



Aan gemeenteraden van Hulst, Terneuzen en Sluis

22 april 2022

Betreft: Reactie op concept Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen

Geachte gemeenteraden

Onlangs hebben wij de concept Regionale Woonvisie Zeeuws-Vlaanderen ontvangen. Wij spreken onze waardering uit voor de regionale samenwerking rond het woonbeleid. Elke gemeente is deels uniek, maar een regionaal kader is ook naar onze mening essentieel. Ook waarderen wij het zeer dat onze Werkgroep Wonen tussentijds een heldere toelichting heeft gekregen over de visie en het hierin opgenomen basis-, ambitie- en transitieprogramma. De woningbouwcorporaties, die zitting nemen in het bestuur van Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen zijn nauw betrokken geweest bij de ontwikkeling van de regionale woonvisie. Zij vinden hun inbreng terug in deze visie. Zij noemen vooral het programma rond de inzet voor sociale huurwoningen. Die belangrijk zijn voor de doelgroepen waar de woningbouwcorporaties voor werken. Kortom, wij delen de benoemde ambities en opgaven.

Wat we missen.

In de Regionale Woonvisie missen is we de volgende twee punten:

1. De relatie met de economische ontwikkeling van de regio;
2. De breed gedeelde ambitie om te groeien tot 125.000 inwoners in 2030.

Beide punten hangen direct met elkaar samen. Zonder woningbouw en bevolkingsgroei kan de economie immers niet floreren. En zonder economische groei kunnen we de ambities op het vlak van het wonen en leefbaarheid niet realiseren. De huidige woonvisie biedt zoals wij het zien hierin te weinig houvast.

Aanscherping is nodig.

Wij vragen aanscherping van de visie om meer zichtbaar en concreter bij te dragen aan de ambitie van een groei naar 125.000 Zeeuws-Vlamingen en de overige ambities van onze regiovisie. Dat kan door:

1. De visie veel explicieter te baseren op de analyse wat vanuit economie en arbeidsmarkt de uitdagingen voor onze regio zijn. En daarbij het bedrijfsleven veel actiever te betrekken.
2. De visie niet enkel adaptief maar vooral proactief te maken. We leggen dit verder uit.
3. Daarbij gebruik te maken van backcasting i.p.v. forecasting. We leggen dit verder uit.
4. Vast te stellen dat de visie de urgente problemen voor toetreders tot de woningmarkt nog altijd onderschat. En de leegstand overschat.

Hieronder geven we een toelichting op deze vier punten.

Wat is nodig vanuit de economie en arbeidsmarkt?

Op de langere termijn biedt de Regionale Woonvisie volgens onze visie te weinig perspectief. We zijn blij dat ons eerdere onderzoek *'Demografie en woningbehoefte in Zeeuws-Vlaanderen, Een nieuwe visie op de toekomst'*¹ van bureau Infact Research uit 2020 is benut bij de totstandkoming van de

¹ In 2020 heeft bureau Infact Research onderzoek verricht naar de grensoverschrijdende demografische ontwikkelingen in opdracht van Onbegrensd Zeeuws-Vlaanderen. De gegevens uit dit onderzoek zijn gebruikt in de regionale woonvisie.

Regionale Woonvisie. Het punt dat in de Regionale Woonvisie vooral veel aandacht krijgt, is de overloofunctie die Zeeuws-Vlaanderen vervult voor de meer stedelijke regio's aan de andere kant van de landsgrens. Deze aandacht is terecht, maar tegelijk te eenzijdig.

In onze studie is ook hardgemaakt dat er veel arbeidskrachten uit andere delen van Europa komen. Dit vooral om de vele openstaande vacatures in te vullen. De tekorten op de arbeidsmarkt in Zeeuws-Vlaanderen zijn groot en zullen de komende jaren alleen maar toenemen. Tot 2030 wordt een tekort verwacht van 5.000 extra arbeidsplaatsen ²in onze regio. Let wel: het gaat hier om mbo-plus niveau en deze aantallen staan dus los van de vele seizoenarbeiders en arbeidsmigranten die regio nodig heeft (en moet huisvesten) om de economie draaiende te houden. De krapte op de arbeidsmarkt is breed verspreid en raakt ons op vele fronten. Ook onze ambities rond duurzaamheid en de energietransitie gaan we nooit realiseren zonder expertise van buitenaf.

Deze vacatures kunnen alleen worden vervuld als er arbeidskrachten van buiten worden aangetrokken en daarvoor zijn simpelweg meer woningen in een prettige omgeving benodigd. Niet voor niets heeft ook VNO-NCW Zeeland zich geschaard achter de ambitie om te groeien naar 125.000 inwoners in 2030.

De Regionale Woonvisie gaat uit van een (maximale) uitbreiding van rond de 2.100 woningen tot 2030. Deze is opgebouwd uit 980 woningen voor het opvangen van de door de provincie voorspelde huishoudensgroei en 150 woningen extra per jaar om de vraag vanuit Vlaanderen te bedienen. Bij een gemiddelde woningbezetting van 2,5 hoort daar een maximale bevolkingsgroei bij van rond de 5.000 inwoners.

Dat betekent dat er in 2030 niet meer dan 110.000 inwoners in Zeeuws-Vlaanderen zullen wonen en de ambitie van 125.000 dus simpelweg niet kan worden gehaald.

Pleidooi voor 'backcasten'.

Ons onderzoek '*Demografie en woningbehoefte in Zeeuws-Vlaanderen, Een nieuwe visie op de toekomst*' toont aan dat extra bevolkingsgroei tot de mogelijkheden behoort. In de huidige Regionale Woonvisie blijven de prognoses in hoge mate leidend voor de woningbouwprogrammering en toekomstvisie. Deze werkwijze noemen we 'forecasten': op basis van wat we nu weten en trends die we nu zien, geven we een zo goed mogelijk beeld van de toekomst. De tegenhanger van 'forecasten' is 'backcasten': We formuleren een heldere toekomstvisie en bepalen vervolgens wat er nodig is om daar te komen. Dan werken we actief aan het opwekken en aanjagen van de gewenste ontwikkelingen.

Pro-actief plannen.

De regionale woonvisie benadrukt dat we flexibiliteit nodig hebben om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. Uiteraard delen wij het belang van flexibiliteit. We denken dat meer nodig is dan dit zogenoemde adaptief plannen. In plaats van adaptief plannen zou pro-actief plannen het credo moeten zijn. We moeten alles in het werk stellen om gewenste ontwikkelingen in gang te zetten, in plaats van te reageren op wat er op ons af komt.

De huidige Regionale Woonvisie speelt vooral in op de trends die we op dit moment waarnemen. 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 we

² Het Just Transition Fund (JTF), heeft in haar rapport '*Verkenning Arbeidsmarkt Zeeuws-Vlaanderen*' de vervangings- en uitbreidingsvraag tot 2030 berekend op ruim 5.000 mensen. Deze mensen zullen vooral van buiten de regio moeten komen om de vele vacatures in te vullen.

kansen missen. We willen een visie zien die uitgaat van de eigen kracht van Zeeuws-Vlaanderen, waar wij volop in geloven.

(Koop)starters meer kansen geven.

De koopwoningen in Zeeuws-Vlaanderen zijn dan wel redelijk betaalbaar, maar de beschikbaarheid is beperkt. De woningmarkt is gespannen, de woningprijzen stijgen in rap tempo, vraagprijzen worden vrijwel standaard overboden. (Koop)starters kunnen gewoon geen woning meer vinden. Dit laatste mede, omdat particuliere investeerders woningen opkopen voor de verhuur. Met name in het westen van de regio zijn de woningen in trek als tweede woning. Deze ontwikkelingen op de woningmarkt zorgen ervoor dat (koop)starters in onze regio het steeds lastiger krijgen. Deze signalen komen ook bij het Jongerenplatform Rootzz binnen naar aanleiding van de podcast³ die we samen met hen hebben gemaakt rond het kopen je eerste huis binnen.

Leegstand wordt overschat.

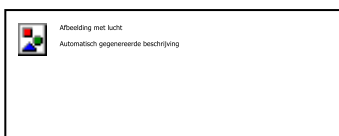
In de regionale woonvisie klinkt nog regelmatig de angst voor 'het bouwen voor leegstand' door. Deze angst blijkt hardnekkig, maar is onterecht. Een bepaalde leegstand is gewenst en noodzakelijk. Bijvoorbeeld om doorstroming mogelijk te maken en woningen tijdelijk uit de markt te nemen om aan te passen/ te verbeteren. De leegstand in Zeeuws-Vlaanderen is laag. Daarnaast is de leegstand grotendeels administratief van aard. In werkelijkheid zijn veel woningen wel in gebruik. Het gaat dan om tweede woningen, huisvesting van arbeidsmigranten en ook illegaal gebruik valt niet uit te sluiten.

Pleidooi voor aangescherpte visie met actieprogramma.

Wij gaan graag met u het gesprek aan hoe we gezamenlijk de gewenste ontwikkelingen in gang kunnen zetten. We denken daarbij bijvoorbeeld aan per direct met een aangescherpte visie ook te komen tot een concreet actieprogramma om de productie op te voeren en de woningvoorraad (zo nodig ook met tijdelijke woningen) uit te breiden.

Ten slotte merken wij op dat haast is geboden. De nieuwe minister Hugo de Jonge wil vóór 1 juli van ons weten waar we met onze regio naartoe willen. Op de ingediende plannen wordt het landelijk beleid voor de komende jaren bepaald.

Met vriendelijk groet,



Burgemeester Jan-Frans Mulder

Ellen van Troost

Voorzitter
OnbegrensdZeeuwsVlaanderen

Projectsecretaris
OnbegrensdZeeuwsVlaanderen

³ OnbegrensdZeeuwsVlaanderen en Rootzz hebben een podcastserie voor jongeren in de regio gemaakt. Let's Talk Real Estate geeft jongeren advies rond het kopen van je eerste huis.
<https://www.onbegrensdzeeuwsvlaanderen.nl/actueel/podcast-lets-talk-real-estate>