

de bevelanden



Agenda Wonen in De Bevelanden 2020

Regio De Bevelanden

Gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland, Reimerswaal

Versie 1 juli 2013

Stec Groep, Arnhem



INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Context	1
1.3	Proces, status en partners	3
2.	ONZE VISIE	4
2.1	Wie we zijn	4
2.2	Wat op ons afkomt	4
2.3	Veranderopgave bestaande woningvoorraad	5
2.4	Wat we willen bereiken	6
2.5	Kernthema's	6
3.	AFSPRAKENKADER	7
4.	WONINGMARKT, KANSEN EN UITDAGINGEN	22
4.1	Profiel De Bevelanden	22
4.2	Facts&figures	22
4.3	Trends en impact op De Bevelanden	24
5.	AFSPRAKEN 2013-2015	30
	BEGRIPPENLIJST	32
	BIJLAGE	35
	BRONNEN	36

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Bevelanden staat komende tien tot vijftien jaar voor een beperkte groei, zowel in inwoners als huishoudens. Op termijn echter gaat het om krimp. Misschien nog wel belangrijker: de leeftijd en samenstelling van huishoudens verandert drastisch als gevolg van vergrijzing, ontgroening en verdunning. Daarbovenop komt de huidige economische en krediet crisis met strengere hypotheekisen, woningwaardedaling en stagnatie in bouw en verkoop van nieuwbouw.

De Bevelanden staat ook voor een verander- en kwaliteitsopgave in de bestaande woningvoorraad. De woningbouwprogramma's zijn hierop nog niet gericht en vragen om een herijking. De vijf gemeenten in De Bevelanden brengen de plancapaciteit meer in evenwicht.

Daarnaast zijn er opgaven zoals het maximaal aantrekkelijk blijven voor jongeren, de grote groep ouderen die ontstaat met zorgvraag en het behoud van leefbare kernen.

Dit vraagt om een actieve en gezamenlijke sturing van de vijf gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland

en Reimerswaal. De provincie Zeeland vraagt dat ook van de regio. Hiertoe zijn deze regionale woningmarktafspraken opgesteld.

1.2 Context

Wat zijn de kaders waarbinnen de regionale woningmarktafspraken tot stand zijn gekomen?

Provinciaal Omgevingsplan 2012-2018

In het Omgevingsplan zet de provincie Zeeland in op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Om dit te bevorderen hanteert het Omgevingsplan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit houdt in dat bij elk ruimtelijk plan de afweging wordt gemaakt of het plan voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, of realisatie kan binnen bestaand bebouwd gebied en - indien dat niet mogelijk is - de ontwikkellocatie multimodaal ontsloten is of wordt.

Zowel het omgevingsplan als de Verordening Ruimte gaan uit van mogelijkheden voor woningbouw in het buitengebied. Alle projecten tellen wel mee in de regionale programmering.

Ladder voor Duurzame Verstedelijking

De provincie Zeeland vraagt de regio ook om een onderbouwing van de woningbouwprogrammering op basis van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (artikel 3.6.1 BRO). Dit is inmiddels verankerd in Rijksbeleid en de provinciale ruimtelijke Verordening:

- eerst inbreiden, dan uitbreiden;
- multimodale ontsluiting bij uitbreiding;
- nieuwbouwplannen passen aantoonbaar in regionale behoefte.

Provinciale Impuls Wonen

Regionale woningmarktafspraken zijn een absolute vereiste om aanspraak te kunnen maken op ondersteuning vanuit het fonds Provinciale Impuls Wonen. Elk jaar is € 3,5 miljoen beschikbaar in het fonds; alleen de beste projecten worden gehonoreerd.

De Bevelanden Woont!

In de regionale woonvisie uit 2004 is aangegeven op welke wijze de vijf gemeenten in regionaal verband invulling wensen te geven aan de (beperkte) speelruimte die ze hebben op de woningmarkt. In dit kader worden de volgende doelen voorgestaan:

a. voldoende aanbod creëren (voldoen aan de kwantitatieve vraag);

b. keuzemogelijkheid bieden aan de woonconsument (voldoen aan de kwalitatieve vraag);

c. benutten van de kansen die wooneconomie biedt.

Daarbij stellen de gezamenlijke gemeenten wel uitdrukkelijk kwalitatieve randvoorwaarden zoals:

- duurzame inrichting van de regio;
- leefbaarheid;
- bouw mogelijkheden in beginsel bij iedere kern, mits deze zich kwalitatief en kwantitatief blijven verhouden tot de omgeving;
- aandacht voor kwetsbare groepen.

De Bevelanden ziet de regionale woningmarktafspraken als een vervolgstap en verdieping van de regionale samenwerking die De Bevelanden is ingegaan met De Bevelanden Woont!

Gemeentelijke kaders

De vijf gemeenten hebben eigen, lokaal woningmarktbeleid. De belangrijkste beleidskaders:

- Groeien in kwaliteit. Woonvisie 2010-2015, gemeente Borsele, uit 2010;
- Actieplan Wonen zorg en welzijn 2011-2015, gemeente Borsele, uit 2011;
- Structuurvisie gemeente Borsele 2009-2014, uit 2009;

- Structuurvisie Goes 2040, uit 2012;
- Structuurvisie 2030, gemeente Kapelle, uit 2013;
- Krimp, ontgroening & vergrijzing; kans of bedreiging? gemeente Noord-Beveland, uit 2011;
- Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen, gemeente Reimerswaal, uit 2012.

1.3 Proces, status en partners

In januari 2013 is een ambtelijke projectgroep met vertegenwoordigers uit de vijf gemeenten, ondersteund door de Stec Groep gestart vanuit een bestuursopdracht van het Bestuurlijk Platform De Bevelanden.

Een klankbordgroep met de twee grootste in De Bevelanden actieve woningcorporaties (RWS, R&B), de provincie Zeeland en Bouwend Zeeland geeft feedback gedurende het proces.

De besluitvorming loopt via het Bestuurlijk Platform De Bevelanden en vervolgens de vijf afzonderlijke colleges van B&W. Op 1 juli 2013 dient De Bevelanden de regionale woningmarktafspraken in bij de provincie Zeeland, ter goedkeuring.

Vaststelling door de afzonderlijke gemeenteraden staat voor najaar 2013 gepland. Daarna worden de afspraken breed gecommuniceerd richting externe partners en pers.

Box: elk jaar herijking afsprakenkader

De regio monitort de afspraken. Eventuele verandering in of afwijking van de afspraken wordt geagendeerd in het Bestuurlijk Platform De Bevelanden. Over 1 jaar, medio 2014 is er een ijkmoment om de behaalde resultaten te evalueren en eventueel het afsprakenkader verder aan te scherpen.



2. ONZE VISIE

2.1 Wie we zijn

De Bevelanden is een landelijke regio; met een centrale plaats Goes en kleinere dorpen en kernen.

De Bevelanden kent vele verschillende landschappelijke karakteristieken. De Zak van Zuid-Beveland, het polderlandschap van Noord-Beveland, de uitgestrektheid van Reimerswaal en de toeristisch-recreatieve omgeving van het Veerse Meer hebben ieder een eigen kwaliteit, die sterk van invloed is op de aard en beleving van het wonen.

Hetzelfde geldt voor ruimtelijk-functionele omgevingsfactoren, zoals de nabijheid van grootschalige infrastructuur, de nabijheid van de centrale plaats Goes met voorzieningen, et cetera.

Woningdichtheid alleen bepaalt niet het type woonmilieu. Het gaat ook om voorzieningen, ruimtelijk en economisch en maatschappelijk belang van dorpen en kernen.

Juist deze verscheidenheid is een groot goed en willen de Bevelandse gemeenten behouden.

2.2 Wat op ons afkomt

De Bevelanden staat komende tien tot vijftien jaar voor een gestage groei, zowel in inwoners als huishoudens. Op termijn echter gaat het om krimp. Het bieden van kwaliteit in woning en leefomgeving is hierdoor nog belangrijker dan in het verleden.

Tabel: huishoudensontwikkeling De Bevelanden, 2012-2020

huishoudens	2012-2020	2012-2020
1p < 24 jaar		-48
1p 25-34 jaar		-122
2p < 34 jaar		-206
gezinnen		153
1-oudergezinnen		154
1p/2p 35-54 jaar		-226
1/2p 55-74 jaar		1.245
1p/2p 75+		1.071
overig		-2
totaal		2.019

Dat is een hele ommezwaai in denken, handelen en in financiële modellen. Van groei naar balansdenken. Van nieuwbouwplanologie naar planologie van bestaande gebieden, kernen, wijken en woningvoorraad.

Kern van de opgave waar De Bevelanden voor staat is: van denken als ontwikkelaar (korte termijn resultaten) naar denken als belegger; een lange termijn strategie gericht op de woningvoorraad die elk dorp, kern, plaats en De Bevelanden als totaal in 2030 nodig heeft. Dus veel meer nadenken over welke producten, plekken en productmarktcombinaties je toevoegt.

Dit vraagt om een nieuwe en vooral gemeentegrensoverschrijdende aanpak.

2.3 Veranderopgave bestaande woningvoorraad

Bestaande gebieden en woningen zijn steeds belangrijker. Ook in de bestaande woningvoorraad is verversing en verandering nodig. Dit kan door sloop, kwaliteitsverbetering, samenvoeging van woningen of juist splitsing, maar ook door bijvoorbeeld omzetten van huur naar koop en andersom.

De veranderopgave in de bestaande woningvoorraad vindt u in onderstaande tabel. Dit is gebaseerd op de huidige opbouw van de voorraad, veranderende samenstelling en woonvoorkeuren van huishoudens en de huishoudensprognoses. Uiteraard is de precieze strategie per segment afhankelijk van productmarktcombinatie, locatietype en bijvoorbeeld prijssegment; dit geeft een indicatie.

Tabel: veranderopgave De Bevelanden bestaande woningvoorraad

kenmerk	subsegment	strategie
woningtype	grondgebonden	↘
	appartement&lift	↑
	appartement znd lift	↘
woonoppervlak	<70 m ²	↘
	70-90 m ²	→
	>90 m ²	↑
eigendomsvorm	huur	↑
	koop	↘
woonmilieu	(buiten)centrumstedelijk	→/↑
	groenstedelijk	→
	centrumdorps	↑
	landelijk	↘
legenda; ↘: verkleinen →: behouden ↑: vergroten		

2.4 Wat we willen bereiken

De Bevelanden zet in op een goed woonklimaat en een goed werkende woningmarkt. Het is van regionaal belang dat de markt goed functioneert en dynamisch is. Hier moeten de regionale woningmarktafspraken aan bijdragen.

Een goed woonklimaat is onlosmakelijk verbonden met de directe woonomgeving; openbaar groen, winkel- en voorzieningenaanbod, veiligheid en sociaal-maatschappelijke en culturele voorzieningen. Dit krijgt zijn beslag in ander beleid.

Box: woondoelen De Bevelanden richting 2020

- voldoende, passend woningaanbod, voor eigen inwoners en vestigers van buiten;
- begeleiden verwachte krimp op lange termijn;
- benutten bestaand bebouwd gebied voor woningbouw;
- behoud van huidig profiel van dorpen, kernen, plaatsen;
- totale portefeuillestrategie voor regio De Bevelanden, inclusief nieuwbouw, verversing en verbetering;
- regionale prestatieafspraken met woningcorporaties;
- stimuleren van investeringen door particulieren, marktpartijen en financiële instellingen.

2.5 Kernthema's

De vijf gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal stellen de volgende kernthema's vast, die de basis vormen voor de woningmarktafspraken hierna:

1. realistische woningbouwproductie;
2. bundeling op basis van de lange termijn behoefte in de markt, de vraagkant dus;
3. kwaliteit voor kwantiteit;
4. aanpak bestaande woningvoorraad, ook particuliere koopvoorraad;
5. wonen en zorg;
6. regionale prestatieafspraken met corporaties;
7. arbeidsmigranten;
8. grondprijzen voor woningbouw;
9. monitoring.

De kernthema's komen terug in recent lokaal woningmarktbeleid van de vijf gemeenten en provincie Zeeland. De regionale component is cruciaal: samen aan de lat, samen verantwoordelijkheid nemen. Ook gaat het om een (deels) bovenlokale markt. Er zijn meer oplossingen mogelijk in regionaal verband.

3. AFSPRAKENKADER

Hieronder vindt u de afspraken per kernthema.

Kernthema 1: realistische woningbouwproductie

Demografische veranderingen vragen om meer sturing op nieuwbouw.

Voor de periode tot 2020 is een groei voorzien van zo'n 2.020 huishoudens. Tot 2030 gaat het om een groei van zo'n 2.765 huishoudens. Er is per saldo een woningbehoefte van zo'n 2.020 extra huishoudens tot 2020, uitgaande van een woning per huishouden.

Box: basis actuele bevolkings- en huishoudensprognose

Basis is de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose Zeeland (2012), waarbij is uitgegaan van de gemiddelde binnenlandse migratie over de afgelopen tien jaar.

In De Bevelanden zijn nu zo'n 42.670 huishoudens. Volgens de huishoudenprognoses groeit het aantal huishoudens in de periode tot 2020 met 465 huishoudens in Borsele, 635 in Goes, 245 in Kapelle, 200 in Noord-Beveland en 475 in Reimerswaal¹.

¹ Alle getallen zijn afgerond op vijftallen. Ook in de tabellen die hierna nog volgen.

Tabel: huishoudensprognose De Bevelanden, tot 2020

gemeente	huishoudensprognose 2013-2020
Borsele	465
Goes	635
Kapelle	245
Noord-Beveland	200
Reimerswaal	475
De Bevelanden	2.020

Bouwen voor extra vestigers van buiten De Bevelanden is een kans, waar de regio op voorhand niet een extra nieuwbouwbehoefte aan verbindt.

De benodigde netto toevoeging aan de woningvoorraad tot 2020 voor De Bevelanden is als volgt bepaald:

- groei aantal huishoudens tot 2020 (provinciale bevolkings- en huishoudensprognose);
- kruising met woonvoorkeuren van verhuisgeneigde huishoudens per gemeente en naar type woonmilieu (op basis van Woon2012);
- daaruit volgt: de woningbehoefte per gemeente en per woonmilieu.

De Bevelandse gemeenten streven naar een netto toevoeging aan de woningvoorraad (nieuwbouw minus sloop) van **maximaal 130%** van de hierboven bepaalde woningbehoefte. Dit is netto en het regionale plafond. Zo wordt rekening gehouden met planuitval van zo'n 30%. Uitwisseling van plancapaciteit tussen de vijf regiogemeenten is uiteraard mogelijk.

Dit is vervolgens gelegd naast de woonmilieus die elke gemeente te bieden heeft. De behoefte naar stedelijke woonmilieus wordt enkel opgevangen in de gemeente Goes, want alleen hier beschikbaar. Hieruit volgt dan de benodigde nieuwbouwprogrammering (zie ook kernthema 2).

Recreatiewoningen vallen buiten de plancapaciteit. Dit is wel inclusief woningen met dubbelbestemming voor het gebruik als tweede woning (geen recreatieve verhuur) (deeltijdwonen). Dit speelt vooral in Noord-Beveland.

Ambtelijk zijn de planningslijsten afgelopen jaren tegen het licht gehouden en in juiste fasering en kwaliteit ingedeeld. Dit heeft geleid tot een aanzienlijke reducering van de plancapaciteit. De nieuwbouwprogrammering minus sloop leidt tot een netto toevoeging van 2.714 woningen; iets

onder de becijferde woningbehoefte. Dit wordt komende twee jaar meer in evenwicht gebracht.

Box: reductie plancapaciteit De Bevelanden

De Bevelanden werkt met een gezamenlijke woningbouwmonitor. Vanaf 2010 is de plancapaciteit al in stappen teruggebracht, zoals ook te zien in het lijstje hieronder. Netto toevoeging periode 2010 tot en met 2019, volgens de woningbouwmonitor:

- meetjaar 2010: 4.803 woningen
- meetjaar 2011: 4.527 woningen
- meetjaar 2012: 4.081 woningen
- meetjaar 2013: 4.000 woningen (2.714 in planning, plus 1.269 realisatie 2010-2013).

Dit moet duidelijkheid en rust geven in de markt en verdere waardedaling van bestaande woningen tegengaan. De Bevelanden maakt zo ook ruimte voor nieuwe initiatieven van onderop, zodat pareltjes kunnen bloeien.

Komende twee jaar gaan de Bevelandse gemeenten meer ruimte maken op de planningslijst² voor producten, plekken en productmarktcombinaties die zeer aantrekkelijk zijn om toe te voegen. Daarvoor worden andere plannen

² Minimale ondergrens voor de planningslijst is een principebesluit tot medewerking.



geminimaliseerd en plannen die minder of niet aantrekkelijk zijn geoptimaliseerd of indien nodig (gefaseerd) afgevoerd.

Afspraken

- de vijf gemeenten gaan uit van een regionaal plafond voor netto toevoeging van woningen voor de periode tot 2020. Dit is 130% van de huishoudensgroei en rekening houdend met voorkeuren voor woonmilieus, namelijk 2.775 woningen;
- elke gemeente brengt de plancapaciteit meer in evenwicht met de woningbehoefte;
- dit geldt ook voor de plancapaciteit tot 2030 (zie bijlage). Voor het in evenwicht brengen van de plancapaciteit tot 2030 met de woningbehoefte ligt een nadrukkelijke regionale opgave;
- uitwisseling en flexibiliteit tussen de vijf gemeenten is zeker mogelijk;
- elke gemeente brengt de plancapaciteit tot 2020 zelf verder in lijn met de kwalitatieve woningbehoefte. Het gaat om woningtypen, verhouding huur en koop en woonmilieus. Zie hierna;

- de vijf gemeenten geven voorrang aan nieuwbouwplannen die kwalitatief goed zijn: goede product, op de juiste plek en juiste productmarktcombinatie;
- de vijf gemeenten gaan terughoudend om met nieuwe woningbouwlocaties. Er blijft ruimte voor aantrekkelijke initiatieven van onderop, uit de markt zoals (C)PO en wonen met zorg;
- het gaat om een netto toevoeging. Dus indien sprake is van meer sloop, mogen er meer nieuwe woningen worden gepland. Het plafond blijft gelijk;
- ontwikkelingen worden gemonitord en jaarlijks wordt het plafond herijkt.

BOX: recreatie- en tweede woningen

De Noord-Bevelandse woningmarkt is aantrekkelijk voor recreatiewoningen en tweedewoningen. Er is echter wel een relatie met de reguliere woningmarkt: woningen met een permanente woonbestemming worden steeds vaker gebruikt in 'deeltijd', terwijl recreatiewoningen lang niet altijd worden gebruikt voor de recreatieve verhuur aan recreanten en toeristen. Omdat tweedewoningen ook aantrekkingskracht hebben op de lokale consument, worden deze in de regionale woningmarktafspraken meegenomen. Overigens speelt dit vooral in de gemeente Noord-Beveland: plan Havenkanaal in Kamperland (106 woningen) en daarnaast wat kleinere plannen. Deze hebben allemaal een dubbelbestemming.

Kernthema 2: bundeling op basis van de lange termijn behoefte in de markt, de vraagkant dus

Het nieuwe Omgevingsplan 2012-2018 laat de bundelingdoelstelling van 70% in de Stedelijke ontwikkelingszone Goes in principe los. De provincie Zeeland streeft wel naar bundeling van woningbouw in de Z4.

De Bevelanden vindt dat de kwaliteit van de woonomgeving mede bepalend voor de beleving en leefbaarheid van onze inwoners. Hiervoor worden de kleine kernen niet op slot gezet. Wel wordt gestreefd naar

concentratie van woningbouw in de dragende- en groeikernen. Dit is nodig om draagvlak te houden voor voorzieningen maar ook ter bescherming van het karakteristieke landelijk gebied. De Bevelanden wil de natuurlijke hiërarchie van steden en kernen gezond en vitaal houden.

Tabel: huidige woonmilieus De Bevelanden

gemeente	(buiten)centrum stedelijk	groen stedelijk	(centrum)dorps	landelijk
Borsele	x	x	✓	✓
Goes	✓	✓	x	✓
Kapelle	x	x	✓	✓
Noord-Beveland	x	x	x	✓
Reimerswaal	x	x	✓	✓

We bepalen de woningbehoefte op basis van de woonvoorkeuren van huishoudens uit het landelijk WoON2012-onderzoek. Zie voor definities de begrippenlijst in de bijlage. Echter, De Bevelanden is een zeer landelijke regio. Op Zeeuwse schaal moeten veel kleinere kernen dan ook als (centrum)dorps worden gezien. Dit leidt tot de volgende verdeling:

Tabel: woningbehoefte tot 2020 naar woonmilieu

woonmilieu	aandeel
(buiten)centrumstedelijk	20-25%
groenstedelijk	10-15%
(centrum)dorps	45-50%
landelijk	15-20%

Om nu te bepalen wat een goede programmering is tot 2020, zijn we verder uitgegaan van:

- woonmilieus (buiten)centrumstedelijk en groenstedelijk zijn alleen te vinden in Goes. De gemeente Goes moet dus voorzien in de regionale vraag naar stedelijk wonen en realiseert hiermee ook bundeling. De vraag naar stedelijke woonmilieus in de gehele regio ligt wat hoger dan de becijferde woningbehoefte in Goes op basis van de huishoudensprognose. Hierin wil de regio wel voorzien;
- Goes voorziet niet in de vraag naar (centrum)dorpse en slechts zeer beperkt in de landelijke woonmilieus³;
- Noord-Beveland kent alleen landelijke woonmilieus. Alle woningbehoefte moet hier dus worden opgevangen. Dit leidt tot een kleine overprogrammering in dit type woonmilieu ten opzichte van de behoefte. Dit is inclusief woningen met een dubbelbestemming als tweede woning;

³ Opvang lokale, autonome woningbehoefte.

- voor Borsele, Reimerswaal en Kapelle rekenen we in de programmering met een verhouding tussen (centrum)dorpse en landelijke milieus op maat, die past bij de opbouw van de woningmarkt en aard van het gebied.

Tabel: woningbehoefte tot 2020 (+30%)⁴

gemeente	woonmilieu	aantal	%	+30%
De Bevelanden	(buiten)centrumstedelijk	495	23%	640
	groen stedelijk	255	12%	335
	(centrum)dorps	1.005	47%	1.310
	landelijk	380	18%	490
Borsele	(buiten)centrumstedelijk	0	0%	0
	groen stedelijk	0	0%	0
	(centrum)dorps	395	85%	515
	landelijk	70	15%	90
Goes	(buiten)centrumstedelijk	495	66%	640
	groen stedelijk	255	34%	335
	(centrum)dorps	0	0%	0
	landelijk	0	0%	0
Kapelle	(buiten)centrumstedelijk	0	0%	0
	groen stedelijk	0	0%	0
	(centrum)dorps	210	85%	270
	landelijk	35	15%	50
Noord-Beveland	(buiten)centrumstedelijk	0	0%	0
	groen stedelijk	0	0%	0
	(centrum)dorps	0	0%	0
	landelijk	200	100%	260
Reimerswaal	(buiten)centrumstedelijk	0	0%	0
	groen stedelijk	0	0%	0
	(centrum)dorps	405	85%	525
	landelijk	70	15%	90
De Bevelanden totaal		2.135	100%	2.775

⁴ Afronding op vijftallen.



De verdeling stedelijke woonmilieus versus (centrum)dorps en landelijk komt voor De Bevelanden als totaal uit op 35% - 65%.

Dit leidt tot de volgende verdeling van de programmering per gemeente en per woonmilieu. Hier is de huidige plancapaciteit, sloop en netto toevoeging tot 2020 naast gezet.

Conclusies

- de totale programmering voor De Bevelanden ligt zo'n 100 woningen boven het plafond van 130%. De Bevelandse gemeenten gaan komende twee jaar kijken hoe dit verder in lijn is te brengen met de woningbehoefte;
- er is relatief teveel groenstedelijk plancapaciteit. De gemeente Goes kijkt komende twee jaar of dit is aan te passen in meer (centrum)stedelijke milieus;
- in de landelijke milieus is beperkt sloop gepland.

Tabel: programmering tot 2020 versus geplande nieuwbouw, sloop en netto toevoeging op basis van planningslijst medio 2013

gemeente	woonmilieu	behoefte+30% ⁵	nieuwbouw	sloop	netto
De Bevelanden	(b)cs	640	727	273	454
	gs	335	501	0	501
	(c)d	1.310	1.246	115	1.131
	l	490	718	90	628
Borsele	(b)cs	0	0	0	0
	gs	0	0	0	0
	(c)d	515	444	-91	353
	l	90	96	-39	57
Goes	(b)cs	640	727	-273	454
	gs	335	501	0	501
	(c)d	0	0	0	0
	l	0	148	-5	143
Kapelle	(b)cs	0	0	0	0
	gs	0	0	0	0
	(c)d	270	329	0	329
	l	50	15	0	15
Noord-Beveland	(b)cs	0	0	0	0
	gs	0	0	0	0
	(c)d	0	0	0	0
	l	260	331*	-2	329
Reimerswaal	(b)cs	0	0	0	0
	gs	0	0	0	0
	(c)d	525	473	-24	449
	l	90	128	-44	84
De Bevelanden totaal		2.775	3.192	478	2.714

* Dit is inclusief woningen met dubbelbestemming zoals Havenkanaal in Kamperland (106 woningen) en daarnaast wat kleinere plannen om wonen en het gebruik als tweede woning toe te staan.

⁵ Afronding op vijftallen.

Afspraken

- De Bevelanden gaat terughoudend om met het in planologische procedure brengen van woningbouwplannen⁶ buiten bestaand bebouwd gebied naast al bestaande ontwerpbestemmingsplannen en projectbesluiten;
- omdat het aannemelijk is dat inbreidingsmogelijkheden een keer op raken zal de geformuleerde doelstelling periodiek geëvalueerd worden en geldt het nu vastgestelde doel voor 2013 en 2014;
- het staat de vijf gemeenten vrij om de woningbouw naar eigen inzicht en beleid te verdelen over de eigen kernen, vooral om de leefbaarheid in (kleine) kernen en draagvlak voor voorzieningen te borgen. In de gemeenten Borsele, Kapelle en Reimerswaal wordt woningbouw vooral geconcentreerd in de dragende- en groeikernen⁷;

- nieuwe woningbouw in het buitengebied is enkel nog bij sanering toegestaan. Daarbij dient sprake te zijn van aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee volgt De Bevelanden de 'rood voor rood' en 'ruimte voor ruimteregeling' in het provinciaal Omgevingsplan als ook het provinciaal beleid rondom 'nieuwe landgoederen en buitenplaatsen';
- om leegstand en verpaupering van (beeldbepalende of monumentale) gebouwen zoals voormalige schoolgebouwen, kerken en ruimten boven winkels te voorkomen blijft ruimte om deze tot woning(en) te transformeren bovenop het afgesproken plafond (zie kernthema 1).

Kernthema 3: kwaliteit voor kwantiteit

De Bevelanden staat voor een bescheiden groei van de woningbehoefte die bovendien vraagt om (deels) andere producten, type locaties en productmarktcombinaties dan voorheen. Dit moet ook uitgangspunt zijn het realiseren van woningbouw en optimalisatie van plannen.

⁶ Zachte plancapaciteit zoals zoekzones en andere potentiële ontwikkellocaties.

⁷ In de gemeente Borsele zijn de groeikernen al benoemd als zijnde Heinkenszand, 's-Gravenpolder en Ovezande.



Tabel: kansrijke en kansarme productcombinaties

kansrijk	kansarm
ruim, levensloopbestendig appartement met lift in (buiten)centrumstedelijk of centrumdorps milieu	Kleine, grondgebonden koopwoning op kleine kavel
	gestapelde bouw >3 lagen in landelijk milieu
vrije kavel voor eigen bouw	gestapelde bouw zonder lift
moderne bungalow of patio	zorgwoning bouwjaar <1980
ruime grondgebonden woning op ruime kavel in (buiten)centrumstedelijk milieu	
kwalitatief goede ^B , compacte grondgebonden sociale huurwoning	

Het gaat om de combinatie woningtype, type locatie, milieu en productmarktcombinatie. Het moet gaan om kwaliteit die op lange termijn wat toevoegt aan de bestaande voorraad. Kwaliteit kan ook een ingroeimodel zijn: een kleinere woning op een grote kavel, die later uitgebouwd kan worden tot een grote woning bijvoorbeeld.

^B Ook: combinaties met duurzame en energiezuinige voorzieningen.

Tabel: kwaliteitsrichtlijn voor nieuwbouw

kenmerk	subsegment	optimalisatie-richting	streefaandeel
woningtype	grondgebonden regulier	↘	min. 40%
	grondgebonden nultreden	↑	
	appartement&lift	↑	
	appartement znd lift	↘	0%
eigendomsvorm	huur	↑	min. 30%
	koop	↘	

Dit is indicatief en werkt De Bevelanden komende maanden verder uit.

Corporaties en (vastgoed)marktpartijen hebben een belangrijke rol in het realiseren van kwaliteit en worden daarom gevraagd mee te denken over het aanscherpen van en mede handen en voeten te geven aan het aspect 'kwaliteit' in nieuwbouwplannen.

De toename van de behoefte aan huur is deels een langjarige, structurele trend, die nog eens wordt versterkt door de huidige financiële en economische crisis. De richtlijn voor te ontwikkelen huur (minimaal 30%) wordt komende jaren opnieuw tegen het licht gehouden, bij herijking van de woningmarktafspraken omdat de



woonvoorkeuren aan verandering onderhevig zijn en we ook te maken hebben met het 'crisis'-effect.

Verder is het streven slechts nog zeer beperkt starterswoningen toe te voegen aan de bestaande woningvoorraad. Hoofddoel is starters binnen de bestaande woningvoorraad te huisvesten, waarbij startersleningen en andere instrumenten worden ingezet om het maximaal te stimuleren en faciliteren.

Afspraken

- De Bevelanden plant geen nieuwe starterswoningen in de nieuwbouw. Het gaat dan om grondgebonden rijwoningen tot 90 m² gbo⁹ bestemd voor jonge en kleine huishoudens in nieuwe en wijziging van bestemmingsplannen. In bestaande plannen houdt elke gemeente dit product opnieuw kritisch tegen het licht;
- starters worden op een andere manier gefaciliteerd binnen de bestaande woningvoorraad. De Bevelanden maakt hiervoor een aanvalsplan: manieren om de bestaande voorraad aantrekkelijker te maken voor starters; bijvoorbeeld startersleningen

⁹ Gebruiksoppervlak: de ruimte binnen de buitenwanden van een woning, met aftrek van dragende muren, maar ook trapgaten en ruimtes lager dan 1,5 meter stahoogte.

alleen op de bestaande voorraad betrekking te laten hebben. En starters meer verleiden en begeleiden;

- De Bevelanden werkt de benodigde kwaliteiten in het woningbouwprogramma nader uit, vooral ook naar de doelgroep senioren;
- ook in de woningbouwmonitor wordt het aspect kwaliteit nader ingevuld;
- De Bevelanden realiseert meer middeldure en vrijesectorhuur. Dit is een gezamenlijke kans. De Bevelanden maakt een propositie en plan van aanpak om beleggers naar De Bevelanden te verleiden.

Kernthema 4: herstructurering en aanpak bestaande particuliere woningvoorraad

De verbetering en herstructurering van de bestaande woningvoorraad vormt de grootste uitdaging voor De Bevelanden. Vooral als het gaat om particulier bezit. Dit kernthema wordt dan ook versneld opgepakt in de loop van 2013.

Overheden kunnen via verleidingsplanologie particulieren bewuster maken van wat zij zelf kunnen doen en initiatieven bevorderen. Plus: met nieuwbouw proberen de bestaande voorraad niet te kannibaliseren.



De kwaliteit van de particuliere woningvoorraad is een grote opgave, waarvan de aanpak enkele decennia zal duren. Het gaat om energetische aanpassingen (denk aan: isolatie, CV, zonnepanelen), bouwtechnische verbeteringen (denk aan: op- en aanbouw, berging e.d.) maar ook het levensloopbestendig maken van woningen voor ouderen.

De Bevelanden gaat aan de slag met de bestaande particuliere woningvoorraad. Het gaat vooral om verduurzaming, bouwtechnische verbetering en aanpassing aan de zorgbehoefte van senioren in het kader van de extramuralisering.

We streven ernaar dat woningeigenaren slim investeren in de eigen woning en woonomgeving. Het gaat nadrukkelijk ook om bewustwording.

De Bevelanden zet hiervoor in op verleidingsplanologie, aangepaste (planologisch-juridische) regelgeving om particuliere woningeigenaren bewust te maken van de mogelijkheden om de woning te verbeteren.

Het doel is waardebehoud en vermeerdering en een woning die meer courant is. Voor de huidige woningeigenaar, maar ook bij eventuele verkoop in de toekomst. Zo willen De Bevelandse gemeenten ook

leegstand en verloedering in wijken en kernen met veel particulier woningbezit tegengaan.

Partners en betrokkenen in het veld - bouwers, aannemers, ontwikkelaars, woningcorporaties, zorgverleners, banken, beleggers, bewonersorganisaties - worden nauw betrokken.

In dit kader verkent de regio ook nieuwe financiële prikkels die deze aanpak ondersteunen. Denk aan het koppelen van startersleningen aan koop van een bestaande woning. Niet aan nieuwbouw.

De Bevelanden heeft plannen voor verversing van de woningvoorraad door herstructurering, focus op kwaliteit en sloop van zo'n 480 woningen (vooral huurwoningen); iets meer dan 1% van de woningvoorraad. Bijna 50 woningen per jaar in heel De Bevelanden. Dit is relatief laag. Daarom gaat De Bevelanden met de woningcorporaties kijken wat op lange termijn nodig is en hoe de verversingsoperatie te versnellen en vergroten.



Tabel: woningvoorraad, ultimo 2012 en sloopambitie

	regulier	sloop 2020	%
Borsele	9.120	-130	1,4%
Goes	16.650	-278	1,7%
Kapelle	4.740	-0	0%
Noord-Beveland	3.445	-2	0,1%
Reimerswaal	8.310	-68	0,8%
totaal	42.265	-478	1,1%

Afspraken

- De Bevelanden start een traject om particuliere woningeigenaren te begeleiden, faciliteren en voor te lichten over investering en kwaliteitsverbetering in de eigen woning;
- ook worden bestaande subsidieregelingen tegen het licht gehouden (zoals startersleningen en subsidies) en ingezet in de bestaande woningvoorraad;
- de vijf gemeenten investeren in principe niet zelf in fysieke woningverbetering, wel in de woonomgeving en zetten bijvoorbeeld leningen en subsidies in om woningeigenaren te ondersteunen;
- gemeenten verkennen of en hoe revenuen van nieuwe woningbouw (deels) worden gereserveerd voor de herstructurering van de bestaande woningvoorraad;
- De Bevelanden verkent ook welke andere, nieuwe ruimtelijk-financiële arrangementen en instrumenten

er zijn om de kwaliteitsverbetering in de bestaande bouw mogelijk te maken;

- opnemen hoe de verversingsoperatie te versnellen en vergroten in nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties.

Kernthema 5: wonen en zorg

Als gevolg van de vergrijzing groeit de vraag van seniorenhuishoudens naar huisvesting. Een deel hiervan zal binnen de bestaande, reguliere woningvoorraad opgevangen moeten worden. Het kabinetsbeleid is immers gericht op het stimuleren van het zelfstandig blijven wonen van senioren (extramuralisering) en de intramurale capaciteit in verzorgingshuizen af te bouwen.

Vanuit de WMO worden huishoudelijke hulp en individuele woningaanpassingen betaald. Vanaf 2015 wordt de verzorging vanuit de AWBZ overgeheveld naar de WMO. Verpleging aan huis komt voor rekening van de zorgverzekeraars en vanuit de AWBZ wordt straks alleen nog de intramurale zorg betaald. Vooral de middeninkomens met een eigen woning zijn een aandachtsgroep.

Dit betekent drie belangrijke opgaven voor De Bevelanden, op te pakken samen met onze partners in het veld:

woningcorporaties, zorgaanbieders en private investeerders:

- stimuleren (preventieve) aanpassing van woningen aan wensen en behoeften van seniorenhuishoudens. Maar wel zo, dat de woning op langere termijn ook weer voor een andere doelgroep aantrekkelijk is;
- voorzien in behoefte aan geschikt¹⁰, verzorgd¹¹ en intramuraal wonen;
- transformatie van vrijkomend zorgvastgoed.

Daarnaast gaat het om zaken die een zeer sterke koppeling hebben met ander gemeentelijk sociaal-maatschappelijk, zorg- en welzijnsbeleid:

- voldoende, bereikbare voorzieningen;
- beperken regeldruk om ruimte te geven aan nieuwe woonvormen (wonen in achtertuin, mantelzorg woningen, kangoeroewoning, uitbouw beneden et cetera);
- domotica, glasvezel;
- schone, nette en veilige woonomgeving;
- et cetera.

¹⁰ Nultredenwoningen, geen 24-uurs nabije zorg of zorg op afroep, wel zorg op afspraak (planbare zorg), zoals thuiszorg.

¹¹ Nultredenwoningen, waarbij de mogelijkheid tot het verkrijgen van extramurale verzorging, verpleging, begeleiding en hotel- en welzijnsdiensten onderdeel uitmaken van het geboden arrangement. In de directe fysieke nabijheid zijn zorgvoorzieningen en diensten aanwezig, al dan niet binnen een complex.

Afspraken

- start communicatietraject om mensen te informeren, bewustzijn creëren, begeleiden en faciliteren. Dit zo mogelijk oppakken samen met afdelingen binnen de vijf gemeenten die met de WMO (afdelingen samenleving, sociale zaken bijvoorbeeld) te maken hebben;
- ook wordt 2013 gebruikt om nader in beeld te brengen wat de woningbehoefte voor senioren is, in nauwe samenspraak met corporaties, zorgaanbieders en afdelingen samenleving, sociale zaken. Daarnaast wordt gekeken wat mogelijke nieuwe arrangementen zijn voor wonen met verzorging, ook voor de lagere zzp-groepen.

Kernthema 6: regionale prestatieafspraken met corporaties

De woningcorporaties zijn een belangrijke partner voor De Bevelandse gemeenten. Zij hebben een rol in de herstructurering maar ook in de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad als geheel. De Bevelanden maakt nieuwe, regionale prestatieafspraken met corporaties actief in de regio over in elk geval:

- herstructurering;



- kwaliteitsverbetering bestaande woningen;
- huisvesting van specifieke doelgroepen;
- uitpondstrategie;
- aandachtsgroep (zie hierna).

De Bevelanden wil voorzien in voldoende huisvesting voor huishoudens in aandachtsgroepen. De doelgroep die huurtoeslag ontvangt¹² omvat zo'n 9.310 huishoudens in De Bevelanden; 22% van alle huishoudens. Hiervan huurt nu 72%. Gemiddelde huishoudensgrootte is 1,8 personen¹³.

In 2012 lag de kwaliteitskortingsgrens op € 366,37. De Bevelanden telt zo'n 3.090 huurwoningen tot deze grens en nog eens 8.945 huurwoningen met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens voor drie of meerpersoonshuishoudens (€ 561,98).

Met de woningcorporaties gaat De Bevelanden bekijken wat de omvang van de sociale woningvoorraad zou moeten zijn en nadere afspraken maken over het bereikbaar en betaalbaar houden van voldoende woningen voor aandachtsgroepen.

¹² Huishoudens met een belastbaar jaarinkomen onder de huurtoeslaggrens. Zie voor huurtoeslaggrenzen de begrippenlijst.

¹³ Bron: Kernrapport CitaVista (2013), op basis van WoON2012.

Daarnaast wil de regio afspraken maken over het huisvesten van de middeninkomens en geschiktheid van de woningen ten aanzien van bijvoorbeeld levensloopbestendigheid en aanpasbaarheid.

Bijzonder aandachtspunt: met de woningcorporaties wil de regio in het verlengde van de prestatieafspraken ook afspraken maken over het verkennen en implementeren van alternatieve verdienmodellen c.q. financieringsconstructies om te kunnen blijven investeren in kwaliteit en de bestaande woningvoorraad.

De Bevelandse gemeenten bekijken in hoeverre het zinvol is om daarnaast afspraken te maken met zorgaanbieders. Doel is voldoende en een evenwichtig aanbod van wonen met zorg.

Afspraken

- De Bevelanden vraagt de woningcorporaties mee te denken over de kansen en uitdagingen waar De Bevelanden voor staat. Net als andere regionale partners: vastgoedpartijen, banken, beleggers, intermediairs en makelaars;
- de regio maakt samen nieuwe, regionale prestatieafspraken met de woningcorporaties.



Kernthema 7: arbeidsmigranten

De bijdrage van arbeidsmigranten aan de economie in De Bevelanden is onmisbaar. De Bevelanden wil deze mensen een plek geven in de samenleving en hun huisvesting goed regelen. Het gaat om seizoensgebonden, tijdelijke en structurele arbeidsmigranten.

Wij gaan uit van een globale schatting van 1.500 tot 2.300 in de regio werkzame arbeidsmigranten. Maar waarschijnlijk ligt dit aantal (veel) hoger.

Afspraken

- wij huisvesten arbeidsmigranten, zoals afgesproken in de 'Handreiking'¹⁴ voor het huisvesten van arbeidsmigranten op De Bevelanden'.

Kernthema 8: grondprijzen voor woningbouw

De Bevelanden vergelijkt periodiek de hoogte en systematiek van de grondprijzen voor woningbouw. Voorjaar 2013 is dit gebeurd. De vijf gemeenten zijn tevreden over de huidige grondprijzen.

Uitgangspunt is dat de vijf gemeenten elkaar op de hoogte stellen van aanpassingen, aanpassingen van meer dan 10% worden overlegd binnen De Bevelanden en de

grondprijs is gedifferentieerd naar ligging, locatie en voorzieningen.

De prioriteit ligt bij het hanteren van reële grondprijzen.

Afspraken

- De Bevelanden vergelijkt periodiek de hoogte en systematiek van de grondprijzen voor woningbouw in elke gemeente.

Kernthema 9: monitoring

We monitoren aantallen en kwaliteit. Hiertoe is een nieuwe woningmarktmonitor opgesteld.

Jaarlijks wordt de gerealiseerde en geplande woningbouw in de monitor geactualiseerd en in het Platform De Bevelanden vastgesteld. Vervolgens wordt deze ter beschikking gesteld aan de provincie Zeeland, ter kennisname. De monitor wordt zo een instrument voor De Bevelanden om te sturen op de juiste hoeveelheid en kwaliteit van nieuwbouwplannen.

De Bevelanden neemt zelf verantwoordelijkheid om individuele gemeenten aan te spreken op een overmaat aan plannen dan wel ongewenste kwaliteit als dat aan de

¹⁴ Uit 2011.



orde is. De regio gaat hiervoor uit van het plafond van 130% van de huishoudensgroei.

De gerealiseerde en geplande woningbouw in de monitor wordt elk jaar geagendeerd in het Platform De Bevelanden. Dit is mede input om de woningmarktafspraken elk jaar te evalueren en indien nodig te herijken.

Overigens is regelmatige actualisatie van de woningmarktafspraken nodig. De afspraken inclusief uitvoeringsprogramma worden elk jaar geëvalueerd en herijkt door het Platform De Bevelanden.

jaarlijkse evaluatie en herijking;

- vervolgens wordt deze ter beschikking gesteld aan de provincie Zeeland, ter kennisname.

Afspraken

- De Bevelandse gemeenten monitoren aantallen gerealiseerde en geplande woningen en kwaliteiten via een nieuwe monitor. Hiermee worden de plannen en realisatie van woningbouw getoetst aan de afspraken;
- de monitor wordt elk jaar geagendeerd in het Platform De Bevelanden;
- plannen met meer dan 10 woningen die niet op de planningslijst staan of wijzigingen in bestaande plannen (>10 woningen) worden expliciet geagendeerd in het Platform De Bevelanden bij de



4. WONINGMARKT, KANSEN EN UITDAGINGEN

4.1 Profiel De Bevelanden

De Bevelanden is gelegen in het hart van de Zeeuwse delta. Het gebied ligt als het ware 'ingeklemd' tussen de Ooster- en Westerschelde. In totaal wonen er ruim 100.000 mensen, die opgaan in circa 43.000 huishoudens. Zo'n 26% van de Zeeuwse bevolking.

De Bevelanden is dun bevolkt met veel agrarische activiteiten: landbouw en fruitteelt. De grootste plaats is Goes met zo'n 26.000 inwoners. Daarna volgen Kapelle (6.900), Yerseke (6.700) en Heinkenszand (5.500). Het landelijke karakter van De Bevelanden blijkt ook uit het grote aandeel grondgebonden woningen: bijna 90%.

Tabel: verdeling huidige woningvoorraad naar woonmilieus, 2012¹⁵

woonmilieu	aandeel
(buiten)centrumstedelijk	15-20%
groenstedelijk	10-20%
(centrum)dorps	30-40%
landelijk	30-40%

¹⁵ Bron: Ministerie BZK/CBS (2013), WoON2012.

4.2 Facts&figures

De woningvoorraad in De Bevelanden telt zo'n 45.960 woningen. Dit is inclusief recreatiewoningen en specifieke objecten als woonwagens en praktijkwoningen.

Tabel: verdeling huidige woningvoorraad naar woningtypen, 2012¹⁶

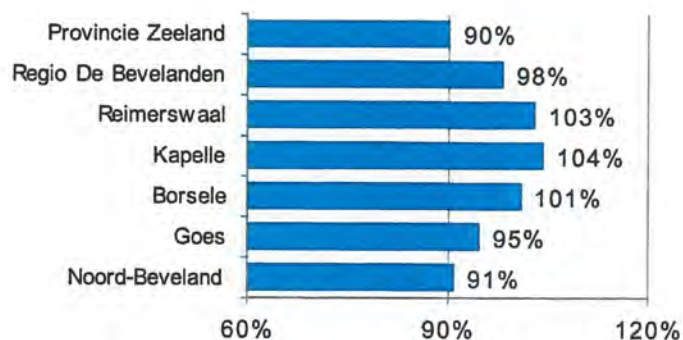
gemeente	voorraad	regulier	recreatie	overig
Borsele*	9.805	9.120	480	205
Goes	16.980	16.650	180	115
Kapelle	5.175	4.740	345	45
Noord-Beveland	5.470	3.445	1.980	50
Reimerswaal	8.500	8.310	60	130
totaal	45.960	42.265	3.045	545

* Aan de cijfers kunnen geen rechten worden ontleend. Zo wijken de cijfers voor de gemeente Borsele af van cijfers gebruikt in andere bronnen en documenten als gevolg van andere definities.

¹⁶ Bron: SaBeWa (2013). Voor Noord-Beveland: gemeente Noord-Beveland.

De woningwaarde ligt met een WOZ-waarde van € 217.000 boven het gemiddelde in Zeeland. In de gemeente Reimerswaal ligt de gemiddelde WOZ-waarde lager dan in Borsele, Goes, Kapelle en Noord-Beveland. De WOZ-waarde ligt in Kapelle het hoogst. De waardeontwikkeling verliep afgelopen jaren gunstiger dan in heel provincie Zeeland.

Figuur: WOZ-waardeontwikkeling woningen, 2003-2012



De woningvoorraad is tussen 2000 en 2011 met zo'n 9% toegenomen. De leegstand is met zo'n 4% (2011) relatief laag. Het aandeel huurwoningen ligt op 32%.

Tabel: historie woningvoorraad, ultimo elk jaar¹⁷

gemeente	2000	2005	2010	2011
Borsele	8.755	9.000	9.445	9.525
Goes	15.480	15.980	16.725	16.950
Kapelle	4.445	4.545	4.950	5.005
Noord-Beveland	3.760	3.885	4.055	4.075
Reimerswaal	7.975	8.225	8.540	8.600
totaal	40.420	41.640	43.715	44.150

De Bevelanden telt zo'n 43.000 huishoudens en zo'n 101.355 inwoners. Het aantal 65-plussers ligt op 18.390 (18%).

Tabel: inwoners De Bevelanden, 2012¹⁸

leeftijdsgroep	aantal	%
0-19 jaar	24.715	24%
20-54 jaar	44.760	44%
55-74 jaar	23.330	23%
75-plus	8.545	9%
totaal	101.355	

¹⁷ Bron: CBS (2013), Statline.

¹⁸ Bron: Provincie Zeeland (2012), Bevolkings- en huishoudensprognoses.

Het aantal huishouden is zo'n 42.705. Gezinnen zijn in absolute zin de grootste groep: 30%. Het aantal 75-plushuishoudens ligt op 13%.

Tabel: huishoudens De Bevelanden, 2012¹⁹

huishoudengroep	%
1-p 0-24 jaar	2%
1-p 25-34 jaar	4%
2-p 0-34 jaar	4%
gezinnen	30%
1-/2-p 35-54 jaar	14%
1-/2-p 55-74 jaar	27%
1-/2-p 75-plus	13%
1-oudergezinnen	5%
overig	1%

4.3 Trends en impact op De Bevelanden

Demografische trends

- Zowel de bevolking als het aantal huishoudens blijft in De Bevelanden voorlopig groeien. In 2012 zijn er circa 101.300 inwoners. Rond 2023 wordt het maximum bereikt van circa 103.000 inwoners. Daarna zet de krimp in.
- In 2040 telt De Bevelanden naar verwachting zo'n 98.000 inwoners.
- Voor de woningmarkt is vooral het aantal huishoudens van belang. Er zijn nu zo'n 42.700 huishoudens. Volgens de prognoses groeit het aantal huishoudens

tot 2026 door met bijna 2.800. Daarna zet de krimp in. In 2040 telt het aantal huishoudens in De Bevelanden zo'n 44.000.

- Ook de samenstelling van huishoudens verandert. Er verdwijnen zo'n 1.300 jongere huishoudens en zo'n 1.000 1- en 2-persoonshuishoudens in de leeftijd 35-54 jaar. Het aantal gezinnen blijft opvallen constant rond 13.000.
- De groei is te vinden in de 1- en 2-persoonshuishoudens vanaf 55 jaar: in de leeftijdscategorie 55-75 jaar komen er circa 900 bij, boven de 75 jaar zelfs circa 3.500. In 2030 is 20% van alle huishoudens ouder dan 75 jaar. Nu is dat nog 13%.
- Dit is een forse ontwikkelopgave omdat de woonwensen van ouderen anders zijn dan die van jongeren. Voor een belangrijk deel gaat het hier om vitale, zelfstandige ouderen.

Trends in wonen, zorg en welzijn

- Het kabinetsbeleid is gericht op het stimuleren van het zelfstandig blijven wonen van ouderen (extramuralisering). Vanuit de WMO worden huishoudelijke hulp en individuele woningaanpassingen betaald. Vanaf 2015 wordt de verzorging vanuit de AWBZ overgeheveld naar de

¹⁹ Idem.



WMO. Verpleging aan huis komt voor rekening van de zorgverzekeraars en vanuit de AWBZ wordt straks alleen nog de intramurale zorg betaald.

- Verzorgingshuisplaatsen worden afgebouwd en alleen een beperkt aantal verpleeghuisplaatsen voor ouderen blijft bestaan.

Box: de nieuwe generatie senioren

De nieuwe generatie senioren raakt steeds meer vertrouwd en bekwaam met informatietechnologie en zal een grotere mate van zelfredzaamheid en hogere actieradius kennen.

Ondersteuning, zorg en diensten worden meer dan nu 'just-in-case' en 'just-in-time' aangevraagd en geleverd. Internet en domotica biedt jong en oud de mogelijkheid om persoonlijke dienstverlening in en om het huis te organiseren zoals de 'homedeliverybox' voor boodschappen. Maar ook verlichting, verwarming, verkoeling en beveiliging.

Tabel: huidige woningvoorraad, geschikt voor senioren²⁰

gemeente	ggb nultreden	appartement met lift
Borsele	315	365
Goes	1.185	2.165
Kapelle	1.045	246
Noord-Beveland	1.135	105
Reimerswaal	1.145	405

Sociaaleconomische trends

- Huren wordt populairder. Door de economische recessie, de waardedaling op de koopmarkt en de toenemende flexibiliteit op de arbeidsmarkt. Bovendien huren oudere huishoudens vaker dan jongeren.
- Ook nieuwe regelgeving vanuit Europa speelt daarbij een rol. Vanuit Europa is namelijk opgelegd dat corporaties 90% van hun woningen tot de huurtoeslaggrens moeten verhuren aan huishoudens met een inkomen tot € 34.085. Huishoudens met een hoger inkomen moeten op zoek naar alternatieven. Aangezien een koopwoning lang niet altijd financieerbaar is, neemt de vraag naar huurwoningen boven de huurtoeslaggrens (€ 665) toe.
- Over de lange termijn hebben mensen behoefte aan meer ruimte, kwaliteit en gemak. Ook als ze alleen wonen. Het gaat ook om de afwerking van de woning,

²⁰ Bron: SaBeWa (2013). Voor Noord-Beveland: gemeente Noord-Beveland.



locatie, ligging, nabijheid van voorzieningen en omgevingskwaliteit.

- Toenemende vraag naar deeltijd wonen. Het gebruik van tweede woningen is aan het veranderen. Vroeger ging het vaak om een recreatieve functie en kwam de vraag veel van Duitsers en Belgen. Tegenwoordig gaat het vaker om privé gebruik voor enkele dagen per week en is er ook vraag vanuit de Randstad. Nam men vroeger eerder genoegen met een kleine oude woning, tegenwoordig is er vraag naar meer kwaliteit.
- Door de toegenomen levensstandaard en individualisering is een toenemende behoefte aan flexibiliteit. Ruimere openingstijden van winkels en flexibele werktijden maken dit ook mogelijk. Ook het levenspatroon verandert. Mensen willen meer keuzevrijheid en stellen specifieke eisen aan woning en woonomgeving. Ze vragen om producten op maat.
- Door de komst van internet verandert ook onze verhouding met werk. Thuiswerken is een trend die al is ingezet. Deze zet verder door, onder meer als reactie op verkeerscongestie. Het wordt mogelijk om op grotere afstand van het werk te leven (wat kansen biedt voor meer perifere regio's). Ook zal de vraag naar extra ruimte in de woning toenemen; een of twee extra werkkamers.

- Op het vlak van energie nemen de eisen aan het beperken van energiegebruik in de woning toe. Ook is er de trend naar het kleinschalig opwekken van de eigen energiebehoefte; door zonne-energie, warmtekoudeopslag, aardwarmte of andere bronnen.

Box: trends in woonvoorkeuren

<u>korte termijn</u>	<u>lange termijn</u>
• meer huur • meer middelduur • meer vrije sectorhuur • meer nultreden c.q. toegankelijk • meer vraag naar wonen en zorg • voorzieningen nabij	• meer kwaliteit • meer ruimte • meer gemak- en zorgdiensten • meer buitenruimte • nieuwbouw nog meer consumentgericht • voorzieningen nabij

Crisis

- De kredietcrisis heeft geleid tot verscherpt toezicht op banken die vervolgens strengere eisen stellen aan de financiering van vastgoed.
- Het consumentenvertrouwen is laag. Huishoudens willen eerst hun woning verkopen voordat een nieuwe woning gekocht wordt. Dat geldt ook voor de nieuwe koper. De doorstroming stakt.

- Een steeds groter deel van de woningen staat 'onder water'. De verkoopwaarde ligt lager dan de hypotheekschuld met in het geval van verkoop een restschuld tot gevolg. Bij een verdere prijsdaling vanaf nu met ruim 10% gaat het naar schatting om bijna een kwart van de woningbezitters in Nederland.
- De woningbouwproductie ligt al enkele jaren lager dan gepland. De woningvoorraad groeide in de periode 2000-2011 met 4.820 woningen (gemiddeld iets meer dan 400 woningen per jaar).

Tabel: opgeleverde nieuwbouwwoningen De Bevelanden²¹

jaar	huur egw	huur mgw	koop egw	koop mgw	totaal
2000	69	0	391	0	460
2001	0	0	232	0	232
2002	0	2	383	0	385
2003	0	0	260	50	310
2004	0	0	275	0	275
2005	32	0	337	0	369
2006	62	37	448	71	618
2007	41	45	254	71	411
2008	20	96	296	63	475
2009	49	8	249	37	343
2010	48	141	229	32	450
2011	55	142	230	65	492

Trends in rijksbeleid en regelgeving

- Het rijksbeleid is de komende twintig jaar veranderlijk, is de verwachting. Door opeenvolgende kabinetten en

verkiezingen zullen prioriteiten wisselen van een terugtrekkende overheid naar een juist actieve overheid die sterk ingrijpt.

- Sterk wisselend zijn de posities richting de koopmarkt met als inzet de hypotheekrenteaftrek en de posities richting de huurmarkt met als inzet de huurliberalisatie dan wel huurbeleid. De roep om een integrale aanpak van de woningmarkt waarbij hypotheekrenteaftrek en huurliberalisatie integraal worden aangepakt klinkt vooral in de vakwereld, maar loopt vast bij politieke besluitvorming.

Box: hoofdpunten regeer- en woonakkoord

- annuïtair aflossen als voorwaarde voor belastingaftrek bij nieuwe hypotheek;
- beperking leencapaciteit (100%, in plaats van 110%);
- structureel verlagen overdrachtsbelasting 2%;
- in stappen terugbrengen hypotheekrente naar tarief derde schijf vanaf 2014;
- rente betaald op restschulden mag tijdelijk (max. 5 jaar) en onder voorwaarden worden afgetrokken;
- leningsfaciliteit starters van Stichting Volkshuisvesting Nederland wordt uitgebreid;
- btw renovatie 6% (overig 21% btw);
- invoering verhuurdersheffing i.c.m. inkomensafhankelijke huurverhoging;

²¹ Bron: CBS (2013), Statline.

- corporaties komen onder directe aansturing van gemeenten.

De definitieve lijn van het rijksbeleid verandert overigens nog steeds!

- Door Europese richtlijnen moeten corporaties sinds 1 januari 2011 90% van hun sociale huurwoningen toewijzen aan inkomens met een inkomensgrens tot € 34.085. Slechts 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen naar andere doelgroepen (hogere inkomens, maar ook urgenten na herstructurering of andere bijzondere doelgroepen). Corporaties worden verplicht hun sociale en commerciële activiteiten te splitsen.
- Taken van woningbouwcorporaties worden beperkt tot het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen en het daaraan ondergeschikte direct verbonden maatschappelijke vastgoed.

Nu maken we de balans op: wat is sterk, zwak, waar zien we kansen en uitdagingen?

Tabel: SWOT-analyse woningmarkt De Bevelanden

sterkten	zwakten
• relatief veel gezinnen (en geboorteoverschot), wat zorgt voor vraag naar voorzieningen en dynamiek • relatief veel grote woningen waarnaar ook vraag is • relatief hoog gemiddeld inkomen en weinig uitkeringsgerechtigden • veel banen bereikbaar door goede ligging ten opzichte van de Zuidvleugel van de Randstad, en dan vooral het oostelijk deel van de regio	• weinig levensloopbestendige woningen • grote koopvoorraad • afname verkooptransacties • negatieve waardeontwikkeling woningen • groot aandeel landelijk woonmilieu dat door vergrijzing minder aantrekkelijk wordt

kansen	uitdagingen
• doorstroming door goed inspelen op woonwensen • tempo maken in aantrekkelijke projecten • vrijesectorhuur • grondgebonden nultrede-woningen • goede appartementen op topplekken • transformatie vrijkomend zorgvastgoed • kwaliteit	• beperkte groei huishoudens, op lange termijn krimp • afnemende vraag naar koop • beperkte doorstroming • nieuwbouw onder druk • kwaliteitsopgave bestaande voorraad, ook particulier • voorzieningen onder druk • versneld scheiden wonen - zorg, vooral middeninkomens met eigen woning risicogroep • corporaties: beleid Rutte, EU-regeling, DAEB/niet DAEB

5. AFSPRAKEN 2013-2015

Hieronder vindt u nog eens de afspraken op een rij per kernthema, op te nemen en nader uit te werken in de werkplanning van de ambtelijke werkgroep Volkshuisvesting. De planning is ter indicatie.

Er wordt een nadere prioritering gemaakt. Projecten onder de **kernthema's 3, 4 en 5** worden versneld opgepakt. Hiervoor maakt de ambtelijke werkgroep Volkshuisvesting najaar 2013 een aanvalsplan.

Kernthema 4: herstructurering en aanpak bestaande particuliere voorraad heeft de hoogste prioriteit. Het gaat nadrukkelijk niet alleen om herstructurering (sloop en vervangende nieuwbouw), maar juist om kwaliteitsverbetering van de bestaande particuliere voorraad. Hiertoe wordt direct in 2013 een traject gestart rondom bewustwording en stimulering van particuliere woningbezitters tot het doen van de juiste investeringen. Hiertoe zal de regio ook een subsidievoorstel maken, voor een bijdrage uit het fonds Provinciale Impuls Wonen.

kernthema	2013	2014	2015	2016 ev
kernthema 1: realistische woningbouwproductie				
• regionaal plafond woningbouw van 130% woningbehoefte tot 2020				
• terugbrengen plancapaciteit tot 2020 tot reële proporties, ook tot 2030				
• uitwisseling en flexibiliteit onderling is mogelijk				
• plancapaciteit in lijn brengen met kwalitatieve behoefte				
• nieuwbouwplannen die kwalitatief goed zijn krijgen voorrang				
• terughoudend omgaan met nieuwe woonbestemmingen				
• bij meer sloop mag meer gepland worden, plafond van 130% blijft gelijk				
• monitoring en herijking elk jaar				

kernthema	2013	2014	2015	2016 ev
kernthema 2: bundeling op basis van de lange termijn behoefte in de markt, de vraagkant dus				
• terughoudend omgaan met woningbouwplannen buiten bestaand bebouwd gebied				
• evaluatie bebouwingscontouren in 2014				
• naar eigen inzicht en beleid verdelen woningbouw over de eigen kernen				
• nieuwbouw buitengebied enkel nog bij sanering				
• er blijft ruimte voor transformatie tot woning(en) om leegstand en verpaupering van gebouwen te voorkomen				
kernthema 3: kwaliteit voor kwantiteit				
• geen starterswoningen in nieuwe bestemmingsplannen en bij wijziging van bestemmingsplannen				
• aanvalsplan starters faciliteren op te starten in 2013				
• nader uitwerken kwaliteiten in woningbouwprogramma in 2013 en 2014				
• meer middeldure en vrijesectorhuur en propositie beleggers verleiden, te maken uiterlijk in 2014				
kernthema 4: herstructurering en aanpak bestaande particuliere woningvoorraad				
• start traject aanpak particulier woningbezit gelijk in 2013, na gereedkomen agenda				
• doorlichten bestaande subsidieregelingen en inzetten in bestaande voorraad in de loop van 2013 en 2014				
• niet investeren in woningverbetering, wel in woonomgeving				
• verkenning koppeling nieuwbouw aan kwaliteitsverbetering bestaande voorraad in de loop van 2013 en 2014				
• opnemen verversingsafspraken in regionale prestatieafspraken				
kernthema 5: wonen en zorg				
• communicatietraject				
• nader in beeld brengen woningbehoefte voor senioren				
kernthema 6: regionale prestatieafspraken met corporaties				
• woningcorporaties en andere (markt)partijen meedenken met kansen en uitdagingen De Bevelanden				
• maken nieuwe, regionale prestatieafspraken met woningcorporaties richting 2020				
kernthema 7: arbeidsmigranten				
• huisvesten arbeidsmigranten zoals afgesproken in 'Handreiking' uit 2011				
kernthema 8: grondprijzen voor woningbouw				
• periodiek vergelijken hoogte en systematiek grondprijzen voor woningbouw, op zijn vroegst in 2014				
kernthema 9: monitoring				
• monitoren aantallen woningen en kwaliteiten in woningbouwmonitor				

BEGRIPPENLIJST

- **Arbeidsmigrant**

Een arbeidsmigrant is een economisch actief persoon die werkzaam zal zijn, werkzaam is of werkzaam is geweest in een betaalde activiteit in een staat waarvan hij geen onderdaan is. Hij/Zij doet dit op eigen initiatief en op vrijwillige basis ²².

- **Doorstromer**

Huishouden dat binnen Nederland verhuist naar een zelfstandige woning en daarbij een zelfstandige woning achterlaat voor een volgende bewoner.

- **Extramuralisering**

Het streven om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkwaardige zorg te bieden, bijvoorbeeld in de eigen woning (thuiszorg). Steeds vaker willen ouderen, die behoefte hebben aan (intensieve) verzorging of verpleging zelfstandig blijven wonen. De zorgsector speelt hierop in door een passend aanbod te creëren.

- **Huurtoeslaggrens**

Zie voor verschillende huishoudens en belastbaar jaarinkomen voor de huurtoeslaggrens de tabel hieronder (in 2012).

eenpersoonshuishoudens <65 jaar	€ 22.025	meerpersoonshuishoudens <65 jaar	€ 29.900
eenpersoonshuishoudens >=65 jaar	€ 20.675	meerpersoonshuishoudens >=65 jaar	€ 28.225

Iedere huurder wordt geacht een bepaald bedrag aan huur altijd zelf te kunnen betalen, ongeacht de hoogte van het inkomen. Dit is de basishuur en hierover ontvangt dus niemand huurtoeslag. Voor het deel van de huur tussen de basishuur en de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens krijgt degene die voor huurtoeslag in aanmerking komt 100% toeslag. Van de kwaliteitskortingsgrens tot de aftoppingsgrens wordt in 2012 65% van de huur door huurtoeslag gedekt. Er bestaan afzonderlijke aftoppingsgrenzen voor één- of tweepersoonshuishoudens en voor drie- of meerpersoonshuishoudens.

²² Conventie voor de bescherming van de rechten arbeidsmigranten en hun gezinnen (2002).

- **Huishouden**

Eén of meer personen die samen een woonruimte bewonen en zichzelf daar niet-bedrijfsmatig voorzien in de dagelijkse levensbehoeften.

- **Levensloopbestendige woning**

Zelfstandige woning die geschikt is (of eenvoudig geschikt te maken) voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van bewoners. De woning past in alle levensfasen bij de behoeften die de bewoner op dat moment heeft.

- **Prijsgrenzen huur**

Deze worden jaarlijks bepaald door het ministerie van BZK. Voor de periode van 01/01/2012 tot 01/01/2013 zijn de prijsgrenzen voor huurwoningen vastgesteld op:

maximale huurgrens jongeren < 23 jaar	huur tot € 366,37
aftoppingsgrens 1+2persoonshuishoudens	huur tot € 524,37
aftoppingsgrens 3enmeerpersoonshuishoudens	huur tot € 561,98
maximale huurprijsgrens vanaf 23 jaar	€ 664,66*

* Om in aanmerking te komen voor huursubsidie. Hierboven: particuliere verhuur.

- **Secundaire doelgroep**

Naast aandacht voor de (primaire) doelgroep is er steeds meer aandacht voor de groep die hier qua inkomen net boven zit. Voor deze zogenaamde secundaire doelgroep is het ook steeds moeilijker om adequate huisvesting te vinden. De secundaire doelgroep bestaat uit huishoudens met een inkomen tussen de € 20.000 en € 43.000 afhankelijk van de samenstelling van het huishouden. Speciale aandacht gaat daarbij uit naar huishoudens met een inkomen tussen € 33.000 en € 43.000 (de tussengroep), aangezien zij vooral op de sociale huurmarkt nauwelijks meer aan bod komt.

- **Starters**

Starter op de woningmarkt: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige woning gaat wonen en dat geen zelfstandige woning leeg achterlaat.

Starter op de koopwoningmarkt: huishouden dat na verhuizing voor het eerst in een zelfstandige koopwoning gaat wonen en dat nog niet eerder een koopwoning in zijn of haar bezit heeft gehad.

- **Woningmarktsectoren**

Sociale sector: alle goedkope en betaalbare huurwoningen en goedkope koopwoningen.

Vrije sector: alle dure huurwoningen en middeldure en dure koopwoningen.

	goedkoop	betaalbaar	duur
huur	sociaal	sociaal	vrij
koop	sociaal	vrij	vrij

- **Woonmilieus**

Aan elke 4-cijferige postcodewijk is een woonmilieutyping toegekend. De typologie is gebaseerd op een aantal dimensies, te weten:

a) dichtheid, b) bereikbaarheid, c) functiemenging, d) kwaliteit bebouwing. De woonmilieutypologie is gemaakt op basis van objectieve gegevens. De woonmilieus zijn:

Centrumstedelijk: (historische) binnensteden, nieuwe stedelijke centra, centra van nieuwe steden. Essentie: centrale ligging, relatief hoge woondichtheid, functiemenging.

Buitencentrum: rond het centrum gelegen compact en monofunctioneel woonmilieu. Vooroorlogse etage, vooroorlogse grondgebonden, vooroorlogse herenhuizen, vooroorlogse tuindorpen, naoorlogse etage, naoorlogse grondgebonden. Essentie: de stadswijk.

Groenstedelijk: monofunctioneel woonmilieu dat ruim en groen van opzet is in grotere gemeenten. De uitbreiding aan de stad, groeikernen en actuele uitleg vallen hieronder. Essentie: huis met een tuin.

Centrum dorps: historische kernen, nieuwe kernen. Essentie: multifunctionele centra in kleinere kernen.

Landelijk wonen: lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groengebied met relatief weinig voorzieningen. Villa wijken, wonen in het landschap, landgoederen.

- **WoON2012**

Landelijke woningbehoeftenonderzoeken die periodiek worden gehouden (bijvoorbeeld WoON2009 en WoON2012) en waaruit ondermeer huishoudenkenmerken, verhuispatronen en woonwensen voor diverse doelgroepen zijn af te leiden.



BIJLAGE

Hieronder de actuele planningslijst, uit de woningbouwmonitor voor De Bevelanden. Meetstand: medio 2013. De planningslijst wordt continu door de ambtelijke projectgroep geüpdatet.

Tabel: woningbehoefte tot 2020 en 2030 versus geplande nieuwbouw, sloop en netto toevoeging op basis van planningslijst medio 2013

	tot 2020			2020-2030		
	nieuwbouw	sloop	netto	nieuwbouw	sloop	netto
De Bevelanden	3.192	478	2.714	1.392	nb	1.392

BRONNEN

- CBS (2012), Statline, diverse cijfers
- CFV (2012), Regiorapportage Noord- en Midden-Zeeland
- CFV (2012), Regiorapportage Zuid-Zeeland
- Gemeente Borsele (2010), Groeien in kwaliteit. Woonvisie 2010-2015
- Gemeente Borsele (2011), Actieplan Wonen zorg en welzijn 2011-2015
- Gemeente Goes (2012), Structuurvisie Goes 2040
- Gemeente Kapelle (2013), Structuurvisie 2030
- Gemeente Noord-Beveland (2011), Krimp, ontgroening & vergrijzing; kans of bedreiging?
- Gemeente Noord-Beveland (2012), De toekomst van...Noord-Beveland. Een verslag van de volksraadpleging in het kader van leefbaarheid met betrekking tot ontgroening en vergrijzing op Noord-Beveland
- Gemeente Reimerswaal (2012), Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen
- Ministerie BZK/CBS (2012), Kernrapport CitaVista
- Ministerie BZK/CBS (2012), Woononderzoek Nederland 2012 (WoON)
- Omala (2011), Megatrends (auteurs: Adjiedj Bakas en Eric Rijnders)
- PBL (2011), Nederland in 2040
- Provincie Zeeland (2012), Provinciale Bevolkings- en Huishoudenprognose
- Scoop (2012), Zeeuwse verhuisatlas
- Stec Groep (2012), in opdracht van provincie Zeeland, Regionale woningmarktverkenning De Bevelanden

www.aedes.nl

www.cbs.nl

www.cfv.nl

www.monitornieuwewoningen.nl

www.nl2040.nl

www.rijksoverheid.nl

www.syswov.datawonen.nl

www.woningmarktcijfers.nl

