Bouwend Nederland
Afdeling Zeeland

Goes, 25 april 2022

Betreft: *reactie Bouwend Zeeland op woonvisie Zeeuws-Vlaanderen, versie 17 maart 2022*

Geachte gemeenteraden van Hulst, Sluis en Terneuzen,

Met veel belangstelling hebben wij het concept van de Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen gelezen.
Door middel van deze brief reageren wij op dit concept en vragen uw aandacht voor de punten die wij hieronder uiteenzetten.

Algemene zaken woonvisie

In algemene zin stelt Bouwend Zeeland dat we in de visie (die absoluut goede zaken bevat) te veel voorzichtigheid en te weinig ambitie lezen. Ambitie die Zeeuws-Vlaanderen wel heeft en ook waard is.

In 2020 is het onderzoek '*Demografie en woningbehoefte in Zeeuws-Vlaanderen: een nieuwe visie op de toekomst*' gehouden door Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen.

In deze studie is onderbouwd dat er veel arbeidskrachten uit andere delen van Europa komen. In 2030 wordt een tekort op de arbeidsmarkt verwacht van maar liefst 5.000 extra arbeidsplaatsen.

Deze vacatures kunnen alleen worden vervuld als er arbeidskrachten van buiten worden aangetrokken en daarvoor zijn meer woningen nodig.

Ook VNO-NCW Zeeland heeft duidelijk aangegeven dat Zeeuws-Vlaanderen zal (moeten) gaan groeien naar 125.000 inwoners in 2030.

De Regionale Woonvisie gaat uit van een uitbreidingsbehoefte op de woningmarkt van 890 woningen (pagina) 16. Overigens gaat de tabel uit van 2019-2028. Per jaar lezen wij dan 89 woningen voor heel Zeeuws-Vlaanderen, waarbij er een negatieve behoefte is voor de gemeente Sluis.
Dit is volledig in tegenstelling met wat wij uit de markt vernemen. Zeker is het niet in lijn met wat VNO-NCW als heldere ambitie heeft gesteld.

Gelukkig wordt op pagina 19 gesteld dat er ruimte geboden zal worden aan instroom vanuit Vlaanderen. Jammer vinden wij dan de zin op pagina 20 **'Dit brengt risico's met zich mee'.** Wij denken dat het bieden van ruimte aan mensen die vanuit Vlaanderen naar Zeeuws-Vlaanderen willen komen, juist grote kansen biedt.

De Regionale Woonvisie speelt vooral in op de trends die op dit moment waarneembaar zijn. Het is zeer de vraag of het goed inspelen op de trends en ontwikkelingen ook tot een voor Zeeuws-Vlaanderen gewenst eindresultaat leidt. Wij maken ons daar grote zorgen over en denken dat er kansen worden gemist. We zouden graag meer een visie zien die uitgaat van de eigen kracht van Zeeuws-Vlaanderen, waar wij volop in geloven.

Zeeuws-Vlaanderen moet ambitie tonen en laten zien hoe sterk, boeiend en interessant ze is.

Ontwikkelingen Zeeland

Wij willen een aantal ontwikkelingen in de provincie Zeeland noemen, die inleidend zijn op de verdere reactie:

- Het aantal inwoners van Zeeland blijft toenemen;
- Het aantal huishoudens blijft toenemen;
- De groei van het aantal buitenlandse werknemers, waarvan een percentage zich blijvend in Zeeland vestigt, neemt toe;
- De toenemende vergrijzing van de Zeeuwse bevolking;
- Steeds meer woningen (in de kustdorpen) worden gekocht door investeerders, waardoor deze niet meer beschikbaar zijn voor lokale bewoners;
- Het thuiswerken zal deels blijvend zijn, waardoor provincies als Zeeland een grote aantrekkingskracht hebben als woonlocatie;
- De OV-verbindingen met de Randstad zijn uitstekend.

Ambities uit de regionale woonvisie

In de visie noemt u een vijftal ambities, waarop wij hieronder per ambitie in gaan.

1. Kansen grijpen op de woningmarkt!

Op pagina 4 wordt aangegeven dat de groei van het aantal huishoudens op termijn naar verwachting afneemt.
Hierop willen wij, zoals we bovenstaand in de ontwikkelingen Zeeuws-breed hebben benoemd, aangeven dat dit zeer de vraag is gezien de verdunning van de omvang van huishoudens. Wij verwachten juist eerder dat dit zorgt voor een toename naar woningen dan een afname.
Wij adviseren u dan ook om sterk in te zetten op de in paragraaf 3.2 benoemde kansen.

Op pagina 20 wordt onderaan gesteld **'we stellen een afwegingskader op…..gebruikt'.** Als Bouwend Zeeland pleiten we voor het niet optuigen van (meer) bureaucratie. Wel zijn we voorstander van het checken op daadwerkelijke bewoning.

Voor wat betreft het Transitiefonds denkt Bouwend Zeeland graag met u mee over de wijze en de manier waarop dit zo goed en impactvol mogelijk kan.

U geeft aan op pagina 24 dat er een reële kans is op extra woningbouwopgave. Echter, toch stelt u **'Het basisprogramma blijft staan'.** Wij zouden graag een grotere ambitie, gebaseerd op de huidige marktsituatie, zien en met inbegrip van de ambities 1, 3 en 4.

2. Goed wonen voor alle doelgroepen

Als Bouwend Zeeland ondersteunen we de ambitie om te bouwen voor alle (relevante) doelgroepen. Belangrijk hierbij is flexibiliteit in zowel bestemmingsplannen, vergunningen als de uiteindelijke bouw, zodat panden eenvoudig voor meerdere doelgroepen geschikt kunnen worden gemaakt.

3. Vitaliteit en leefbaarheid op peil houden

Wij begrijpen de door u beschreven uitdaging binnen deze ambitie. Ook wanneer het gaat om het omvormen van bijvoorbeeld winkels naar andere functies. Wij willen hierbij aangeven dat onze leden

van harte bereid zijn met u het gesprek aan te gaan over specifieke situaties, om te onderzoeken wat het effect van omvorming kan zijn.
Uiteraard is binnen deze ambitie ook van belang om de kernen ruimte te bieden om woningen toe te voegen, zodat in ieder geval de woningvoorraad op peil blijft, maar nog beter, toeneemt.

We willen hierbij dan ook aangeven dat de zin op pagina 6: **'wel kiezen voor inbreiding boven uitbreiding',** vervangen dient te worden door **'inbreiding onderzoeken, maar uitbreiding zeker niet uit te sluiten'.** Immers, zoals we in de ontwikkelingen op de vorige pagina hebben aangegeven: er is absoluut vraag naar meer woningen in heel Zeeuws-Vlaanderen.

4. Kwalitatief goede bestaande woningvoorraad

In deze ambitie lezen wij op pagina 6 en pagina 32 **'meer dan 95% van het benodigde aantal woningen over 10 jaar staat er nu al'.** Hierbij willen wij aangeven dat dit een veel te grote beperking aanbrengt in deze ambitie. Immers, hiermee wordt de gedachte tot nieuwbouw beperkt tot maximaal 4% van de huidige woningvoorraad. Wij willen u adviseren dit te veranderen in **'het grootste deel van het benodigde aantal woningen over 10 jaar, staat er nu al'.** Hiermee komt u tegemoet aan de grote vraag die er in de markt heerst. Wij schatten deze namelijk veel hoger dan 4% in.

De volgende zin hangt hier direct mee samen. **'Nieuwbouw brengt een kwalitatief belangrijke, maar in omvang beperkte voorraadverandering teweeg'.** Ook hieruit blijkt geen aansluiting met de huidige en toekomstige marktsituatie. Wij verzoeken u deze zin te schrappen.

Tevens stellen wij voor de zin **'De kwaliteit van .... Zeeuws-Vlaanderen'** te wijzigen in **'De kwaliteit van de huidige en toekomstige woningvoorraad bepalen gezamenlijk de totale woningvoorraadkwaliteit in Zeeuws-Vlaanderen.**

Actief werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad (pagina 33) is iets wat wij als Bouwend Zeeland van harte ondersteunen en waar onze leden al volop mee bezig zijn. Zo werken wij samen met Techniek Nederland in een traject gericht op het vergroten van de kennis over en de kansen van de energietransitie in de bouw- en installatiesector. We denken graag met u met over de opgave zoals u deze op pagina 37 verwoordt.

Op pagina 34 gaat u verder in op de **'woningen waar overschotten van ontstaan'.** Wij adviseren u erg voorzichtig zijn met dit soort teksten. Zeker gebaseerd op cijfers uit 2020. De markt is dusdanig in beweging dat het zeer de vraag is of er überhaupt overschotten zullen ontstaan. Zeker als de ambitie van 125.000 inwoners wordt omarmd, zullen deze woningen allemaal nodig zijn.

5. Plancapaciteit afgestemd op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Voor deze ambitie vragen wij u om zoveel mogelijk met de markt in overleg te treden. Marktomstandigheden wijzigen snel en de vraag naar woningen is groot.
De zin op pagina 7 en pagina 39 **'We willen nieuwbouw die 100% raak is'** werkt verlammend.
Immers, 100% raak, kan ook betekenen dat er bij 95% kans op raak, niets wordt gedaan. Wij adviseren u deze zin te veranderen in **'we willen nieuwbouw die zoveel mogelijk raak is'.**

U geeft aan actief te gaan sturen op de plancapaciteit om deze beter te laten aansluiten op de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte. Wij verzoeken u dit samen met de markt te doen. Een goede,

langere termijn, ambitieuze programmering zorgt er voor dat de markt goed kan inspelen op het gevraagde en samen met u goed kan plannen.
Het is hierin ook belangrijk om meer gebruik te maken van backcasting. Formuleer een heldere toekomstvisie en bepaal vervolgens wat er nodig is om daar te komen.

Op pagina 40 geeft u aan **'monitoring is het sleutelwoord...adaptief beleid..behoefte die er is'**. Dit is iets dat wij in principe ondersteunen, echter adaptief plannen moet pro-actief niet in de weg zitten. We moeten juist nu de handen in elkaar slaan, om gewenste ontwikkelingen in gang te zetten in plaats van reactief te zijn.

Op pagina 41 staat de zin **'we willen echter niet dat het versterken van de woningvoorraad door middel van nieuwbouw zal leiden tot een wildgroei aan woningen'.** Wij adviseren u sterk deze zin uit de visie te schrappen. De zin voegt niets toe en werkt negatief in op de zin iets eronder: **'zetten we vol in op het grijpen van kansen die zich voordoen'.**

Bouwend Zeeland onderschrijft de zin op pagina 42 **'Nieuwbouw moet in elke kern mogelijk zijn'** van harte.

Uitvoeringsprogramma's

Bouwend Zeeland is blij dat er daadwerkelijke acties worden opgenomen. Wel vinden wij, zoals hierboven vermeld, dat het ambitieniveau hiervan fors omhoog moet.
We lezen in de 'wie-vraag' maar beperkt over 'marktpartijen en brancheorganisaties'. Waar dit mogelijk en logisch is, adviseren wij u deze op te nemen als belangrijke partners in de uitvoering van de programma's.

Conclusie

Bouwend Zeeland heeft de visie met belangstelling gelezen. Concluderend zouden wij willen zeggen dat we graag zien dat de visie wordt aangepast naar een veel hoger ambitieniveau, gebaseerd op de huidige marktontwikkelingen en een toekomstperspectief waarin Zeeuws-Vlaanderen de grote (economische en sociale) mogelijkheden die er liggen proactief omarmt, beleidsmatig oppakt en waarin alle relevante partijen de handen ineens slaan om dit mogelijk te maken.

Met vriendelijke groet,

Martijn van Sabben

Voorzitter Koninklijke Bouwend Nederland, afdeling Zeeland

Jos Lukasse

Verenigingsmanager Koninklijke Bouwend Nederland, afdeling Zeeland