



BOUWSTEEN voor de Zeeuwse Omgevingsvisie 2021

Hoofdonderwerp: **Wonen**

Opstellers: Experts van Provincie Zeeland

Meedenkers: Experts van de Zeeuwse gemeenten, Bouwend Nederland afd Zeeland, Veiligheidsregio Zeeland, GGD Zeeland en Kadaster.

(NB Vanwege openbare publicatie zijn hier alleen de namen van de organisaties genoemd, niet de namen van de experts)

Huidige situatie

De situatie op de Zeeuwse woningmarkt is als volgt:

A: Demografie

- Vanaf 2014 is er, ondanks het toenemende sterfteoverschot, sprake van een groeiende bevolking in Zeeland. Deze toename is voornamelijk toe te schrijven aan de hogere instroom van vestigers vanuit de rest van Nederland. Vermoedelijk komt dit door het aantrekken van de woningmarkt waardoor meer huishoudens de stap om te verhuizen aandurven. Dit heeft positieve gevolgen voor de migratie naar Zeeland door gezinnen, waardoor het vertrek van jongeren gecompenseerd wordt. Ook de instroom van arbeidsmigranten en vergunninghouders draagt bij aan de groei van de Zeeuwse bevolking in de afgelopen jaren. Er zijn echter ook regio's die te maken hebben met een dalende bevolking.
- Het aantal huishoudens in Zeeland kent al decennialang een structurele groei door de bevolkingsgroei en de 'huishoudensverdunding'. De groei is vooral toe te schrijven aan de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens. Huishoudensverdunding wordt veroorzaakt door de individualiseringstrend waardoor huishoudens steeds vaker alleenstaand zijn. Ook de vergrijzing draagt hieraan bij, omdat er steeds meer oudere echtparen zijn waarvan een van de partners komt te overlijden.
- Met de veranderende samenstelling van huishoudens, de ontgroening en vergrijzing ontstaat ook een andere doelgroep met betrekking tot besteedbaar inkomen voor het wonen (dit vraagt ook om een ander soort woning en nabijheid van voorzieningen).

B: Bestaande woningvoorraad

- Zeeland heeft op dit moment genoeg woningen om het aantal huishoudens te huisvesten. Als enige provincie kent Zeeland volgens de woningtekortberekeningen een woningoverschot (BZK, ABF Research). Het betreft hier een kwantitatieve match maar niet perse een kwalitatieve match.
- Voor ouderen is het soort huizen waar men woont vaak niet meer passend, maar doorstromen naar een passende woning wordt als erg lastig ervaren.
- De vraag naar extra woningen neemt nog toe in steden en in goed bereikbare kernen met voorzieningen. Daarbuiten is de vraag naar woningen wisselend.
- De Zeeuwse woningvoorraad is kwetsbaar: relatief oud, veel woningen uit de bouwperiode 1945-1970 met lagere bouwkwaliteit.
- Het aandeel middenhuurwoningen is in Zeeland, net als in de rest van Nederland, te laag. Dit type woning zorgt voor doorstroming op de woningmarkt.
- Bijna 20% van de voorraad is 'levensloopgeschikt'. 60% van de woningen is geschikt te maken voor ouderen
- Van de voorraad in Zeeland staat 3% leeg: niet in gebruik als reguliere of tweede woning. Daarvan is bij 1,6% (absoluut 2880 woningen) geen of zeer weinig energie verbruikt. De rest is in gebruik door bijvoorbeeld arbeidsmigranten of ongeregistreerde deeltijdwoners.

Provinciale
bevolkings- en
huishoudenprognose 2019
Interviews met
inwoners uit
diverse kernen
(GGD)
ABF Research:
berekening van
het woningtekort.
Kwalitatief
Woononderzoek
Zeeland (concept)
STEC Groep

- De woningvoorraad staat aan de vooravond van een enorme verduurzamingsopgave. 45% van de woningen in Zeeland heeft label D of lager. Maar liefst 13% heeft label G.
- Door het uitponden van woningen door woningcorporaties is mogelijk versnipperd bezit ontstaan waardoor herstructurering, transformatie of renovatie ingewikkelder is geworden.

C: Woningbouw en herstructurering

- De Ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegepast bij nieuwe plannen voor woningbouw. In regioverband maken gemeenten afspraken waar, hoeveel woningen er worden toegevoegd in regionale woningmarkt afspraken. Dit op basis van de behoefte van de meest recente Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose. Afspraken over soorten woningen en woonmilieus vindt nog niet in elke regio plaats.
- Er zijn in de meeste regio's meer dan voldoende woningbouwplannen om de uitbreidingsbehoefte op te vangen. Veel plannen zijn echter in het verleden gemaakt toen er een andere vraag was en er andere verwachtingen waren. De situatie ziet er op dit moment anders uit, waardoor plannen soms niet van de grond komen en er gewacht wordt op betere tijden. Deze plancapaciteit dreigt de totstandkoming van actuele plannen die beter aansluiten op de vraag te blokkeren.
- Bouwen binnen het bestaand stedelijk gebied en zorgvuldig ruimtegebruik is altijd het uitgangspunt geweest. Op die manier beschermen we het landschap, de agrarische functie van het buitengebied, natuurwaarden en die andere kwaliteiten die maken dat het in Zeeland goed wonen is. Het mes snijdt aan twee kanten, want in het stedelijk gebied verliezen steeds meer vormen van vastgoed hun functie, zoals maatschappelijk vastgoed, winkels, kerken en kantoren. Voor de dynamiek van het stedelijk gebied is het cruciaal dat woningen toegevoegd kunnen worden in of in plaats van deze gebouwen.
- Er worden jaarlijks weinig particuliere woningen onttrokken aan de woningmarkt door sloop, functieverandering of samenvoeging. In dit tempo zou dat betekenen dat alle woningen nog zo'n 2000 jaar mee zouden moeten gaan.
- Woningcorporaties hanteren een strategisch voorraadbeheer waarbij op de korte en lange termijn gekeken wordt naar de behoefte. Het slooptempo ligt hier hoger; corporatiewoningen worden gemiddeld na 100 jaar vervangen. Door overheidsmaatregelen hebben woningcorporaties minder te besteden aan de uitvoering van het strategisch voorraadbeheer. De nieuwbouw, sloop en renovatie van woonblokken ligt hierdoor helaas op een lager tempo.

D: Deeltijdwonen

Met name aan de kust worden veel woningen gebruikt als tweede woning/deeltijdwoning. Enerzijds kan deeltijdwonen een uitkomst zijn om leegstand te voorkomen en het draagvlak onder toeristische voorzieningen te vergroten. Anderzijds komt de ervaren leefbaarheid van permanente bewoners onder druk te staan. Gemeenten maken hier een eigen afweging in.

E: Flexwonen

- De groeiende economie en de afnemende beroepsbevolking zorgen voor een toename van internationale werknemers die hier tijdelijk of (semi)permanent komen wonen. Deze doelgroep is divers van aard en kent ook verschillende woonwensen, die niet altijd binnen de huidige woningvoorraad te vervullen zijn vanwege de beperkte omvang van een 'flexibele schil' van de woningvoorraad. De internationale werknemers die hier langer dan twee tot drie jaar blijven, stromen door naar reguliere woningen in onze dorpen en wijken. Hier is ook rekening mee gehouden bij de woningbehoefteberekening van de Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2019. Voor de short- en mid stay bestaan tekorten, vooral de kwaliteit van de tijdelijke huisvesting laat te wensen over.
- Mensen die tijdelijk op korte termijn een woning nodig hebben ivm werk of privéomstandigheden, ondervinden veel moeite om een acceptabele, betaalbare woning te vinden. Vaak moet men genoegen nemen met een te dure, brandgevaarlijke of illegale oplossing. Het ontbreekt aan een 'flexibele schil' in de woningvoorraad die dit op kan vangen en vormt een van de oorzaken van het gebrek aan doorstroming op de woningmarkt.

F: Woningbouw als kostendrager bij verevening

Woningbouw wordt gebruikt als middel om ruimtelijke problemen op te lossen, bijvoorbeeld voor het in stand houden van monumenten of amoveren van stallen in het buitengebied (Ruimte voor ruimte).

G: Woonomgeving

- Het ontbreekt vaak aan toegankelijke wandel/fietsroutes met mogelijkheid om te rusten en naar het toilet te gaan: hierdoor mijden ouderen vaak om naar buiten te gaan, zodat eenzaamheid een steeds groter probleem wordt.
- Huidige woonomgeving wordt als stenig ervaren. Dit zorgt voor hitteproblemen en wateroverlast. Het gebrek aan groen zorgt voor een lage waardering van de buitenruimte. Daarnaast heeft de aanwezigheid van groen een positief effect op de mentale gesteldheid van mensen en draagt bepaalde vegetatie bij aan het zuiveren van de lucht (afvangen fijn stof).
- Huidige woonomgeving wordt als autogericht ervaren. Er is een vicieuze cirkel gaande, waarbij opstoppingen van autoverkeer worden opgelost door nog meer ruimte te geven aan autoverkeer, waardoor de straat nog onveilig en onaantrekkelijker wordt om te voet of fiets te gaan. Gezondheid en de kwaliteit van de leefomgeving staat hierdoor onder druk:
- Het aantal transporten met gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor nemen toe. Door deze toename is de kans op incidenten groter. Daarnaast nemen het aantal woningen rond deze transportassen toe door oa. binnenstedelijke inbreiding.
- Met de biodiversiteit gaat het in zijn algemeenheid slecht door klimaatverandering en onze manier van bouwen en bestraten.
- Voor de kwaliteit van de woonomgeving is de aanwezigheid of bereikbaarheid van voorzieningen essentieel. Door schaalvergroting en maatschappelijke ontwikkelingen staat dit onder druk, met name in dorpen en het buitengebied.
- De kwaliteit van de woonomgeving wordt voor een belangrijk deel bepaald door de aan- of afwezigheid van overlast door geluid, stof of bodemvervuiling. De overlast is in de afgelopen decennia voor de meeste bronnen sterk afgenomen door maatregelen aan de bron en zonerings. Op sommige locaties is echter nog sprake van overschrijding van normen.

H. Wonen en Zorg

Hoe om te gaan met initiatieven op het snijvlak van wonen en zorg? Dit om de mogelijke mismatch op de woningmarkt bij de huisvesting van ouderen en kwetsbare doelgroepen op te vangen (jongeren en doorstromers uit de maatschappelijke opvang).

Trends & Ontwikkelingen

A: Demografie

- De bevolking van Zeeland gaat de komende jaren nog geleidelijk stijgen tot bijna 400.000 in 2040. Dit komt omdat het hoge buitenlands migratiesaldo het sterfteoverschot teniet doet. In Zeeland zal de binnenlandse vestiging en vertrek ongeveer in evenwicht blijven. Door het oplopende sterfteoverschot zal de bevolkingsgroei uiteindelijk wel afnemen.
- De kustgemeenten, Zeeuws Vlaamse gemeenten en Noord-Beveland kennen de kleinste bevolkingsgroei of een daling. De hoogste bevolkingsgroei is te vinden in Goes, Middelburg, Reimerswaal en Tholen.
- De leeftijdsopbouw van de Zeeuwse bevolking zal fors veranderen. De bevolking in de leeftijdsgroep 15 tot 60 jaar neemt met 15.000 af tot 2040. Het aantal 80+ers neemt met 20.000 toe. Opvallend is dat de groep tot 15 jaar na jarenlange afname weer licht gaat groeien met 4000 tot 2040. Relatief is er sprake van een verdubbeling van het aantal 80+ers.
- Gemeenten met een relatief oude bevolking zijn te vinden aan de kust en Zeeuws Vlaanderen. De Bevelandse en stedelijke gemeenten kennen een jongere bevolkingsopbouw.
- De potentiële beroepsbevolking daalt door de vergrijzing met 20.000 tot 2040. De daling is het sterkst in de kustgemeenten, Zeeuws-Vlaanderen en Vlissingen. Het aantal

Provinciale
bevolkings- en
huishoudenprogn
ose 2019

basisschoolkinderen zal eerst nog dalen en daarna licht stijgen. In 2040 zullen er 3000 meer kinderen in de leeftijd 4-12 jaar zijn in Zeeland, een stijging van 8%. In de gemeenten Goes, Middelburg, Terneuzen en Reimerswaal is de groei het hoogst. De leeftijdsgroep 12-18 jaar laat nog een daling zien tot 2032 met 11%.

- De verwachting is dat de woningbehoefte tot 2038 blijft groeien in Zeeland, waarbij de jaarlijkse groei steeds lager wordt. Met name in de komende vijf jaar is de groei nog op een hoog niveau van ongeveer 1000 woningen per jaar. In de komende tien jaar zal de behoefte aan woningen met 8500 groeien, met name in de woningmarktregio's De Bevelanden, Tholen en Walcheren. In de andere regio's groeit de woningbehoefte in mindere mate. Omdat de groei van de woningbehoefte eindig is, is het toevoegen van woningen om ruimtelijke problemen op te lossen niet meer vanzelfsprekend; het toevoegen van woningen op de ene locatie kan immers negatieve gevolgen hebben voor de marktwaarde van een woning op een andere locatie.
- De groei van de woningbehoefte komt vooral door de groei van de 80 plus en in mindere mate de 60-80 jarige huishoudens. De jongere leeftijdsgroepen nemen juist af qua huishoudentype. De groei van het aantal 80+ en 60-80 jarigen zit vooral in het huishoudentype 'alleenstaand'. De woningbehoefte zal nog met ongeveer 10.000 groeien de komende 15 jaar. De jaarlijkse groei wordt echter steeds kleiner.
- Door de vergrijzing zal de bevolking binnen de extramurale zorg met 20% toenemen de komende 10 jaar tot 15.120 personen in 2029. Het gaat hier om mensen die afhankelijk zijn van zorg, maar niet van (intramurale) zorg met verblijf in een instelling. Dit vraagt om andere woonzorgconcepten, maar ook om een woonomgeving die hierop is ingericht.
- Particuliere eigenaren worden ouder en kunnen hun woning mogelijk niet verkopen voor een passend alternatief. Tevens is herfinanciering voor deze doelgroep moeizamer. Tevens kunnen erfenissen geen lust maar een last worden.

B en C: Bestaande woningvoorraad en woningbouw

- Het Zeeuws energieakkoord gaat uit van energieneutrale particuliere woningvoorraad in 2045. Hierbij is als tussendoel voor 2030 een verlaging van het energieverbruik met 34% benoemd. Hierbij hoort ook de opgave van het gas af en de Warmtevisies die opgesteld moeten worden vanuit het concept Klimaatakkoord
- Door de toename van met name alleenstaande 80+ huishoudens lijkt er een mismatch te ontstaan tussen de huidige woningvoorraad en de woningvoorraad die er op lange termijn zou moeten staan. De behoefte aan nulredenwoningen en beschutte woonzorgwoningen neemt daardoor fors toe. Grondgebonden koop en sociale huurwoningen zijn er in bijna elke regio wel genoeg.
- De mutaties binnen de woningvoorraad zijn immers beperkt door de beperkte uitbreidingsbehoefte en de lage jaarlijkse sloop + nieuwbouwaantallen. Om de verandering van de bevolkingssamenstelling en de energietransitie te accommoderen is een hoger sloop- en nieuwbouwtempo nodig, met name in de particuliere sector.
- Bewoners worden kritischer over de gewenste woning en de daarbij horende woonomgeving. Hierdoor worden er steeds meer verschillende woningtypes op de markt gebracht in Nederland, zoals woonhoven voor gelijkgestemde ouderen ('knarrenhof'), tiny houses of kleine appartementen voor jongeren in een stedelijke omgeving. Omdat de ontwikkeling hiervan vaak risicovoller is wordt het nog niet vaak toegepast in Zeeland terwijl de vraag er wel is.
- Kansen voor natuur, groen en klimaatadaptatie bij de uitvoering van de gebiedsontwikkelingen die in het kader van de transformatieopgave plaatsvinden. Hierbij wordt gedacht aan de mogelijkheden voor natuurinclusief bouwen, ontwerpen en beheren, het vergroenen op gebouw-, wijk- of stadsniveau en het versterken van de verbinding tussen stedelijk en landelijk gebied.
- Inzet van financiële middelen: mogelijkheden voor nieuwe instrumenten en financieringsarrangementen om de transformatie van de woningvoorraad kostenefficiënt uit te voeren en nieuwe methoden te beproeven om de doelstellingen van deze aanpak en dit thema te bereiken.

- In de huidige financiële markt is vastgoed een waardevolle investering met een beter rendement dan bijvoorbeeld sparen. Hierdoor ontstaat ook op particulier niveau een grotere beleggingsgraad in vastgoed/woningen. Woningen worden meer een beleggingsobject.

D: Deeltijdwonen

De behoefte aan deeltijdwoningen is moeilijker te voorspellen dan woningen bedoeld voor permanente bewoning. Iedereen heeft een woning nodig maar een deeltijdwoning is een luxegoed. Hierdoor is de vraag naar deeltijdwoningen afhankelijk van de economie. Ook maatschappelijke veranderingen spelen een rol: in hoeverre zullen de generaties na de babyboomers behoefte hebben aan vastgoedbezit op afstand? Deeltijdwoningen hebben wel een belangrijke link met de bestaande woningvoorraad, omdat door aan- of verkoop, onttrekking of toevoeging aan deze voorraad wordt gerealiseerd. Deeltijdwonen is hoe dan ook een kans voor regio's waar door huishoudendaling woningen leeg dreigen komen te staan. Aan de andere kant vormt het een bedreiging voor de leefbaarheid en voor de bestaande woningvoorraad als deeltijdwoningen er in korte tijd weer aan toegevoegd worden. Een vorm van regulering lijkt het meest verstandig om kansen te benutten en bedreigingen in te dammen.

E: Flexwonen

De verwachting is dat de toename van internationale werknemers zich door zal zetten als gevolg van de afnemende beroepsbevolking. De komende jaren zal voor de verschillende doelgroepen die hier deel van uitmaken huisvesting worden geregeld, hetzij short, mid of long stay. Van andere vragers naar flexibele woonvormen, zoals spoedzoekers na een scheiding of calamiteit, tijdelijke werknemers, etc. is nog geen signaal dat de behoefte toeneemt. Wel is duidelijk dat deze doelgroep een kwalitatieve vraag heeft die in de huidige woningvoorraad moeilijk kan worden gevonden door het gebrek aan middenhuurwoningen.

F: Woningbouw als kostendrager bij verevening

De leegstand van panden als kerken, scholen en winkels neemt naar verwachting toe in de komende jaren door maatschappelijke, demografische en economische gevolgen. Omdat de bestaande woningvoorraad voor een belangrijke herstructureringsopgave staat, is het maar de vraag of woningbouw als generator van financiële middelen de geschikte manier is, zeker als er geen sprake meer is van huishoudengroei. Toevoeging aan de woningvoorraad zorgt in dat geval voor leegstand op een andere locatie.

G: Woonomgeving

- De klimaatverandering zorgt voor toenemende overlast als gevolg van hitte en overstromingen. Door hogere temperaturen ontstaan 'hitte-eilanden' op plaatsen met weinig groen, water en schaduw. Door de toenemende verstening van onze tuinen en openbare ruimte wordt het risico op overstromingen groter. Niet alleen neemt de kans op toenemende temperaturen en overstromingen toe, doordat de schadelijke stoffen tussen de gebouwen blijven hangen wordt de gezondheid en leefomgeving ook aangetast door luchtverontreiniging.
- Door de toename van ouderen in onze samenleving moet onze woonomgeving hierop aangepast worden. De bereikbaarheid tot voorzieningen is een potentieel knelpunt, maar ook vereenzaming en isolement is een toenemend probleem.
- Gezond gedrag, en hoe dit kan worden uitgelokt door de inrichting van de woonomgeving staat steeds meer in de belangstelling. Dit kan bereikt worden door voorzieningen, bereikbaarheid en woningtypes geschikt voor ouderen en minder validen te concentreren. Hierbij hoort ook een sterke, veilige en aantrekkelijke openbare ruimte.
- Het stimuleren van een omgeving die uitnodigt tot bewegen, ontmoeten en ontspannen wordt steeds belangrijker, omdat dit een positief effect op gezond gedrag heeft.
- Het draagvlak onder voorzieningen wordt bij een stabiele of afnemende bevolking kleiner. Naast het afnemende draagvlak zorgt de voortschrijdende schaalvergrotingstendens en de steeds kleiner wordende betekenis van het openbaar vervoer ervoor dat het voorzieningenniveau en daardoor de leefbaarheid onder druk staat.
- Door toekomstige smart mobility concepten kan de bereikbaarheid van voorzieningen sterk verbeterd worden. Daarnaast kan het zorgen voor een afnemend ruimtegebruik voor

<p>verkeersdoeleinden in het bebouwd gebied. Dit biedt kansen voor verdere inbreiding, klimaatadaptatie en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door toevoeging van stedelijk groen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Duurzaam en milieubewust bouwen: minder belasting van bouwmaterialen en druk op het milieu/leefomgeving. Energieneutraal (duurzaam) bouwen is één, maar daarnaast dient de milieudruk en het toepassen van minder milieubelastende bouwmaterialen in rekening gebracht te worden. • PM Milieu 	
<p>Ambitie 2040</p> <p>Voor de woningvoorraad en woonomgeving van Zeeland is de volgende ambitie geformuleerd:</p> <p><i>In 2040 hebben we in Zeeland een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit 100% aansluit bij de vraag. Onze woonomgeving is veilig, lokt gezond gedrag uit, draagt bij aan biodiversiteit en is klimaatadaptief</i></p> <p>Door de geringe uitbreidingsbehoefte (ongeveer 5%) van de Zeeuwse woningvoorraad moet de focus van het woonbeleid meer en meer op de bestaande voorraad komen te liggen. De toekomstige woningvoorraad is namelijk voor het overgrote deel in het verleden al gebouwd. De kwaliteit van de woonomgeving is onmisbaar als schakel tussen de toekomstbestendige woningvoorraad en de leefbaarheid van onze dorpen en steden. Om de ambitie waar te maken zijn de volgende subdoelen van belang:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Strategisch voorraadbeheer van de particuliere woningvoorraad: De woningvoorraad van Zeeland in 2050 staat er voor het overgrote deel al. Binnen deze voorraad moet de demografische en klimaattransitie opgevangen worden door sloop, nieuwbouw en renovatie. Dit vraagt om bewustwording, begeleiding en stimulering van woningeigenaren, maar ook om een cultuuromslag in beleid en focus bij provincie en gemeenten. Het vraagt om strategisch voorraadbeheer in nauwe samenwerking met woningcorporaties en marktpartijen. Het is nodig om <ul style="list-style-type: none"> • De focus te richten op bestaande voorraad met het vizier op de lange termijn, samen met belanghebbenden. • Bewustwording te stimuleren bij woningeigenaren • Woningeigenaren te stimuleren te investeren in de eigen woning • Plaats bieden voor nieuwe of afwijkende woonconcepten (patio, knarrenhofjes, wooncoöperaties), flexibel aanpasbare of verplaatsbare woningen. 2. Gezonde woningmarkt met waardebehoud en doorstroming. Onderhoud en verbouw van woningen is belangrijk om de woningvoorraad toekomstbestendig te houden. Er moet ingespeeld worden op de twee maatschappelijke opgaven 'klimaat' (isoleren, fossielvrije energieopwekking) en 'demografische transitie' (levensloopbestendig, geschikt voor nieuwe doelgroepen). Vertrouwen in de vastgoedwaarde van de eigen woning is essentieel om dergelijke investeringen te laten lonen. Dit vraagt om een gezonde marktspanning: beperking van het woningtekort en voorkomen van leegstand. Daarnaast moeten er voldoende keuzemogelijkheden zijn om stappen te zetten in de wooncarrière. Het is belangrijk dat alle prijscategorieën, huur en koop, in het aanbod opgenomen worden, evenals woningen voor specifieke doelgroepen. Om de woningmarkt gezond te houden is nieuwbouw een instrument om doorstroming te bevorderen en lange verhuisketens te creëren. De woningvoorraad moet verregaand vernieuwd worden om aan de vraag te blijven voldoen. Er moeten daarom veel meer nieuwe woningen gebouwd worden. Om tegelijkertijd het evenwicht van het aantal woningen en huishoudens te behouden moet hiervoor ruimte gecreëerd worden door het slooptempo verder op te voeren. Onze woningvoorraad staat dan ook aan de voorkant van een belangrijke transitie: het tempo waarin woningen gebouwd, gesloopt en verbouwd worden, moet omhoog. Dit vraagt om: <ul style="list-style-type: none"> • Een realistische woningbouwprogrammering (balans vraag en aanbod) 	

<ul style="list-style-type: none"> • Het opvoeren van het sloop tempo: slopen moet lonen (sloopfonds, verhandelbare bouwrechten) zodat er ruimte ontstaat voor nieuwbouw. • Het stimuleren van doorstroming door het bouwen van woningtypes met lange verhuisketens waar ook op lange termijn behoefte aan is. <p>3. Gemeenten aan het stuur, in afstemming met regio en provincie: Het is belangrijk dat gemeenten in staat zijn om keuzes te maken bij de aanpak van de woningvoorraad. De markt zal de problemen op de lange termijn niet oplossen, zodat sturen met het oog op de lange termijn nodig is. Door de schaal van woningmarkten is afstemming op regioniveau onontbeerlijk. Kennis van de woningmarkt en goede monitoring zijn hierbij een randvoorwaarde. Door regionale afstemming kan woningbouw op veilige en gezonde locaties worden gestimuleerd. Ook is het essentieel dat overtollige plancapaciteit kwalitatief gewenste toevoegingen niet in de weg zit. Dit vraagt om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Keuzes maken op de woningmarkt gericht op de lange termijn • Kennisontwikkeling en monitoring: de voortgang bewaken, monitoren en rapporteren door middel van datagedreven sturing. • Wegnemen van overtollige of verouderde plancapaciteit om ruimte te creëren voor actuele plannen. <p>4. Investeren in toekomstbestendige locaties op de goede plek: De herbestemmings- en herstructureringsopgave in het bebouwd gebied is fors. Hier liggen kansen voor het versterken van onze dorpen en steden, voor het creëren van woonmilieus waar nu een gebrek aan is, voor het vergroten van draagvlak van onze voorzieningen en om een antwoord te hebben op onze mobiliteitsopgave. Herbestemming en herstructureringsopgaven bieden kansen om de omgeving zo in te richten dat gezond gedrag wordt bevorderd. De woningbouwopgave ligt voornamelijk in het bestaand stedelijk gebied. Hier kunnen woonmilieus ontwikkeld worden waar tekort aan is. Om dit mogelijk te maken is het principe van de ladder relevant, evenals investeringen in de leefomgeving en sociale en fysieke veiligheid. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, moeten we onze steden of dorpen uitbreiden. Het is nodig om te:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kiezen voor aantrekkelijke woonmilieus gericht op inbreiding, herstructurering en transformatie • Investeren in woonmilieus om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. <p>5. Stimuleren veiligheid, gezondheid, duurzaamheid, biodiversiteit en klimaatadaptiviteit door ruimtelijke ordening en -inrichting De inrichting en ordening van onze ruimte kan zodanig gedaan worden dat gezond gedrag (bewegen, ontmoeten, ontspannen, eten) uitgelokt wordt. Dit vraagt om nabijheid van functies en het veilig en aantrekkelijk maken van onze buitenruimte. Onze straten en pleinen moeten zodanig veilig, aantrekkelijk en toegankelijk zijn dat ouderen zo lang mogelijk deel kunnen nemen aan de samenleving en eenzaamheid tegen wordt gegaan. Het sturen op verdichting/compact bouwen van steden en dorpen stimuleert daarnaast ook duurzaamheid en duurzaam gedrag. Dorpen en steden kunnen worden aangepast aan het veranderende klimaat door toepassing van groene daken, gevels en tuinen. Ook de openbare ruimte moet aangepast worden om hittestress te voorkomen en wateroverlast tegen te gaan. Dit kan hand in hand gaan met natuurinclusief bouwen van gebouwen en de openbare ruimte. De verwachting is dat energie vaker lokaal opgewekt en opgeslagen gaat worden vanwege de energietransitie. .</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bij inrichting en ordening van de ruimte sturen op bundeling van functies voor het uitlokken van gezond gedrag, duurzaamheid en veiligheid. • Rekening houden met natuurinclusief bouwen, opslag en opwekking energie en voorkomen van wateroverlast en hittestress bij inrichting van onze ruimte. • Stimuleren van maatregelen voor veiligheid, gezond gedrag, duurzaamheid, biodiversiteit, klimaatadaptatie, PM Milieu. 	
<p>Uitvoering en rol</p> <p>Welke partijen zijn nodig om de voorkeursoptie te realiseren en welke instrumenten kunnen daarvoor worden ingezet?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten 	

<ul style="list-style-type: none"> • Particuliere woningeigenaren • Woningcorporaties • Ontwikkelaars/aannemers <p>Duidelijk is dat 'de marktwerking' de problematiek op de woningmarkt niet vanzelf zal oplossen. Het is de kunst om door goed samenspel van overheden, marktpartijen, woningcorporaties en particuliere woningeigenaren te zorgen dat de 'goede dingen' worden gedaan. Dit vraagt om samenwerking tussen de partijen die het vooral moeten doen (aannemers/ontwikkelaars, woningeigenaren, woningcorporaties) en de overheden die op eigen niveau het speelveld afbakenen. De rol van de Provincie Zeeland hierbij:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <i>Regionaal verbinder</i> op het gebied van wonen in Zeeland: Stimuleren dat gemeenten, corporaties en marktpartijen in regionale en provinciale afstemming bijdragen aan de hoofdambitie, waarbij wij oog hebben voor de <i>lange</i> termijn. 2. <i>Stimuleren</i> dat de kwaliteit van gewenste woonmilieus verhoogd wordt en stimuleren dat vastgoedeigenaren blijven investeren in hun woning(en). 3. <i>Kadersteller</i>: het creëren van duidelijkheid vooraf door het afbakenen van een helder regionaal speelveld voor alle partijen zodat het woonbeleid van alle partijen bijdraagt aan een goed woon- en leefklimaat voor Zeeland als geheel. Hierbij worden nadrukkelijk regionale verschillen in ligging en behoefte uitgewerkt. De kaders en hieruit voortvloeiende programmering moeten meer dan ooit adaptief zijn zodat ingespeeld kan worden op nieuwe omstandigheden. Een goede monitoring is hierbij essentieel. 4. <i>Kennismakelaar</i>: Het verzamelen, ter beschikking stellen en monitoren van kennis zodat alle partijen die betrokken zijn bij de woningmarkt op basis van dezelfde informatie weloverwogen beslissingen kunnen maken en op basis waarvan beleid voortgezet of aangepast kan worden. 	
<p>Instrumenten</p> <p>Aanvullend op het huidige instrumentarium zijn de volgende suggesties:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Richt een ontwikkelcoöperatie op voor de vernieuwing van de woningvoorraad • Minimaal doorstromingspercentage afspreken in beleidsregels • Opkopen en verhuren van woningen (bijvoorbeeld arbeidsmigranten) om daarmee de sloop te betalen. • Handel in bouwtitels en vereveningsbijdrage bij nieuwbouw • Fors verhogen sloopfonds c.q. PIW-gelden 	
<p>Raakvlak met andere onderwerpen</p> <p>Welke onderwerpen uit andere bouwstenen zijn nauw verweven met dit onderwerp? Wat is het effect van de voorkeursoptie op deze andere onderwerpen?</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruimtelijke kwaliteit (Verstedelijkingsfilosofie (inbreiding vs uitbreiding, compacte stad gedachte, heeft niet alleen met wonen te maken maar met alle stedelijke functies) • Klimaatadaptatie • Mobiliteit • Arbeidsmarkt • Voorzieningen/leefbaarheid • Gezondheid • Natuur, biodiversiteit • Milieu 	
<p>Dilemma's</p> <p>De volgende dilemma's zijn aan de orde gekomen bij de regiotafels:</p>	

- | | |
|---|--|
| <ol style="list-style-type: none">1. De kwalitatieve uitbreidingsbehoefte bestaat voor een belangrijk deel uit appartementen op centrale locaties bij voorzieningen. Dergelijke woningen zijn voor ontwikkelaars financieel minder interessant om te bouwen dan reguliere grondgebonden woningen aan de rand van de kern. Dit kan gezien worden als een vorm van marktfalen: In hoeverre moet de overheid hierop ingrijpen door ontwikkelaars te verplichten typen woningen te bouwen of door op regionaal niveau te sturen op locaties?2. Verwacht wordt dat er binnen het bebouwd stedelijk gebied extra ruimtevraag ontstaat door behoefte aan meer groen om wateroverlast en hittestress tegen te gaan en om lokale opslag en opwekking van energie mogelijk te maken. Sowieso heeft stedelijk groen ook een bepaalde belevingswaarde. Tegelijkertijd staan er op dit moment veel panden leeg of wordt grond onderbenut en wordt verwacht dat het gebruik van de ruimte voor autoverkeer (nu 50% binnen stedelijk gebied voor parkeren, rijbanen, akoestische ruimte) zal afnemen. Of en wanneer deze ontwikkelingen plaats vinden zal de toekomst uitwijzen. Op welke manier moet dan de afweging gemaakt worden tussen binnen en buitenstedelijk bouwen?3. Is de ambitie om het slooptempo op te voeren wel realistisch? De onderkant van de woningvoorraad is nu nog te duur om te slopen en voorziet nog duidelijk in een behoefte (in sommige gemeenten dan toch), bijvoorbeeld voor starters of mensen met een kleine beurs. Moeten we wachten tot de woningen niets meer waard zijn om dan te slopen? Waarbij we het risico lopen ongewenste maatschappelijke ontwikkelingen (brandgevaar, concentratie sociale problematiek, verpaupering van de directe omgeving, criminaliteit, extra zorguitgaven) te stimuleren in onze dorpen en steden? | |
|---|--|