

**stec
groep**

Werken aan wonen Zeeuws-Vlaanderen

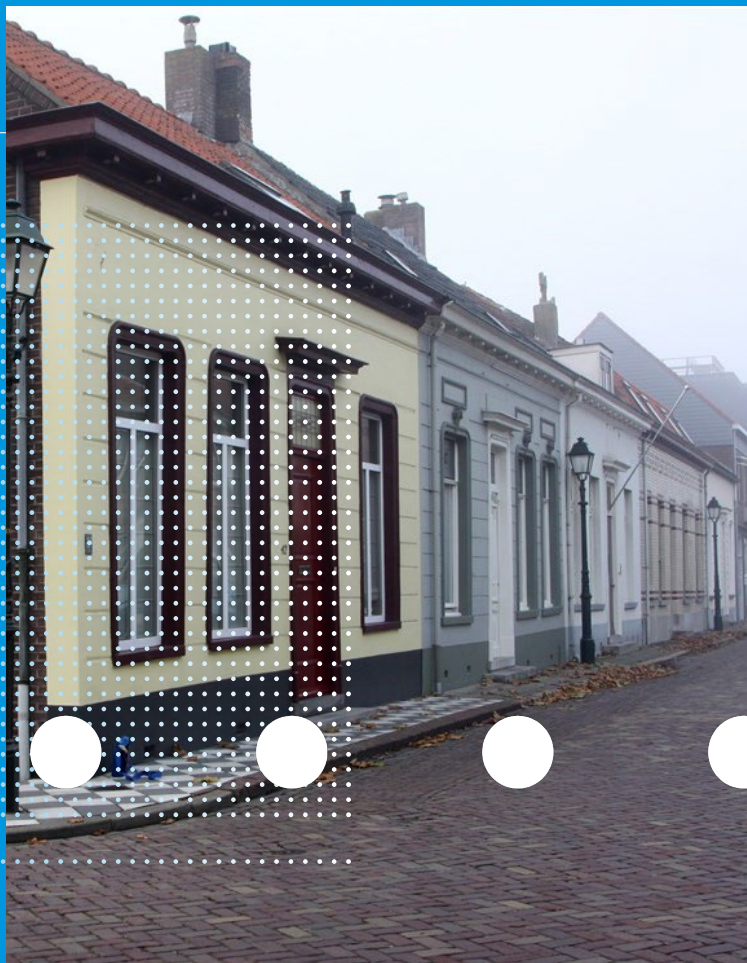
Regionale Woonvisie
2030 (Werkdocument)

Bijeenkomst
gemeenteraad Sluis



Stec Groep

Bouke Timmen en Joery Schouten
23 februari 2021



Agenda

- **Korte toelichting proces**
 - **Samenvatting woningmarkt, visie en ambities**
 - **Uw input ophalen en bespreken**
 - **Doorkijk vervolg proces**
- 

Toelichting proces



Proces en planning

Stappen	Planning	
Stap 1: startbijeenkomst: vliegende start en evaluatie huidige woonvisie	mei	
Stap 2a: Locatieonderzoek	Q3 / Q4 2020	
Stap 2b: Opstellen startnotitie	Q3 / Q4 2020	
Stap 3: woonvisie maken samen met de stakeholders	december - februari	Raadsvergadering Q4 2020
Stap 4: uitwerken gemeentelijke uitvoeringsprogramma's en keuzes in beeld	maart - april	Raadsvergadering Nu
Stap 5: schrijven regionale woonvisie en besluitvormingsproces	april - mei	OPTIONEEL: raadsvergadering medio april
Besluitvorming	H2 2021	

Samenvatting woningmarkt, visie en ambities



Hoofdconclusies Woningmarkt

- In Zeeuws-Vlaanderen groeit het aantal huishoudens komende tien jaar (nog licht), dan afvlakking groei / krimp zichtbaar, in Sluis nu al krimp
 - Huishoudensgroei wordt gedreven door instroom Vlamingen (primair in Hulst en Terneuzen). Natuurlijke groei en binnenlandse migratie negatief
 - Sterke vergrijzing en ontgroening: krimp alle doelgroepen onder 65 jaar
 - Ontgroening leidt tot overschot in het reguliere grondgebonden segment: grote risico's in bestaande woningvoorraad (particulier én corporatiebezit)
 - Constante vraag naar nultredenwoningen (app/patio's) en opgave in toevoegen middenhuurwoningen
 - Koppeling nieuwbouw aan aanpak bestaande voorraad cruciaal om door te kunnen met gewenste kwaliteitsimpuls
- 

Naar een regionale woonvisie 2021-2030

Nieuwe inzichten en actuele opgaven vragen om herijking woonvisie, met voldoende lange termijn om acties uit te voeren: 2021-2030

Centrale visie vanuit bestaande regionale woonvisie en actuele opgaven:

“We maken werk van een toekomstbestendige woningvoorraad, leefbare wijken en kernen en een optimale balans tussen de veranderende woningvraag en aanbod”

- Heeft u nog aanscherpingen?



Aan de slag vanuit vier concrete ambities

Vanuit huidige regionale woonvisie en eerdere raadsbijeenkomsten 4 ambities geformuleerd:

1. Werken aan een toekomstbestendige bestaande woningvoorraad
2. Plancapaciteit laten aansluiten op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte
3. Goed wonen voor alle doelgroepen mogelijk maken
4. Vitaliteit en leefbaarheid kernen op peil houden



Uw input ophalen en bespreken: ambitie 1



1. Werken aan een toekomstbestendige bestaande voorraad

Concreet zetten we in op:

- Verdunnen en herstructurering
- Het ontwikkelen en inzetten van hiervoor ondersteunende financiële arrangementen
- Het stimuleren en faciliteren van een brede en duurzame transitie in de woningvoorraad
- Opstellen van beleid voor tweede woningbezit en recreatieve verhuur in Sluis



Opgave: De combinatie van woningkenmerken (lage energiestaat, beperkte aanpasbaarheid, etc.), omgevingskenmerken (voorzieningen onder druk, achteruitgang leefbaarheid, etc.) en afnemende marktdruk maakt delen van de bestaande voorraad kwetsbaar.

Keuze: We zetten in op verdunning en herstructurering van de minst toekomstbestendige delen van de woningvoorraad, om ruimte te maken voor gewenste nieuwbouw

- *Ja, eens*
 - *Grotendeels eens, maar... [voorstel aanpassing]*
 - *Niet eens, want ...*
-

Opgave: Het hoge aandeel tweede woningbezit en recreatieve verhuur in bepaalde kernen leidt tot achteruitgang van de leefbaarheid en verdrukking van starters op de woningmarkt. Dit vraagt om aandacht.

Keuze: Conform het concept Visiedocument Krachtig Verbonden zetten we in op regulering van tweede woningbezit en recreatieve verhuur, met differentiatie naar kern waar nodig

- *Ja, eens*
 - *Grotendeels eens, maar... [voorstel aanpassing]*
 - *Niet eens, want ...*
-

Invulveld: binnen deze ambitie moeten
we vooral ook aan de slag met ...



Uw input ophalen en bespreken: ambitie 2



2. Plancapaciteit laten aansluiten op kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

Concreet zetten we in op:

- Het koppelen van nieuwbouw aan de bestaande voorraad
- Optimalisatie van de planvoorraad (woningtypen en locaties)
- Complementaire nieuwbouw
- Adaptief programmeren



Opgave: De plancapaciteit mag risico's in de bestaande voorraad niet ongewenst vergroten. Wanneer er meer van hetzelfde wordt gebouwd in segmenten waar al (te) veel van is, vergroot dit de risico's in de nu al meest kwetsbare delen van de woningvoorraad.

Keuze: Kwalitatief goede nieuwbouw blijft nodig. Daarbij maken we binnen onze nieuwbouwprogrammering de keuze op welke kernen we primair inzetten en leggen we de koppeling met de bestaande voorraad

- *Ja, eens*
- *Grotendeels eens, maar... [voorstel aanpassing]*
- *Niet eens, want ...*

Opgave: De huidige plancapaciteit sluit kwalitatief nog niet goed aan op de gesignaleerde behoefte. De behoefte gaat vooral uit naar nultredenproducten voor ouderen en meer middenhuur. In plannen zitten nu voor zover bekend nog relatief veel reguliere grondgebonden woningen opgenomen.

Keuze: We zijn kritisch op wat we nieuw bouwen. Nieuwbouw moet complementair zijn: levensloopbestendige woningen en middenhuur

- *Ja, eens*
- *Grotendeels eens, maar... [voorstel aanpassing]*
- *Niet eens, want ...*



Opgave: Op dit moment zijn er aanzienlijk meer woningen opgenomen in plannen dan waar behoefte aan is de komende tien jaar. Hiermee ontstaat het risico dat er geen ruimte meer is voor nieuwe plannen, ook niet als die wel goed aansluiten op de kwalitatieve behoefte.

Keuze: We pakken door: we zetten in op een reductie van overtollige plancapaciteit, om ruimte te maken voor kwalitatief goede (zachte) woningbouwplannen

- *Ja, eens*
 - *Grotendeels eens, maar... [voorstel aanpassing]*
 - *Niet eens, want ...*
-

Invulveld: binnen deze ambitie moeten
we vooral ook aan de slag met ...



Uw input ophalen en bespreken: ambitie 3



3. Goed wonen voor alle doelgroepen mogelijk maken

Concreet zetten we in op:

- Afronden woonzorgvisie en specifiek aandacht voor wonen en zorg
- Bouwen voor doorstroming en flexibele inzetbaarheid
- Op- en uitbouwen van een flexibele schil
- Actueel houden en uitvoering geven aan woonwagenbeleid



Opgave: Voor starters is het steeds lastiger geworden om aan een betaalbare (koop)woning te komen. Dit komt voor een belangrijk deel door de gestegen woningprijzen, een landelijke trend.

Keuze: Onze prioriteit is doorstroming van ouderen: we zetten in op maximale doorstroming om betaalbare woningen voor starters en (jonge) gezinnen vrij te spelen

- *Ja, eens*
 - *Grotendeels eens, maar... [voorstel aanpassing]*
 - *Niet eens, want...*
-

Invulveld: binnen deze ambitie moeten
we vooral ook aan de slag met ...



Uw input ophalen en bespreken: ambitie 4



4. Vitaliteit en leefbaarheid in de kernen op peil houden

Concreet zetten we in op:

- Opstellen/actualiseren en concretiseren kernenvisies
- Kiezen voor inbreiding boven uitbreiding in de kernen
- Toepassen van instrumentarium voor regulering gebruik woningvoorraad in Sluis
- Integrale afweging bij transformatiemogelijkheden



Opgave: Het voorzieningenniveau en de leefbaarheid in kernen hangen nauw met elkaar samen en in kleine kernen kan dit een negatieve spiraal tot gevolg hebben. Door ontgroening en daling van het aantal huishoudens daalt het draagvlak voor voorzieningen.

Keuze: We accepteren dat niet alles kan in elke kern. Om de leefbaarheid te borgen kiezen we voor clustering van voorzieningen. We ontwikkelen visies op kernniveau met concrete keuzes over nieuwbouw, voorzieningen en gebruik en aanpak van de (bestaande) woningvoorraad. Daarbij maken we onderscheid naar verschillende type kernen, aansluitend bij het concept Visiedocument Krachtig verbonden en de keuzes die gemaakt zijn in het kader van het project Toekomstige Zorg (West) Zeeuws-Vlaanderen

- *Ja, eens*
 - *Grotendeels eens, maar... [voorstel aanpassing]*
 - *Niet eens, want ...*
-

Opgave: de leefbaarheid en vitaliteit staat in bepaalde kernen onder druk als gevolg van ontgroening, vergrijzing en tweede woningbezit/recreatieve verhuur

Keuze: Bij nieuwbouw in de kernen kiezen we voor inbreiding (structuurversterkende locaties) boven uitbreiding, om de vitaliteit te behouden en afstand tot voorzieningen te beperken

- *Ja, eens*
- *Grotendeels eens, maar... [voorstel aanpassing]*
- *Niet eens, want ...*

Invulveld: binnen deze ambitie moeten
we vooral ook aan de slag met ...





Vervolg

Vervolg

- Uitwerken gemaakte keuzes en gemeentelijke uitvoeringsprogramma's
(maart- april)
- Optioneel: klankbordsessie gemeenteraad bij concept Regionale Woonvisie
(april 2021)

Contact

Sven Beekers:	<u>s.beekers@stec.nl</u>
Bouke Timmen:	<u>b.timmen@stec.nl</u>
Wim Eringfeld:	<u>w.eringfeld@stec.nl</u>

www.stec.nl
026 751 41 00

