarkt beperkt wordt.

- In Zeeuws-Vlaanderen werken en wonen veel 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, met name voor Sluis en Hulst. 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 vraagt om een flexibel woningaanbod voor deze doelgroep.

We willen dat voor elke doelgroep de woning in de toekomst zo goed mogelijk aansluit op de woonwensen van die 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.
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. 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 zijn cruciaal voor leefbare kernen, en voor doorstroming op de woningmarkt. Dit zorgt dat het prettig wonen is voor zowel huishoudens met een lokale binding als ook voor nieuwe huishoudens. Afhankelijk van de te realiseren groei staat meer dan 95% van het benodigde aantal woningen over 10 jaar 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 willen we zo toekomstgericht mogelijk 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. En zullen in de toekomst blijven proberen geld hiervoor binnen te halen.
- 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 en leefbaarheid 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 van 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, arbeidsmigranten 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 nieuwe inwoners 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 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, gekoppeld aan de nieuwbouw
- Het koppelen van nieuwbouw aan de bestaande voorraad
- Optimalisatie van de planvoorraad (woningtypen en locaties)
- Complementaire nieuwbouw: middenhuur