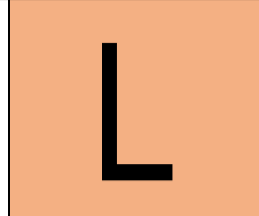




# WONEN

Inclusief: Woningbouw, woningbouwplanning en vernieuwing



## Huidige situatie

Wat is kort samengevat de huidige stand van zaken bij dit het onderwerp? Wat gaat er nu goed of juist niet goed?

- Te weinig aanbod middenhuur/corporaties zijn aan handen en voeten gebonden
- Hoge parkeerdruk
- Wachtijd huurwoning is acceptabel
- Huidige woningvoorraad is verouderd, 'kleinbehuisd', kwalitatief minder goed → Heeft geen toekomstwaarde (particulier)
- Planvoorraad is voldoende, maar sluit niet aan op behoefte
- Veel nieuwbouw in het 'weiland' te weinig herstructurering in kernen
- Mensen zijn behoudend over (uitbreiding) aan hun eigen woning en verwachten hulp van de overheid
- ! huisvesten kwetsbare groepen/arbeidsmigranten, beheersbaar?
- Prijs huidige particuliere woningen is te hoog om te vernieuwen (gemeente Suis bijvoorbeeld)
- O. Onderliggende systeem werkt niet meer (oud opknappen vs. nieuwbouw)
- Geen financiële middelen en aandacht voor verbetering (zoals crisis- en herstelwet 2)
- PiW niet voldoende voor de totale opgave
- Tekort aan passend woningaanbod: jongeren en ouderen behoefte aan nieuwe woonvormen
- Het huidige woningbestand biedt onvoldoende bescherming tegen incidenten met gevaarlijke stoffen, met name langs transportassen

## Woningoverschot

Invulling voor - deeltijdwonen

- Arbeidsmigranten
- Opslag en kwekerijen etc
- Leegstand

## Mismatch woningvoorraad

overschot

- Egv kleine dorpen
- Woningen buitengebied

Tekort

- DTW overal
- Woningen voor alleenstaanden, 80+
- Middenhuur

## Nieuwbouw

- Sluit niet aan op toekomstige behoefte
- Bij goede keuze kan dit mismatch maar deels oplossen

## Sloop

- Steeds minder door corporaties
- Particulieren slopen niet → verloedering

## Flexibele schil

- Toenemende behoefte BAR
- Studenten expats
- tijdelijke huisvesting

## Belangrijke bronnen

Rapporten, websites, databases, kaartbeelden, namen experts.

- [Risicokaart.nl](http://Risicokaart.nl)
- [Regionaal Risicoprofiel Zeeland](http://RegionaalRisicoprofielZeeland)
- [ZB Sluis](http://ZBSluis)
- [PIW](http://PIW)
- [CBS monitor](http://CBSmonitor)
- KWOZ (zomer 2019)

## Trends & Ontwikkelingen

Welke ontwikkelingen zijn van groot belang voor dit onderwerp? Wat komt er op ons af?

- Teveel aanbod huurwoningen, met gevolgen (denk aan leegstand)
- Binnenstedelijk ontwikkelen verhoogt parkeerdruk
- Energietransitie/warmtevisie → RES+
- Leefbaarheid dorpen, voorzieningen onder druk, dit vraagt gezamenlijke aanpak met lokale partijen
- Vervaging woningmarkt (permanent, recreatief, deeltijd...)
- Verduurzaming goedkope (tot 200.000 euro) particuliere woningmarkt.
- Identiteit van een stad/wijk behouden – authenticiteit
- Toename van ouderen → dubbele vergrijzing
- Meer ouderen moeten langer zelfstandig thuis wonen → hebben lichamelijke klachten > hulp nodig
- Woningen/woonwijken worden steeds vaker binnen risico-afstanden van industrie of transportroutes met gevaarlijke stoffen gebouwd
- Bij het ontwerp/inrichting van nieuwe woonwijken is momenteel onvoldoende aandacht voor de risico's van gevaarlijke stoffen. De omgevingswet biedt de kans hier eerder aandacht aan te geven.
- Met de huidige isolatie-eisen wordt bestrijding steeds complexer.
- Levensloopbestendig maken van woningen → ouderen langer thuis
- Vernieuwde woonvormen: hofjes 'oud & jong & kwetsbaren' samen
- Groei zit vooral bij arbeidsmigranten. Sluit niet aan bij woonbehoefte lokale bevolking

## Belangrijke bronnen

Rapporten, websites, databases, kaartbeelden, namen experts.

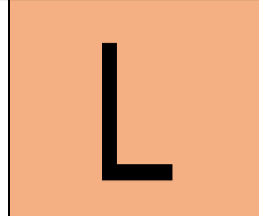
- [Zeelandscan.nl](http://Zeelandscan.nl)
- [Staatvanzeeland.nl](http://Staatvanzeeland.nl)
- [Rigo](http://Rigo)
- [Aedes](http://Aedes)
- [Kadaster](http://Kadaster)
- [Platform 31](http://Platform31)
- [BNA/BNSA](http://BNA/BNSA)



Gebiedstafel Stedelijk gebied

# WONEN

Inclusief: Woningbouw, woningbouwplanning en vernieuwing



## Ambitie 2050

Wat is uw droombeeld voor de situatie in 2050 voor dit onderwerp?

- Een woningvoorraad die aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve vraag, zowel particulier als corporatie
- Een prettig leef-/woonklimaat
- Woningvoorraad is energieneutraal en klimaatadaptief
- Meer differentiatie in gebieden
- Passend woningaanbod voor iedereen (ook kwetsbare inwoners), inclusief stralingsgevoeligen.
- De omgeving en woningen bieden voldoende veiligheid t.a.v. de risico's van gevaarlijke stoffen, overstromingen en natuurbranden.
- Woningen zijn energieneutraal, ook de bestaande
- Verkrotting is opgeruimd
- Woningen zijn beter aan te passen aan veranderende behoeften
- Het voorzichtig en kleinschalig versterken van 'gekrompen' dorpen
- Het realiseren van één sterk stadsgewest met voorzieningen op het hoogste niveau en een gedifferentieerd woonmilieu. Dus meer aandacht voor grote stedengebied (lees: Middelburg-Vlissingen).
- Openbare ruimte en particulier terrein is klimaatadaptief

Wat is in 2050 anders dan nu en wat is gelijk gebleven?

- Er is een circulaire woningvoorraad
- Er zijn minder dorpen/buurtschappen
- Er zijn minder agrariërs
- Er zijn minder regels/ er is beter toepasbare wetgeving maar nog wel rechtszekerheid
- De Zeeuwse inwoners zijn beter beschermd tegen de toenemende (en nieuwe (energie)) veiligheidsrisico's in Zeeland

Hoe gaan we voor dit onderwerp om met de ontwikkelingen die op ons afkomen?

- Wat te doe met vrijvallende boerenbedrijven → andere bestemming/ander gebruik?
- Omgevingsveiligheid eerder (in ontwerpfase) betrekken bij ontwikkelingen
- Bewoners stimuleren hun eigen huis aan te pakken (subsidie, minder regels)

Met welke verschillen binnen Zeeland moet de Zeeuwse Omgevingsvisie 2021 rekening houden voor dit specifieke thema?

- Groei- en krimpgebieden
- A.g.v. vergrijzing → daling arbeidspotentieel → compenseren
- Flexibel bouwen van woningen die voor meerdere doelgroepen mogelijk zijn of kunnen worden gemaakt/omgebouwd
- Vernieuwing omgevingsveiligheidsbeleid (aandachtsgebieden).

## Raakvlak met andere visietrajecten

Komt dit onderwerp ook aan bod in andere lopende visietrajecten en zo ja, welk visietraject is dit en wie doen er aan mee?

RES

Klimaatadaptatiestrategie

## Opstellers

Voor ieder onderwerp zoeken wij een klein team van enthousiaste experts die dit onderwerp de komende maanden samen verder willen uitwerken voor de Zeeuwse Omgevingsvisie 2021. Het projectteam

Omgevingsvisie verzorgt ondersteuning. Bent u één van deze experts?

**Ja, zet mij maar op de lijst!**

Naam:

Organisatie:

Naam:

Organisatie:

Naam:

Organisatie:

Naam:

Organisatie:

## Meedenkers

Voor ieder onderwerp zoeken wij ook enthousiaste experts die bij dit onderwerp kunnen dienen als meedenker voor de opstellers. Bent u één van deze meedenkers?

**Ja, zet mij maar op de lijst!**

Naam:

Organisatie:

Naam:

Organisatie:

Naam:

Organisatie:

Naam:

Organisatie:

Naam:

Organisatie:

Naam:

Organisatie:

Naam:

Organisatie:

Naam:

Organisatie: