3 Bijeenkomst VZG 21-5-2019

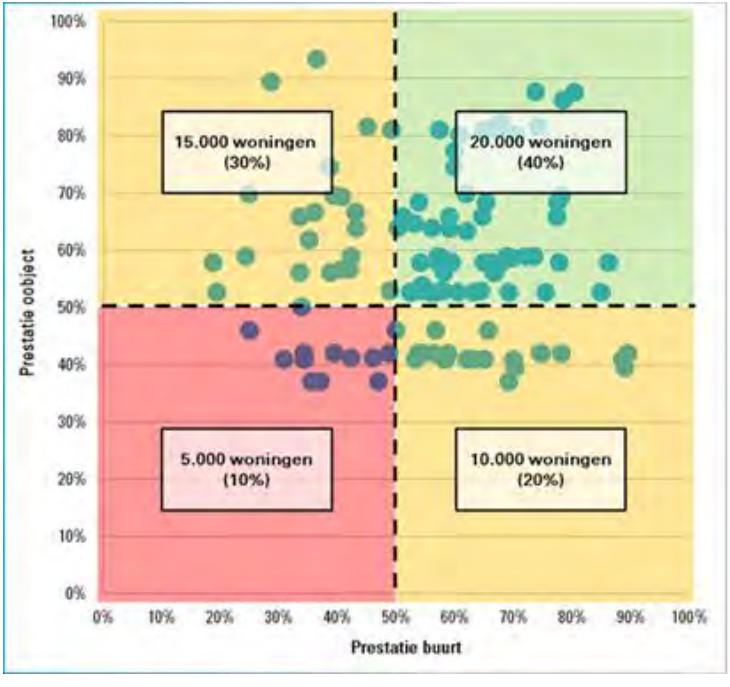
Naar een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040 (100% match)

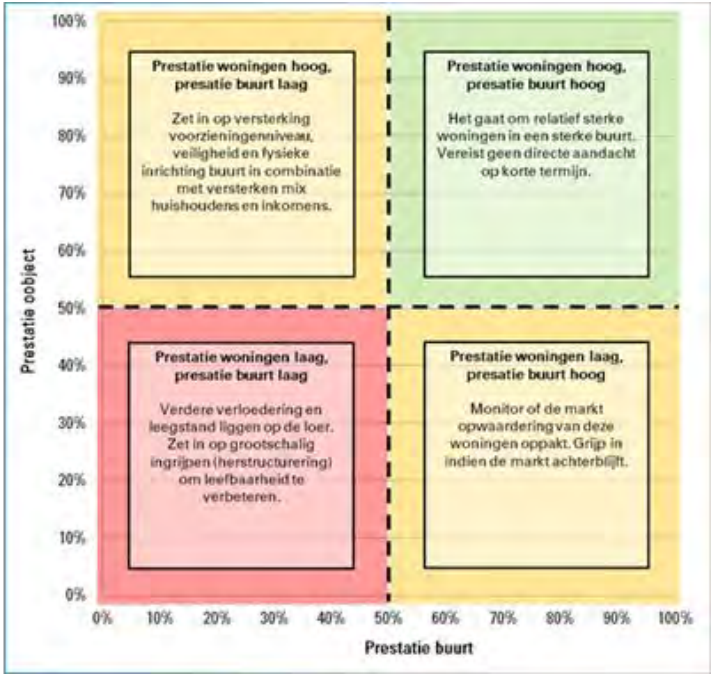
- Van kwantitatief naar meer kwalitatief denken, met liefde voor bestaande voorraad
- Nieuw vak vraagt innovatieve sturingsarrangementen passend bij Zeeuwse context
- Flexibele schil (bv: arbeidsmigranten en deeltijd wonen) belangrijk voor functioneren Zeeuwse woningmarkt(en)
- Aandacht nodig voor regionale en lokale verschillen en opgaven: regiodashboards
- Onderzoek als solide basis voor regionale afspraken, woonvisies, prestatie afspraken en BP- onderbouwingen (Ladder)

Goed proces samen met werkgroep, stuurgroep, regio's en streekhouders

- Werkgroep en stuurgroep met vertegenwoordigers van de Zeeuwse regio's voor het Kwalitatief Woon Onderzoek Zeeland
- Eerste ronde langs de regio's heeft plaatgevonden: ontsluiten lokale informatie en aandachtspunten om focus aan te brengen in het onderzoek
- Nu Stec bezig met uitvoering van het onderzoek: verzamelen en analyseren data en samenwerkingsovereenkomst provincie met gemeenten
- Komende maand 2e ronde langs te regio's en bijeenkomst met streekhouders voor consultatie tussenresultaten en sparren over vervolgstappen: hoe aan de slag?

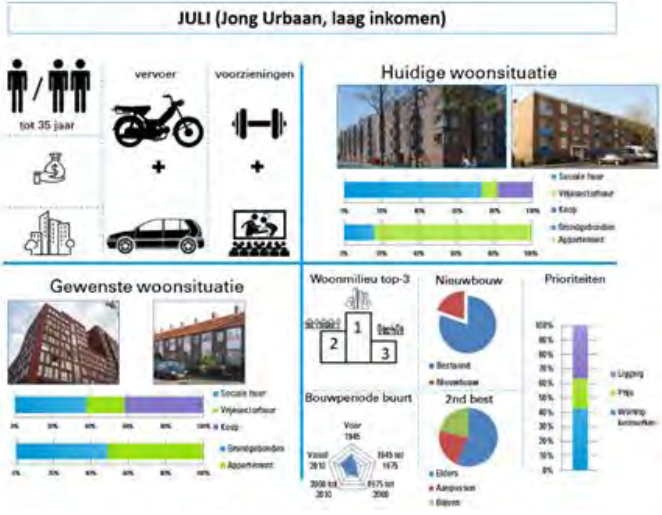
Inzichten in bestaande voorraad als basis voor passende woonstrategie

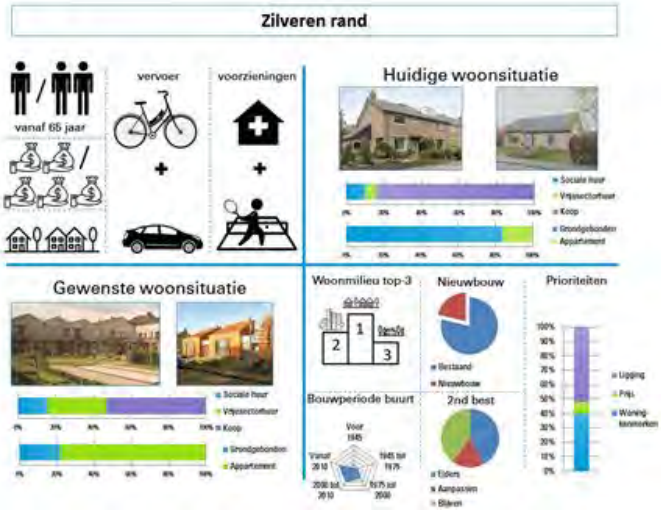




Duiding en kwalitatieve verdieping van woningvraag op middellange termijn

- (Nieuwe) provinciale prognose als basis voor huishoudensontwikkeling
- Verdieping kwalitatieve behoefte naar doelgroepen/woonvoorkeuren:





Extra verdieping op flexibele schil waaronder ook deeltijdwonen plus:

- Arbeidsmigranten

  - Enquête
  - Kwantitatieve/kwalitatieve behoefte
  - Seizoen, kort, lang
  - Aanbod
  - Aansluitend bij onderzoek De Bevelanden

- Studenten

  - Onze ervaring: geen stabiel beeld
  - Terugblik: prognose en werkelijkheid
  - Huidig beeld en verwachtingen
  - Betrouwbare bandbreedte vaststellen

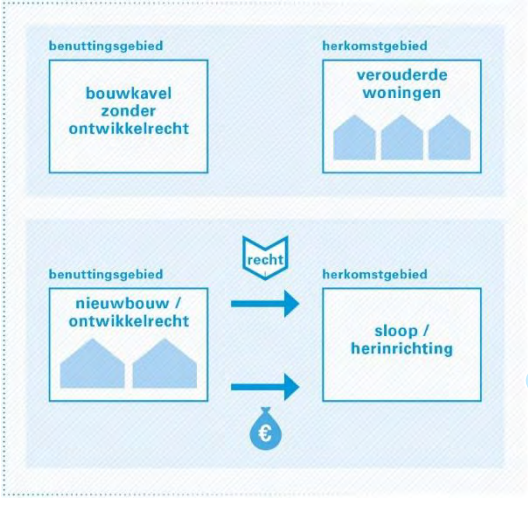
- Zorg (intra-/extramuraal in de tijd)

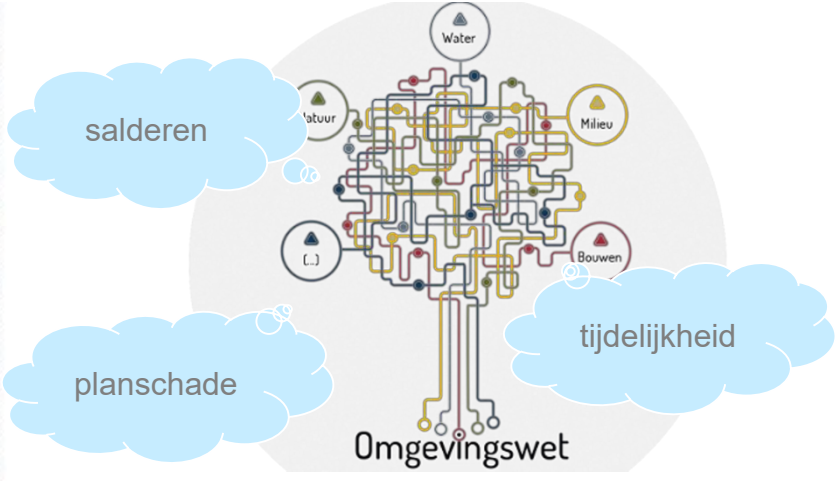
  - Invloed van vergrijzing
  - Kwantitatieve behoefte aan zorg naar type
  - Aanpasbaarheid woningen

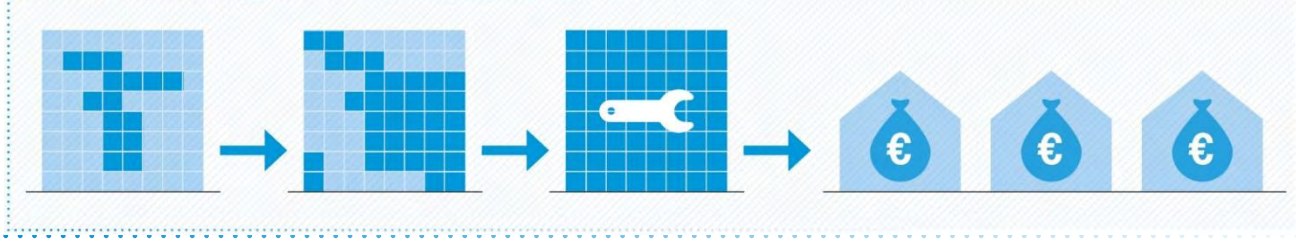
- Vestigers uit België

  - verhuizers uit België koppelen op adres-niveau aan de bestaande voorraad
  - mate deeltijd-wonen en tweede woning bezit en of dit in huisvestingspatroon afwijkt van de overige woningbehoefte

Hoe aan de slag met opgaven en waar kan samenwerking helpen?







Hoe brengt dit traject ons verder?

Vragen?

3 Bijeenkomst VZG 8-11-2019

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 november 2019 09:49
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: bijeenkomst VZG over (o.a.) KWOZ
Bijlagen: VZG - Kwalitatief Woononderzoek Zeeland.docx

Beste mensen

Aanstaande vrijdag is de VZG bijeenkomst waar o.a. de resultaten van het KWOZ worden gepresenteerd door [redacted] van STEC. Een ander agendapunt is de stand van zaken mbt stikstof, dus het is even afwachten hoeveel tijd er blijkt te zijn voor het KWOZ.
Op verzoek van [redacted] heb ik een korte inleidende tekst geschreven, die met de agenda is meegestuurd. Ik sluit deze bij voor jullie.

In de werkgroep hebben we de laatste versie van de rapportage van STEC besproken en, behoudens enkele aanpassingen, ingestemd met aanpak en conclusies. De positon paper van STEC hebben we ter kennisneming aanvaard, als advies en hulpmiddel bij ons verdere proces voor de woonagenda. Jullie hebben allen van beide stukken kennis kunnen nemen, evenals van de factsheets per gemeente. Ik ga ervan uit data zwaarwegende bezwaren al via de werkgroep zijn ingebracht, en dat we een redelijke overeenstemming hebben over de inhoud van de rapportage. In de werkgroep hebben we afgesproken dat het wenselijk zou zijn als de VZG aan de werkgroep zou vragen om de rapportage (dus alleen het rapport, niet de position paper) in de colleges te laten vaststellen. Het is natuurlijk de vraag of alle wethouders zich daar ook in kunnen vinden.

We hebben hier de VZG bijeenkomst voorgesproken met de gedeputeerde. Hij wil zich vooral richten op het proces en op een goede bestuurlijke samenwerking in de toekomst en wil dit proces ook kort toelichten. Dan worden de hoofdlijnen van het rapport kort toegelicht door STEC. Bedoeling is om geen uitgebreide inhoudelijke discussie te voeren, dit leidt vaak tot allerlei gedetailleerde punten, die beter op ambtelijk niveau besproken kunnen worden, en waar we nu juist het monitoringssysteem in Localfocus hebben om daar samen op detail invulling aan te geven.
Het doel van de bijeenkomst, in ieder geval van de gedeputeerde is om vooral in te gaan op het bredere proces, de samenwerking naar de woonagenda en met de gemeenten te bespreken of zij zich goed voelen bij het proces. Hij zoekt bestuurlijke betrokkenheid bij het proces, waar we dit ambtelijk al enige tijd proberen te bewandelen. Inhoudelijke uitwerking over probleemanalyse, aanpak, en gewenste uitkomst wil hij onderwerp van gesprek laten zijn met de regio. Voor het rapport en de afronding daarvan zou de VZG aan de werkgroep kunnen vragen om daarvoor een voorstel te maken.

Mocht je nog contact hebben met de wethouder hierover, dan zou ik het fijn vinden als je hem conform het bovenstaande zou willen informeren.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (KWOZ)

De Zeeuwse gemeenten en de provincie Zeeland zijn in 2019 gezamenlijk gestart met het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland gestart. De centrale vraag van het onderzoek is: Hoe kan er voor gezorgd worden dat de kwalitatieve vraag en aanbod op de Zeeuwse woningmarkt op de korte en lange termijn (2040) op elkaar aansluiten? De gemeenten en de Provincie treden als gezamenlijke partners bij dit project op. De provincie is de formele opdrachtgever. Na aanbesteding is de opdracht gegund aan de STEC groep.

Het onderzoek wordt begeleid door een ambtelijke en bestuurlijke werkgroep, waarin de provincie en de Zeeuwse woningmarktregio's Schouwen-Duiveland, Tholen, Walcheren, De Bevelanden en Zeeuws-Vlaanderen vertegenwoordigd zijn.

Bij het onderzoek wordt gebruik gemaakt van "big data", zoals energieverbruik, karakteristieken van huishoudens, WOZ waarden en waardeontwikkeling, verhuisbewegingen, e.d.. Veel van deze gegevens zijn eigendom van gemeenten en zijn privacygevoelig. Om het gebruik van deze gegevens juridisch goed te verankeren zijn gemeenten en provincie een samenwerkingsovereenkomst aangegaan.

Het KWOZ geeft:
- gedetailleerd inzicht in de omvang en kwalitatieve samenstelling van de bestaande voorraad;
- inzicht in de ontwikkeling van de kwalitatieve vraag op korte en middellange termijn tot 2030 en op lange termijn tot 2040;
- verbeterd inzicht in de omvang en kwaliteit van de woonvraag van internationale werknemers;
- een aanpak en een pakket van maatregelen waarmee provincie en gemeenten kunnen sturen op verbetering van de samenstelling en kwaliteit van de woningvoorraad;
- voor de regio Walcheren in een separaat traject het uitvoeren van een locatieonderzoek.

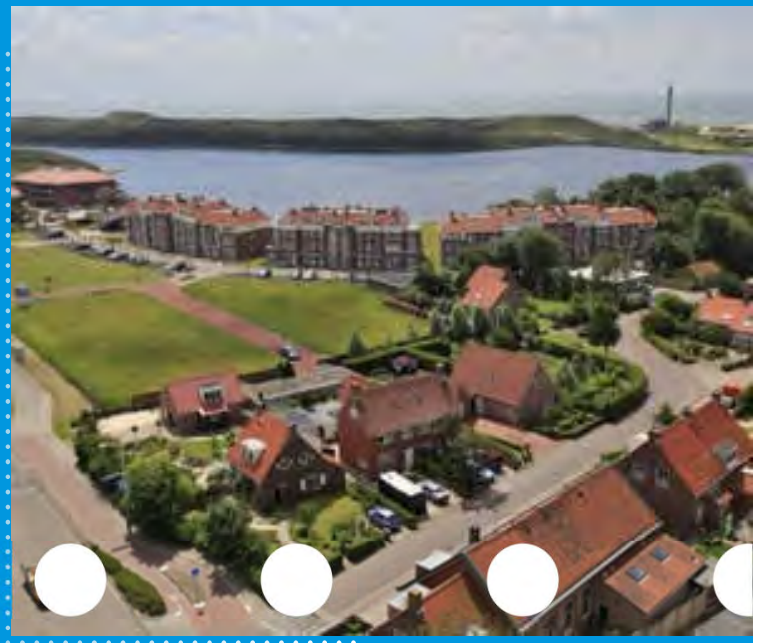
Naast een rapportage levert de opdrachtnemer ook een webbased systeem in besloten netwerkomgeving op waarin gemeenten en provincie op basis van gegevens en kaartbeelden de ontwikkeling van de woningvoorraad op lokaal en regionaal niveau kunnen analyseren en blijvend kunnen volgen.

In de laatste stuurgroepvergadering van het KWOZ heeft de STEC groep de voorlopige resultaten van het onderzoek gepresenteerd. Deze bestaan uit:
- de concept-eindrapportage Woningkwaliteit en woningmarktonderzoek Zeeland 2019
- de Position paper naar een uitvoeringstrategie KWOZ 2019
- het webbased gegevens en kaarten systeem

De stuurgroep heeft besloten dat deze resultaten gedeeld en besproken moeten worden met alle portefeuillehouders Wonen van de Zeeuwse gemeenten.

stec
groep

KWOZ als gezamenlijke basis voor woonbeleid



Stec Groep aan de Zeeuwse gemeenten

[redacted]

8 november 2019

Naar een toekomstbestendige woningvoorraad in 2040 (100% match)

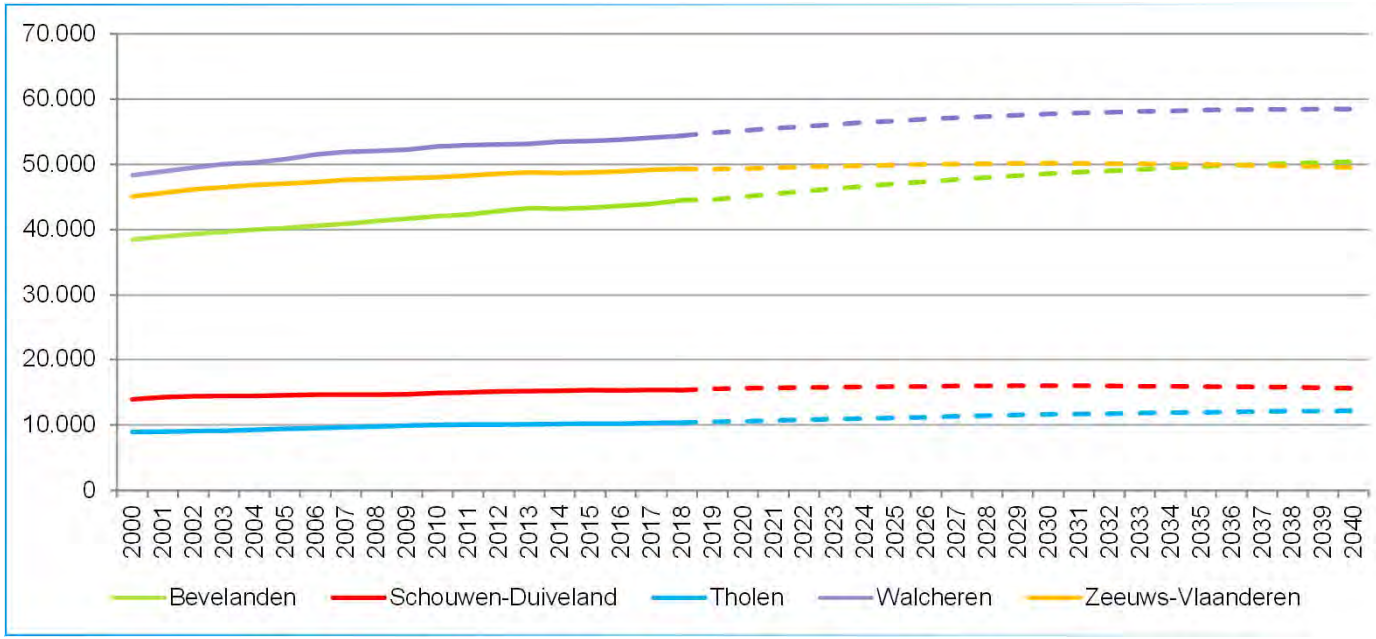
- Van kwantitatief naar meer kwalitatief denken, met liefde voor bestaande voorraad
- Nieuw vak vraagt innovatieve sturingsarrangementen passend bij Zeeuwse context
- Aandacht voor regionale en lokale verschillen en opgaven
- Onderzoek als solide basis voor regionale afspraken, woonvisies, prestatie afspraken en BP- onderbouwingen (Ladder)

stec
groep

Demografie en Woningbehoefte

stec
groep

Huishoudensontwikkeling lange termijn



- +8.840 huishoudens in ‘19-’29, +2.710 huishoudens in ’29-’40
- Op Schouwen-Duiveland en in Zeeuws-Vlaanderen krimp in ‘29-’40

stec
groep

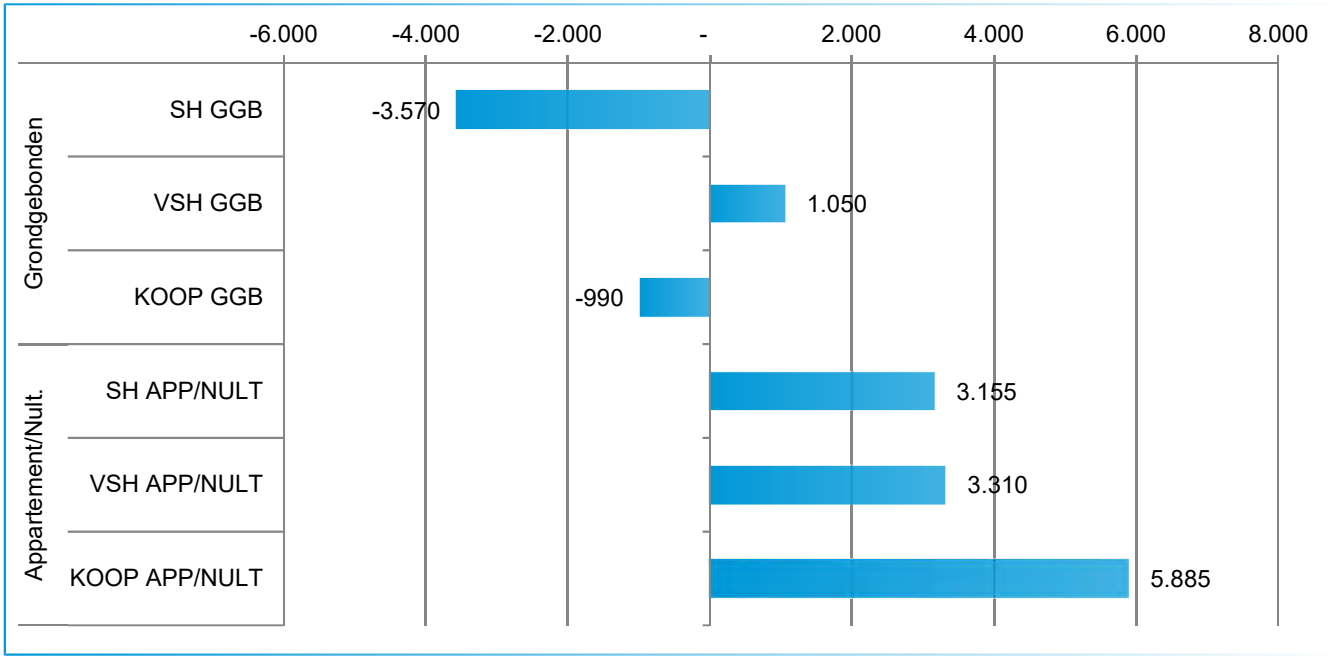
Ontwikkeling naar doelgroepen

Totale provincie Doelgroep	Huis-houdens 2019	2019-2029	2019-2029 relatief	2029-2040	2029-2040 relatief	Totaal 2019-2040	Totaal 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jr	17.560	-1.390	-8%	-2.440	-15%	-3.820	-22%
Gezinnen	54.240	-500	-1%	+1.710	+3%	+1.200	+2%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jr	6.480	-560	-1%	-4.990	-11%	-5.550	-12%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jr	40.520	+3.420	+8%	+1.940	+4%	+5.360	+13%
Alleenstaanden & stellen 80+	15.900	+7.870	+49%	+6.510	+27%	+14.370	+90%
Totaal	174.700	+8.840	+5%	+2.710	+2%	+11.550	+7%

- Groei zit overwegend in 65- en 80-plusdoelgroepen
- Met uitzondering van groep gezinnen krimpen overige doelgroepen
- Groei groep gezinnen primair nog op Tholen en Bevelanden

stec
groep

Totale opgave ’19 - ’29 Zeeland



- In heel Zeeland sterke behoefte aan nultredenwoning (kan ook patio/bungalowwoning zijn)
- Op Tholen, Walcheren en de Bevelanden ook nog behoefte aan reguliere grondgebonden woningen

stec
groep

Kwetsbaarheden in de bestaande voorraad

stec
groep

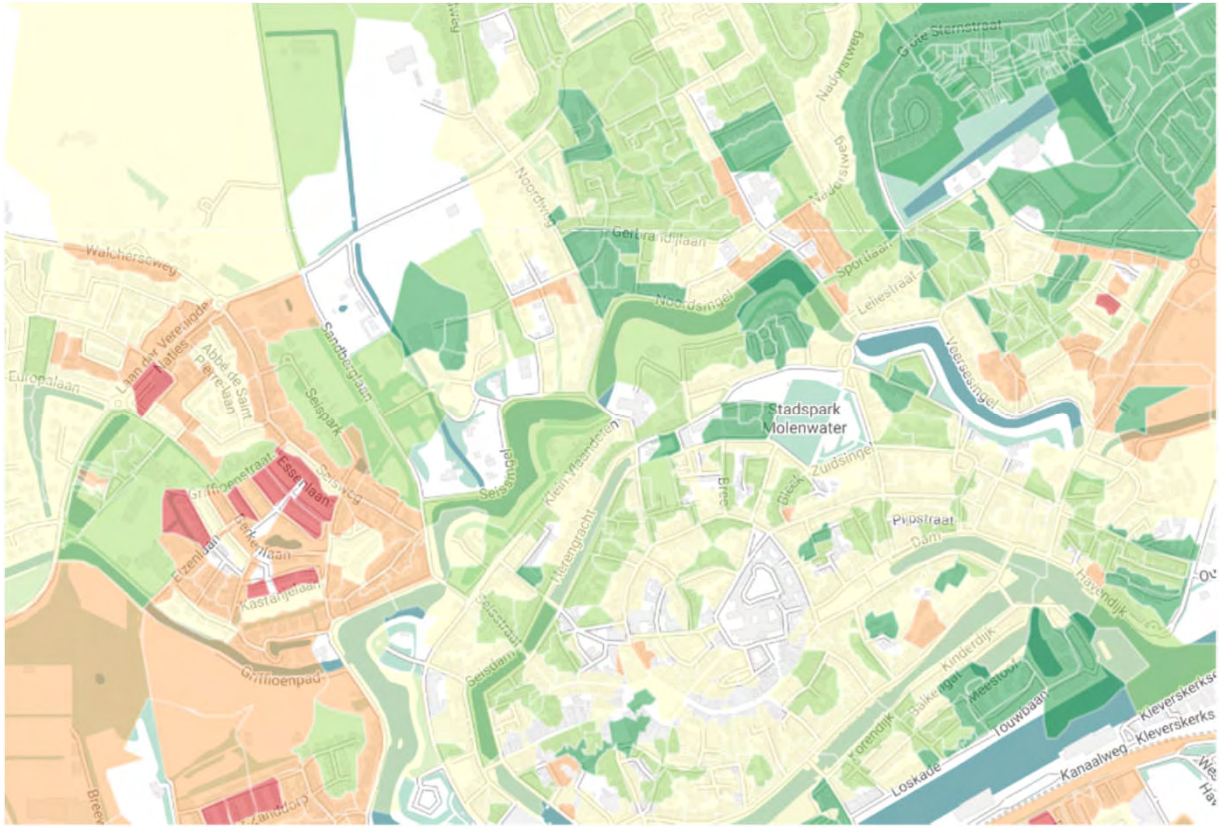
Kwetsbaarheid bestaande voorraad relatief

- Alle woningen Zeeland gescoord op
  4 woningkenmerken en 4 omgevingskenmerken

- Scoring is relatief (benchmark)

stec
groep

Voorbeeld kaart Middelburg

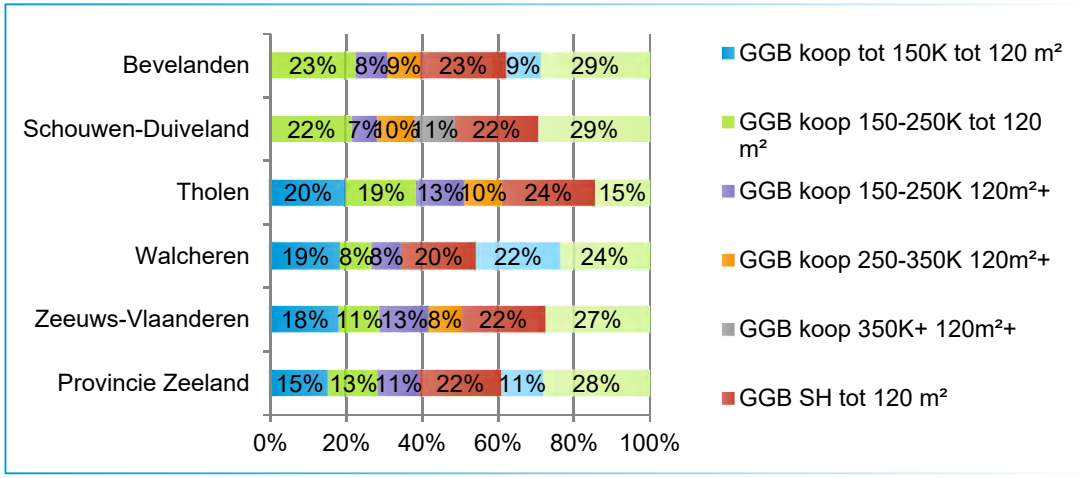


stec
groep

Kwetsbaarheid naar PMC

(Top 5 PMC's (zeer) kwetsbare woningen)

- Kwetsbare voorraad bestaat overwegend uit goedkope ggb koop en kleine sociale huurwoningen
- PMC's die relatief kwetsbaar zijn én waar op termijn mogelijk ook overschotten van ontstaan zijn het meest risicovol: circa 5.600 woningen op provinciaal niveau, verspreid over alle regio's.
- In absolute aantallen relatief veel van deze woningen op Walcheren en in Zeeuws-Vlaanderen, op Tholen juist beperkt



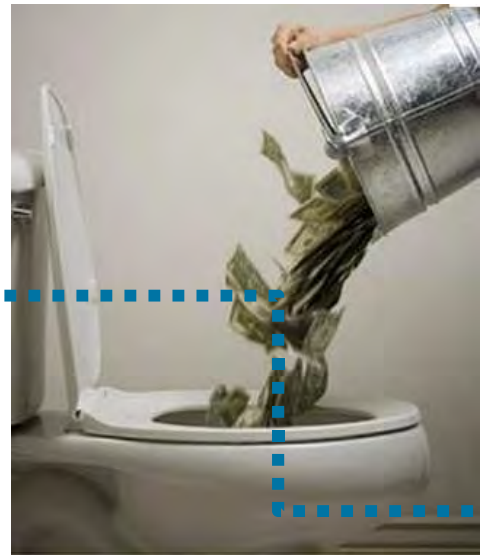
stec
groep

Naar een uitvoeringsstrategie

stec
groep

Niks doen kost mogelijk honderden miljoenen euro's

Waardedaling met 1,5%, als gevolg van iedere 1% leegstand ruim € 600 miljoen in Zeeland

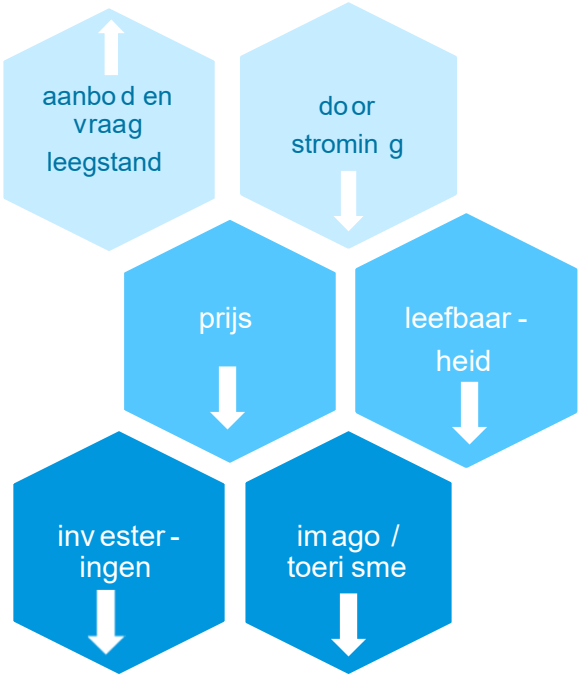


Daling OZB inkomsten paar miljoen/jaar

Ingrijpen = verlies beperken = maatschappelijk en financieel gewenst

stec
groep

Regionale aanpak van de bestaande voorraad vraagt om prioriteit

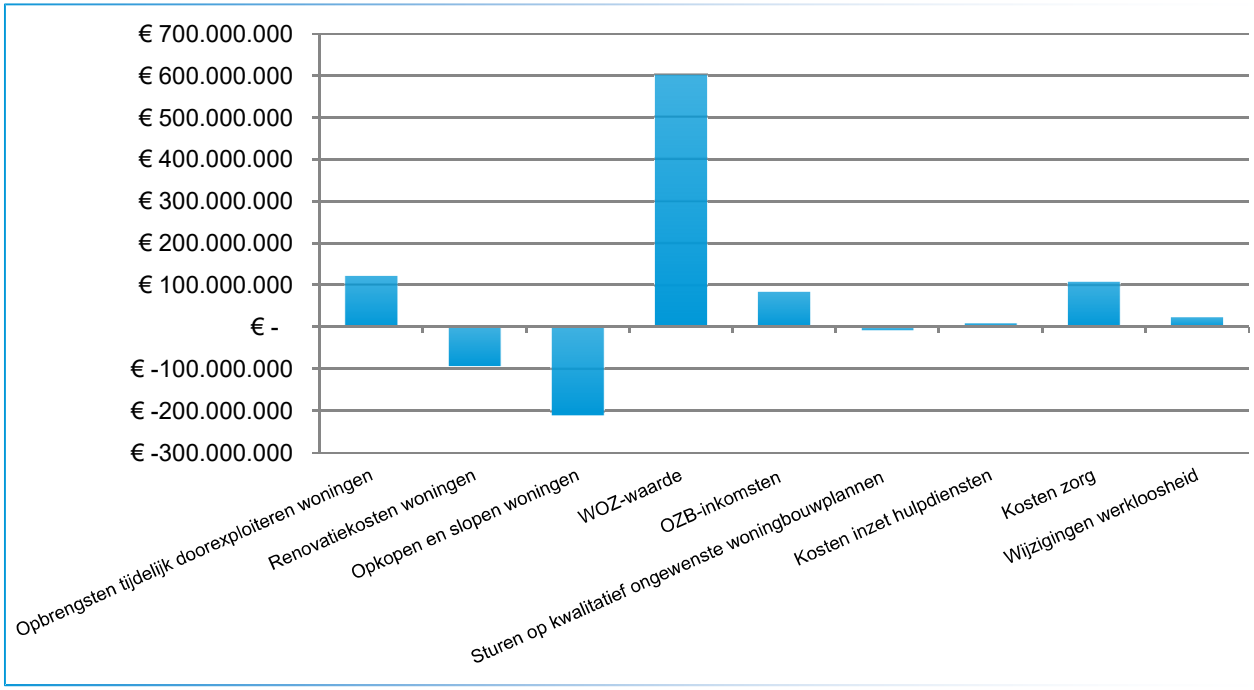


in kernen en in buitengebied

stec
groep

Ingrijpen financieel voordeliger dan niets doen!

Ingrijpen = verlies beperken = maatschappelijk en financieel gewenst



Maar in totaal indicatief positief saldo van ruim € 630 mln (nominaal) bij ingrijpen

stec
groep

Zeven leidende principes voor uw uitvoeringstrategie

1. Werken aan een optimale marktspanning
2. Verminderen van overtollige plancapaciteit
3. Investeren in toekomstbestendige locaties
4. Werken vanuit gezonde marktverhouding
5. Denken in kasstromen voor gebieden
6. Liefde voor bestaand vastgoed ontwikkelen
7. Groot denken, klein handelen

stec
groep

Opgave: verbeteren, veranderen, onttrekken

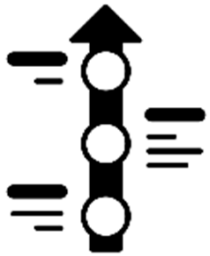
- Match maken tussen woningen en bewoners
- Fysiek verbeteren van woningen
- Aanpassen van eigendomsstructuur (bv middenhuur)
- Onttrekken van de voorraad

en verbeteren omgevingskwaliteit over de hele linie

stec
groep

Vervolgstappen

- Werken aan consensus over principes en doelen (Zeeuwse woonagenda op 25 november)
- Opstellen strategie per regio voor uitvoering opgaven
- Toewerken naar (nieuwe) regiodeal voor Zeeland met het Rijk
- Verbeteren werkwijze (met Omgevingswet/- visie/ -verordening)

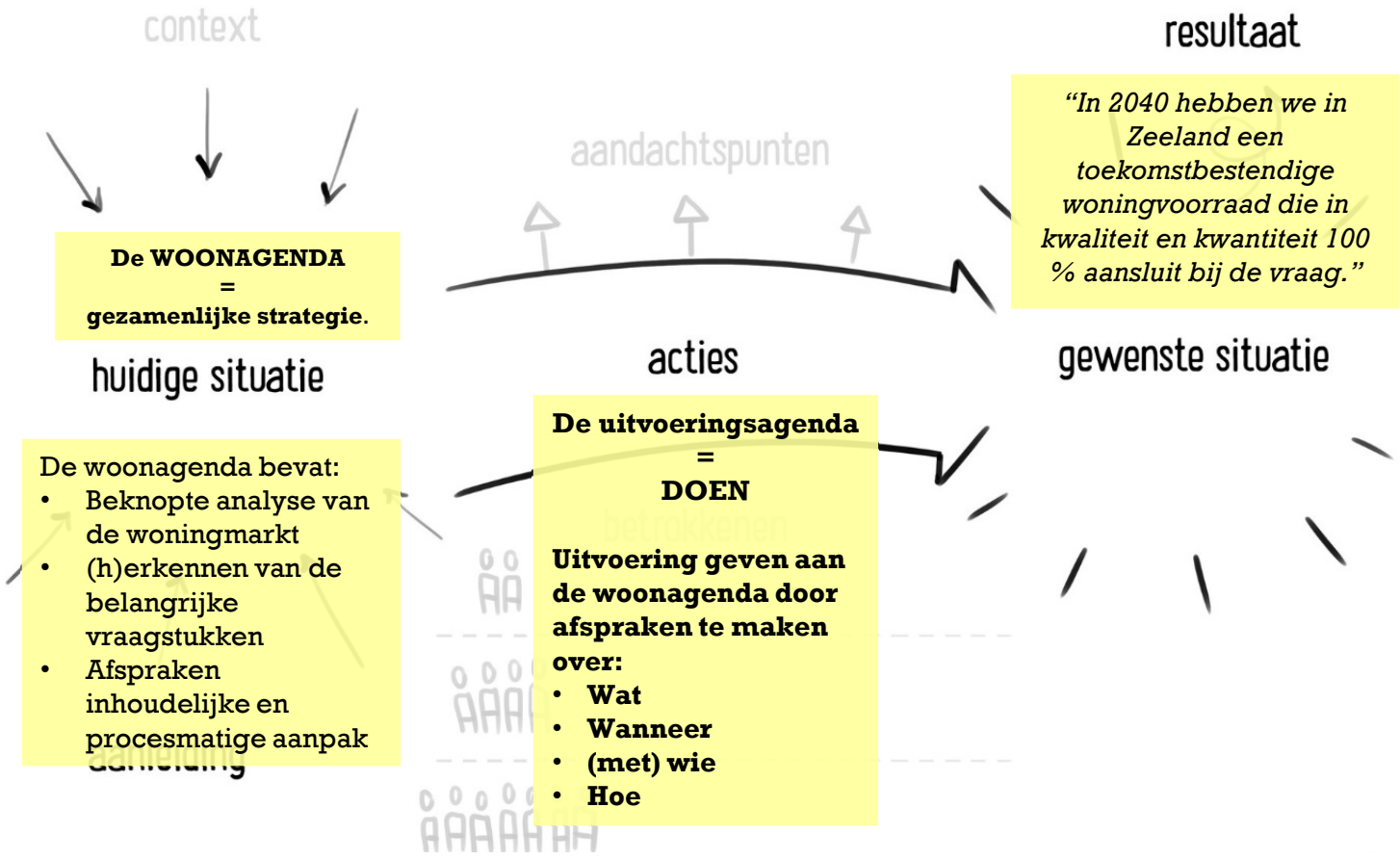


RE | FRESH

samen op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad

1. Waar komen we vandaan?
2. Waar willen we naar toe?
3. Wat kunnen we daarvoor doen?

Waar willen we naar toe?

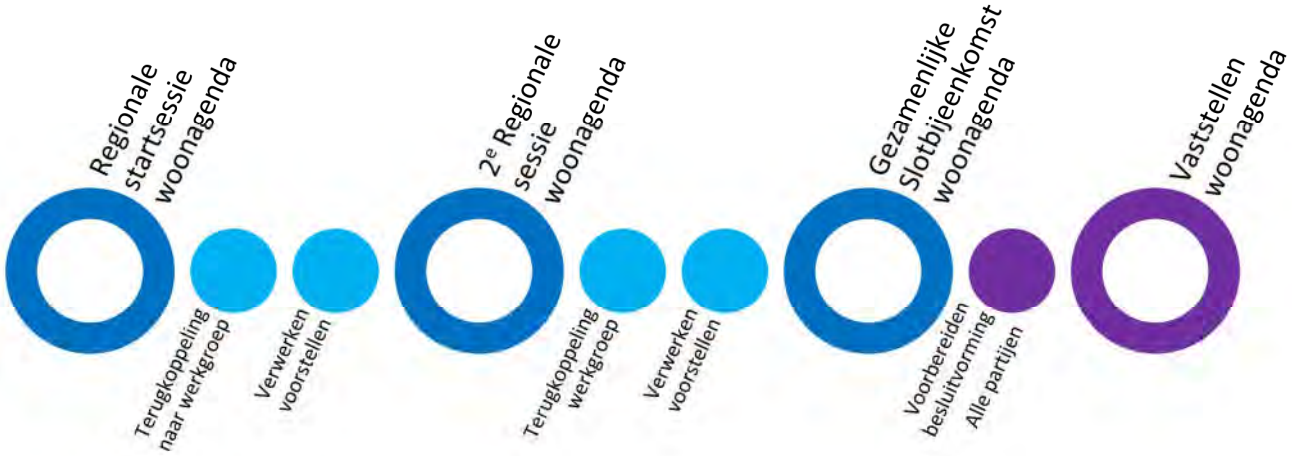


"In 2040 hebben we in Zeeland een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit 100 % aansluit bij de vraag."

Programmatische aanpak Zeeuwse woonopgave

stec

Het bestuurlijk ‘ontmoeten’ in het kader van de woonagenda



De opgave, een succes

1. **Bestaande woningvoorraad omvormen | vraag & aanbod | vervolg op KWOZ => naar uitvoering**

2. **Gereedschappen/middelen | ROBUUST | Krachten bundelen en combinaties maken: energietransitie, arbeidsmigratie, verpaupering en regiodeal**

3. **Samen aan de slag met de opgaven zodat we samen resultaat boeken.**

p

In gesprek over …

1. **Wat zien jullie als gezamenlijke opgaven?**
2. **Wanneer is het proces voor jullie een succes? (korte en lange termijn)?**
3. **Wat verwachten jullie van ons?**

COLLECT
$200.00 SALARY
AS YOU PASS
GO

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 november 2019 17:15
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: terugkoppeling VZG bijeenkomst over KWOZ
Bijlagen: 19.006 VZG bijeenkomst KWOZ 8 november.pdf

Goedemiddag allen,

Afgelopen vrijdag was een VZG-overleg met naast de stikstofaanpak, 'wonen' op de agenda.

[redacted] van Stec groep heeft een presentatie gegeven van de belangrijkste inzichten van het Kwalitatief Woononderzoek. Daarna heeft [redacted] dit aangevuld met de procesaanpak die wij voorstellen. Ik sluit de presentaties bij.

De sfeer op de bijeenkomst was positief. Er werden een aantal informatieve vragen gesteld, over het doorstromingsmodel, over de verhuisgeneigdheid van 60-plussers naar appartementen/nultreden (die in Nederland toeneemt). Dit laatste werd bevestigd door o.a. Tholen en Borsele. Er werd gevraagd naar het gebied waar leegstand leidt tot waardedaling (richtlijn 400 m om de locatie), naar het werk met een transitie exploitatie. Daarna is [redacted] kort aan het woord geweest over zijn gedachten over het onderwerp en hij vroeg de wethouders om respons.

De ambities van [redacted] zijn als volgt:
1. Bestaande woningvoorraad omvormen | vraag & aanbod | vervolg op KWOZ => naar uitvoering
2. Gereedschappen/middelen | ROBUUST | Krachten bundelen en combinaties maken: energietransitie, arbeidsmigratie, verpaupering en regiodeal
3. Samen aan de slag in de regio's met de opgaven zodat we samen resultaat boeken.

Voor de wethouders is het belangrijk dat we vooraf goed stil staan bij de aanpak, bij het proces, en daar afspraken over maken. Daarbij verwoorde Tholen dat er ook duidelijkheid komen over de rollen en kaders van de provincie, en waar de provincie op wil sturen.
Actie n.a.v. VZG:
- Organiseren regionale startsessie(s) met wethouders én ambtenaren.

De Zeeuwse woonagenda = een gezamenlijke strategie
Gewenste resultaat: "In 2040 hebben we in Zeeland een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit 100 % aansluit bij de vraag."

De woonagenda bevat:
- Beknopte analyse van de woningmarkt
- (h)erkennen van de belangrijke vraagstukken
- Afspraken inhoudelijke en procesmatige aanpak

De uitvoeringsagenda = DOEN
Uitvoering geven aan de woonagenda door afspraken te maken over:
- Wat
- Wanneer
- (met) wie
- Hoe

Er is geen concreet advies meer gegeven over hoe het KWOZ rapport verder bestuurlijk afhandelen, dus daar moeten we met de werkgroep nog op terug komen.

Het bestuurlijk 'ontmoeten' in het kader van de woonagenda

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland

Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

Locatieonderzoek Walcheren 2019-8-22

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 augustus 2019 21:35
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: conceptrapportage locatieonderzoek Walcheren
Bijlagen: Stec Groep 19.006 Locatieonderzoek Walcheren - concept.pdf

Dag allen,

Voorafgaand aan de bespreking donderdag a.s. bij deze de conceptrapportage van het verdiepende locatieonderzoek Walcheren.
We zullen onze bevindingen donderdag illustreren met een aantal foto's die zijn gemaakt tijdens de schouw.

Als het goed is heb ik nu iedereen die bij de Walcheren verdieping betrokken is meegenomen in deze mailing, mocht ik toch nog iemand zijn vergeten dan hoor ik het graag!

Met vriendelijke groet, ook namens [redacted]

stec groep
postbus 217
6800 ae arnhem
[redacted]

Wilt u op de hoogte blijven van Stec Groep? Volg ons via LinkedIn

stec
groep

Locatieonderzoek Walcheren

CONCEPT

Stec Groep aan gemeenten Middelburg, Vlissingen, Veere en provincie Zeeland

[redacted]

20 augustus 2019

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3
1.1 Context 3
1.2 Leeswijzer 3

2 Conclusies en advies 4
2.1 Conclusies 4
2.2 Adviezen 5

3 Woningmarkt Walcheren 7
3.1 Op Walcheren +3.660 huishoudens tot 2040, ontwikkeling verschilt per gemeente 7
3.2 Huishoudensgroei Walcheren zit primair in 80- en 65-plushuishoudens, in Middelburg ook lichte groei aantal gezinnen 8
3.3 Sterke behoefte aan nultredenwoningen en middenhuur, in steden in lichtere mate ook aan reguliere grondgebonden koop 10
3.4 Circa 60% tot 70% behoefte Walcheren gericht op stedelijk woonmilieu, in Veere primair behoefte aan dorps wonen 12
3.5 Samenhang Walcherse woningmarkt, maar ook sterke lokale verhuisdynamiek 13

4 Confrontatie, beoordeling en optimalisatie plannen 14
4.1 Theoretisch overschot aan plannen op Walcheren en kwalitatieve mismatch: te veel suburbaan en te weining stedelijk in Middelburg, te veel stedelijk in Vlissingen 14
4.2 Markttechnische beoordeling plannen met objectief afwegingskader 15
4.3 Kansen voor optimalisatie programmering woonlocaties op Walcheren 18
4.4 Mini-MKBA: effecten varianten woonprogramma op hoofdlijnen 20

Bijlage A: beoordelingskader 22

Bijlage B: locatieprofielen en SWOTS schouw 25

Bijlage C: behoefte PMC's per gemeente 37

CONCEPT

1 Inleiding

1.1 Context

Kwalitatief Woningmarktonderzoek Zeeland (KWOZ)

Als Provincie Zeeland heeft u de ambitie om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag. Uw ambitie om te komen tot een 100% match tussen vraag en aanbod vraagt om een zeer gedegen woningmarktanalyse. Hiervoor voeren we het Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland (KWOZ) uit. Hierbinnen verdiepen we op woningbouwlocaties op Walcheren.

Verdieping op woningbouwlocaties Walcheren

De verdieping op de woningbouwlocaties op Walcheren is uitgewerkt in deze separate rapportage. Hierin brengen we per locatie de marktpotentie in beeld aan de hand van de behoefteraming enerzijds en de concurrentiepositie en het onderscheidend vermogen van deze locaties anderzijds. Ook verdiepen we op specifieke woonmilieus voor Walcheren en hoe (potentiële) ontwikkellocaties hier op kunnen inspelen. Naast een confrontatie tussen kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (woonmilieus, PMC's) beoordelen we alle liggen plannen op basis van de hiervoor beschikbare informatie (locatie, opzet, programmamix, etc.) en spiegelen deze beoordeling aan de bevindingen van ons 'expert-panel' met wie we de belangrijkste locaties hebben geschouwd.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 presenteren we onze belangrijkste conclusies en adviezen en in hoofdstuk 3 is onze uitgebreide analyse van de Walcherse woningmarkt uitgewerkt. In hoofdstuk 4 confronteren we de plannen met de behoefte, beoordelen we de plannen en zetten we planoptimalisatiekansen op een rij. Uitgebreide achtergrondinformatie zoals de locatieprofielen en SWOT's van de planlocaties uit de schouw zijn opgenomen in de bijlage.

CONCEPT

2 Conclusies en advies

In dit eerste (inhoudelijke) hoofdstuk presenteren we onze belangrijkste conclusies en vertalen deze naar adviezen voor Walcheren en de afzonderlijke gemeenten.

2.1 Conclusies

Sterkste groei aantal huishoudens komende tien jaar in Middelburg (+1.770), gevolgd door Vlissingen (+690) en Veere (+250)

In totaal groeit het aantal huishoudens op basis van de provinciale prognose 2019 met zo'n 2.710 huishoudens op **Walcheren** in de periode 2019-2029. Een belangrijk deel van de groei landt in **Middelburg** (+1.770 huishoudens). De huishoudensgroei in **Vlissingen** (+690 huishoudens) en **Veere** (+250 huishoudens) ligt lager.

Groei zit primair in 80-plushuishoudens, in Middelburg ook nog lichte groei aantal gezinnen

De komende tien jaar komen er op **Walcheren** nog bijna 2.550 80-plushuishoudens bij en bijna 1.000 huishoudens van 65 tot 80 jaar. De overige doelgroepen krimpen licht in omvang op totaalniveau van Walcheren. **Middelburg** laat – **in tegenstelling tot de andere gemeenten** – zowel voor de periode 2019-2029 als voor de periode 2019-2040 ook nog een (lichte) groei van het aantal gezinnen zien.

Primair behoefte aan nultredenwoningen, in steden ook nog behoefte aan reguliere grondgebonden koop en middenhuur

We zien **op Walcheren** primair opgave voor toevoeging van nultredenwoningen (appartementen en bijvoorbeeld patiowoningen). In **Veere** ontstaan zelfs theoretische overschotten in de reguliere grondgebonden segmenten. In **Vlissingen** en **Middelburg** zien we wel nog behoefte aan reguliere grondgebonden woningen, vooral in de middenhuur en middeldure koop.

Behoefte gaat in Vlissingen en Middelburg primair uit naar stedelijke woonmilieus, in Veere primair naar dorpse woonmilieus

In totaal gaat zo'n 60 tot 70% van de totale woningbehoefte op **Walcheren** uit naar stedelijke woonmilieus. Deze behoefte is relatief groot in **Middelburg** (60 tot 70%) en **Vlissingen** (70 tot 80%). De resterende behoefte gaat uit naar suburbane woonmilieus. In Veere gaat een groot deel van de behoefte uit naar woningen in een dorps woonmilieu (70 tot 80%), de resterende behoefte gaat hier uit naar landelijke woonmilieus.

Samenhang Walcherse woningmarkt, maar ook sterke lokale verhuisdynamiek

De verhuisdynamiek laat zien dat de **behoefte op Walcheren in beperkte mate uitwisselbaar** is tussen de gemeenten: van de verhuisde personen vanuit **Middelburg** (2011-2017) landt 12% in Vlissingen en 5% in Veere. Voor **Vlissingen** geldt dat zo'n 12% van de verhuisde personen andersom landt in Middelburg en zo'n 3% in Veere. Van de verhuisde personen vanuit **Veere** landt zo'n 27% in de andere Walcherse gemeenten: 17% in Middelburg en 10% in Vlissingen. Tegelijkertijd vindt een belangrijk deel (46 tot 62%) van de verhuizingen plaats binnen de eigen gemeente, hetgeen erop duidt dat **een belangrijk deel van de vraag lokaalgebonden is**.

CONCEPT

Theoretisch overschot aan plannen op Walcheren en kwalitatieve mismatch: te veel suburbaan en te weining stedelijk in Middelburg, te veel stedelijk in Vlissingen
Uit de confrontatie van plannen en behoefte blijkt dat de totale plancapaciteit op **Walcheren** (circa 4.050 woningen) de behoefte (circa +2.710 huishoudens) de komende tien jaar **overtreft**. Het gaat om een verschil van bijna 1.340 woningen. Dit **overschot zit kwalitatief vrijwel volledig in beoogde suburbane woonmilieus**.

Op gemeenteniveau zien we een kwalitatieve mismatch: Het theoretisch overschot zit in absolute aantallen vooral in **Vlissingen**. Het gaat primair om een **overschot aan stedelijke plannen** op gemeenteniveau en in mindere mate om suburbane plannen. Ook in Veere zijn er meer plannen dan dat er behoefte is de komende tien jaar, maar het overschot is in absolute aantallen beperkter dan in Vlissingen. In **Middelburg** ligt het aantal geplande woningen kwantitatief relatief dicht bij de behoefte. Wel is er een kwalitatieve mismatch: het aantal **beoogde woningen in stedelijk woonmilieu is relatief beperkt**, terwijl de behoefte aan dit woonmilieu juist relatief groot is. Tegelijkertijd zien we een **overschot in beoogde suburbane woonmilieus**.

(Sterk) bovengemiddeld scorende plannen (2.472 woningen) onvoldoende om totale groei Walcheren komende tien jaar op te vangen, daarnaast kwalitatieve en geografische mismatch
Op basis van onze markttechnische beoordeling scoren 29 plannen met daarin ruim 2.470 woningen (sterk) bovengemiddeld. Dit aantal ligt iets lager dan de behoefte voor de komende tien jaar (+2.710 huishoudens). Bovendien is er een mismatch tussen de kwalitatieve vraag en de kwalitatieve invulling en geografische spreiding van de (sterk) bovengemiddeld scorende plannen.

Middelburg telt ruim 750 woningen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen, terwijl er een groei voorzien is van circa 1.770 huishoudens tot 2029. In **Vlissingen** zijn juist 1.520 woningen opgenomen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen tegenover een verwachte groei van circa 700 huishoudens. In **Veere** is zijn behoefte (+250 tot 2029) en (sterk) bovengemiddeld scorende plannen (200 woningen) relatief beter in balans.

Ook kwalitatieve mismatch in PMC's: veel reguliere grondgebonden koopwoningen beoogd in plannen, behoefte gaat juist voor belangrijk deel uit naar nultredenproducten en middenhuur
Op basis van de beschikbare informatie lijkt een belangrijk deel van de geplande woningen op **Walcheren** te bestaan uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Dit terwijl de behoefte juist voor een belangrijk deel ook uit **nultredenwoningen en middenhuur** bestaat. In **Veere** zien we zelfs alleen nog behoefte aan netto toevoeging van nultredenwoningen.

2.2 Adviezen

Hierna vertalen we voorgaande conclusies naar concrete adviezen voor de regio Walcheren als totaal en voor de afzonderlijke gemeenten.

Walcheren: optimaliseer en verklein indien mogelijk minder sterk scorende plannen
Op het totaal van Walcheren overtreft de plancapaciteit de behoefte voor de komende tien (en zelfs voor de komende twintig) jaar. Bovendien signaleren we een kwalitatieve mismatch. Schrap daarom een deel van de plancapaciteit en optimaliseer de invulling van de resterende plannen. Het aandeel zachte plannen (grofweg 50%) biedt hier ruimte toe. Uiteraard zien we grote verschillen per gemeente. Hierna werken we onze adviezen per gemeente uit.

Veere: zet in op toevoeging nultredenproducten, reduceer plancapaciteit reguliere grondgebonden woningen en leg koppeling met bestaande voorraad
Zet in Veere sterk in op het toevoegen van nultredenproducten, geschikt voor de groeiende groep ouderen. We zien in Veere geen behoefte meer aan het netto toevoegen van reguliere grondgebonden woningen.

CONCEPT

Dit betekent dat nieuwbouw in het reguliere grondgebonden segment direct risico's met zich meebrengt voor de (kwetsbaardere) bestaande voorraad. Reduceer daarom waar mogelijk plannen voor reguliere grondgebonden woningen. De 45% zachte plancapaciteit binnen de in totaal 480 geplande woningen biedt hier ruimte toe.

Koppel de nieuwbouw van reguliere grondgebonden woningen die nog wel plaatsvindt daarnaast aan de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door te werken met verhandelbare ontwikkelingsrechten. Zie voor een uitgebreide verkenning van (financiële) arrangementen hoofdstuk 5 van de hoofdrapportage van het KWOZ. In de kustplaatsen zijn aanvullend mogelijk kansen voor recreatieve verhuur van woningen, maar houd hierbij rekening met de effecten hiervan op de leefbaarheid in de kernen. In paragraaf 4.3 van voorliggende rapportage zetten we daarnaast planoptimalisatiekansen op een rij voor dorpse en landelijke woonmilieus.

Zet in Middelburg in op het creëren van extra, sterke (binnen)stedelijke woonmilieus

Zet in Middelburg in op het creëren van extra, sterke (binnen)stedelijke woonmilieus. Middelburg heeft kwantitatief ongeveer voldoende woningen in plannen om te voorzien in de kwantitatieve behoefte de komende tien jaar, maar deze woningen sluiten beperkt aan op de kwalitatieve behoefte: er zijn te weinig sterke (en) binnenstedelijke locaties. Verken welke nu nog onbelichte inbreidingslocaties in en om het centrum mogelijk nog ingezet kunnen worden voor woningbouw en overweeg afhankelijk van de uitkomsten hiervan om het aantal woningen in de laagst scorende suburbane plannen te verlagen. Optimaliseer daarnaast uw bestaande plannen om beter aan te sluiten bij de kwalitatieve vraag. In paragraaf 4.3 van voorliggende rapportage zetten we planoptimalisatiekansen op een rij voor binnenstedelijke en suburbane woonmilieus.

Scheldekwartier Vlissingen: ontwikkel van binnen naar buiten, voorzie in stedelijke behoefte Vlissingen (en Walcheren)

Het Scheldekwartier in Vlissingen is zowel in onze markttechnische beoordeling als tijdens de schouw beoordeeld als een sterk, kansrijk plan dat kan voorzien in een brede behoefte. De uitdaging zit in het optimaal benutten van de beschikbare ruimte: het beoogde aantal woningen in het plan is ruim twee keer zo groot als de verwachte behoefte in Vlissingen. Dit vraagt om het maken van keuzes. We adviseren bij de ontwikkeling van het Scheldekwartier 'van binnen naar buiten' te werken en zo aan te sluiten bij het centrum van Vlissingen en de reeds ontwikkelde deelgebieden (Bestevaer, Zware Plaatmakerij). Zo voorkomt u versnipperin binnen de totale gebiedsontwikkeling wanneer deelprojecten uiteindelijk toch niet van de grond komen, bijvoorbeeld doordat het grootste deel van de behoefte op termijn reeds is ingevuld.

Het Scheldekwartier is primair kansrijk om te voorzien in de behoefte aan stedelijk wonen in Vlissingen, maar kan mogelijk ook voorzien in een deel van de bredere behoefte aan stedelijk wonen op Walcheren. Houd er wel rekening mee dat een belangrijk deel van de vraag in de Walcherse gemeenten lokaal gebonden is (paragraaf 3.5). Monitor de afzet van deelprojecten en de verwachte huishoudensontwikkeling in toekomstige prognoses om de plancapaciteit verder af te stemmen op de te verwachten behoefte. Het noordelijke deel van het Scheldekwartier (Scheldewijk) vinden we daarnaast kansrijk voor invulling van de suburbane woonbehoefte in Vlissingen. De locatie is vanwege de ligging nabij het centrum en voorzieningen sterker dan suburbane ontwikkellocaties aan de randen van Vlissingen en het overschot aan (zachte) plannen in Vlissingen biedt u nog de ruimte om te kiezen. Om de suburbane behoefte optimaal te kunnen bedienen is het wel van belang om te voorzien in een voldoende ruim opgezette en kwalitatief hoogwaardige invulling van de Scheldewijk. Zie ook paragraaf 4.3.

CONCEPT

3 Woningmarkt Walcheren

In dit hoofdstuk werken we onze bevindingen over de woningmarkt op Walcheren nader uit. We sluiten hierbij aan op de lijn in de hoofdrapportage van het KWOZ. Dit betekent dat we eerst de totale verwachte huishoudensontwikkeling tonen, vervolgens inzoomen op de ontwikkeling van doelgroepen op Walcheren en tot slot de vertaling maken naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Telkens geven we eerst een totaalbeeld van de regio en vervolgens een toelichting per gemeente. Wanneer we in deze rapportage spreken van 'Middelburg', 'Vlissingen' of 'Veere' bedoelen we de gehele betreffende gemeente.

3.1 Op Walcheren +3.660 huishoudens tot 2040, ontwikkeling verschilt per gemeente

Walcheren: circa +2.710 huishoudens tot 2029, +3.660 huishoudens tot 2040 totaal

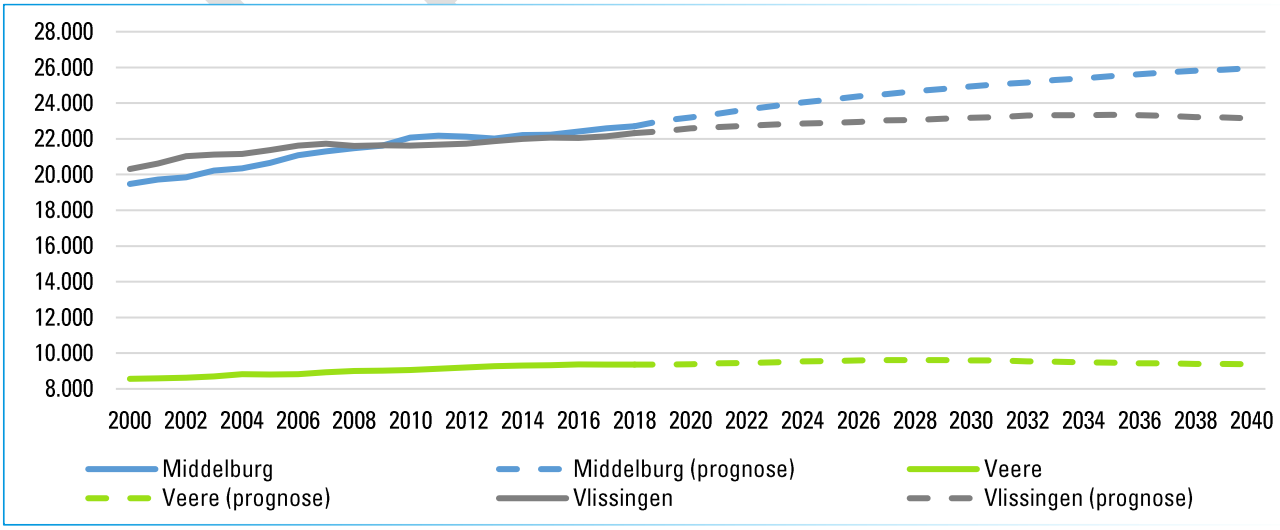
Op dit moment ligt het totaal aantal huishoudens op Walcheren op ruim 54.800 huishoudens. De komende tien jaar komen er naar verwachting zo'n 2.710 huishoudens bij, een toename van circa 5%. Kijken we vooruit tot 2040, dan zien we een verwachte groei van zo'n 3.660 huishoudens, een groei van bijna 7%.

Gemeenten: komende tien jaar overal groei, daarna stabilisatie in Vlissingen en lichte krimp in Veere

Op dit moment nemen Vlissingen en Middelburg beiden ruim 40% van het aantal huishoudens op Walcheren voor hun rekening. De resterende 17% van de huishoudens woont in Veere. We zien in de verwachte huishoudensontwikkeling de komende tien tot twintig jaar grote verschillen tussen de gemeenten:

- **Middelburg** blijft het hardst groeien in aantal huishoudens: +1.770 huishoudens (+8%) tot 2029 en +2.940 huishoudens in totaal tot 2040 (+13%).
- In **Vlissingen** stijgt het aantal huishoudens de komende tien jaar met circa 690 huishoudens (+3%). In de periode hierna komen er nauwelijks nog huishoudens bij en is er dus sprake van stabilisatie.
- Voor **Veere** is de komende tien jaar nog een groei van in totaal 250 huishoudens voorzien, waarna een omslag plaats vindt naar lichte krimp. Rond 2040 ligt het aantal huishoudens naar verwachting rond hetzelfde niveau als in 2019.

Figuur 1: ontwikkeling aantal huishoudens gemeenten op Walcheren



Bron: provinciale prognose 2019, bewerking Stec Groep (2019).

3.2 Huishoudensgroei Walcheren zit primair in 80- en 65-plushuishoudens, in Middelburg ook lichte groei aantal gezinnen

Walcheren: aantal 80-plushuishoudens bijna verdubbeld in 2040, +11% huishoudens 65-80 jaar

Momenteel zijn alleenstaanden en stellen boven de 65 jaar (65-80 jaar en 80+) in absolute aantallen met ruim 17.193 huishoudens de grootste doelgroep op Walcheren. De komende tien jaar komen er op Walcheren nog bijna 2.550 80-plushuishoudens bij en bijna 1.000 huishoudens van 65 tot 80 jaar. De overige doelgroepen krimpen licht in omvang. Kijken we tot 2040 dan zien we een verdere krimp van het aantal jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar. Het aantal alleenstaanden en stellen boven de 65 jaar (65-80 jaar en 80+) groeit juist verder door. Ten opzichte van 2019 is het aantal 80-plushuishoudens in 2040 bijna verdubbeld en het aantal huishoudens van 65 tot 80 jaar is met zo'n 11% toegenomen.

Gemeenten: sterke groei aantal 80-plushuishoudens, in Middelburg ook nog groei aantal gezinnen

We zien in alle gemeenten een sterke groei van het aantal 80-plushuishoudens. Daarnaast zien we ook verschillen:

- In **Veere** zien we een relatief sterke krimp van het aantal jonge kinderloze huishoudens tot 35 jaar (-22% tot 2029 en -37% in totaal tot 2040). Ook de overige doelgroepen krimpen, met uitzondering van de 80-plusgroep. Deze wordt meer dan twee keer zo groot.
- Het beeld voor **Vlissingen** is op hoofdlijnen vergelijkbaar, maar minder extreem: de krimpende groepen krimpen relatief minder hard, de groep 65-80 jarige huishoudens laat ook op de lange termijn nog een groei zien en de groep 80+ huishoudens groeit met circa 87%.
- In **Middelburg** zien we de komende tien jaar nog voor alle groepen een stabiel beeld of lichte groei. In de totale periode 2019-2040 zien we primair groei in de groep 80-plushuishoudens en in iets lichtere mate ook in de groep 65-80-jarigen en gezinnen.

Tabel 1: huishoudensontwikkeling naar leeftijd en samenstelling huishouden per gemeente

Middelburg Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	3.170	-60	-2%	-320	-10%
Gezinnen	6.890	+190	+3%	+590	+9%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	6.080	+140	+2%	-80	-1%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jaar	4.890	+460	+9%	+850	+17%
Alleenstaanden & stellen 80+	1.990	+1.050	+53%	+1.910	+96%
Totaal	**23.020**	**+1.770**	**+8%**	**+2.940**	**+13%**
Veere **Doelgroep**	**Huis-houdens 2019**	**Ontwikkeling 2019-2029**	**Ontwikkeling 2019-2029 relatief**	**Ontwikkeling 2019-2040**	**Ontwikkeling 2019-2040 relatief**
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	590	-130	-22%	-220	-37%
Gezinnen	3.010	-110	-4%	-130	-4%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	2.230	-280	-13%	-640	-29%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jaar	2.660	+100	+4%	-40	-2%
Alleenstaanden & stellen 80+	880	+670	+76%	+1.040	+119%
Totaal	**9.360**	**+250**	**+3%**	**+10**	**0%**
Vlissingen **Doelgroep**	**Huis-houdens 2019**	**Ontwikkeling 2019-2029**	**Ontwikkeling 2019-2029 relatief**	**Ontwikkeling 2019-2040**	**Ontwikkeling 2019-2040 relatief**
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	3.260	-120	-4%	-500	-15%
Gezinnen	6.090	-230	-4%	-370	-6%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	6.320	-210	-3%	-670	-11%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jaar	4.920	420	+9%	+620	+13%
Alleenstaanden & stellen 80+	1.860	820	+44%	+1.620	+87%
Totaal	**22.440**	**+690**	**+3%**	**+710**	**+3%**

Totale Walcheren Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	7.020	-310	-4%	-1.040	-15%
Gezinnen	15.990	-150	-1%	+90	+1%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	14.630	-350	-2%	-1.390	-10%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jaar	12.470	+980	+8%	+1.420	+11%
Alleenstaanden & stellen 80+	4.730	+2.540	+54%	+4.570	+97%
Totaal	**54.820**	**+2.710**	**+5%**	**+3.660**	**+7%**

Bron: provinciale prognose 2019, bewerking Stec Groep (2019). Aantal afgerond op tientallen, percetages afgerond op hele procenten.

Circa tweederde netto groei huishoudens tot 2040 landt in stedelijk woonmilieu, bijna een derde in dorps/suburbaan woonmilieu

Als basis voor de kwalitatieve woningbehoefte vertalen we de prognosecijfers naar specifieke doelgroepen. We hanteren onze Stec-Doelgroepenindeling van 25 doelgroepen, gebaseerd op woonmilieu, leeftijd, inkomen en samenstelling van huishoudens. We gebruiken harde gegevens van het CBS, de Provinciale prognose 2019, WoON2015 en WoON2018 om tot indicatieve aantallen en de ontwikkeling van deze doelgroepen te komen. Met ons model brengen we de huidige omvang van de doelgroepen in beeld en geven een doorkijk naar 2029 en 2040.

Op Walcheren valt op dat de netto huishoudensgroei voor een belangrijk deel in stedelijke woonmilieus landt. De groei de komende tien jaar (circa 2.710 huishoudens) landt voor zo'n 61% in stedelijke woonmilieus, kijken we naar de hele periode 2019-2040 (circa +3.660 huishoudens) dat gaat zelfs om zo'n 67%. Het gaat overwegend om 65-plushuishoudens en beperkt om gezinnen. Zie onderstaande tabel. Een klein deel (circa

Tabel 2: doelgroepenontwikkeling 25 doelgroepen - Walcheren

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	3.200	-95	-415
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	220	-5	-25
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	920	-25	-115
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	2.405	-5	40
Stads-elite		gezinnen	hoog	4.000	35	170
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4.675	-10	-250
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.135	15	-130
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	5.035	995	1.805
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3.690	760	1.380
Vroeg Volwassen	Suburbaan/dorps	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.325	-60	-195
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	820	-25	-115
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	1.450	-20	-5
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	5.377	-85	-55
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.806	-75	-230
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.831	-135	-435
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	3.614	745	1.235
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	2.745	560	945

JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	295	-60	-110
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	230	-35	-65
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	171	-5	-5
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	2.589	-65	-60
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	773	-95	-220
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	406	-50	-115
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	909	195	270
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.198	260	360
Totaal				**54.820**	**+2.710**	**+3.660**

Bron: Provinciale prognose (2019), WoON2015, WoON2018. Bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijftallen.

3.3 Sterke behoefte aan nultredenwoningen en middenhuur, in steden in lichtere mate ook aan reguliere grondgebonden koop

De omvang en ontwikkeling van de doelgroepen op Walcheren zoals hiervoor beschreven vertalen we in deze paragraaf naar een indicatieve kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. We maken hierbij gebruik van het Stec-Doorstroommodel. De toekomstige opgave is verdeeld naar product-marktcombinaties (PMC's). Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijs- en oppervlakteklassen. De aantallen in onderstaande figuur zijn indicatief, maar geven wel een duidelijk beeld van binnen welke PMC's op termijn overschotten en tekorten ontstaan.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook de neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruit kijken.

Appartementen/nultredenwoningen zijn appartementen (met lift) of levensloopbestendige grondgebonden woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes (zoals een slaapkamer) op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen.

De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.

CONCEPT

Walcheren: primair behoefte aan nultedenwoningen en middenhuur

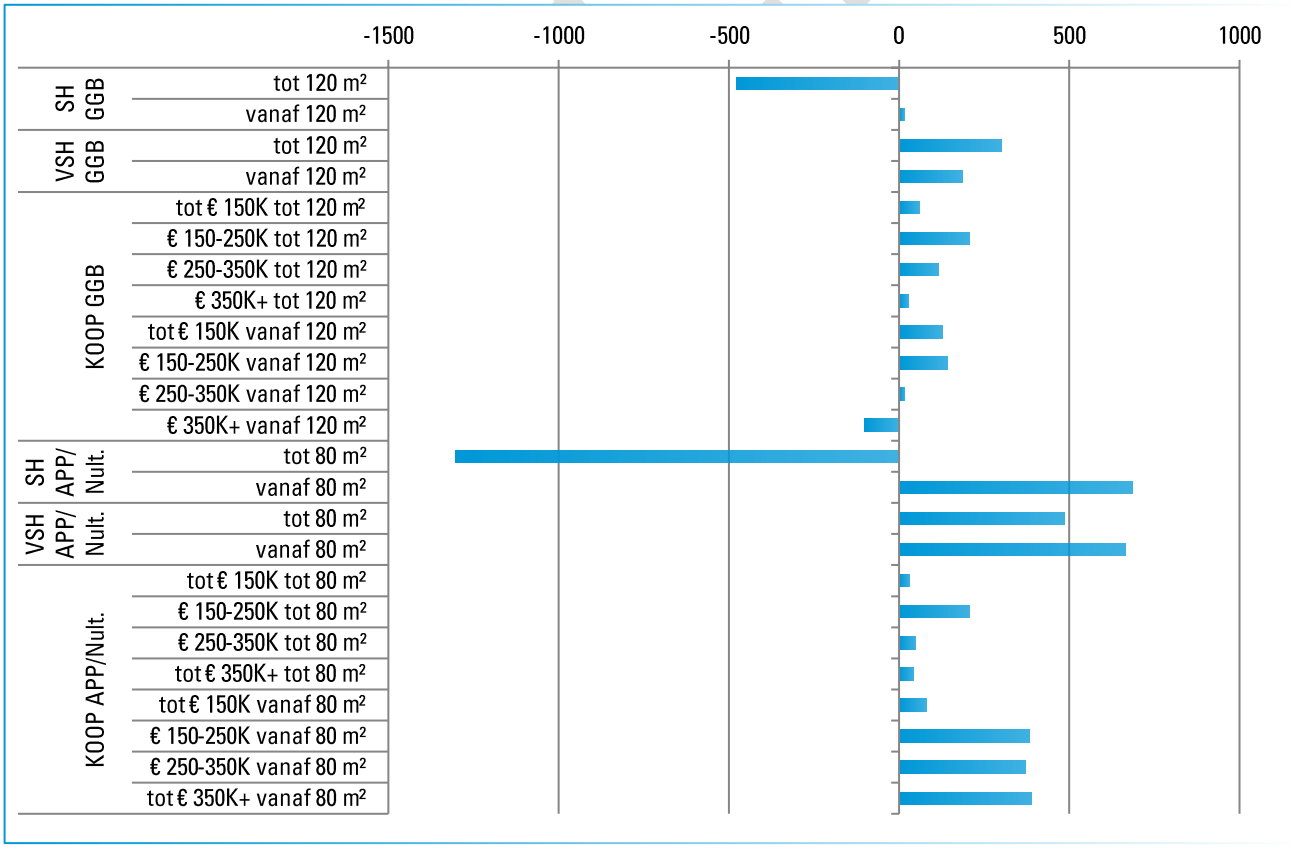
De forse huishoudensgroei op Walcheren resulteert in een positieve opgave in bijna alle PMC's. Wel zien we op totaalniveau van Walcheren (onderstaande figuur) primair behoefte aan nultredenwoningen en middenhuur en in mindere mate nog aan (middeldure) reguliere grondgebonden koopwoningen. In het kleine sociale huursegment zien we wel relatief grote theoretische overschotten ontstaan. Het gaat om zowel kleine grondgebonden sociale huurwoningen als ook om sociale huurappartementen tot 80 m² (bijvoorbeeld portiekflats en maisonnettes).

Gemeenten: in Veere enkel nog uitbreidingsopgave voor nultredenwoningen, in Vlissingen en Middelburg daarnaast ook nog behoefte aan reguliere grondgebonden koop en middenhuur

In bijlage C is de behoefte uitgesplitst naar PMC's op gemeenteniveau weergegeven. We zien in alle gemeenten een sterke behoefte aan nultredenwoningen. Daarnaast zien we ook verschillen:

- In **Middelburg** en **Vlissingen** zien we naast de behoefte aan nultredenwoningen ook nog behoefte aan toevoeging van reguliere grondgebonden woningen in het (middeldure) koopsegment en in de middenhuur. Deze behoefte ontstaat doordat het aantal gezinnen stabiel blijft/nog licht groeit en een deel van jongere doelgroep tot 35 jaar wil doorstromen vanuit een sociale huurwoning naar een koop- of middenhuurwoning.
- De theoretische overschotten in kleine sociale huurwoningen worden hier ook deels door deze gewenste doorstroming veroorzaakt. Ook krimpt de jonge doelgroep met een laag inkomen op heel Walcheren. De woningen die zij achterlaten (deels portiekflats en maisonnettes) sluiten lang niet altijd aan bij de behoefte van de groeiende groep oudere huishoudens.
- In **Veere** zien we enkel nog behoefte aan meer nultredenwoningen. In alle reguliere grondgebonden segmenten zien we – afhankelijk van het prijssegment grotere of kleinere – overschotten ontstaan.

Figuur 2: behoefte vertaald naar PMC's 2019-2028 Walcheren



Bron: WoON2015, WoON2018, Provinciale prognose (2019), bewerking Stec Groep (2019).

INTERPRETATIE VAN OVERSCHOTTEN EN TEKORTEN

Let wel, de theoretische overschotten en tekorten ontstaan wanneer alle doelgroepen hun verhuiswensen kunnen realiseren. In de praktijk is de woningmarkt een aanbodmarkt en zijn doelgroepen niet altijd in staat hun verhuiswens te realiseren, doordat zij hier financieel niet toe in staat zijn of omdat de gewenste woning niet beschikbaar is in de bestaande voorraad. De figuur geeft wel een goede indicatie in welke segmenten de grootste risico's ontstaan op leegstand en achteruitgang. Op termijn leidt een ontspannen markt zonder ingrijpen tot waardedaling, waardoor woningen in de nu nog relatief duurdere segmenten terugzakken naar een lager prijssegment. De grootste risico's zijn vooral aanwezig in die PMC's/woningen waar zowel een overschot van dreigt te ontstaan, en die ook qua woning- en omgevingskenmerken relatief kwetsbaar zijn. In de volgende hoofdstukken brengen we de kenmerken van de bestaande voorraad en kwetsbaarheden in beeld. Hierbij leggen we nadrukkelijk ook het verband tussen de kwetsbaarheid en de marktdruk (behoefte of overschot) per PMC.

3.4 Circa 60% tot 70% behoefte Walcheren gericht op stedelijk woonmilieu, in Veere primair behoefte aan dorps wonen

Walcheren: 60% tot 70% behoefte Walcheren gericht op stedelijk woonmilieu, resterende behoefte overwegend suburbaan/dorps

De hiervoor beschreven huishoudensontwikkeling en behoefte aan PMC's kan ook worden vertaald naar een indicatieve behoefte naar woonmilieus. Deze verdeling is voor de regio en per gemeente weergegeven in onderstaande tabel. Op het totaal van **Walcheren** gaat circa 60 tot 70% van de behoefte uit naar stedelijke woonmilieus. De resterende behoefte gaat overwegend uit naar een suburbaan (Middelburg of Vlissingen) of dorps (Veere) woonmilieu. Het aandeel behoefte aan landelijk wonen is relatief beperkt.

Gemeenten: in Vlissingen en Middelburg primair behoefte aan stedelijk wonen, in Veere primair behoefte aan dorps wonen

De behoefte uitgesplitst naar woonmilieus verschilt logischerwijs tussen de gemeenten: in Middelburg en Vlissingen is de behoefte aan stedelijke woonmilieus dominant – in lijn met de huidige stedelijkheid van deze steden. In Veere – bestaande uit meerdere kernen – gaat de behoefte primair uit naar dorps wonen. Hier zien we ook nog een lichte behoefte aan landelijk wonen. In absolute aantallen gaat het hier echter niet om grote aantallen.

Tabel 3: behoefte naar type woonmilieu per gemeente en regio totaal

	Stedelijk	Suburbaan/dorps	Landelijk	Totaal
Middelburg	**60% - 70%** *(1.060 - 1.240)*	**30% - 40%** *(530 - 710)*	**0% - 10%** *(0 - 180)*	**100%** *(1.770)*
Veere	**0% - 0%** *(0 - 0)*	**70% - 80%** *(170 - 200)*	**20% - 30%** *(50 - 70)*	**100%** *(250)*
Vlissingen	**70% - 80%** *(490 - 560)*	**20% - 30%** *(140 - 210)*	**0%** *(0)*	**100%** *(690)*
Totaal Walcheren	**60% - 70%** *(1.630 - 1.900)*	**30% - 40%** *(820 - 1.090)*	**0% - 10%** *(0 - 270)*	**100%** *(2.710)*

CONCEPT

3.5 Samenhang Walcherse woningmarkt, maar ook sterke lokale verhuisdynamiek

Tot slot brengen we in de verhuisdynamiek binnen en tussen de Walcherse gemeenten in beeld, zie onderstaande tabel. Hieruit blijkt dat er een duidelijke samenhang is op de **Walcherse woningmarkt**: van de verhuisde personen **vanuit Middelburg** landt 12% in Vlissingen en 5% in Veere. Voor **Vlissingen** geldt dat zo'n 12% van de verhuisde personen andersom landt in Middelburg en zo'n 3% in Veere. Van de verhuisde personen vanuit **Veere** landt zo'n 27% in de andere Walcherse gemeenten: 17% in Middelburg en 10% in Vlissingen.

Tegelijkertijd zien we dat er ook sprake is van een **sterke lokale verhuisdynamiek**, vooral in Middelburg en Vlissingen. In **Middelburg** kiest bijna 55% van de verhuisde personen ervoor om binnen Middelburg te blijven, in **Vlissingen** ligt dit aandeel zelfs op 62%. In **Veere** ligt dit aandeel met 46% iets lager. Dit totaalbeeld van de verhuisdynamiek op Walcheren duidt erop dat invullend van de behoefte in theorie in beperkte uitwisselbaar is, maar dat een belangrijk deel van de vraag tegelijkertijd lokaal gebonden is.

Tabel 4: verhuisdynamiek binnen en tussen Walcherse gemeenten

Van \ Naar	Middelburg	Vlissingen	Veere	Overige gemeenten	Totaal
Middelburg	54%	12%	5%	30%	100%
Vlissingen	12%	62%	3%	23%	100%
	17%	10%	46%	28%	100%

Bron: CBS migratiegegevens over de periode 2011-2017, bewerking Stec Groep (2019)

CONCEPT

4 Confrontatie, beoordeling en optimalisatie plannen

In dit hoofdstuk verdiepen we op de bestaande woningbouwplannen. We confronteren deze met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (4.1) en beoordelen de plannen vanuit een markttechnisch perspectief (4.2). Vervolgens zetten we kansen voor optimalisatie van de woonprogrammering op Walcheren op een rij (4.3). Tot slot laten we de effecten op hoofdlijnen zien van 'kiezen binnen de woonprogrammering' aan de hand van een indicatieve mini-MKBA (4.4).

4.1 Theoretisch overschot aan plannen op Walcheren en kwalitatieve mismatch: te veel suburbaan en te weining stedelijk in Middelburg, te veel stedelijk in Vlissingen

Walcheren: kwantitatief bijna 1.340 meer woningen in plannen dan behoefte komende tien jaar, overschot zit overwegend in suburbaan woonmilieu

Voor we overgaan tot beoordeling van de bestaande woningbouwplannen zetten we de plancapaciteit eerst af tegen de behoefte de komende tien jaar. Zie onderstaande tabel. Hieruit blijkt dat de totale plancapaciteit op Walcheren (circa 4.050 woningen) de behoefte (circa +2.710 huishoudens) de komende tien jaar overtreft. Het gaat om een verschil van bijna 1.340 woningen. Dit overschot zit kwalitatief vrijwel volledig in beoogde suburbane woonmilieus. De plannen voor stedelijke en landelijke woonmilieus liggen op het niveau van Walcheren qua aantallen binnen de bandbreedten van de behoefte aan deze woonmilieus. Wel zien we een geografische mismatch (behoefte versus plannen op gemeenteniveau). Dit lichten we hierna verder toe.

Gemeenten: Middelburg kwantitatief in balans maar teveel suburbaan en te weinig stedelijk, Vlissingen te veel (stedelijke) plannen, Veere te veel (landelijke) plannen

- Het theoretisch overschot zit in absolute aantallen vooral in **Vlissingen**, waar plannen zijn voor bijna 1.900 woningen, tegenover een behoefte aan nog circa 700 woningen. Het gaat vooral om een overschot aan stedelijke plannen op gemeenteniveau en in mindere mate om suburbane plannen.
- Ook in **Veere** zijn er meer plannen (480 woningen) dan dat er behoefte is de komende tien jaar (circa 250 huishoudens). Het gaat primair om een overschot in beoogde landelijke woonmilieus en in mindere mate om beoogde woningen in een dorps woonmilieu.
- In **Middelburg** ligt het aantal geplande woningen kwantitatief relatief dicht bij de behoefte. Er is een theoretisch tekort van zo'n 95 woningen. Wel is er een kwalitatieve mismatch: het aantal beoogde woningen in stedelijk woonmilieu is relatief beperkt, terwijl de behoefte aan dit woonmilieu juist relatief groot is. Tegelijkertijd zijn er veel woningen beoogd in een suburbaan woonmilieu, terwijl de behoefte hieraan juist lager ligt. Zie onderstaande tabel.

CONCEPT

Tabel 5: confrontatie plannen en behoefte per gemeente en Walcheren totaal naar woonmilieu

		Plancapaciteit *(hard / zacht)*	Behoefte '19-'29	Confrontatie
Middelburg	Stedelijk	86	1.060 - 1.240	--
	Dorps/Suburbaan	1.577	530 - 710	++
	Landelijk	12	0 - 180	0
	Totaal	**1.675** *(911 / 764)*	**1.770**	**-95**
Veere	Stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Dorps/Suburbaan	264	170 - 200	+
	Landelijk	216	50 - 70	++
	Totaal	**480** *(261 / 219)*	**250**	**230**
Vlissingen	Stedelijk	1.562	490 - 560	++
	Dorps/Suburbaan	320	140 - 210	+
	Landelijk	11	0	0
	Totaal	**1.893** *(1.108 / 785*)*	**690**	**1.203**
Totaal Walcheren	Stedelijk	1.648	1.630 - 1.900	0
	Dorps/Suburbaan	2.161	820 - 1.090	++
	Landelijk	239	0 - 270	0
	Totaal	**4.048** *(2.280 / 1.768*)*	**2.710**	**1.338**

Bron: gemeente Middelburg, gemeente Veere, gemeente Vlissingen (2019), Provinciale prognose (2019), bewerking en beoordeling Stec Groep (2019). * van de circa 1.450 woningen in het plan Scheldekwartier is een deel hard en een deel zacht. De exacte verhouding is onbekend, het plan is voor 50% als hard en voor 50% als zacht plan meegenomen.

4.2 Markttechnische beoordeling plannen met objectief afwegingskader

Hierna beoordelen we alle plannen vanuit markttechnisch perspectief. We lichten eerst de methode kort toe en werken vervolgens de resultaten uit.

Objectieve markttechnische beoordeling aan de hand van beoordelingskader

Om alle plannen objectief te kunnen beoordelen is eerst een beoordelingskader opgesteld. Hierin onderscheiden we 4 hoofdcriteria waarop plannen punten kunnen scoren: **aansluiting op (middel)-langetermijnbehoefte**, bijdrage aan **structuurversterking**, specifieke **bijzonderheden** en **locatiekwaliteit**. Per criterium kunnen plannen telkens 0 tot 3 punten scoren. De optelsom van de scores op de 4 criteria bepaalt de totaalscore en daarmee de eindbeoordeling. Het eindoordeel varieert van 'sterk beneden gemiddeld' (1) tot 'sterk bovengemiddeld' (5) Het beoordelingskader en een overzicht van de deelscores is opgenomen in bijlage A. In aanvulling op de objectieve markttechnische beoordeling zijn de grootste plannen ook geschouwd. De beoordeling van deze locaties is opgenomen in bijlage B.

Walcheren: (sterk) bovengemiddeld scorende plannen (2.472 woningen) onvoldoende om totale groei Walcheren komende tien jaar op te vangen, verdeling over gemeenten ongelijk

De markttechnische beoordeling hebben we uitgewerkt in onderstaande tabel. In totaal scoren circa 29 plannen (sterk) bovengemiddeld. In totaal zijn er circa 2.470 woningen opgenomen in deze plannen, iets minder dan de huishoudensgroei de komende tien jaar op Walcheren (+2.710). Tegelijkertijd zijn er ruim 870 woningen opgenomen in plannen die (sterk) beneden gemiddeld scoren. Hierna zoomen we in op de relatief sterkst scorende plannen per gemeente.

Middelburg: ruim 750 woningen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen, Veersepoort, Mortiere en Rittenburg grootste (sterk) bovengemiddeld scorende plannen

In totaal zijn er in Middelburg circa 755 woningen opgenomen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen. Dit is relatief beperkt ten opzichte van de te verwachten huishoudensgroei de komende tien jaar (+1.770). De grootste (sterk) bovengemiddeld scorende plannen zijn Veersepoort, Mortiere en Rittenburg, gevolgd door Zuidsingel en Churchilllaan.

Veere: circa 200 woningen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen, Singelgebied Domburg en Hubo (Koudekerke) grootste (sterk) bovengemiddelde scorende plannen

In totaal zijn er in Veere circa 200 woningen opgenomen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen. Dit komt in de buurt van de te verwachten huishoudensgroei de komende tien jaar (+250). De grootste (sterk) bovengemiddeld scorende plannen zijn Singelgebied Domburg en de Hubo-locatie (Koudekerke).

Vlissingen: sterk bovengemiddeld scorend Scheldekwartier (1.450 woningen) overtreft behoefte '19-'29

Het plan Scheldekwartier in Vlissingen scoort sterk bovengemiddeld en omvat circa 1.450 geplande woningen. De overige (sterk) bovengemiddeld scorende plannen in Vlissingen vertegenwoordigen nog zo'n 70 woningen. Hiermee ligt het aantal woningen (1.520) in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen boven de te verwachten groei tot 2029 (+690 huishoudens) en tot 2040 (+710 huishoudens).

Overall ook kwalitatieve mismatch in PMC's: veel reguliere grondgebonden koopwoningen beoogd in plannen, behoefte gaat juist voor belangrijk deel uit naar nultredenproducten en middenhuur

Op basis van de beschikbare informatie lijkt een belangrijk deel van de geplande woningen op **Walcheren** te bestaan uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Dit terwijl de behoefte juist voor een belangrijk deel ook uit **nultredenwoningen en middenhuur** bestaat. In **Veere** zien we zelfs alleen nog behoefte aan netto toevoeging van nultredenwoningen. In totaal scoren 54 van de van 84 plannen 1 of 0 punten op de subindicator 'behoefte' in onze beoordeling (bijlage A). Deze plannen sluiten dus volledig beperkt of niet aan op de behoefte. Het gaat om bijna een kwart van de geplande woningen. De overige plannen scoren 3 punten, omdat deze plannen ieder op z'n minst een type PMC bevatten waar veel behoefte aan is. Naar verwachting bevatten ook deze plannen echter grote aantallen reguliere grondgebonden koopwoningen.

Tabel 6: status en markttechnische beoordeling woningbouwplannen Walcheren

Plannaam	Gemeente	Kern	Status	Woon-milieu	Restplan-capaciteit	Beoordeling
Veersepoort fase 5	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	105	Sterk bovengemiddeld
Zuidsingel	Middelburg	Middelburg	Hard	Stedelijk	46	Sterk bovengemiddeld
Achter de Houttuinen	Middelburg	Middelburg	Zacht	Stedelijk	28	Sterk bovengemiddeld
Locatie Knotwilg	Veere	Oostkapelle	Zacht	Dorps	7	Sterk bovengemiddeld
Locatie Zeester	Veere	Meliskerke	Hard	Landelijk	6	Sterk bovengemiddeld
Langendam/Ooststraat	Veere	Zoutelande	Hard	Dorps	14	Sterk bovengemiddeld
Dorpsplein 34/35	Veere	Koudekerke	Zacht	Dorps	11	Sterk bovengemiddeld
Centrum	Veere	Vrouwenpolder	Zacht	Landelijk	5	Sterk bovengemiddeld
Sprencklaan	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	1	Sterk bovengemiddeld
Scheldekwartier (stad, werf, wijk)	Vlissingen	Vlissingen	Hard/Zacht	Stedelijk	1.449	Sterk bovengemiddeld
Mortiere	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	350	Sterk bovengemiddeld
Churchilllaan	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	80	Sterk bovengemiddeld
Singelgebied Domburg	Veere	Domburg	Hard	Dorps	64	Sterk bovengemiddeld
Rotterdamsekaai	Middelburg	Middelburg	Zacht	Stedelijk	12	Sterk bovengemiddeld
Herstructurering Noordweg	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	2	Sterk bovengemiddeld
Rittenburg fase 3	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	91	Bovengemiddeld
Hubo/supermarkt	Veere	Koudekerke	Zacht	Dorps	28	Bovengemiddeld
Petruskerk	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	21	Bovengemiddeld
Rittenburg fase 1+2	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	20	Bovengemiddeld
Morgenster	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	20	Bovengemiddeld
Oost	Veere	Serooskerke	Zacht	Landelijk	20	Bovengemiddeld
OLV kerk	Vlissingen	Vlissingen	Zacht	Stedelijk	20	Bovengemiddeld
Aluminiumfabriek/school	Veere	Gapinge	Zacht	Landelijk	15	Bovengemiddeld
Basisschoollocatie	Veere	Zoutelande	Zacht	Dorps	14	Bovengemiddeld
Van Doesburgcentrum	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	13	Bovengemiddeld
MFA Amicitia	Veere	Aagtekerke	Zacht	Landelijk	12	Bovengemiddeld
CPOZ Paauwenburg	Vlissingen	Paauwenburg	Hard	Suburbaan	8	Bovengemiddeld

Lammerenburg III	Vlissingen	Groot L.-burg	Hard	Suburbaan	8	Bovengemiddeld
Wijkhuisweg 2	Veere	Oostkapelle	Zacht	Landelijk	2	Bovengemiddeld
In- en uitbreiding Sint Laurens	Middelburg	Sint Laurens	Zacht	Dorps	260	Gemiddeld
Claverveld	Vlissingen	West-Souburg	Hard	Suburbaan	150	Gemiddeld
Hazenburg	Middelburg	Arnemuiden	Hard	Dorps	85	Gemiddeld
Cleene Hooge	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	80	Gemiddeld
Tienden 2	Veere	Zoutelande	Hard	Dorps	47	Gemiddeld
Oranjeplein	Veere	Veere	Zacht	Landelijk	23	Gemiddeld
Oranjeplein - zorg	Vlissingen	Souburg/Ritthem	Zacht	Suburbaan	20	Gemiddeld
Vlissingsestraat	Vlissingen	Souburg/Ritthem	Hard	Suburbaan	14	Gemiddeld
MFC basisschoollocatie	Veere	Biggekerke	Zacht	Landelijk	6	Gemiddeld
Duinweg	Veere	Oostkapelle	Hard	Dorps	6	Gemiddeld
Langendam 44 t/m 56	Veere	Zoutelande	Zacht	Dorps	5	Gemiddeld
Valkenburgstraat	Veere	Meliskerke	Hard	Landelijk	4	Gemiddeld
Torenstraat 12-14-16	Veere	Meliskerke	Zacht	Landelijk	4	Gemiddeld
Duinweg-West	Veere	Oostkapelle	Hard	Dorps	2	Gemiddeld
Augustinushof	Veere	Vrouwenpolder	Hard	Landelijk	2	Gemiddeld
Kleine markt	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	2	Gemiddeld
Piet Heinstraat	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	1	Gemiddeld
Veersehof	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	-	Gemiddeld
Molenwal Westkapelle	Veere	Westkapelle	Hard	Dorps	-7	Gemiddeld
Swerfrust	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	33	Beneden gemiddeld
Nimmerdor II en III	Veere	Grijpskerke	Hard	Landelijk	30	Beneden gemiddeld
Zeeduinsepoort	Veere	Oostkapelle	Hard	Dorps	25	Beneden gemiddeld
Sportlaan	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	20	Beneden gemiddeld
Baskensburg dierenasiel	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	20	Beneden gemiddeld
Nimmerdor I	Veere	Grijpskerke	Hard	Landelijk	14	Beneden gemiddeld
Zanddijk	Veere	Veere	Hard	Landelijk	13	Beneden gemiddeld
Mijnsherenstraat	Veere	Veere	Zacht	Landelijk	10	Beneden gemiddeld
Calandplein	Veere	Westkapelle	Hard	Dorps	10	Beneden gemiddeld
Locatie Meulenberg	Veere	Serooskerke	Zacht	Landelijk	6	Beneden gemiddeld
Fort den Haakweg	Veere	Vrouwenpolder	Zacht	Landelijk	5	Beneden gemiddeld
Baskensburg 3.1	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	4	Beneden gemiddeld
Vriezeveenseweg	Veere	Gapinge	Hard	Landelijk	3	Beneden gemiddeld
Molenwerf	Veere	Meliskerke	Hard	Landelijk	3	Beneden gemiddeld
Wilgenhoekweg	Veere	Serooskerke	Hard	Landelijk	1	Beneden gemiddeld
Dauwendaele winkelcentrum	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	-	Beneden gemiddeld
Mastgatstraat	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	-	Beneden gemiddeld
Essenvelt	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	400	Sterk beneden gemiddeld
Bouwlust III fase 3	Veere	Aagtekerke	Zacht	Landelijk	18	Sterk beneden gemiddeld
Beatrixlaan	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	18	Sterk beneden gemiddeld
Berlagestraat	Vlissingen	Vlissingen	Zacht	Stedelijk	15	Sterk beneden gemiddeld
Ritthem	Vlissingen	Souburg/Ritthem	Hard/Zacht	Landelijk	11	Sterk beneden gemiddeld
Oranjepolder	Middelburg	Arnemuiden	Zacht	Landelijk	10	Sterk beneden gemiddeld
Locatie De Lichtstraal	Veere	Westkapelle	Zacht	Dorps	10	Sterk beneden gemiddeld
Hogelandseweg	Veere	Biggekerke	Zacht	Landelijk	9	Sterk beneden gemiddeld
Land van Vliedduinen	Veere	Domburg	Hard	Dorps	8	Sterk beneden gemiddeld
Locatie De Lichtboei	Veere	Westkapelle	Zacht	Dorps	8	Sterk beneden gemiddeld
Quarleshavenstraat	Middelburg	Nieuw en Sint J.-land	Hard	Dorps	6	Sterk beneden gemiddeld
Noordweg/Bisschopstraat	Veere	Serooskerke	Zacht	Landelijk	1	Sterk beneden gemiddeld
Veerseweg	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	23	Sterk beneden gemiddeld
Badmotel	Veere	Westkapelle	Hard	Dorps	11	Sterk beneden gemiddeld
Vrouwenpolderseweg	Veere	Serooskerke	Hard	Landelijk	3	Sterk beneden gemiddeld
Walcherseweg	Middelburg	Middelburg	Zacht	Landelijk	2	Sterk beneden gemiddeld
Oostkapelseweg	Veere	Serooskerke	Hard	Landelijk	1	Sterk beneden gemiddeld
Koudorpstraat 1a	Veere	Westkapelle	Hard	Dorps	1	Sterk beneden gemiddeld
Souburg-Noord	Vlissingen	Souburg/Ritthem	Hard	Suburbaan	120	Sterk beneden gemiddeld

Bron: gemeente Middelburg, gemeente Veere, gemeente Vlissingen (2019), bewerking en beoordeling Stec Groep (2019).

4.3 Kansen voor optimalisatie programmering woonlocaties op Walcheren

In voorgaande paragraaf zijn alle woningbouwplannen op Walcheren beoordeeld. Hierna geven we per type woonmilieu optimalisatiekansen weer, gekoppeld aan de behoefte zoals aangetoond in hoofdstuk 3. Het betreft een ideaalbeeld per woonmilieu en nadrukkelijk geen blauwdruk als toetsingskader. Waar we naar zoeken is maximale versterking van de Walcherse woningmarkt op lange termijn door te werken aan:

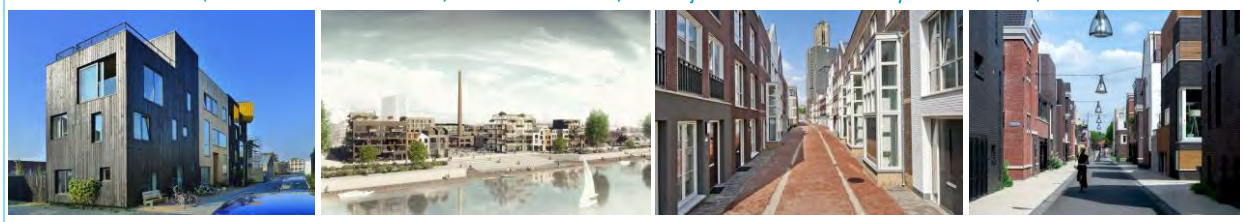
- Lange termijn toekomstwaarde passend bij de behoefte.
- Maximale toegevoegde waarde op de bestaande voorraad.
- Sterk onderscheidend vermogen tussen plannen.

De basis hiervoor zijn gemeenschappelijk gedeelde kwalitatieve uitgangspunten voor de verschillende woonmilieus en de vertaling hiervan in een profiel per type milieu. We onderscheiden hierbij 5 typen:

- **Stedelijk wonen op Walcheren** (écht stedelijk wonen, in Vlissingen en Middelburg)
- **Suburbaan wonen binnen de bebouwde kom** (Vlissingen en Middelburg)
- **Suburbaan wonen aan de randen** (Vlissingen en Middelburg)
- **Dorps wonen** (Overwegend in Veere en kleinere kernen gemeenten Vlissingen en Middelburg)
- **Landelijk wonen** (overwegend in Veere)

Hierna zijn ideale uitgangspunten per type woonmilieu uitgewerkt.

Stedelijk wonen op Walcheren	
Locatie goed voor stedelijk wonen (alleen Middelburg en Vlissingen)	Stedelijke appartementen op max. 5 minuten lopen uit het centrum en grondgebonden wonen op max. 10 minuten lopen uit het centrum
Maximaal variëren in woningtypen	Zowel appartementen als grondgebonden, lofts, rug-aan-rug, PO-kavels, transformatie etc.
Goede buitenruimte	Tuin, dakterras, ruim balkon (voldoende ruimte voor een tuinset en BBQ bijvoorbeeld)
Voldoende middenhuur toevoegen	
Zeer beperkt klein en goedkoop	
Referentiebeelden (Havenkwartier Deventer, Coberco Arnhem, Paradijs Arnhem en New Leyden te Leiden)	



Suburbaan wonen binnen bebouwde kom	
Locatie binnen bebouwde kom	Kan juist ook dicht tegen het centrum maar ook verder buiten het centrum mogelijk
Ruime opzet met veel groen/blauw	Hoogwaardige openbare ruimte met veel aandacht voor natuurlijke elementen
Passende buitenruimte (tuin)	Bij reguliere woningen minimaal 15 meter diep, bij nultredenwoningen lage onderhoudslast
Benutten positieve elementen stad	Historie gebied, zichtlijnen (op kerk bijvoorbeeld), bijzonder erfgoed et cetera.
Overwegend grondgebonden	Nultreden: bijvoorbeeld patiobungalows en nieuwe woonvormen (combi's met zorg)
Minimaal rij, klein en goedkoop	
Referentiebeelden: Seahorse Hengelo, Patiowoningen	

Suburbaan wonen aan de randen (weilandplannen)	
Locatie buiten de bebouwde kom	Aan de rand van de stad met weids uitzicht op het landschap, natuur, water
Maximaal contact met buitengebied	Oriëntatie op het buitengebied, ontwerp met aandacht voor de randen, lobben etc.
Maximale buitenruimte (tuinen)	Minimaal 20 meter diep (gemeten van achtergevel), ruime kavels (minimaal 400m^2)
Benutten positieve elementen stad	Historie gebied, zichtlijnen (op kerk bijvoorbeeld), bijzonder erfgoed et cetera.
Strategie vervroegde afronding	Beginnend aansluitend op bebouwing, stedenbouwkundig adaptief plan etc.
Primair vrijstaand wonen en 2^1	En PO
Geen rij, klein en goedkoop	
Referentiebeelden: Akkerlanen Waalwijk, Flexibele bouw Apeloorn, Almere Duin	

Dorps wonen	
Goede locatie voor dorps wonen	Structuurversterkende locatie in kern met toekomstwaarde
Korte afstand tot voorzieningen	School, winkels, belangrijke ontsluitingswegen et cetera.
Primair levensloopbestendig toevoegen	Patiobungalows, hofjes, combinaties met zorg, groepswonen et cetera.
Geen regulier grondgebonden wonen	
Referentiebeelden: Polderhofje, wonen in hasselt, vriendenerf Olst/wijhe	

Landelijk wonen	
Goede locatie voor landelijk wonen	Structuurversterkende locatie/transformatie in landelijk milieu
Plek (en product) moet bijzonder zijn	(Zeer) mooie omgeving, imago, uitstraling, onderscheidende kwaliteit
Minimaal projectbouw, wel (C)PO	Kleinschalig, vergaande vrijheid, nieuwe woonvormen en concepten
Levensloopbestendig (te maken)	
Referentiebeelden: Oosterwold (Lofthoeve), luxe boswoning	

4.4 Mini-MKBA: effecten varianten woonprogramma op hoofdlijnen

Om de gevolgen van keuzes in de woonprogrammering scherper in beeld te krijgen werken we in deze paragraaf de effecten van een aantal varianten uit op hoofdlijnen. We werken vier scenario's uit:

- '**0-scenario**': alle harde plannen worden uitgevoerd
- '**Vollopen**': alle harde én zachte plannen worden uitgevoerd
- '**Maximale kwaliteit**': de plancapaciteit wordt voor zover mogelijk geoptimaliseerd om maximaal aan te sluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte
- '**Maximaal inbreiden**': alle inbreidingsplannen worden uitgevoerd

Ieder scenario kent zijn eigen effecten. Om de verschillen in effecten te duiden onderscheiden we vijf indicatoren. In onderstaande tabel is een eerste indicatie van de effecten weergeven. Dit is geen blauwdruk maar bedoeld om de discussie te kunnen voeren. Hierna lichten we de tabel per scenario kort toe.

Figuur 3: eerste indicatie van effecten scenario's woonprogrammering

Aanvliegroute/ scenario	0-scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Aansluiting op behoefte (vervullen woonwensen)	-	o	+ +	+
Structuurversterking bestaande stad/kern	o	o	+	+ +
Effecten op bestaande woningvoorraad	-	- -	+ +	+
Gemeentekas korte termijn	+	+ +	o	-
Gemeentekas lange termijn	-	- -	+ +	+ +

Bron: Stec Groep (2019).

0-scenario

Het 0-scenario scoort relatief goed op de indicator '**gemeentekas korte termijn**': reeds harde plannen kunnen gewoon doorgaan, waarmee grondopbrengsten voor de gemeenten wordt verwacht. Omdat hierbij geen rekening wordt gehouden met de kwalitatieve match met de behoefte, kunnen risico's in de **bestaande woningvoorraad** ontstaan. Deze gaan naar verwachting gepaard met (sociaal maatschappelijke) **kosten voor de gemeente op lange termijn**. Dit scenario draagt niet actief bij aan **structuurversterking** en bedient naar verwachting slechts beperkt de kwantitatieve en kwalitatieve **behoefte**.

Vollopen

Het scenario 'vollopen' scoort relatief goed op de indicator '**gemeentekas korte termijn**': alle plannen kunnen doorgaan, waarmee relatief grote grondopbrengsten voor de gemeenten worden verwacht. Omdat de plancapaciteit de kwantitatieve behoefte overschrijdt en er geen rekening wordt gehouden met de kwalitatieve match met de behoefte, verwachten we grote potentiële risico's in de **bestaande woningvoorraad**. Deze gaan naar verwachting gepaard met hoge (sociaal maatschappelijke) **kosten voor de gemeente op lange termijn**. Dit scenario draagt niet actief bij aan **structuurversterking** en bedienen

van de vraag, maar doordat er 'veel van alles' wordt gebouwd zal de behoefte naar verwachting in totaal beter worden bediend dan in het 0-scenario.

Maximale kwaliteit

In dit scenario is maximale **aansluiting op de behoefte** het uitgangspunt. Hier scoort dit scenario dus sterk op. Dit resulteert ook in zo complementair mogelijk bouwen, waarmee de risico's van nieuwbouw op de **bestaande voorraad** zoveel mogelijk worden geminimaliseerd. Hiermee worden hoge (sociaal maatschappelijke) **kosten voor de gemeente op (middel)lange termijn** voorkomen en worden in veel gevallen ook **bestaande structuren versterkt** (een belangrijk deel van de behoefte gaat immers uit naar binnenstedelijk of dorps wonen). Omdat dit scenario om aanpassingen in de programmering vraagt en naar verwachting een reductie in grondopbrengsten ten opzichte van voorgaande scenario's, valt de score op '**gemeentekas korte termijn**' minder gunstig uit.

Maximaal inbreiden

In dit scenario is maximale inbreiding het uitgangspunt. Omdat een belangrijk deel van de behoefte uit gaat naar binnenstedelijk of dorps wonen wordt met dit scenario ook relatief goed **aangesloten op de behoefte.** Vanzelfsprekend scoort dit scenario optimaal op structuurversterking. Gezien de relatief goede aansluiten op de behoefte zijn de risico's van nieuwbouw op de **bestaande voorraad** relatief beperkt. Hiermee worden hoge (sociaal maatschappelijke) **kosten voor de gemeente op (middel)lange termijn** ook voorkomen. Omdat dit scenario om aanpassingen in de programmering vraagt en naar verwachting een nog sterkere reductie in grondopbrengsten ten opzichte van voorgaande scenario's, valt de score op '**gemeentekas korte termijn**' minder gunstig uit. Binnenstedelijk bouwen is doorgaans immers relatief duurder en ontwikkelaars zullen dit als reden aandragen om lagere grondprijzen te bedingen.

CONCEPT

Bijlage A: beoordelingskader

Voor de markttechnische beoordeling van de plannen op Walcheren is onderstaand beoordelingskader gehanteerd. Plannen kunnen punten scoren op 4 hoofdcriteria: aansluiting op (middel)langetermijn-behoefte, bijdrage aan structuurversterking, specifieke bijzonderheden en locatiekwaliteit. In de tabel hieronder is weergegeven hoe de punten zijn toegekend.

Criteria	Oordeel op basis van	Maximale score	Bron
1. Plan voorziet in kwalitatieve woningvraag op (middel)lange termijn. Gebaseerd op KWOZ-behoefteraming per gemeente.		3 punten	KWOZ-raming
• Middelburg	SH ggb, 0 punten VSH ggb, 3 punten Koop ggb, 1 punt SH app/nult., 1 punt VSH app/nult., 3 punten Koop app/nult., 3 punten	*Toelichting scores* *Stabiele vraag lange termijn = 3 punten* *Vraag op lange termijn = 1 punt* *Vraag op korte termijn = 1 punt* *Stabiele negatieve vraag = 0 punten*	
• Vlissingen	SH ggb, 0 punten VSH ggb, 3 punten Koop ggb, 1 punt SH app/nult., 1 punt VSH app/nult., 3 punten Koop app/nult., 3 punten		
• Veere	SH ggb, 0 punten VSH ggb, 0 punten Koop ggb, 0 punten SH app/nult., 3 punten VSH app/nult., 3 punten Koop app/nult., 3 punten		
2. Bijdrage structuurversterking		3 punten	KWOZ-kaart
• Binnen BSG?	Ja of nee, bij ja 1 punt.		
• Inbreiding?	Ja of nee, bij ja 1 punt.		
• Transformatie?	Ja of nee, bij ja 1 punt.		
3. Plan is innovatief/duurzaam/bijzonder	Nee, 0 punten Deels, 1 punt Ja, 3 punten	3 punten	Projectinfo
4. Locatiekwaliteit Leefbaarometer (ten opzichte van een gemiddelde score van 8)	Ondergemiddeld, 0 punten Gemiddeld, 1 punt Bovengemiddeld, 3 punten	3 punten	Leefbaarometer
Totaal		12 punten	

CONCEPT

Subscores en totaalscore beoordeling plannen Walcheren

Plannaam	Gemeente	Behoefte	Structuur-verst.	Bijzonder-heden	Loc.-kwal.	Totaal-score	Restplan-capaciteit	Beoordeling
Veersepoort fase 5	Middelburg	3	3	0	3	9	105	5
Zuidsingel	Middelburg	3	3	0	3	9	46	5
Achter de Houttuinen	Middelburg	3	3	0	3	9	28	5
Locatie Knotwilg	Veere	3	3	0	3	9	7	5
Locatie Zeester	Veere	3	3	0	3	9	6	5
Langendam/Ooststraat	Veere	3	2	0	3	8	14	5
Dorpsplein 34/35	Veere	3	2	0	3	8	11	5
Centrum	Veere	3	2	0	3	8	5	5
Sprencklaan	Middelburg	3	2	0	3	8	1	5
Scheldekwartier (stad, werf, wijk)	Vlissingen	3	3	1	0	7	1.449	5
Mortiere	Middelburg	3	1	0	3	7	350	5
Churchilllaan	Middelburg	1	3	0	3	7	80	5
Singelgebied Domburg	Veere	3	1	0	3	7	64	5
Rotterdamsekaai	Middelburg	1	3	0	3	7	12	5
Herstructurering Noordweg	Middelburg	1	3	0	3	7	2	5
Rittenburg fase 3	Middelburg	3	3	0	0	6	91	4
Hubo/supermarkt	Veere	0	3	0	3	6	28	4
Petruskerk	Vlissingen	3	3	0	0	6	21	4
Rittenburg fase 1+2	Middelburg	3	3	0	0	6	20	4
Morgenster	Middelburg	3	3	0	0	6	20	4
Oost	Veere	0	2	3	1	6	20	4
OLV kerk	Vlissingen	3	3	0	0	6	20	4
Aluminiumfabriek/school	Veere	0	3	0	3	6	15	4
Basisschoollocatie	Veere	0	3	0	3	6	14	4
Van Doesburgcentrum	Vlissingen	3	3	0	0	6	13	4
MFA Amicitia	Veere	0	3	0	3	6	12	4
CPOZ Paauwenburg	Vlissingen	1	2	0	3	6	8	4
Lammerenburg III	Vlissingen	1	2	0	3	6	8	4
Wijkhuisweg 2	Veere	3	0	0	3	6	2	4
In- en uitbreiding Sint Laurens	Middelburg	3	0	1	1	5	260	3
Claverveld	Vlissingen	1	0	3	1	5	150	3
Hazenburg	Middelburg	3	1	0	1	5	85	3
Cleene Hooge	Middelburg	3	0	1	1	5	80	3
Tienden 2	Veere	0	2	0	3	5	47	3
Oranjeplein	Veere	0	2	0	3	5	23	3
Oranjeplein - zorg	Vlissingen	3	2	0	0	5	20	3
Vlissingsestraat	Vlissingen	3	2	0	0	5	14	3
MFC basisschoollocatie	Veere	0	2	0	3	5	6	3
Duinweg	Veere	0	2	0	3	5	6	3
Langendam 44 t/m 56	Veere	0	2	0	3	5	5	3
Valkenburgstraat	Veere	0	2	0	3	5	4	3
Torenstraat 12-14-16	Veere	0	2	0	3	5	4	3
Duinweg-West	Veere	0	2	0	3	5	2	3
Augustinushof	Veere	0	2	0	3	5	2	3
Kleine markt	Vlissingen	3	2	0	0	5	2	3
Piet Heinstraat	Middelburg	1	3	0	1	5	1	3
Veersehof	Middelburg	3	2	0	0	5	-	3
Molenwal Westkapelle	Veere	3	2	0	0	5	-7	3
Swerfrust	Middelburg	1	3	0	0	4	33	2
Nimmerdor II en III	Veere	0	1	0	3	4	30	2
Zeeduinsepoort	Veere	0	1	0	3	4	25	2
Sportlaan	Middelburg	1	3	0	0	4	20	2
Baskensburg dierenasiel	Vlissingen	1	3	0	0	4	20	2

Nimmerdor I	Veere	0	1	0	3	4	14	2
Zanddijk	Veere	0	1	0	3	4	13	2
Mijnsherenstraat	Veere	0	1	0	3	4	10	2
Calandplein	Veere	3	1	0	0	4	10	2
Locatie Meulenberg	Veere	0	3	0	1	4	6	2
Fort den Haakweg	Veere	0	1	0	3	4	5	2
Baskensburg 3.1	Vlissingen	1	2	0	1	4	4	2
Vriezeveenseweg	Veere	0	1	0	3	4	3	2
Molenwerf	Veere	0	1	0	3	4	3	2
Wilgenhoekweg	Veere	0	1	0	3	4	1	2
Dauwendaele winkelcentrum	Middelburg	1	3	0	0	4	-	2
Mastgatstraat	Middelburg	1	3	0	0	4	-	2
Essenvelt	Middelburg	3	0	0	0	3	400	1
Bouwlust III fase 3	Veere	0	0	0	3	3	18	1
Beatrixlaan	Vlissingen	1	2	0	0	3	18	1
Berlagestraat	Vlissingen	1	2	0	0	3	15	1
Ritthem	Vlissingen	1	2	0	0	3	11	1
Oranjepolder	Middelburg	3	0	0	0	3	10	1
Locatie De Lichtstraal	Veere	0	3	0	0	3	10	1
Hogelandseweg	Veere	0	0	0	3	3	9	1
Land van Vliedduinen	Veere	0	0	0	3	3	8	1
Locatie De Lichtboei	Veere	0	3	0	0	3	8	1
Quarleshavenstraat	Middelburg	1	2	0	0	3	6	1
Noordweg/Bisschopstraat	Veere	0	2	0	1	3	1	1
Veerseweg	Middelburg	1	1	0	0	2	23	1
Badmotel	Veere	0	1	0	1	2	11	1
Vrouwenpolderseweg	Veere	0	1	0	1	2	3	1
Walcherseweg	Middelburg	1	0	0	1	2	2	1
Oostkapelseweg	Veere	0	1	0	1	2	1	1
Koudorpstraat 1a	Veere	0	2	0	0	2	1	1
Souburg-Noord	Vlissingen	1	0	0	0	1	120	1

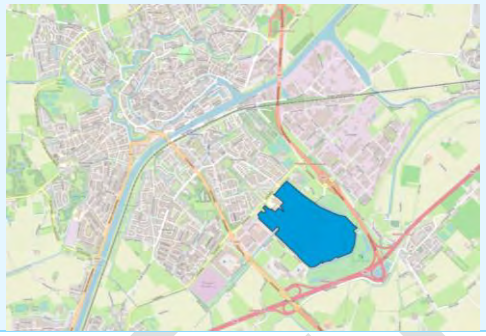
Bijlage B: locatieprofielen en SWOTS schouw

Hierna is per plan dat is meegenomen in de schouw een kort locatieprofiel uitgewerkt, inclusief een samenvatting van de beoordeling uit de schouw (SWOT + eindoordeel). De schouw heeft onder leiding van [redacted] plaatsgevonden met het volgende panel:

[redacted]

CONCEPT

Mortiere, Middelburg

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	350 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Middenhuur/dure huur Koop
Ligging plangebied	

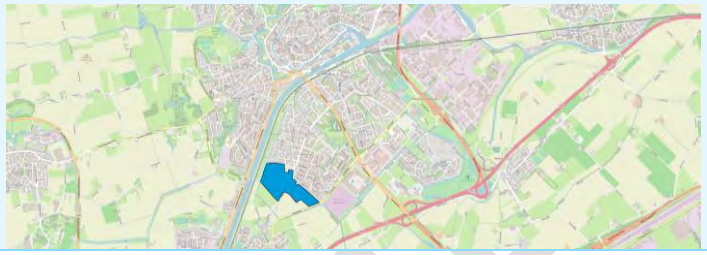
Sterk	Zwak
• Autobereikbaarheid • Deel wijk staat er al, sluit aan • Middelburg sterke stad op Walcheren	• Decentrale ligging binnen Middelburg • Weinig onderscheidend • Afstand tot voorzieningen niet optimaal • 'stenig', weinig aandacht voor buitenruimte/speelplekken
Kansen	**Bedreigingen**
• Programma diversifiëren • Voorzieningenniveau omgeving verhogen • Meer aandacht voor verhouding wonen/kwalitatief hoogwaardige (openbare) buitenruimte	• Op termijn wel voldoende doelgroep nog in Middelburg? (vergrijzing wijk)

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Voldoende (afronden)

CONCEPT

Essenvelt Middelburg

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Buiten
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	400 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Sociale huur Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
	• Aan de rand van Middelburg, plek heeft geen eigen meerwaarde • Ver van voorzieningen • Bereikbaarheid
Kansen	**Bedreigingen**
• Kans om verbinding te leggen met groen	• Concurrent van andere (aantrekkelijkere) ontwikkelingen in omgeving

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Slecht/Matig (kies voor afronden Mortiere i.p.v. Essenvelt)

CONCEPT

Souburg Noord, Vlissingen

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Buiten
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	120 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
• Aantrekkelijke omgeving • Groen	• Afstand tot voorzieningen • Eenzijdig bouwprogramma (ggb koop), voelt suburbaan
Kansen	**Bedreigingen**
• Kans op creëren dorps milieu (i.p.v. suburbaan gevoel)	• Dicht tegen Essenvelt, concurreert

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Matig (sterker dan Essenvelt maar beperkte meerwaarde locatie)

CONCEPT

Claverveld, Vlissingen

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Buiten
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	150 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
• Aansluitend op bestaande structuur	• Eenzijdig bouwprogramma (ggb koop) • Bebouwing in omgeving minder aantrekkelijk
Kansen	**Bedreigingen**
• PO/CPO in programma opnemen	• Afnemende behoefte aan relatief dure woningen op termijn

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Matig / Voldoende

CONCEPT

Scheldekwartier (Scheldewerf/Scheldestad/Scheldewijk), Vlissingen

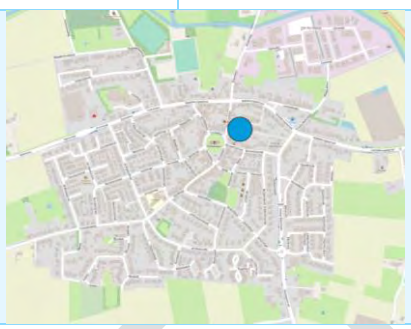
Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard & zacht
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Inbreiding
Restcapaciteit plan	Circa 180 (indicatief, totaal S-Kwartier ca. 1450)
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Sociale huur, middenhuur/dure huur Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
• Tegen binnenstad aan • Divers programma • Grote aantrekkingskracht in potentie • Oude bestaande industriële elementen interessant	• Nog actieve industrie in omgeving
Kansen	**Bedreigingen**
• Kans om mensen van buiten Zeeland aan te trekken	• Heel groot programma, kies voor kwaliteit boven kwantiteit • Blijft lang in bouwfase

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Goed

Hubo/Supermarkt, Veere

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Zacht
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Inbreiding
Restcapaciteit plan	28 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
• Goede inbreidingslocatie • Nu aantrekkelijk centrum	
Kansen	**Bedreigingen**
• Kansrijk voor levensloopgeschikt bouwen (patio's / hofje)	• Wegtrekken voorzieningen op termijn risico • Levendigheid dorp sterk seizoensgebonden? (toerisme) • Sterke vergrijzing dorp op termijn

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Voldoende

CONCEPT

De Tienden Fase II, Veere

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Inbreiding
Restcapaciteit plan	47 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
• Ligging dicht bij zee	• Locatie ruimtelijk niet nodig • Programma biedt 'meer van hetzelfde' (sluit niet aan op kwalitatieve vraag)
Kansen	**Bedreigingen**
• Interessant voor toerisme (vakantiepark i.p.v. vaste bewoning).	• Effect verhuur woningen op leefbaarheid kern

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Matig / Voldoende

CONCEPT

Singelgebied Domburg, Veere

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	64 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Sociale huur, middenhuur/dure huur Koop
Ligging plangebied	

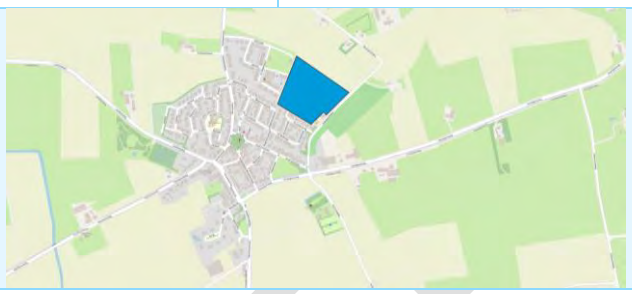
Sterk	Zwak
• Domburg sterk(e naam) • Geschikt voor seniorenappartementen • In bestaande structuur	• Relatief drukke omgeving (verkeer)
Kansen	**Bedreigingen**
• Maak het compact (kleinschalige levensloopgeschikte concepten)	• Krijgt lokale bevolking een kans? (druk door toerisme)

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Voldoende / Goed

CONCEPT

Nimmerdor fase II & III, Veere

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	wijzigingsbevoegdheid
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	30 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

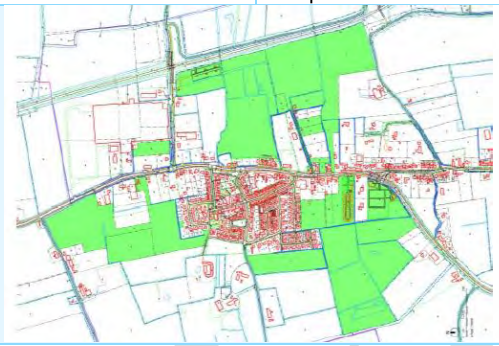
Sterk	Zwak
	• Niet nodig • Sluit niet aan bij kwalitatieve vraag (levensloopgeschikte woningen nodig)
Kansen	**Bedreigingen**
• Tijdelijk tiny houses?	

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Matig / Slecht

CONCEPT

In/uitbreiding Sint Laurens, Middelburg

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Zacht
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	20% binnen, 80% buiten
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	260 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Sociale huur Koop
Ligging plangebied	 Figuur 2: aangekochte gronden

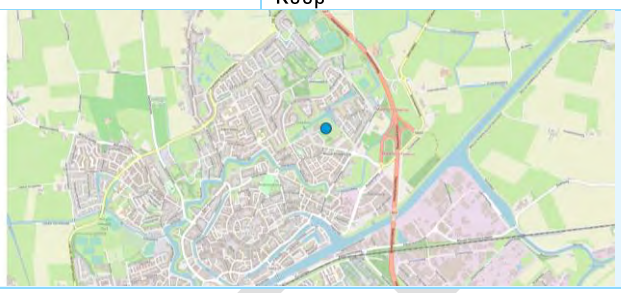
Sterk	Zwak
• Nu mooi dorp	• Ruimtelijk niet nodig en aantrekkelijk om hier uit te breiden • Zeer beperkt voorzieningen
Kansen	**Bedreigingen**

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Slecht

CONCEPT

Veersepoort fase V, Middelburg

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Zacht
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Inbreiding
Restcapaciteit plan	105 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Misschien middenhuur/dure huur Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
• Binnenstedelijk • Goede ligging t.o.v. centrum	
Kansen	**Bedreigingen**
• Kans om aantrekkelijk suburbaan binnen BSG te creëren	

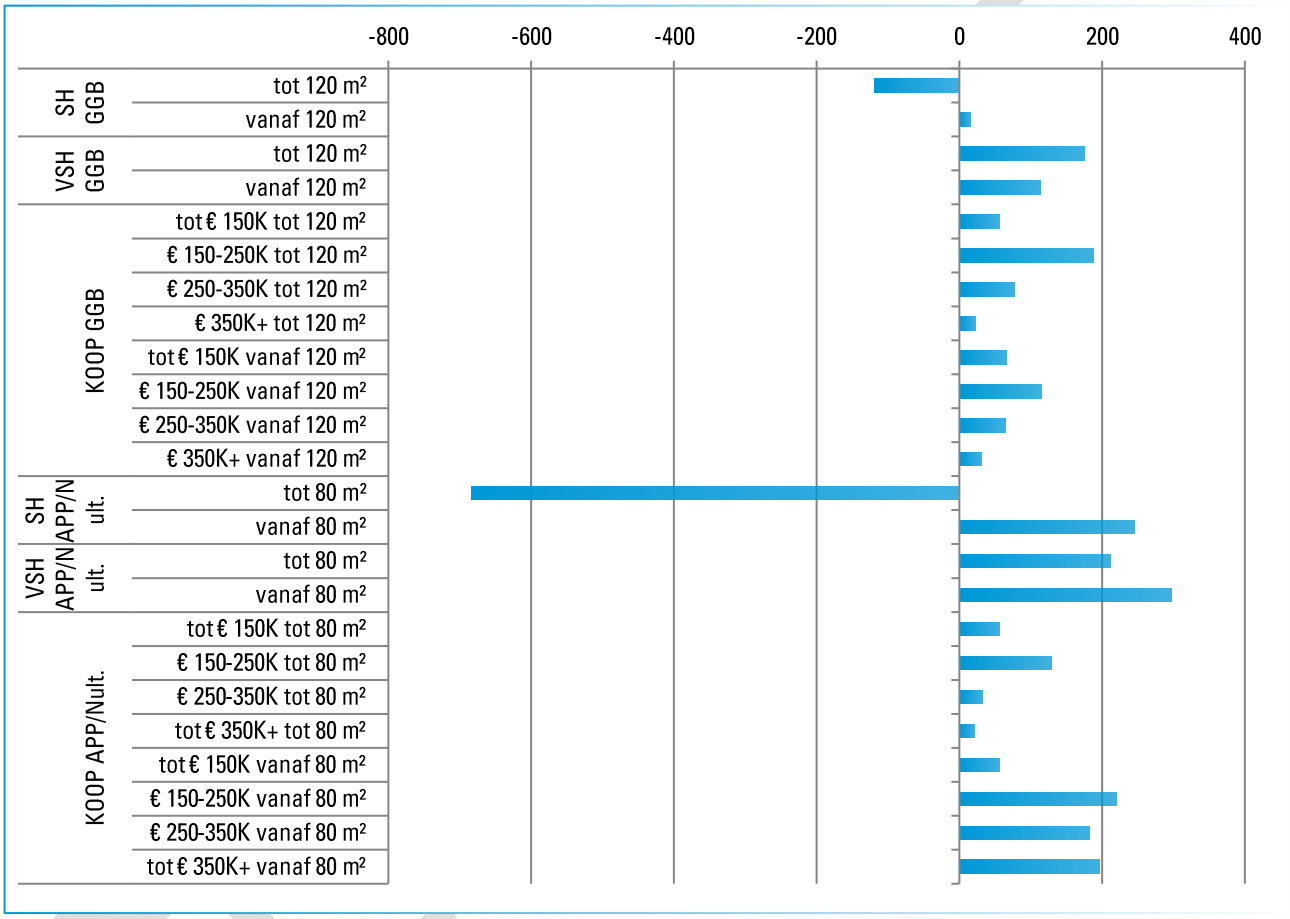
EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Voldoende / Goed

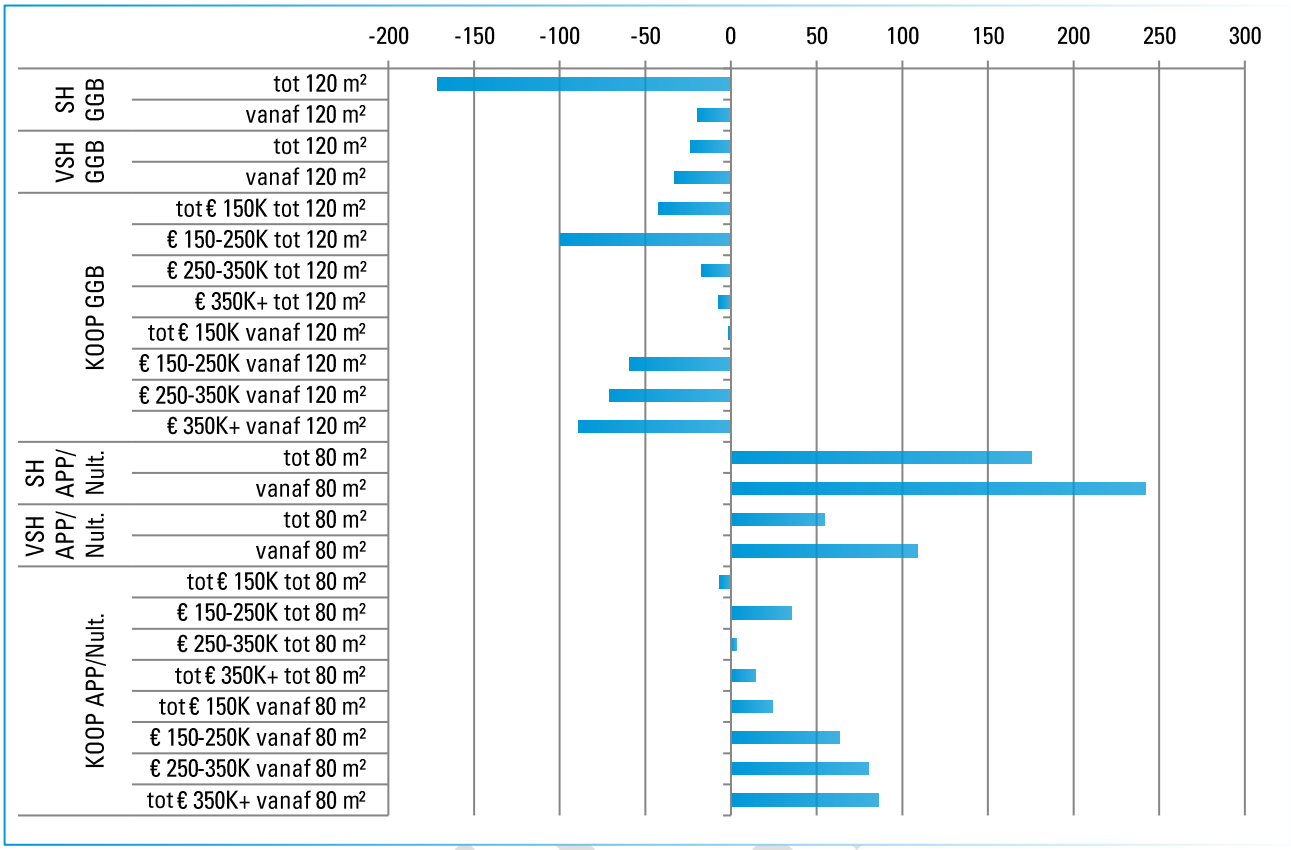
CONCEPT

Bijlage C: behoefte PMC's per gemeente

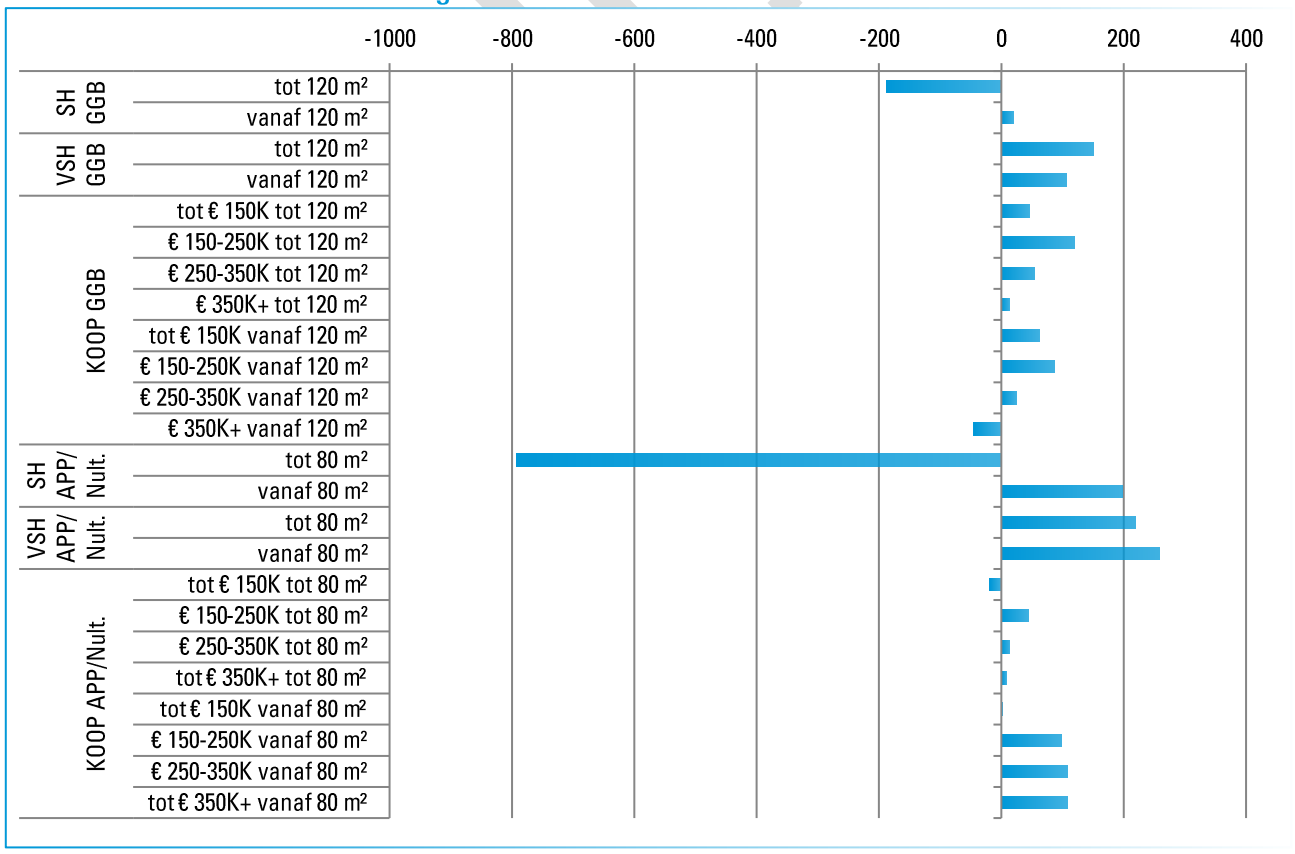
Behoefte PMC's 2019-2028 Middelburg



Behoefte PMC's 2019-2028 Veere



Behoefte 2019-2028 PMC's Vlissingen



Locatieonderzoek Walcheren 2019-12-17

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 24 september 2019 13:21
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Afronding locatieonderzoek

Hoi Leo,

We zouden nog even terugkomen op de afronding van het locatieonderzoek.
Het gaat om (1) het polsen van lokale marktpartijen en (2) de oplevertermijn/verwerken overige opmerkingen.

1. We stellen het polsen van lokale partijen als volgt voor: we sturen de (door de werkgroep aangeleverde) partijen een helder overzicht van de locaties en vragen hen om sterke en minder sterke kanten en optimalisatiekansen te noteren en een eindoordeel te geven per plan. Ze krijgen hiervoor een format toegestuurd zoals we die ook bij de schouw hebben gebruikt, met daarbij een duidelijke toelichting. Hun reflecties verwerken we dan samen met de oordelen van het schouw-panel in de vernieuwde rapportage.
2. Qua planning stellen we het volgende voor:

- Uiterlijk **maandag 30 september** ontvangen we graag van de werkgroep voor het locatieonderzoek een overzicht van partijen die we gaan benaderen voor de lokale consultatieronde. (Hierbij graag rekening houden met niet te veel/directe lokale belangen!). Wij benaderen deze partijen dan vervolgens. We benaderen in ieder geval graag [redacted] als onafhankelijke lokale partij.

- Tot **14 oktober** hebben de partijen de tijd om hun ingevulde reflectie retour te sturen. Deze verwerken wij dan in die week.
- Parallel verwerken we ook de overige gegeven opmerkingen in het rapport. In de week van **21 oktober** stemmen we de nieuwe versie van het rapport af met de werkgroep van het locatieonderzoek.
- In de week van **28 oktober** bespreken we de rapportage bestuurlijk (uiteraard afhankelijk van of dit ook schikt in de bestuurlijke agenda's).

We horen graag of jullie (in samenspraak met de betrokken werkgroepleden) je hier zo in kunnen vinden.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

stec groep
postbus 217
6800 ae arnhem
[redacted]
www.stec.nl

Wilt u op de hoogte blijven van Stec Groep? Volg ons via LinkedIn

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 november 2019 22:24
Aan: [redacted]

Onderwerp: locatieonderzoek Walcheren
Bijlagen: Stec Groep 19.006 Locatieonderzoek Walcheren.pdf

Beste mensen, bijgevoegd het concept locatieonderzoek Walcheren. Hierin heeft STEC onze opmerkingen van de vorige keer verwerkt, evenals de resultaten van de consultatie van lokale marktpartijen. Ik heb het document eerder vandaag al aan [redacted] verstuurd.
Er staat een bestuurlijk overleg over dit rapport gepland voor 13 januari. Ik heb [redacted] gevraagd om een afspraak te maken om nog voor de kerstvakantie dit concept ambtelijk te bespreken.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 december 2019 15:52
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Opmerkingen n.a.v. Locatieonderzoek Walcheren

Beste [redacted]

Morgenmiddag spreken wij elkaar over het locatie onderzoek Walcheren.
In de voorbereiding hiervan zijn ons een aantal zaken opgevallen.
In onderstaande opsomming hebben wij deze genoteerd, zodat jullie hiervan ook op de hoogte zijn.
Zijn jullie eigenlijk nog zaken tegen gekomen die jullie willen bespreken morgen?

Hieronder de gezamenlijke opmerkingen van Middelburg, Veere en Vlissingen op het locatieonderzoek Walcheren:

- Algemeen:
    - het lijkt ons goed om (prijs)segmenten en woningtypen aan het begin te definiëren, zodat het voor de lezer duidelijk is wat er mee bedoeld wordt
    - levensloopbestendig en nultredenwoning wordt nu door elkaar heen gebruikt. Is niet hetzelfde. In aansluiting bij het vorige punt: definieer levensloopbestendig en gebruik alleen die term in het document.
- P5, alinea middenin >> dit is uitgebreid met mening lokale partijen. Dat heeft echter niet geleid tot aanpassing van cijfers verderop in het rapport blijkbaar?
- P6, verschil beoordeling panel en lokale partijen >> vooral Essenvelt, Mortiere en Sint Laurens en in mindere mate De Tienden, het Singelgebied en Souburg noord komen er in de relatieve beoordeling sterker uit.
- P7: verwijderen van verwijzing naar Position paper, is niet openbaar beschikbaar, roept vragen op.
- P7, Scheldekwartier kan voorzien in stedelijke behoefte >> volgens het kaartje op pagina 23 is het grotendeels suburbaan. Dat matcht niet met elkaar.
- P11, boven de tabel > Goed dat 'naar verwachting' is toegevoegd. Dat de groei daar 'landt' is nogal stellig. De term 'zou willen landen' is denk ik beter, want als je dat milieu niet kan maken, kan de vraag er ook niet landen.
- P12, 'onderstaande figuur, >> figuur 2, want hij staat een stuk verderop (en niet er onder)
- P12, onderaan >> mooi dat het theoretische overschot genuanceerd is, het is nu duidelijker dat het vooral theorie is.
- P13, middenin >> De vraag die openstaat is in hoeverre de studentenhuisvesting in Middelburg nu beschouwd is in het stuk van de PMC's en de toekomstige behoefte. In Middelburg gaat het immers voor ik schat tweederde om APP SH <80m², precies de categorie die bij ons het dikst in de min staat (-700 voor de komende tien jaar). Het KWOZ-rapport gaat uit van extra studentenhuisvesting de komende jaren. Als er al een autonome neergang in de categorie zou zitten, kun je die dan opvangen door groei extra studenten? Dat is nu gissen. Dus graag nog wat uitleg van Stec op dit punt.
- P13, middenin >> 'Deze groep wil doorstromen naar een nultredenwoning' graag nuanceren, zodat dit in lijn komt met p5, alinea middenin en p14. Niet iedereen kiest voor een nultredenwoning.
- P14. Interpretatie van overschotten: "de grootste risico's zijn vooral aanwezig in die PMW's/woningen waar overschot dreigt te ontstaan…." Dit zijn voornamelijk de sociale huurwoningen. Het bewustzijn en maakbaarheid bij de corporaties van dit 'risico' komt verder in het rapport niet meer terug.
- P15, de tekst heeft het over 2,6%, de tabel over 2,8%. Een van de twee zal niet kloppen. Totaal Zeeland ook in de tabel opnemen?
- P16. Tabel 4: lijkt sterk aanbod gestuurde behoefte inschatting: geen vraag naar stedelijk wonen in Veere en geen vraag naar landelijk wonen in Vlissingen -> als je een dergelijk milieu niet hebt, is er blijkbaar ook geen vraag naar. Kan ik me niet voorstellen.

- P17. Verhuisdynamiek: volgens mij is de verhuisdynamiek in sterke mate aanbod gedreven. Als je wat je zoekt niet kan vinden in je eigen gemeente kijk je verder/naar de buren. Ik denk dat dit zich naar de toekomst toe, gezien de verschillen in vraag en aanbod nog nadrukkelijker zal manifesteren.
- P18. Ik herken het getal 250 voor Vlissingse onttrekkingen niet, betreft 565 conform 'Woningbouwplanning 2019 1e herz grexen'
- P20, kwalitatieve mismatch pmc's >> Ik blijf hier moeite mee hebben. Een plan kan laag scoren op behoefte (en dus ook op totaal) omdat er naar de mening van Stec teveel regulier ggb in zit en te weinig nultreden. Maar hoe bepaal je dat? Vaak zit dat flexibel in de plannen en zijn beide mogelijk. Kijk ik in bijlage A als voorbeeld naar locaties in Middelburg die niet goed scoren (totaal 1 of 2 punten), en dan vervolgens naar de score op behoefte, dan zijn de volgende kanttekeningen te plaatsen:
    - Swerfrust >> nog geen plan, dus nog niet bekend wat er komt. Wordt dit deels nultreden, dan 3 punten behoefte, geeft 6 punten totaal. Oftewel van beneden gemiddeld wordt dit dan boven gemiddeld.
    - Veerseweg >> hier zitten levensloopbestendige woningen in, dus 3 punten voor behoefte, geeft 2 punten totaal in plaats van 1.
    - Walcherseweg >> twee vrije kavels, dus een grote kans op een nultredenwoning, dus 3 punten voor behoefte, geeft 2 punten totaal in plaats van 1.

  Dit als voorbeeld van wat het effect is van een beoordeling op het moment dat er enkel nog maar aannames zijn te doen. Overigens werkt dit ook door in de MKBA later in het rapport.

  Helemaal mee eens:
    - Scheldekwartier wordt door iedereen als bijzonder en uniek in Zeeland gekenmerkt, maar krijgt slechts 1 punt op het betreffende criterium
    - Baskensburg 3.1 bouwt levensloopbestendige patio's maar krijgt 1 punt op behoefte, moet 3 zijn.
    -
- P22, 'niet in beton gegoten' >> die nuancering zou ik graag ook eerder in het rapport terugzien als het gaat om de kwalitatieve mismatch van woonmilieus.
- P23, kaart >> Diverse aanpassingen nodig:
    - Oostkapelle en Vrouwenpolder worden als kustdorpen gezien toch?
    - Sint Laurens is nu getekend als dorpje in het landschap. Feitelijk ligt het via een stuk suburbaan wonen aan de randen (lintbebouwing Noordweg) aan Middelburg vast. Zelf zou ik het niet als dorps intekenen, maar als suburbaan.
    - Bedrijventerreinen zijn nu ingetekend als suburbaan of landelijk wonen (zoals industrie gebied rondom Buitenhaven Vlissingen). Lijkt me niet de bedoeling.
    - Stedelijk wonen is zo klein ingetekend, daar krijg je alle theoretische vraag van eerder in het rapport nooit in gestopt. Ondergraaft dus eerdere stellingname. Volgens mij komt het ook niet overeen met de omschrijving in de tabel er onder (zoveel minuten van het centrum). Wat is trouwens de definitie van 'het centrum'?
    - Wonen aan de kust stopt bij Vlissingen???? Als er nou iets is dat Walcheren kan bieden is het stedelijk wonen aan de kust. Dit komt in heel Zeeland niet voor en maar mondjes maat in de rest van Nederland. De nabijheid/uitzicht van de kust en de stedelijke voorzieningen maken dit een uniek woonmilieu, dat echt iets bijdraagt aan het Walchers woonmilieu spectrum.

- 4.4 mini MKBA >>
    - Hierbij wordt de stelling gehanteerd dat de huidige harde plannen niet aansluiten op de behoefte. Kan dat onderbouwd worden?
    - De minnen bij effecten op bestaande woningvoorraad c.q. de paarse blokjes zijn gebaseerd op de aanname dat we de verkeerde woningtypen aanbieden. Dat laatste is een veronderstelling, omdat veel plannen nog niet definitief zijn. Enige nuance is dus wel op zijn plaats.
    - De variant maximale kwaliteit heeft als uitgangspunt dat je precies conform behoefte kan bouwen, wat mij niet mogelijk lijkt. Dat zou ook genuanceerd mogen worden.
- P27. Blauwe tussenkop klopt niet met resultaten (€ 162 mln -> € 275 mln cf figuur 6)
- P28: de theoretische benadering van de MKBA gaat voorbij aan de realiteit dat het overschot in de PMC's vooral in de sociale huurwoningen optreedt. Overschotten in dit segment worden corporaties aangepakt. Hierdoor en omdat de sociale huurwoningen een apart segment is in de woningmarkt is het te kort door de bocht dat veel woningen met de juiste kwaliteit en op de juiste plek bouwen zo stellig leidt tot daling

van de WOZ waarde. Ik kan me dan ook niet in vinden in de stelling dat Maximaal inbreiden ook voor Vlissingen niet de één na positiefste scenario is.

- P28: tabel 8: verwijzing naar position paper verwijderen,
- Bijlage A >> we missen nog steeds de uitleg waarom bepaalde locaties punten scoren op bijzonderheden. Misschien zitten er ook wel bijzonderheden in plannen die nu nog 0 punten scoren, maar er eigenlijk 3 hadden moeten krijgen. Als we niet weten wat bijzonderheden zijn, kunnen we ze ook niet aangeven. Plan is duurzaam geeft punten, maar vaak is dat nog niet bekend. Voor Essenvelt wel, dus dat zou hiervoor punten moeten krijgen.
  Bijlage A: gezien het feit dat de hanteerde Leefbarometer op een dusdanig arbitrair en abstract niveau locaties met elkaar vergelijkt, waarbij Vlissingen per definitie een '0' scoort, geeft dit geen goed beeld voor het criterium Locatiekwaliteit. Het op deze wijze blijven invullen van dit criterium ondergraaft elke acceptatie van deze lijst. Dit is al eerder meegegeven, maar tot op heden niets mee gedaan.

- Idem > Criterium 2, structuurversterking. Binnen BSG en inbreiding, is dat niet hetzelfde?
- Bestaat BSG nog? Volgens mij ligt Souburg noord daar binnen (= +1)
- Idem > Essenvelt is deels transformatie (tuincentrum en twee boerderijen). Is dat niet goed voor 1 punt op dat onderdeel?
- Oranjeplein, Vlissingsestraat en kleine markt zijn ook allemaal voorbeelden van transformatie.
- P36 > SWOT >> de ontsluitingsweg wordt nu al aangelegd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Paul Krugerstraat 1 | 4382 MA Vlissingen
Postbus 3000 | 4380 GV Vlissingen

stec
groep

Locatieonderzoek Walcheren

Stec Groep aan gemeenten Middelburg, Vlissingen, Veere en provincie Zeeland

[redacted]

22 november 2019

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Context ... 4
1.2 Leeswijzer ... 4

2 Conclusies en advies 5

2.1 Conclusies ... 5
2.2 Adviezen ... 7

3 Woningmarkt Walcheren 9

3.1 Op Walcheren +3.660 huishoudens tot 2040, ontwikkeling verschilt per gemeente ... 9
3.2 Huishoudensgroei Walcheren zit primair in 80- en 65-plushuishoudens, in Middelburg ook lichte groei aantal gezinnen ... 10
3.3 Sterke behoefte aan nultredenwoningen en middenhuur, in steden in lichtere mate ook aan reguliere grondgebonden koop ... 12
3.4 Circa 60% tot 70% behoefte Walcheren gericht op stedelijk woonmilieu, in Veere primair behoefte aan dorps wonen ... 16
3.5 Samenhang Walcherse woningmarkt, maar ook sterke lokale verhuisdynamiek ... 17

4 Confrontatie, beoordeling en optimalisatie plannen 18

4.1 Theoretisch overschot aan plannen op Walcheren en kwalitatieve mismatch: te veel suburbaan en te weining stedelijk in Middelburg, te veel stedelijk in Vlissingen ... 18
4.2 Markttechnische beoordeling plannen met objectief afwegingskader ... 19
4.3 Kansen voor optimalisatie programmering woonlocaties op Walcheren ... 22
4.4 Mini-(M)KBA: kiezen voor maximale kwaliteit loont, ook financieel ... 26

Bijlage A: beoordelingskader 31

Bijlage B: Beoordeling en locatieprofielen belangrijkste locaties 34

Mortiere, Middelburg ... 35
Essenvelt, Middelburg ... 36
Souburg Noord, Vlissingen ... 37
Claverveld, Vlissingen ... 38
Scheldekwartier (Scheldewerf/Scheldestad/Scheldewijk), Vlissingen ... 39
Hubo/Supermarkt, Veere (Koudekerke) ... 40
De Tienden Fase II, Veere (Zoutelande) ... 41
Singelgebied Domburg, Veere (Domburg) ... 42
Nimmerdor fase II & III, Veere (Grijpskerke) ... 43
In/uitbreiding Sint Laurens, Middelburg ... 44
Veersepoort fase V, Middelburg ... 45

Bijlage C: behoefte PMC's per gemeente 46

Bijlage D: resultaten Mini-(M)KBA per gemeente 48

1 Inleiding

1.1 Context

Kwalitatief Woningmarktonderzoek Zeeland (KWOZ)

Als Provincie Zeeland heeft u de ambitie om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag. Uw ambitie om te komen tot een 100% match tussen vraag en aanbod vraagt om een zeer gedegen woningmarktanalyse. Hiervoor voeren we het Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland (KWOZ) uit. Hierbinnen verdiepen we op woningbouwlocaties op Walcheren.

Verdieping op woningbouwlocaties Walcheren

De verdieping op de woningbouwlocaties op Walcheren is uitgewerkt in deze separate rapportage. Hierin brengen we per locatie de marktpotentie in beeld aan de hand van de behoefteraming enerzijds en de concurrentiepositie en het onderscheidend vermogen van deze locaties anderzijds. Ook verdiepen we op specifieke woonmilieus voor Walcheren en hoe (potentiële) ontwikkellocaties hier op kunnen inspelen. Naast een confrontatie tussen kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (woonmilieus, PMC's) beoordelen we alle liggen plannen op basis van de hiervoor beschikbare informatie (locatie, opzet, programmamix, etc.) en spiegelen deze beoordeling aan de bevindingen van ons 'expert-panel' met wie we de belangrijkste locaties hebben geschouwd.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 presenteren we onze belangrijkste conclusies en adviezen en in hoofdstuk 3 is onze uitgebreide analyse van de Walcherse woningmarkt uitgewerkt. In hoofdstuk 4 confronteren we de plannen met de behoefte, beoordelen we de plannen en zetten we planoptimalisatiekansen voor specifiek Walcherse woonmilieus op een rij. Uitgebreide achtergrondinformatie zoals de locatieprofielen en SWOT's van de planlocaties uit de schouw zijn opgenomen in de bijlage.

2 Conclusies en advies

In dit eerste (inhoudelijke) hoofdstuk presenteren we onze belangrijkste conclusies en vertalen deze naar adviezen voor Walcheren en de afzonderlijke gemeenten.

2.1 Conclusies

Sterkste groei aantal huishoudens komende tien jaar in Middelburg (+1.770), gevolgd door Vlissingen (+690) en Veere (+250)

In totaal groeit het aantal huishoudens op basis van de provinciale prognose 2019 met zo'n 2.710 huishoudens op **Walcheren** in de periode 2019-2029. Een belangrijk deel van de groei landt in **Middelburg** (+1.770 huishoudens). De huishoudensgroei in **Vlissingen** (+690 huishoudens) en **Veere** (+250 huishoudens) ligt lager.

Groei zit primair in 80-plushuishoudens, in Middelburg ook nog lichte groei aantal gezinnen

De komende tien jaar komen er op **Walcheren** nog bijna 2.550 80-plushuishoudens bij en bijna 1.000 huishoudens van 65 tot 80 jaar. De overige doelgroepen krimpen licht in omvang op totaalniveau van Walcheren. **Middelburg** laat – **in tegenstelling tot de andere gemeenten** – zowel voor de periode 2019-2029 als voor de periode 2019-2040 ook nog een (lichte) groei van het aantal gezinnen zien.

Primair behoefte aan nultredenwoningen, in steden ook nog behoefte aan reguliere grondgebonden koop en middenhuur

We zien **op Walcheren** primair opgave voor toevoeging van nultredenwoningen (appartementen en bijvoorbeeld patiowoningen) als gevolg van de aanhoudende vergrijzing. Lokale marktpartijen geven aan dat een deel van de vitale ouderen (vaak tussen de 60 en 70 jaar) nog kiest voor een (comfortabele) reguliere middeldure grondgebonden koopwoning in de stad, terwijl het andere deel van deze groep – net als de sterk groeiende 70- en 80-plusgroep – vaak bewust kiest voor een nultredenwoning. Het gaat in veel gevallen om een huur- of koopappartement in binnenstedelijk gebied, in suburbane en vooral dorpse woonmilieus kan het ook gaan om andere nultredenconcepten zoals een grondgebonden levensloopbestendige woning (patiowoning). In **Veere** ontstaan theoretische overschotten in de reguliere grondgebonden segmenten als gevolg van krimp van de groep jongeren en gezinnen en het vrijkomen van reguliere grondgebonden woningen vanuit de groep ouderen. In **Vlissingen** en **Middelburg** zien we wel nog behoefte aan reguliere grondgebonden woningen, vooral in middenhuur en middeldure koop.

Behoefte gaat in Vlissingen en Middelburg primair uit naar stedelijke woonmilieus, in Veere primair naar dorpse woonmilieus

In totaal gaat zo'n 60 tot 70% van de totale woningbehoefte op **Walcheren** uit naar stedelijke woonmilieus. Deze behoefte is relatief groot in **Middelburg** (60 tot 70%) en in **Vlissingen** (70 tot 80%). De resterende behoefte gaat uit naar suburbane woonmilieus. In Veere gaat een groot deel van de behoefte uit naar woningen in een dorps woonmilieu (70 tot 80%), de resterende behoefte gaat hier uit naar landelijke woonmilieus.

Samenhang Walcherse woningmarkt, maar ook sterke lokale verhuisdynamiek

De verhuisdynamiek laat zien dat de **behoefte op Walcheren in beperkte mate uitwisselbaar** is tussen de gemeenten: van de verhuisde personen vanuit **Middelburg** (2011-2017) landt 12% in Vlissingen en 5% in Veere. Voor **Vlissingen** geldt dat zo'n 12% van de verhuisde personen andersom landt in Middelburg en zo'n 3% in Veere. Van de verhuisde personen vanuit **Veere** landt zo'n 27% in de andere Walcherse gemeenten: 17% in Middelburg en 10% in Vlissingen. Tegelijkertijd vindt een belangrijk deel (46 tot 62%) van de verhuizingen plaats binnen de eigen gemeente, hetgeen erop duidt dat **een belangrijk deel van de vraag lokaalgebonden is**.

Theoretisch overschot aan plannen op Walcheren en kwalitatieve mismatch: te veel suburbaan en te weinig stedelijk in Middelburg, te veel stedelijk in Vlissingen

Uit de confrontatie van plannen en behoefte blijkt dat de totale plancapaciteit op **Walcheren** (circa +3.800 woningen) de behoefte (circa +2.710 huishoudens) de komende tien jaar **overtreft**. Het gaat om een verschil van bijna 1.100 woningen. Rekenen we beoogde onttrekkingen als gevolg van sloop en herstructurering mee (bijna 700 woningen), dan zien we een overschot van circa 400 woningen. **Kwalitatief** zit het **overschot vrijwel volledig in beoogde suburbane woonmilieus**.

Op gemeenteniveau zien we een kwalitatieve mismatch: Het theoretisch overschot zit in absolute aantallen vooral in **Vlissingen**. Het gaat primair om een **overschot aan stedelijke plannen** op gemeenteniveau en in mindere mate om suburbane plannen. Ook in Veere zijn er meer plannen dan dat er behoefte is de komende tien jaar (ook wanneer we rekening houden met onttrekkingen), maar het overschot is in absolute aantallen aanzienlijk beperkter dan in Vlissingen. In **Middelburg** ligt het aantal geplande woningen kwantitatief relatief dicht bij de behoefte en wanneer we rekening houden met beoogde onttrekkingen als gevolg van sloop en herstructurering, ligt het aantal geplande woningen lager dan de behoefte. Wel is er een kwalitatieve mismatch: het aantal **beoogde woningen in stedelijk woonmilieu is relatief beperkt**, terwijl de behoefte aan dit woonmilieu juist relatief groot is. Tegelijkertijd zien we een **overschot in beoogde suburbane woonmilieus**.

(Sterk) bovengemiddeld scorende plannen (2.318 woningen) onvoldoende om totale groei Walcheren komende tien jaar op te vangen, daarnaast kwalitatieve en geografische mismatch

Op basis van onze markttechnische beoordeling scoren 29 plannen met daarin ruim 2.318 woningen (sterk) bovengemiddeld. Dit aantal ligt iets lager dan de behoefte voor de komende tien jaar (+2.710 huishoudens). Bovendien is er een mismatch tussen de kwalitatieve vraag en de kwalitatieve invulling en geografische spreiding van de (sterk) bovengemiddeld scorende plannen.

Middelburg telt ruim 750 woningen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen, terwijl er een groei voorzien is van circa 1.770 huishoudens tot 2029. In **Vlissingen** zijn juist 1.343 woningen opgenomen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen tegenover een verwachte groei van circa 700 huishoudens. In **Veere** is de behoefte (+250 tot 2029) en (sterk) bovengemiddeld scorende plannen (220 woningen) relatief beter in balans.

De belangrijkste woningbouwplannen zijn, in aanvulling op onze objectieve markttechnische beoordeling, ook beoordeeld door een panel van externe partijen (schouw) en door lokale marktpartijen (zorgpartijen, ontwikkelaars, architecten, corporaties en makelaars). Deze beoordelingen zijn opgenomen in bijlage B. Overall zien we dat de lokale marktpartijen de plannen overwegend iets positiever hebben beoordeeld dan het schouw-panel, maar dat de *relatieve beoordeling* (verschil in beoordeling tússen plannen) door de lokale marktpartijen en het schouw-panel voor veel plannen wel ongeveer gelijk is.

Ook kwalitatieve mismatch op basis van beschikbare informatie: veel reguliere grondgebonden koopwoningen beoogd in plannen, behoefte zit voor belangrijk in nultredenproducten en middenhuur

Niet voor elk plan is gedetailleerde informatie beschikbaar over de kwalitatieve invulling (woningtypen, prijssegmenten). Voor veel plannen is echter wel op zijn minst een indicatie van de invulling bekend. Op basis van de beschikbare informatie lijkt een belangrijk deel van de geplande woningen op **Walcheren** te bestaan uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Dit terwijl de behoefte juist voor een belangrijk deel ook uit **nultredenwoningen en middenhuur** bestaat. In **Veere** zien we zelfs alleen nog behoefte aan netto toevoeging van nultredenwoningen. Dit duidt op een kwalitatieve mismatch in product-marktcombinaties (PMC's): de kwalitatieve behoefte wijkt af van het soort en type woningen dan nu voor in plannen lijkt te zijn opgenomen.

2.2 Adviezen

Hierna vertalen we voorgaande conclusies naar concrete adviezen voor de regio Walcheren als totaal en voor de afzonderlijke gemeenten.

Walcheren: optimaliseer en verklein indien mogelijk minder sterk scorende plannen
Op het totaal van Walcheren overtreft de plancapaciteit de behoefte voor de komende tien (en zelfs voor de komende twintig) jaar. Bovendien signaleren we een kwalitatieve mismatch. Schrap daarom een deel van de plancapaciteit en optimaliseer de invulling van de resterende plannen binnen de mogelijkheden die daar zijn. Het aandeel zachte plannen (grofweg 45%) lijkt hier ruimte voor te bieden. Uiteraard zien we grote verschillen per gemeente. Hierna werken we onze adviezen per gemeente uit.

Veere: zet in op toevoeging nultredenproducten, reduceer plancapaciteit reguliere grondgebonden woningen en leg koppeling met bestaande voorraad
Zet in Veere sterk in op het toevoegen van nultredenproducten, geschikt voor de groeiende groep ouderen. We zien in Veere geen behoefte meer aan het netto toevoegen van reguliere grondgebonden woningen doordat de groep jonge huishoudens (met doorgaans de voorkeur voor een reguliere grondgebonden woning) kleiner wordt, terwijl er juist reguliere grondgebonden woningen in de bestaande voorraad vrijkomen doordat de groep oudere huishoudens doorstroomt naar een nultredenwoning. Dit betekent dat nieuwbouw in het reguliere grondgebonden segment direct risico's met zich meebrengt voor de (kwetsbaardere) bestaande voorraad. Reduceer daarom waar mogelijk plannen voor reguliere grondgebonden woningen. De ruim 60% zachte plancapaciteit binnen de in totaal 410 geplande woningen lijkt hier ruimte voor te bieden.

Koppel de nieuwbouw van reguliere grondgebonden woningen die nog wel plaatsvindt daarnaast aan de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door te werken met verhandelbare ontwikkelrechten. Zie voor een uitgebreide verkenning van (financiële) arrangementen het separate Position Paper: *'naar een uitvoeringstrategie KWOZ 2019'*. In de kustplaatsen zijn aanvullend mogelijk kansen voor recreatieve verhuur van woningen, maar houd hierbij rekening met de effecten hiervan op de leefbaarheid in de kernen. In paragraaf 4.3 van voorliggende rapportage zetten we daarnaast de planoptimalisatiekansen op een rij voor dorpse en landelijke woonmilieus.

Zet in Middelburg in op het creëren van extra, sterke (binnen)stedelijke woonmilieus
Zet in Middelburg in op het creëren van extra, sterke (binnen)stedelijke woonmilieus. Middelburg heeft kwantitatief ongeveer voldoende woningen in plannen om te voorzien in de kwantitatieve behoefte de komende tien jaar (los van vervanging voor beoogde onttrekkingen), maar deze woningen sluiten beperkt aan op de kwalitatieve behoefte: er zijn te weinig sterke (en) binnenstedelijke locaties. Verken welke nu nog onbelichte inbreidingslocaties in en om het centrum mogelijk nog ingezet kunnen worden voor woningbouw en overweeg afhankelijk van de uitkomsten hiervan om het aantal woningen in de laagst scorende suburbane plannen te verlagen. Optimaliseer daarnaast uw bestaande plannen om beter aan te sluiten bij de kwalitatieve vraag. In paragraaf 4.3 van voorliggende rapportage zetten we de planoptimalisatiekansen op een rij voor binnenstedelijke en suburbane woonmilieus.

Scheldekwartier Vlissingen: ontwikkel van binnen naar buiten, voorzie in stedelijke behoefte Vlissingen (en Walcheren)
Het Scheldekwartier in Vlissingen is zowel in onze markttechnische beoordeling als ook tijdens de schouw en door lokale marktpartijen beoordeeld als een sterk, kansrijk plan dat kan voorzien in een brede behoefte. De uitdaging zit in het optimaal benutten van de beschikbare ruimte: het beoogde aantal woningen in het plan is ruim twee keer zo groot als de verwachte behoefte in Vlissingen. Dit vraagt om het maken van keuzes. We adviseren bij de ontwikkeling van het Scheldekwartier 'van binnen naar buiten' te werken en zo aan te sluiten bij het centrum van Vlissingen en de al ontwikkelde deelgebieden (Bestevaer, Zware Plaatmakerij). Zo voorkomt u versnippering binnen de totale gebiedsontwikkeling wanneer deelprojecten uiteindelijk toch niet van de grond komen, bijvoorbeeld doordat het grootste deel van de behoefte op termijn al is ingevuld.

Het Scheldekwartier is primair kansrijk om te voorzien in de behoefte aan stedelijk wonen in Vlissingen, maar kan mogelijk ook voorzien in een deel van de bredere behoefte aan stedelijk wonen op Walcheren. Houd er wel rekening mee dat een belangrijk deel van de vraag in de Walcherse gemeenten lokaal gebonden is (paragraaf 3.5). Monitor de afzet van deelprojecten en de verwachte huishoudensontwikkeling in toekomstige prognoses om de plancapaciteit verder af te stemmen op de te verwachten behoefte. Het noordelijke deel van het Scheldekwartier (Scheldewijk) vinden we daarnaast kansrijk voor invulling van de suburbane woonbehoefte in Vlissingen. De locatie is vanwege de ligging nabij het centrum en voorzieningen sterker dan suburbane ontwikkellocaties aan de randen van Vlissingen en het overschot aan (zachte) plannen in Vlissingen biedt u nog de ruimte om te kiezen. Om de suburbane behoefte optimaal te kunnen bedienen is het wel van belang om te voorzien in een voldoende ruim opgezette en kwalitatief hoogwaardige invulling van de Scheldewijk. Zie ook paragraaf 4.3.

3 Woningmarkt Walcheren

In dit hoofdstuk werken we onze bevindingen over de woningmarkt op Walcheren nader uit. We sluiten hierbij aan op de lijn in de hoofdrapportage van het KWOZ. Dit betekent dat we eerst de totale verwachte huishoudensontwikkeling tonen, vervolgens inzoomen op de ontwikkeling van doelgroepen op Walcheren en tot slot de vertaling maken naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Telkens geven we eerst een totaalbeeld van de regio en vervolgens een toelichting per gemeente. Wanneer we in deze rapportage spreken van 'Middelburg', 'Vlissingen' of 'Veere' bedoelen we de gehele betreffende gemeente.

3.1 Op Walcheren +3.660 huishoudens tot 2040, ontwikkeling verschilt per gemeente

Walcheren: circa +2.710 huishoudens tot 2029, +3.660 huishoudens tot 2040 totaal

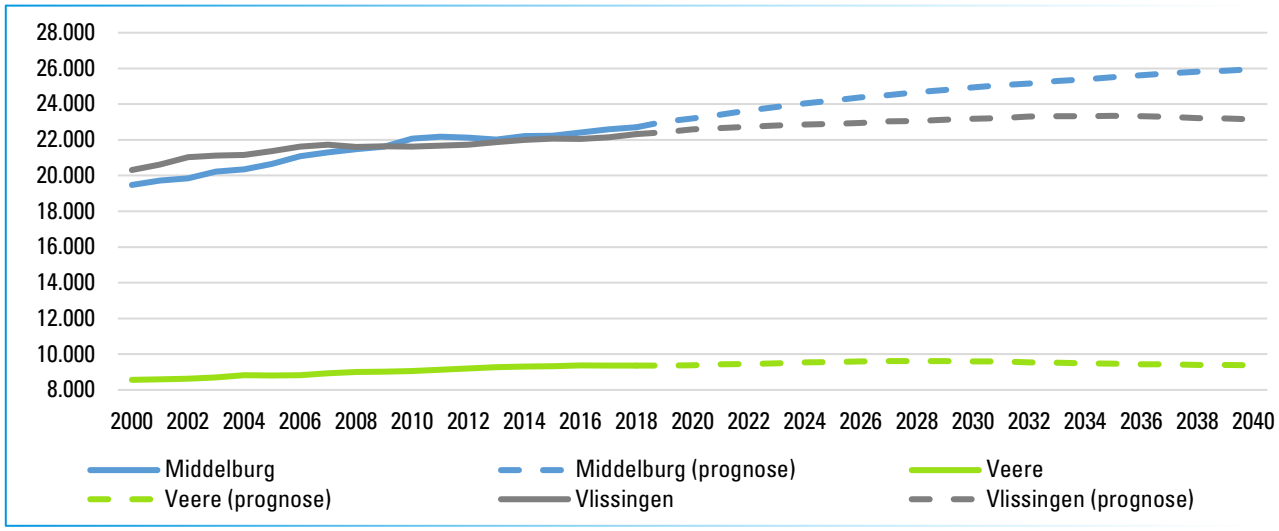
Op dit moment ligt het totaal aantal huishoudens op Walcheren op ruim 54.800 huishoudens. De komende tien jaar komen er naar verwachting zo'n 2.710 huishoudens bij, een toename van circa 5%. Kijken we vooruit tot 2040, dan zien we een verwachte groei van zo'n 3.660 huishoudens, een groei van bijna 7%.

Gemeenten: komende tien jaar overal groei, daarna stabilisatie in Vlissingen en lichte krimp in Veere

Op dit moment nemen Vlissingen en Middelburg beiden ruim 40% van het aantal huishoudens op Walcheren voor hun rekening. De resterende 17% van de huishoudens woont in Veere. We zien in de verwachte huishoudensontwikkeling de komende tien tot twintig jaar grote verschillen tussen de gemeenten:

- **Middelburg** blijft het hardst groeien in aantal huishoudens: +1.770 huishoudens (+8%) tot 2029 en +2.940 huishoudens in totaal tot 2040 (+13%).
- In **Vlissingen** stijgt het aantal huishoudens de komende tien jaar met circa 690 huishoudens (+3%). In de periode hierna komen er nauwelijks nog huishoudens bij en is er dus sprake van stabilisatie.
- Voor **Veere** is de komende tien jaar nog een groei van in totaal 250 huishoudens voorzien, waarna een omslag plaats vindt naar lichte krimp. Rond 2040 ligt het aantal huishoudens naar verwachting rond hetzelfde niveau als in 2019.

Figuur 1: ontwikkeling aantal huishoudens gemeenten op Walcheren



Bron: provinciale prognose 2019, bewerking Stec Groep (2019).

3.2 Huishoudensgroei Walcheren zit primair in 80- en 65-plushuishoudens, in Middelburg ook lichte groei aantal gezinnen

Walcheren: aantal 80-plushuishoudens bijna verdubbeld in 2040, +11% huishoudens 65-80 jaar

Momenteel zijn alleenstaanden en stellen boven de 65 jaar (65-80 jaar en 80+) in absolute aantallen met ruim 17.193 huishoudens de grootste doelgroep op Walcheren. De komende tien jaar komen er op Walcheren nog bijna 2.550 80-plushuishoudens bij en bijna 1.000 huishoudens van 65 tot 80 jaar. De overige doelgroepen krimpen licht in omvang. Kijken we tot 2040 dan zien we een verdere krimp van het aantal jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar. Het aantal alleenstaanden en stellen boven de 65 jaar (65-80 jaar en 80+) groeit juist verder door. Ten opzichte van 2019 is het aantal 80-plushuishoudens in 2040 bijna verdubbeld en het aantal huishoudens van 65 tot 80 jaar is met zo'n 11% toegenomen.

Gemeenten: sterke groei aantal 80-plushuishoudens, in Middelburg ook nog groei aantal gezinnen

We zien in alle gemeenten een sterke groei van het aantal 80-plushuishoudens. Daarnaast zien we ook verschillen:

- In **Veere** zien we een relatief sterke krimp van het aantal jonge kinderloze huishoudens tot 35 jaar (-22% tot 2029 en -37% in totaal tot 2040). Ook de overige doelgroepen krimpen, met uitzondering van de 80-plusgroep. Deze wordt meer dan twee keer zo groot.
- Het beeld voor **Vlissingen** is op hoofdlijnen vergelijkbaar, maar minder extreem: de krimpende groepen krimpen relatief minder hard, de groep 65-80 jarige huishoudens laat ook op de lange termijn nog een groei zien en de groep 80+ huishoudens groeit met circa 87%.
- In **Middelburg** zien we de komende tien jaar nog voor alle groepen een stabiel beeld of lichte groei. In de totale periode 2019-2040 zien we primair groei in de groep 80-plushuishoudens en in iets lichtere mate ook in de groep 65-80-jarigen en gezinnen.

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling naar leeftijd en samenstelling huishouden per gemeente

Middelburg Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	3.170	-60	-2%	-320	-10%
Gezinnen	6.890	+190	+3%	+590	+9%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	6.080	+140	+2%	-80	-1%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jaar	4.890	+460	+9%	+850	+17%
Alleenstaanden & stellen 80+	1.990	+1.050	+53%	+1.910	+96%
Totaal	**23.020**	**+1.770**	**+8%**	**+2.940**	**+13%**
Veere **Doelgroep**	**Huis-houdens 2019**	**Ontwikkeling 2019-2029**	**Ontwikkeling 2019-2029 relatief**	**Ontwikkeling 2019-2040**	**Ontwikkeling 2019-2040 relatief**
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	590	-130	-22%	-220	-37%
Gezinnen	3.010	-110	-4%	-130	-4%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	2.230	-280	-13%	-640	-29%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jaar	2.660	+100	+4%	-40	-2%
Alleenstaanden & stellen 80+	880	+670	+76%	+1.040	+119%
Totaal	**9.360**	**+250**	**+3%**	**+10**	**0%**
Vlissingen **Doelgroep**	**Huis-houdens 2019**	**Ontwikkeling 2019-2029**	**Ontwikkeling 2019-2029 relatief**	**Ontwikkeling 2019-2040**	**Ontwikkeling 2019-2040 relatief**
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	3.260	-120	-4%	-500	-15%
Gezinnen	6.090	-230	-4%	-370	-6%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	6.320	-210	-3%	-670	-11%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jaar	4.920	+420	+9%	+620	+13%
Alleenstaanden & stellen 80+	1.860	+820	+44%	+1.620	+87%
Totaal	**22.440**	**+690**	**+3%**	**+710**	**+3%**

Totale Walcheren Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	7.020	-310	-4%	-1.040	-15%
Gezinnen	15.990	-150	-1%	+90	+1%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	14.630	-350	-2%	-1.390	-10%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jaar	12.470	+980	+8%	+1.420	+11%
Alleenstaanden & stellen 80+	4.730	+2.540	+54%	+4.570	+97%
Totaal	**54.820**	**+2.710**	**+5%**	**+3.660**	**+7%**

Bron: provinciale prognose 2019, bewerking Stec Groep (2019). Aantal afgerond op tientallen, percetages afgerond op hele procenten.

Circa tweederde netto groei huishoudens tot 2040 landt in stedelijk woonmilieu, bijna een derde in dorps/suburbaan woonmilieu

Als basis voor de kwalitatieve woningbehoefte vertalen we de prognosecijfers naar specifieke doelgroepen. We hanteren onze Stec-Doelgroepenindeling van 25 doelgroepen, gebaseerd op woonmilieu, leeftijd, inkomen en samenstelling van huishoudens. We gebruiken harde gegevens van het CBS, de Provinciale prognose 2019, WoON2015 en WoON2018 om tot indicatieve aantallen en de ontwikkeling van deze doelgroepen te komen. Met ons model brengen we de huidige omvang van de doelgroepen in beeld en geven een doorkijk naar 2029 en 2040.

Op Walcheren valt op dat de netto huishoudensgroei naar verwachting voor een belangrijk deel in stedelijke woonmilieus landt. De groei de komende tien jaar (circa +2.710 huishoudens) landt voor zo'n 61% in stedelijke woonmilieus, kijken we naar de hele periode 2019-2040 (circa +3.660 huishoudens) dat gaat zelfs om zo'n 67%. Het gaat overwegend om 65-plushuishoudens en beperkt om gezinnen. Zie onderstaande tabel.

Tabel 2: Doelgroepenontwikkeling 25 doelgroepen - Walcheren

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	3.200	-95	-415
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	220	-5	-25
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	920	-25	-115
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	2.405	-5	+40
Stads-elite		gezinnen	hoog	4.000	+35	+170
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4.675	-10	-250
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.135	+15	-130
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	5.035	+995	+1.805
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3.690	+760	+1.380
Vroeg Volwassen	Suburbaan/dorps	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.325	-60	-195
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	820	-25	-115
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	1.450	-20	-5
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	5.377	-85	-55
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.806	-75	-230
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.831	-135	-435
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	3.614	+745	+1.235
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	2.745	+560	+945
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	295	-60	-110
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	230	-35	-65

Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	171	-5	-5
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	2.589	-65	-60
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	773	-95	-220
Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	406	-50	-115
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	909	+195	+270
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.198	+260	+360
Totaal				**54.820**	**+2.710**	**+3.660**

Bron: Provinciale prognose (2019), WoON2015, WoON2018. Bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijftallen.

3.3 Sterke behoefte aan nultredenwoningen en middenhuur, in steden in lichtere mate ook aan reguliere grondgebonden koop

De omvang en ontwikkeling van de doelgroepen op Walcheren zoals hiervoor beschreven vertalen we in deze paragraaf naar een indicatieve kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. We maken hierbij gebruik van het Stec-Doorstroommodel. De toekomstige opgave is verdeeld naar product-marktcombinaties (PMC's). Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijs- en oppervlakteklassen. De aantallen in onderstaande figuur zijn indicatief, maar geven wel een duidelijk beeld van binnen welke PMC's op termijn overschotten en tekorten ontstaan.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook de neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruit kijken.

Appartementen/nultredenwoningen in het model zijn appartementen (met lift) of levensloopbestendige grondgebonden woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes (zoals een slaapkamer) op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen. De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.

Walcheren: primair behoefte aan nultedenwoningen en middenhuur

De forse huishoudensgroei op Walcheren resulteert in een positieve opgave in bijna alle PMC's. Wel zien we op totaalniveau van Walcheren (onderstaande figuur) primair behoefte aan nultredenwoningen en middenhuur en in mindere mate nog aan (middeldure) reguliere grondgebonden koopwoningen. In het kleine sociale huursegment zien we wel relatief grote theoretische overschotten ontstaan. Het gaat om zowel kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen als ook om sociale huurappartementen tot 80 m² (bijvoorbeeld portiekflats en maisonnettes). Dit betekent niet direct dat hier nu overal al sprake is van een lage marktdruk die ook terug te zien is in bijvoorbeeld wachtlijsten. Wel betekent het dat de marktdruk naar verwachting afneemt op termijn, zeker wanneer huishoudens hun gewenste doorstroomwens kunnen realiseren.

DUIDING BEHOEFTE AAN VRIJESECTORHUUR

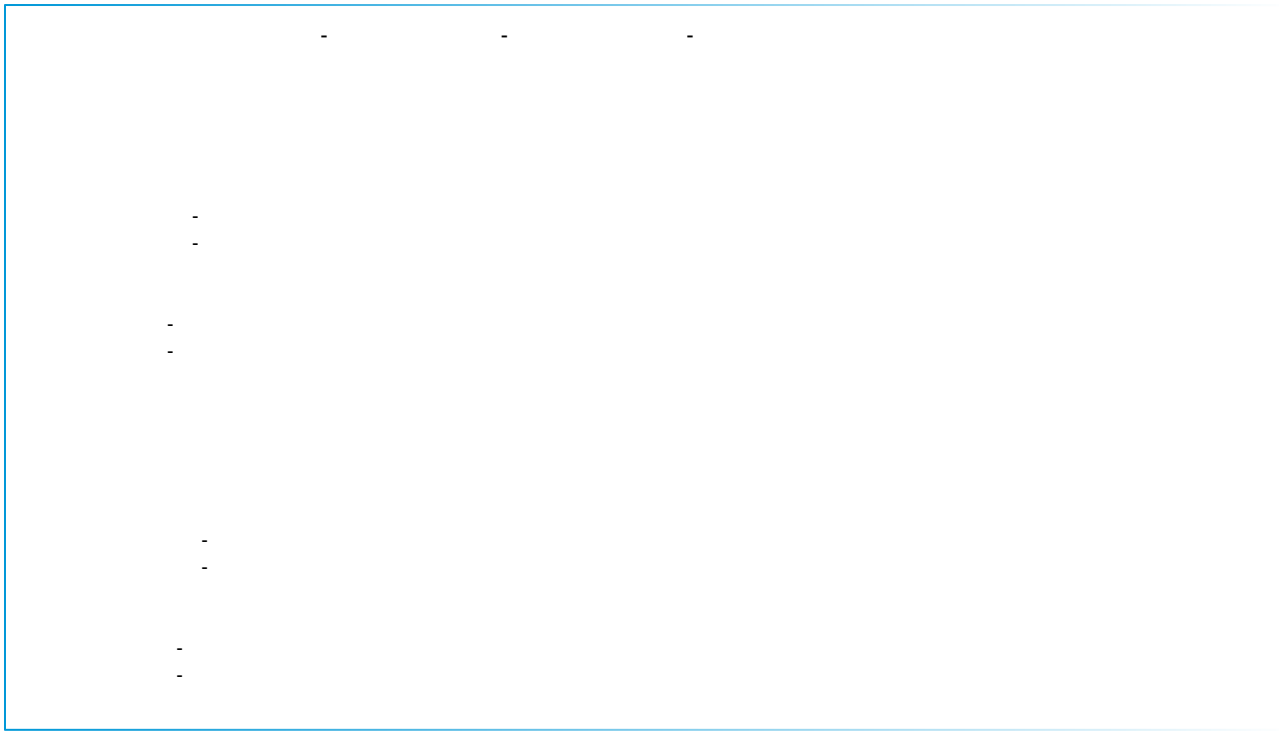
Uit de behoefteraming blijkt een behoefte aan vrijesectorhuurwoningen. Dit segment is nu nog beperkt aanwezig in de Walcherse voorraad, terwijl dit segment wel voorziet in behoefte van huishoudens die op zoek zijn naar een flexibele en/of onderhoudsarme woonruimte. Toevoeging van dit segment verrijkt de Walcherse woningmarkt en stimuleert doorstroming. Houd er wel rekening mee dat vrijesectorhuur op Walcheren concurreert met de relatief betaalbare bestaande koopvoorraad. Bij toevoeging van dit segment is het daarom cruciaal om te kiezen voor sterke locaties en een relatief betaalbare huurprijs. Het gaat op Walcheren om dan ook om middenhuur (tot maximaal € 900 á € 1.000) en - anders dan bijvoorbeeld in de Randstad – niet of nauwelijks om dure huur (€ 1.000+).

Gemeenten: in Veere enkel nog uitbreidingsopgave voor nultredenwoningen, in Vlissingen en Middelburg daarnaast ook nog behoefte aan reguliere grondgebonden koop en middenhuur

In bijlage C is de behoefte uitgesplitst naar PMC's op gemeenteniveau weergegeven. We zien in alle gemeenten een sterke behoefte aan nultredenwoningen. Daarnaast zien we ook verschillen:

- In **Middelburg** en **Vlissingen** zien we naast de behoefte aan nultredenwoningen ook nog behoefte aan toevoeging van reguliere grondgebonden woningen in het (middeldure) koopsegment en in de middenhuur. Deze behoefte ontstaat doordat het aantal gezinnen stabiel blijft/nog licht groeit en een deel van jongere doelgroep tot 35 jaar wil doorstromen vanuit een sociale huurwoning naar een koop- of middenhuurwoning.
- De theoretische overschotten in kleine sociale huurwoningen worden hier ook deels door deze gewenste doorstroming veroorzaakt. Daarnaast krimpt de jonge doelgroep met een laag inkomen op heel Walcheren. De woningen die zij achterlaten (deels portiekflats en maisonnettes) sluiten lang niet altijd aan bij de behoefte van de groeiende groep oudere huishoudens.
- In **Veere** zien we enkel nog behoefte aan meer nultredenwoningen. In alle reguliere grondgebonden segmenten zien we – afhankelijk van het prijssegment grotere of kleinere – theoretische overschotten ontstaan. Dit is het gevolg van de aanhoudende vergrijzing: alleen de 65-plusdoelgroep groeit nog en dan vooral de 80-plusgroep. Deze groep wil doorstromen naar een nultredenwoning, terwijl de groep die interesse heeft in de (doorgaans reguliere grondgebonden) woning die vrijkomt juist kleiner wordt.

Figuur 2: Behoefte vertaald naar PMC's 2019-2028 Walcheren



Bron: WoON2015, WoON2018, Provinciale prognose (2019), bewerking Stec Groep (2019).

INTERPRETATIE VAN OVERSCHOTTEN EN TEKORTEN

Let wel, de theoretische overschotten en tekorten ontstaan wanneer alle doelgroepen hun verhuiswensen kunnen realiseren. In de praktijk is de woningmarkt een aanbodmarkt en zijn doelgroepen niet altijd in staat hun verhuiswens te realiseren, doordat zij hier financieel niet toe in staat zijn of omdat de gewenste woning niet beschikbaar is in de bestaande voorraad. De figuur geeft wel een goede indicatie in welke segmenten de grootste risico's ontstaan op leegstand en achteruitgang. Op termijn leidt een ontspannen markt zonder ingrijpen tot waardedaling, waardoor woningen in de nu nog relatief duurdere segmenten terugzakken naar een lager prijssegment. De grootste risico's zijn vooral aanwezig in die PMC's/woningen waar zowel een overschot van dreigt te ontstaan, en die ook qua woning- en omgevingskenmerken relatief kwetsbaar zijn. In de volgende hoofdstukken brengen we de kenmerken van de bestaande voorraad en kwetsbaarheden in beeld. Hierbij leggen we nadrukkelijk ook het verband tussen de kwetsbaarheid en de marktdruk (behoefte of overschot) per PMC.

Lokale marktpartijen zien gedifferentieerde behoefte aan (levensloopbestendige) woonproducten voor groeiende groep ouderen

Zoals hiervoor beschreven is de opgave voor de groeiende groep ouderen op de woningmarkt groot en zit deze opgave primair in het vergroten van de voorraad nultredenwoningen. Om meer gevoel te krijgen bij kansrijke concepten voor deze groeiende doelgroep zijn lokale marktpartijen (zorgpartijen, ontwikkelaars, architecten, corporaties en makelaars) gevraagd welke kansen zij zien. We vatten de belangrijkste uitkomsten op basis van de respons[1] hier samen:

- De vergrijzing wordt onderschreven en zorgt voor een gedifferentieerde behoefte aan (levensloopbestendige) woonproducten voor deze doelgroep.
- Een deel van de vitale ouderen (vaak tussen de 60 en 70 jaar) kiest nog voor een (comfortabele) reguliere middeldure grondgebonden koopwoning in de stad.
- Het andere deel van deze groep kiest – net als de 70- en 80-plusgroep – vaak bewust voor een nultredenwoning. Het gaat in veel gevallen om een huur- of koopappartement in binnenstedelijk gebied, bij voorkeur niet op de begane grond (in verband met gevoel van veiligheid). Het prijssegment hangt sterk samen met de bestedingsruimte: voor een deel van de ouderen die voorheen ook al huurden en niet kunnen kopen wordt nu een behoefte aan (sociale) huur-nultredenwoningen gesignaleerd door een van de marktpartijen. Voor ouderen met meer vermogen zijn juist middeldure tot dure koopappartementen kansrijk.
- In suburbane en vooral dorpse woonmilieus kan het ook gaan om andere nultredenconcepten zoals een grondgebonden levensloopbestendige woning (patiowoning). In meer perifere gebieden is een voldoende hoog voorzieningenniveau in de omgeving hierbij wel een aandachtspunt.
- Overall geven marktpartijen aan dat de oudere doelgroep op de woningmarkt overwegend op zoek is naar een comfortabel woonproduct en daarmee samenhangend meer dan andere doelgroepen de voorkeur heeft voor nieuwbouw.

[redacted]

Relatie (gebruik) bestaande voorraad en geschetste opgaven: bovengemiddeld aandeel tweede woningen leidt niet direct tot extra woningbehoefte

In deze paragraaf zoomen we in op het gebruik van de reguliere bestaande woningvoorraad. Hierbij onderscheiden we 4 mogelijkheden. Hierna lichten we per mogelijkheid toe hoe woningen als dusdanig zijn geclassificeerd.

- **Regulier bewoond**: woning wordt regulier bewoond en er wordt geen forensenbelasting betaald. Een woning is als bewoond gedefinieerd als er in het WOZ-register een gebruiker en/of in het BRP-register een bewoner bekend is bij de gemeente.
- **Tweede woning**: woningen die niet als hoofdverblijf gebruikt worden. Voor deze woning wordt forensenbelasting betaald en zijn daardoor als dusdanig geclassificeerd[2].
- **Leegstaand**: in het WOZ- en BRP-register is geen bewoner/gebruiker geregistreerd.
- **Onbekend**: resterende categorie. Registers geven geen uitsluitsel over gebruik woning.

In onderstaande tabel is het gebruik van de voorraad per gemeente weergegeven. Hierin valt op dat het aandeel woningen dat als tweede woning wordt gebruik in **Veere** relatief hoog ligt (9%) ten opzichte van het gemiddelde op Walcheren (2,6%), maar ook ten opzichte van het gemiddelde voor heel Zeeland (3,1%). Dit betekent overigens niet dat er daarmee ook direct sprake is van een extra woningbehoefte. In het tekstkader hierna lichten we dit toe. In **Vlissingen** en **Middelburg** ligt het aandeel woningen dat als tweede woning wordt gebruikt beneden het gemiddelde van de regio en provincie.

Tabel 3: Gebruik reguliere woningvoorraad Zeeland en per regio

Gemeente		Totaal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Middelburg	Aantal	23.685	22.625	205	490	370
	Aandeel	100%	95,5%	0,9%	2,1%	1,6%
Veere	Aantal	11.045	9.355	990	305	395
	Aandeel	100%	84,7%	9,0%	2,8%	3,6%
Vlissingen	Aantal	22.935	21.380	440	710	400
	Aandeel	100%	93,2%	1,9%	3,1%	1,7%
Totaal Walcheren	**Aantal**	**57.665**	**53.360**	**1.635**	**1.505**	**1.165**
	Aandeel	**100%**	**92,5%**	**2,8%**	**2,6%**	**2,0%**

Bron: BAG (2019), gemeentelijke WOZ- en BRP-registraties (2019), bewerking Stec Groep (2019).

BOVENGEMIDDELD AANDEEL TWEEDE WONINGEN LEIDT NIET DIRECT TOT EXTRA WONINGBEHOEFTE

Het aandeel tweede woningen ligt relatief hoog in de gemeente Veere. Het aandeel ligt hier rond de 9%. Dit duidt niet echter direct op een extra (nieuwbouw)behoefte. We zien dat het leegstandspercentage boven frictieleegstand (2%) ligt, waarmee de druk op de woningmarkt overall relatief beperkt lijkt. Ook krimpen de jonge doelgroepen op termijn in omvang, waarmee de druk vanuit reguliere huishoudens op het niet-nultreden segment op termijn verder afneemt.

[2] Bedoeld voor personen die, zonder dat ze hun hoofdverblijf in de gemeente hebben, meer dan negentig dagen per jaar een gemeubileerde woning tot hun beschikking hebben voor zichzelf of voor hun gezin.

3.4 Circa 60% tot 70% behoefte Walcheren gericht op stedelijk woonmilieu, in Veere primair behoefte aan dorps wonen

Walcheren: 60% tot 70% behoefte Walcheren gericht op stedelijk woonmilieu, resterende behoefte overwegend suburbaan/dorps

De hiervoor beschreven huishoudensontwikkeling en behoefte aan PMC's kan ook worden vertaald naar een indicatieve behoefte naar woonmilieus. Deze verdeling is voor de regio en per gemeente weergegeven in onderstaande tabel. Op het totaal van **Walcheren** gaat circa 60 tot 70% van de behoefte uit naar stedelijke woonmilieus. De resterende behoefte gaat overwegend uit naar een suburbaan (Middelburg of Vlissingen) of dorps (Veere) woonmilieu. Het aandeel behoefte aan landelijk wonen is relatief beperkt.

Gemeenten: in Vlissingen en Middelburg primair behoefte aan stedelijk wonen, in Veere primair behoefte aan dorps wonen

De behoefte uitgesplitst naar woonmilieus verschilt logischerwijs tussen de gemeenten: in Middelburg en Vlissingen is de behoefte aan stedelijke woonmilieus dominant – in lijn met de huidige stedelijkheid van deze steden. In Veere – bestaande uit meerdere kernen – gaat de behoefte primair uit naar dorps wonen. Hier zien we ook nog een lichte behoefte aan landelijk wonen. In absolute aantallen gaat het hier echter niet om grote aantallen.

Tabel 4: Behoefte naar type woonmilieu per gemeente en regio totaal

	Stedelijk	Suburbaan/dorps	Landelijk	Totaal
Middelburg	60% - 70% *(1.060 - 1.240)*	30% - 40% *(530 - 710)*	0% - 10% *(0 - 180)*	100% *(1.770)*
Veere	0% - 0% *(0 - 0)*	70% - 80% *(170 - 200)*	20% - 30% *(50 - 70)*	100% *(250)*
Vlissingen	70% - 80% *(490 - 560)*	20% - 30% *(140 - 210)*	0% *(0)*	100% *(690)*
Totaal Walcheren	60% - 70% *(1.630 - 1.900)*	30% - 40% *(820 - 1.090)*	0% - 10% *(0 - 270)*	100% *(2.710)*

3.5 Samenhang Walcherse woningmarkt, maar ook sterke lokale verhuisdynamiek

Tot slot brengen we in de verhuisdynamiek binnen en tussen de Walcherse gemeenten in beeld, zie onderstaande tabel. Hieruit blijkt dat er een duidelijke samenhang is op de **Walcherse woningmarkt**: van de verhuisde personen **vanuit Middelburg** landt 12% in Vlissingen en 5% in Veere. Voor **Vlissingen** geldt dat zo'n 12% van de verhuisde personen andersom landt in Middelburg en zo'n 3% in Veere. Van de verhuisde personen vanuit **Veere** landt zo'n 27% in de andere Walcherse gemeenten: 17% in Middelburg en 10% in Vlissingen.

Tegelijkertijd zien we dat er ook sprake is van een **sterke lokale verhuisdynamiek**, vooral in Middelburg en Vlissingen. In **Middelburg** kiest bijna 55% van de verhuisde personen ervoor om binnen Middelburg te blijven, in **Vlissingen** ligt dit aandeel zelfs op 62%. In **Veere** ligt dit aandeel met 46% iets lager. Dit totaalbeeld van de verhuisdynamiek op Walcheren duidt erop dat invulling van de behoefte in theorie in beperkte uitwisselbaar is, maar dat een belangrijk deel van de vraag tegelijkertijd lokaal gebonden is.

Tabel 5: Verhuisdynamiek binnen en tussen Walcherse gemeenten

Naar / Van	Middelburg	Vlissingen	Veere	Overige gemeenten	Totaal
Middelburg	54%	12%	5%	30%	100%
Vlissingen	12%	62%	3%	23%	100%
Veere	17%	10%	46%	28%	100%

Bron: CBS migratiegegevens over de periode 2011-2017, bewerking Stec Groep (2019)

4 Confrontatie, beoordeling en optimalisatie plannen

In dit hoofdstuk verdiepen we op de bestaande woningbouwplannen. We confronteren deze met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (4.1) en beoordelen de plannen vanuit een markttechnisch perspectief (4.2). Vervolgens zetten we kansen voor optimalisatie van de woonprogrammering op Walcheren op een rij (4.3). Tot slot laten we de effecten op hoofdlijnen zien van 'kiezen binnen de woonprogrammering' aan de hand van een indicatieve mini-MKBA (4.4).

4.1 Theoretisch overschot aan plannen op Walcheren en kwalitatieve mismatch: te veel suburbaan en te weining stedelijk in Middelburg, te veel stedelijk in Vlissingen

Walcheren: kwantitatief 400 tot 1.100 meer woningen in plannen dan behoefte komende tien jaar, overschot zit overwegend in suburbaan woonmilieu

Voor we overgaan tot beoordeling van de bestaande woningbouwplannen zetten we de plancapaciteit eerst af tegen de behoefte de komende tien jaar. Zie onderstaande tabel. Hieruit blijkt dat de plancapaciteit op Walcheren (circa +3.800 woningen) de behoefte (circa +2.710 huishoudens) de komende tien jaar overtreft. Het gaat om een verschil van bijna 1.100 woningen. Houden we rekening met voorgenomen onttrekkingen (sloop en herstructurering), dan komt het overschot uit op circa 400 woningen.
Het overschot zit kwalitatief vrijwel volledig in beoogde suburbane woonmilieus. De plannen voor stedelijke en landelijke woonmilieus liggen op het niveau van Walcheren qua aantallen rond de bandbreedten van de behoefte aan deze woonmilieus. Wel zien we een geografische mismatch (behoefte versus plannen op gemeenteniveau). Dit lichten we hierna verder toe.

Gemeenten: Middelburg kwantitatief in balans maar teveel suburbaan en te weinig stedelijk, Vlissingen te veel (stedelijke) plannen, Veere te veel (landelijke) plannen

- Het theoretisch overschot zit in absolute aantallen vooral in **Vlissingen**, waar plannen zijn voor toevoeging van bijna 1.720 woningen de komende tien jaar en onttrekking van ruim 250 woningen. De netto groei van de voorraad van circa 1.470 woningen die hieruit volgt staat tegenover een behoefte aan nog circa 700 extra woningen. Het gaat vooral om een overschot aan stedelijke plannen op gemeenteniveau en in mindere mate om suburbane plannen.
- Ook in **Veere** zijn er meer plannen (410 woningen) dan dat er behoefte is de komende tien jaar (circa 250 huishoudens). Wanneer we rekening houden met beoogde onttrekkingen (bijna 110 woningen) komt het overschot uit op ruim 50 woningen. Het gaat om een overschot in beoogde landelijke woonmilieus, het beoogde aantal woningen in een dorps woonmilieu ligt ongeveer in lijn met de behoefte.
- In **Middelburg** ligt het aantal geplande woningen kwantitatief relatief dicht bij de behoefte. Er is een theoretisch tekort van zo'n 95 woningen. Rekenen we de beoogde onttrekkingen mee dan zien we een tekort van circa 430 woningen ontstaan. Wel is er een kwalitatieve mismatch: het aantal beoogde woningen in stedelijk woonmilieu is relatief beperkt, terwijl de behoefte aan dit woonmilieu juist relatief groot is. Tegelijkertijd zijn er veel woningen beoogd in een suburbaan woonmilieu, terwijl de behoefte hieraan juist lager ligt dan het beoogde aantal woningen. Zie onderstaande tabel.

Tabel 6: Confrontatie plannen en behoefte per gemeente en Walcheren totaal naar woonmilieu

		Plancapaciteit *(hard / zacht)*	Behoefte '19-'29	Confrontatie	Geplande onttrekkingen	Confrontatie incl. onttrekkingen
Middelburg	Stedelijk	86	1.060 - 1.240	--		
	Dorps/Suburbaan	1.577	530 - 710	++		
	Landelijk	12	0 - 180	0		
	Totaal	**1.675** *(911 / 764)***	**1.770**	**-95**	**-334**	**-429**
Veere	Stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
	Dorps/Suburbaan	161	170 - 200	0/-		
	Landelijk	249	50 - 70	++		
	Totaal	**410** *(157 / 253)****	**250**	**160**	**-108**	**52**
Vlissingen	Stedelijk	1.386	490 - 560	++		
	Dorps/Suburbaan	320	140 - 210	+		
	Landelijk	11	0	0		
	Totaal	**1.717** *(1.020 / 697*)*	**690**	**1.027**	**-252**	**775**
Totaal Walcheren	Stedelijk	1.472	1.630 - 1.900	0/-		
	Dorps/Suburbaan	2.058	820 - 1.090	++		
	Landelijk	272	0 - 270	0		
	Totaal	**3.802** *(2.088 / 1.714*)*	**2.710**	**1.092**	**-694**	**398**

Bron: gemeente Middelburg, gemeente Veere, gemeente Vlissingen (2019), Provinciale prognose (2019), bewerking en beoordeling Stec Groep (2019). *Scheldekwartier: t/m 2028 1.273 woningen, waarvan een deel een deel hard en een deel zacht. De exacte verhouding is onbekend, het plan is voor 50% als hard en voor 50% als zacht plan meegenomen. Er zijn nog 176 woningen na 2028 gepland. **In totaal 367 van de hier genoemde woningaantallen in plannen landt in periode na 2025. *** In totaal 12 van de hier genoemde woningaantallen in plannen landt in periode na 2025.

4.2 Markttechnische beoordeling plannen met objectief afwegingskader

Hierna beoordelen we alle plannen vanuit markttechnisch perspectief. We lichten eerst de methode kort toe en werken vervolgens de resultaten uit.

Objectieve markttechnische beoordeling aan de hand van beoordelingskader

Om alle plannen objectief te kunnen beoordelen is eerst een beoordelingskader opgesteld. Hierin onderscheiden we 4 hoofdcriteria waarop plannen punten kunnen scoren: **aansluiting op (middel)-langetermijnbehoefte**, bijdrage aan **structuurversterking**, specifieke **bijzonderheden** en **locatiekwaliteit**. Per criterium kunnen plannen telkens 0 tot 3 punten scoren. De optelsom van de scores op de 4 criteria bepaalt de totaalscore en daarmee de eindbeoordeling. Het eindoordeel varieert van 'sterk beneden gemiddeld' (1) tot 'sterk bovengemiddeld' (5) Het beoordelingskader en een overzicht van de deelscores is opgenomen in bijlage A. In aanvulling op de objectieve markttechnische beoordeling zijn de grootste plannen ook geschouwd. De beoordeling van deze locaties is opgenomen in bijlage B.

Walcheren: (sterk) bovengemiddeld scorende plannen (2.318 woningen) onvoldoende om totale groei Walcheren komende tien jaar op te vangen, verdeling over gemeenten ongelijk

De markttechnische beoordeling hebben we uitgewerkt in onderstaande tabel. In totaal scoren circa 29 plannen (sterk) bovengemiddeld. In totaal zijn er circa 2.318 woningen opgenomen in deze plannen, iets minder dan de huishoudensgroei de komende tien jaar op Walcheren (+2.710). Tegelijkertijd zijn er ruim 810 woningen opgenomen in plannen die (sterk) beneden gemiddeld scoren. Hierna zoomen we in op de relatief sterkst scorende plannen per gemeente.

Middelburg: ruim 750 woningen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen, Veersepoort, Mortiere en Rittenburg grootste (sterk) bovengemiddeld scorende plannen

In totaal zijn er in Middelburg circa 755 woningen opgenomen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen. Dit is relatief beperkt ten opzichte van de te verwachten huishoudensgroei de komende tien jaar (+1.770). De grootste (sterk) bovengemiddeld scorende plannen zijn Veersepoort, Mortiere en Rittenburg, gevolgd door Zuidsingel en Churchilllaan.

Veere: circa 220 woningen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen, Singelgebied Domburg en Oost (Serooskerke) grootste (sterk) bovengemiddelde scorende plannen
In totaal zijn er in Veere circa 220 woningen opgenomen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen. Dit komt in de buurt van de te verwachten huishoudensgroei de komende tien jaar (+250). De grootste (sterk) bovengemiddeld scorende plannen zijn Singelgebied Domburg en plan Oost (Serooskerke).

Vlissingen: sterk bovengemiddeld scorend Scheldekwartier (1.273 woningen) overtreft behoefte
Het plan Scheldekwartier in Vlissingen scoort sterk bovengemiddeld en omvat circa 1.273 geplande woningen de komende tien jaar. De overige bovengemiddeld scorende plannen in Vlissingen vertegenwoordigen nog zo'n 70 woningen. Hiermee ligt het aantal woningen (1.343) in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen boven de te verwachten groei tot 2029 (+690) en tot 2040 (+710 huishoudens).

Overall ook kwalitatieve mismatch in PMC's: veel reguliere grondgebonden koopwoningen beoogd in plannen, behoefte gaat juist voor belangrijk deel uit naar nultredenproducten en middenhuur
Op basis van de beschikbare informatie lijkt een belangrijk deel van de geplande woningen op **Walcheren** te bestaan uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Dit terwijl de behoefte juist voor een belangrijk deel ook uit **nultredenwoningen en (midden)huur** bestaat. In **Veere** zien we zelfs alleen nog behoefte aan netto toevoeging van nultredenwoningen. In totaal scoren 54 van de van 84 plannen 1 of 0 punten op de subindicator 'behoefte' in onze beoordeling (bijlage A). Deze plannen sluiten dus volledig beperkt of niet aan op de behoefte. Het gaat om ruim 20% van de geplande woningen. De overige plannen scoren 3 punten, omdat deze plannen ieder op z'n minst een type PMC bevatten waar veel behoefte aan is. Naar verwachting bevatten ook deze plannen echter grote aantallen reguliere grondgebonden koopwoningen.

Tabel 7: Status en markttechnische beoordeling woningbouwplannen Walcheren

Plannaam	Gemeente	Kern	Status	Woon-milieu	Restplan-capaciteit	Beoordeling
Veersepoort fase 5	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	105*	Sterk bovengemiddeld
Zuidsingel	Middelburg	Middelburg	Hard	Stedelijk	46	Sterk bovengemiddeld
Achter de Houttuinen	Middelburg	Middelburg	Zacht	Stedelijk	28	Sterk bovengemiddeld
Locatie Knotwilg	Veere	Oostkapelle	Zacht	Dorps	9	Sterk bovengemiddeld
Locatie Zeester	Veere	Meliskerke	Hard	Landelijk	6	Sterk bovengemiddeld
Centrum	Veere	Vrouwenpolder	Zacht	Landelijk	25	Sterk bovengemiddeld
Sprencklaan	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	1	Sterk bovengemiddeld
Langendam/Ooststraat	Veere	Zoutelande	Hard	Dorps	-	Sterk bovengemiddeld
Dorpsplein 34/35	Veere	Koudekerke	Zacht	Dorps	-	Sterk bovengemiddeld
Scheldekwartier (stad, werf,wijk)	Vlissingen	Vlissingen	Hard/Zacht	Stedelijk	1.273*	Sterk bovengemiddeld
Mortiere	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	350	Sterk bovengemiddeld
Churchilllaan	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	80	Sterk bovengemiddeld
Singelgebied Domburg	Veere	Domburg	Hard	Dorps	64	Sterk bovengemiddeld
Rotterdamsekaai	Middelburg	Middelburg	Zacht	Stedelijk	12	Sterk bovengemiddeld
Herstructurering Noordweg	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	2	Sterk bovengemiddeld
Rittenburg fase 3	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	91*	Bovengemiddeld
Oost	Veere	Serooskerke	Zacht	Landelijk	45	Bovengemiddeld
Hubo/supermarkt	Veere	Koudekerke	Zacht	Dorps	28	Bovengemiddeld
Petruskerk	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	21	Bovengemiddeld
Rittenburg fase 1+2	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	20	Bovengemiddeld
Morgenster	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	20	Bovengemiddeld
OLV kerk	Vlissingen	Vlissingen	Zacht	Stedelijk	20	Bovengemiddeld
Aluminiumfabriek/school	Veere	Gapinge	Zacht	Landelijk	15	Bovengemiddeld
Basisschoollocatie	Veere	Zoutelande	Zacht	Dorps	14	Bovengemiddeld
Van Doesburgcentrum	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	13	Bovengemiddeld
MFA Amicitia	Veere	Aagtekerke	Zacht	Landelijk	12	Bovengemiddeld
CPOZ Paauwenburg	Vlissingen	Paauwenburg	Hard	Suburbaan	8	Bovengemiddeld
Lammerenburg III	Vlissingen	G.-Lammerenb.	Hard	Suburbaan	8	Bovengemiddeld
Wijkhuisweg 2	Veere	Oostkapelle	Zacht	Landelijk	2	Bovengemiddeld
In- en uitbreiding Sint Laurens	Middelburg	Sint Laurens	Zacht	Dorps	260*	Gemiddeld
Claverveld	Vlissingen	West-Souburg	Hard	Suburbaan	150	Gemiddeld

Plannaam	Gemeente	Kern	Status	Woon-milieu	Restplan-capaciteit	Beoordeling
Hazenburg	Middelburg	Arnemuiden	Hard	Dorps	85	Gemiddeld
Cleene Hooge	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	80*	Gemiddeld
Oranjeplein	Veere	Veere	Zacht	Landelijk	23	Gemiddeld
Sportlaan	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	20	Gemiddeld
Oranjeplein - zorg	Vlissingen	Souburg/Ritthem	Zacht	Suburbaan	20	Gemiddeld
Vlissingsestraat	Vlissingen	Souburg/Ritthem	Hard	Suburbaan	14	Gemiddeld
MFC basisschoollocatie	Veere	Biggekerke	Zacht	Landelijk	6	Gemiddeld
Langendam 44 t/m 56	Veere	Zoutelande	Zacht	Dorps	5	Gemiddeld
Valkenburgstraat	Veere	Meliskerke	Hard	Landelijk	4	Gemiddeld
Torenstraat 12-14-16	Veere	Meliskerke	Zacht	Landelijk	3	Gemiddeld
Tienden 2	Veere	Zoutelande	Hard	Dorps	2	Gemiddeld
Duinweg	Veere	Oostkapelle	Hard	Dorps	2	Gemiddeld
Kleine markt	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	2	Gemiddeld
Piet Heinstraat	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	1	Gemiddeld
Augustinushof	Veere	Vrouwenpolder	Hard	Landelijk	1	Gemiddeld
Veersehof	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	-	Gemiddeld
Duinweg-West	Veere	Oostkapelle	Hard	Dorps	-	Gemiddeld
Molenwal Westkapelle	Veere	Westkapelle	Hard	Dorps	-7	Beneden gemiddeld
Swerfrust	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	33*	Beneden gemiddeld
Nimmerdor II en III	Veere	Grijpskerke	Hard	Landelijk	30	Beneden gemiddeld
Baskensburg dierenasiellocatie	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	20	Beneden gemiddeld
Nimmerdor I	Veere	Grijpskerke	Hard	Landelijk	13	Beneden gemiddeld
Mijnsherenstraat	Veere	Veere	Zacht	Landelijk	10*	Beneden gemiddeld
Calandplein	Veere	Westkapelle	Hard	Dorps	10	Beneden gemiddeld
Zanddijk	Veere	Veere	Hard	Landelijk	6	Beneden gemiddeld
Locatie Meulenberg	Veere	Serooskerke	Zacht	Landelijk	6	Beneden gemiddeld
Fort den Haakweg	Veere	Vrouwenpolder	Zacht	Landelijk	5	Beneden gemiddeld
Baskensburg 3.1	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	4	Beneden gemiddeld
Vriezeveenseweg	Veere	Gapinge	Hard	Landelijk	3	Beneden gemiddeld
Wilgenhoekweg	Veere	Serooskerke	Hard	Landelijk	1	Beneden gemiddeld
Dauwendaele winkelcentrum	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	-	Beneden gemiddeld
Mastgatstraat	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	-	Beneden gemiddeld
Zeeduinsepoort	Veere	Oostkapelle	Hard	Dorps	-	Beneden gemiddeld
Molenwerf	Veere	Meliskerke	Hard	Landelijk	-	Beneden gemiddeld
Essenvelt	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	400*	Sterk beneden gemiddeld
Bouwlust III fase 3	Veere	Aagtekerke	Zacht	Landelijk	18	Sterk beneden gemiddeld
Beatrixlaan	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	18	Sterk beneden gemiddeld
Berlagestraat	Vlissingen	Vlissingen	Zacht	Stedelijk	15	Sterk beneden gemiddeld
Ritthem	Vlissingen	Souburg/Ritthem	Hard/Zacht	Landelijk	11	Sterk beneden gemiddeld
Oranjepolder	Middelburg	Arnemuiden	Zacht	Landelijk	10*	Sterk beneden gemiddeld
Hogelandseweg	Veere	Biggekerke	Zacht	Landelijk	10	Sterk beneden gemiddeld
Locatie De Lichtstraal	Veere	Westkapelle	Zacht	Dorps	8*	Sterk beneden gemiddeld
Land van Vliedduinen	Veere	Domburg	Hard	Dorps	8	Sterk beneden gemiddeld
Locatie De Lichtboei	Veere	Westkapelle	Zacht	Dorps	8	Sterk beneden gemiddeld
Quarleshavenstraat	Middelburg	N.- en St.Joosland	Hard	Dorps	6	Sterk beneden gemiddeld
Noordweg/Bisschopstraat	Veere	Serooskerke	Zacht	Landelijk	1	Sterk beneden gemiddeld
Veerseweg	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	23	Sterk beneden gemiddeld
Badmotel	Veere	Westkapelle	Hard	Dorps	9	Sterk beneden gemiddeld
Vrouwenpolderseweg	Veere	Serooskerke	Hard	Landelijk	3	Sterk beneden gemiddeld
Walcherseweg	Middelburg	Middelburg	Zacht	Landelijk	2	Sterk beneden gemiddeld
Oostkapelseweg	Veere	Serooskerke	Hard	Landelijk	1	Sterk beneden gemiddeld
Koudorpstraat 1a	Veere	Westkapelle	Hard	Dorps	1	Sterk beneden gemiddeld
Souburg-Noord	Vlissingen	Souburg/Ritthem	Hard	Suburbaan	120	Sterk beneden gemiddeld

Bron: gemeenten Middelburg, Veere, Vlissingen (2019), bewerking en beoordeling Stec Groep (2019). ***Scheldekwartier**: t/m 2028 1.273 woningen, 176 woningen nog na 2028. In totaal 367 van de hier genoemde woningaantallen in plannen **Cleene Hooge, Veersepoort fase 5, Swerfrust, Rittenburg fase 3, Essenvelt, In- en uitbreiding Sint Laurens** en **Oranjepolder** en in totaal 12 van de hier genoemde woningaantallen in plannen **Mijnsherenstraat** en **Locatie De Lichtstraal** landt in periode na 2025.

4.3 Kansen voor optimalisatie programmering woonlocaties op Walcheren

In voorgaande paragraaf zijn alle woningbouwplannen op Walcheren beoordeeld. Hierna geven we per type woonmilieu optimalisatiekansen weer, gekoppeld aan de behoefte zoals aangetoond in hoofdstuk 3. Het betreft een ideaalbeeld voor de programmering van locaties per woonmilieu dus nadrukkelijk geen blauwdruk als toetsingskader. Waar we naar zoeken is maximale versterking van de Walcherse woningmarkt op lange termijn door te werken aan:

- Lange termijn toekomstwaarde passend bij de behoefte.
- Maximale toegevoegde waarde op de bestaande voorraad.
- Sterk onderscheidend vermogen tussen plannen.

De basis hiervoor zijn gemeenschappelijk gedeelde kwalitatieve uitgangspunten voor de verschillende woonmilieus en de vertaling hiervan in een profiel per type milieu. We onderscheiden hierbij 6 typen:

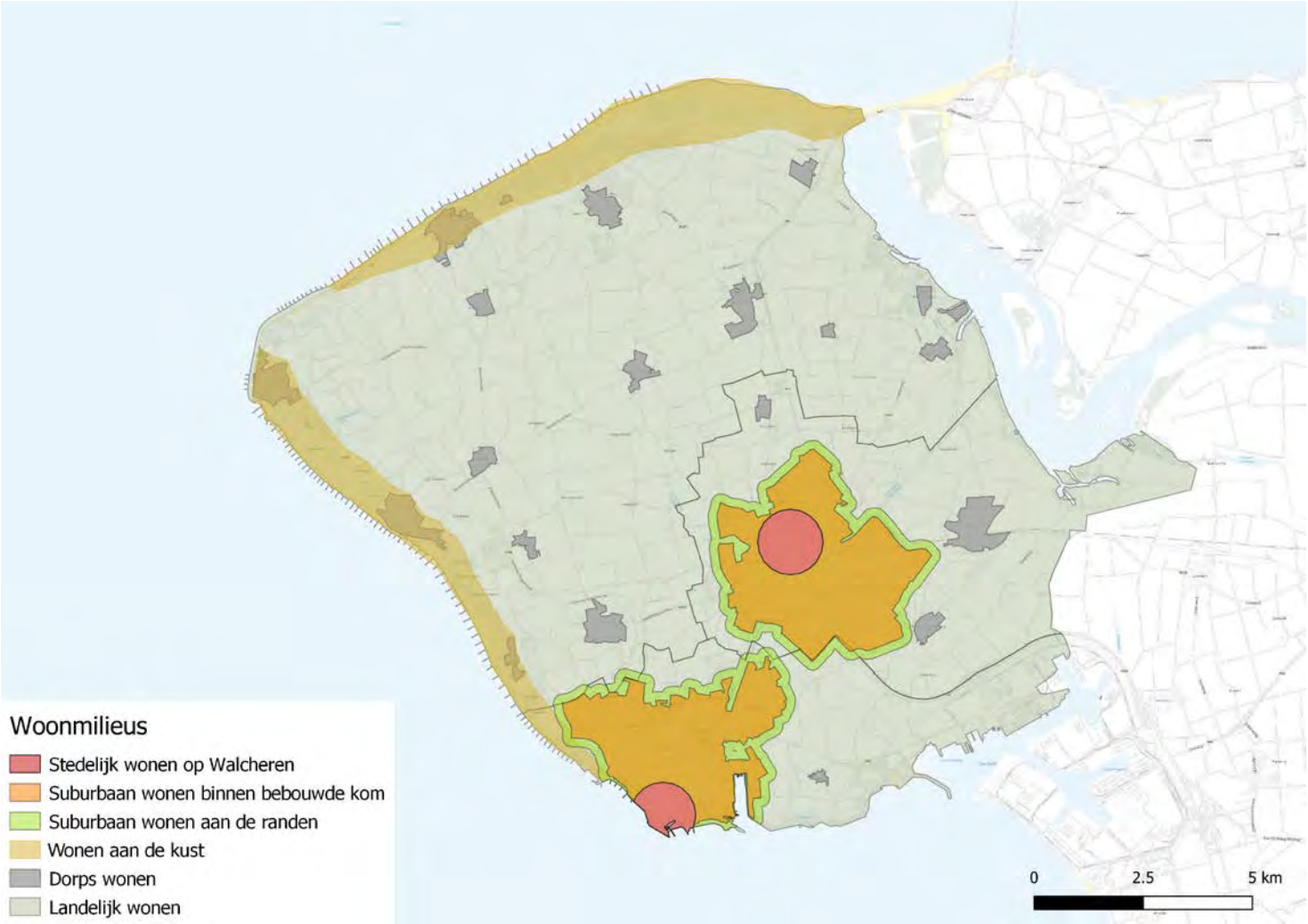
- **Stedelijk wonen op Walcheren** (écht stedelijk wonen, in Vlissingen en Middelburg).
- **Suburbaan wonen binnen de bebouwde kom** (Vlissingen en Middelburg).
- **Suburbaan wonen aan de randen** (Vlissingen en Middelburg).
- **Wonen aan de kust** (delen gemeente Veere).
- **Dorps wonen** (Overwegend in Veere en kleinere kernen gemeenten Vlissingen en Middelburg).
- **Landelijk wonen** (overwegend in Veere).

Op onderstaande kaart geven we indicatief weer op welke locaties deze woonmilieus primair kansrijk zijn binnen Walcheren. Het gaat nadrukkelijk om potentieel kansrijke locaties índien wordt gekozen voor het betreffende woonmilieu. Voor de behoefte aan hoofdtypen woonmilieus zie paragraaf 3.4 en 4.1. We splitsen de behoefte bewust niet cijfermatig uit naar de zeer specifieke 6 typen woonmilieus: enerzijds geeft dit geen betrouwbaar beeld, anderzijds zou dit de beleidsvrijheid beperken. Woonvoorkeuren zijn immers niet in beton gegoten maar tot op zekere hoogte uitwisselbaar. Plannen binnen dezelfde hoofdcategorieën vissen (deels) uit zelfde vijver, zie onderstaande tabel. Bijvoorbeeld: 'Suburbaan wonen binnen de bebouwde kom' bedient deels dezelfde vraag als 'Suburbaan wonen aan de randen'. Hetzelfde geldt voor 'Wonen aan de kust' en 'Landelijk wonen'.

Figuur 3: Walcherse woonmilieus

Hoofdtype woonmilieu	6 typen Walcherse woonmilieus
Stedelijk	Stedelijk wonen op Walcheren
Suburbaan / Dorps	Suburbaan wonen binnen de bebouwde kom
	Suburbaan wonen aan de randen
	Dorps wonen
	Wonen aan de kust
Landelijk	Landelijk wonen

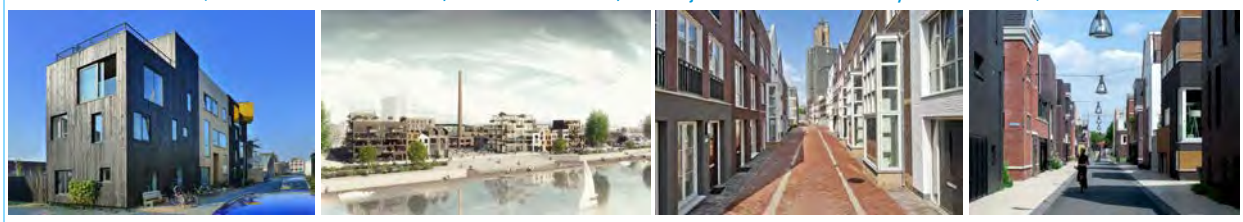
Figuur 4: Kaart Walcherse woonmilieus



Bron: Stec Groep (2019).

Hierna zijn de ideale uitgangspunten per type woonmilieu uitgewerkt.

Stedelijk wonen op Walcheren	
Locatie goed voor stedelijk wonen (alleen Middelburg en Vlissingen)	Stedelijke appartementen op max. 5 minuten lopen uit het centrum en grondgebonden wonen op max. 10 minuten lopen uit het centrum
Maximaal variëren in woningtypen	Zowel appartementen als grondgebonden, lofts, rug-aan-rug, PO-kavels, transformatie etc.
Goede buitenruimte	Tuin, dakterras, ruim balkon (voldoende ruimte voor een tuinset en BBQ bijvoorbeeld)
Voldoende middenhuur toevoegen	
Zeer beperkt klein en goedkoop	
Referentiebeelden (Havenkwartier Deventer, Coberco Arnhem, Paradijs Arnhem en New Leyden te Leiden)	



Suburbaan wonen binnen bebouwde kom	
Locatie binnen bebouwde kom	Kan juist ook dicht tegen het centrum maar ook verder buiten het centrum mogelijk
Ruime opzet met veel groen/blauw	Hoogwaardige openbare ruimte met veel aandacht voor natuurlijke elementen
Passende buitenruimte (tuin)	Bij reguliere woningen minimaal 15 meter diep, bij nultredenwoningen lage onderhoudslast
Benutten positieve elementen stad	Historie gebied, zichtlijnen (op kerk bijvoorbeeld), bijzonder erfgoed et cetera.
Overwegend grondgebonden	Nultreden: bijvoorbeeld patiobungalows en nieuwe woonvormen (combi's met zorg)
Minimaal rij, klein en goedkoop	
Referentiebeelden: Seahorse Hengelo, Patiowoningen	

Suburbaan wonen aan de randen (weilandplannen)	
Locatie buiten de bebouwde kom	Aan de rand van de stad met weids uitzicht op het landschap, natuur, water
Maximaal contact met buitengebied	Oriëntatie op het buitengebied, ontwerp met aandacht voor de randen, lobben etc.
Maximale buitenruimte (tuinen)	Minimaal 20 meter diep (gemeten van achtergevel), ruime kavels (minimaal 400m^2)
Benutten positieve elementen stad	Historie gebied, zichtlijnen (op kerk bijvoorbeeld), bijzonder erfgoed et cetera.
Strategie vervroegde afronding	Beginnend aansluitend op bebouwing, stedenbouwkundig adaptief plan etc.
Primair vrijstaand wonen en 2^1	En PO
Geen rij, klein en goedkoop	
Referentiebeelden: Akkerlanen Waalwijk, Flexibele bouw Apeldoorn	

Wonen aan de kust	
Goede locatie voor wonen aan de kust (delen gemeente Veere)	Locaties in of aan randen dorpskernen bij de kust (of kleinschalig, in maximaal contact met kustlandschap, buiten de kernen)
Aansluiting bij (en geen afbreuk aan) omgeving	Ondergeschikt aan en qua materiaal- en ruimtegebruik passend bij omgeving
Natuur rondom woning als verlengde van buitenruimte	Creëer ruimtelijk gevoel door maximaal contact met kustlandschap: zand, duiden, groen en zee. Omgeving als verlengde van privé buitenruimte woning
Primair levensloopbestendig toevoegen	Alleen regulier grondgebonden wonen bij onttrekking elders
Kansrijk voor luxeproduct	Woonmilieu leent zich voor realiseren ruime, luxe appartementen met uitzicht
Referentiebeelden: Bergen (NH), Zandvoort, Almere Duin	

Dorps wonen	
Goede locatie voor dorps wonen	Structuurversterkende locatie in kern met toekomstwaarde
Korte afstand tot voorzieningen	School, winkels, belangrijke ontsluitingswegen et cetera
Primair levensloopbestendig toevoegen	Patiobungalows, hofjes, combinaties met zorg, groepswonen et cetera
Geen regulier grondgebonden wonen	

Referentiebeelden: Polderhofje, wonen in Hasselt, vriendenerf Olst-Wijhe

Landelijk wonen	
Goede locatie voor landelijk wonen	Structuurversterkende locatie/transformatie in landelijk milieu
Plek (en product) moet bijzonder zijn	(Zeer) mooie omgeving, imago, uitstraling, onderscheidende kwaliteit
Minimaal projectbouw, wel (C)PO	Kleinschalig, vergaande vrijheid, nieuwe woonvormen en concepten
Levensloopbestendig (te maken)	

Referentiebeelden: Oosterwold (Lofthoeve), luxe boswoning

4.4 Mini-(M)KBA: kiezen voor maximale kwaliteit loont, ook financieel

Om de gevolgen van keuzes in de woonprogrammering scherper in beeld te krijgen werken we in deze paragraaf de effecten van een aantal varianten uit op hoofdlijnen. We doet dit enerzijds kwalitatief (waar scoort welk scenario beter op en waarop niet?) en anderzijds uitgedrukt in euro's aan de hand van een Mini-(M)KBA. We werken beide methoden hierna uit.

Scenario maximale kwaliteit heeft per saldo meeste voordelen

We werken vier scenario's uit:

- '**0-Scenario**': alle harde plannen worden uitgevoerd
- '**Vollopen**': alle harde én zachte plannen worden uitgevoerd
- '**Maximale kwaliteit**': de plancapaciteit wordt voor zover mogelijk geoptimaliseerd om maximaal aan te sluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte
- '**Maximaal inbreiden**': alle inbreidingsplannen worden uitgevoerd

Ieder scenario kent zijn eigen effecten. Om de verschillen in effecten te duiden onderscheiden we vijf indicatoren. In onderstaande tabel is een eerste indicatie van de effecten weergeven. Dit is geen blauwdruk maar bedoeld om de discussie te kunnen voeren. Hierna lichten we de tabel per scenario kort toe.

Figuur 5: Eerste indicatie van effecten scenario's woonprogrammering

Aanvliegroute/ scenario	0-scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Aansluiting op behoefte (vervullen woonwensen)	-	o	+ +	+
Structuurversterking bestaande stad/kern	o	o	+	+ +
Effecten op bestaande woningvoorraad	-	- -	+ +	+
Gemeentekas korte termijn	+	+ +	o	-
Gemeentekas lange termijn	-	- -	+ +	+ +

Bron: Stec Groep (2019).

0-Scenario

Het 0-scenario scoort relatief goed op de indicator '**gemeentekas korte termijn**': reeds harde plannen kunnen gewoon doorgaan, waarmee grondopbrengsten voor de gemeenten wordt verwacht. Omdat hierbij geen rekening wordt gehouden met de kwalitatieve match met de behoefte, kunnen risico's in de **bestaande woningvoorraad** ontstaan. Deze gaan naar verwachting gepaard met (sociaal maatschappelijke) **kosten voor de gemeente op lange termijn**. Dit scenario draagt niet actief bij aan **structuurversterking** en bedient naar verwachting slechts beperkt de kwantitatieve en kwalitatieve **behoefte**.

Vollopen

Het scenario 'vollopen' scoort relatief goed op de indicator '**gemeentekas korte termijn**': alle plannen kunnen doorgaan, waarmee relatief grote grondopbrengsten voor de gemeenten worden verwacht. Omdat de plancapaciteit de kwantitatieve behoefte overschrijdt en er geen rekening wordt gehouden met de

kwalitatieve match met de behoefte, verwachten we grote potentiële risico's in de **bestaande woningvoorraad**. Deze gaan naar verwachting gepaard met hoge (sociaal maatschappelijke) **kosten voor de gemeente op lange termijn**. Dit scenario draagt niet actief bij aan **structuurversterking** en bedienen van de vraag, maar doordat er 'veel van alles' wordt gebouwd zal de behoefte naar verwachting in totaal beter worden bediend dan in het 0-scenario.

Maximale kwaliteit

In dit scenario is maximale **aansluiting op de behoefte** het uitgangspunt. Hier scoort dit scenario dus sterk op. Dit resulteert ook in zo complementair mogelijk bouwen, waarmee de risico's van nieuwbouw op de **bestaande voorraad** zoveel mogelijk worden geminimaliseerd. Hiermee worden hoge (sociaal maatschappelijke) **kosten voor de gemeente op (middel)lange termijn** voorkomen en worden in veel gevallen ook **bestaande structuren versterkt** (een belangrijk deel van de behoefte gaat immers uit naar binnenstedelijk of dorps wonen). Omdat dit scenario om aanpassingen in de programmering vraagt en naar verwachting een reductie in grondopbrengsten ten opzichte van voorgaande scenario's, valt de score op '**gemeentekas korte termijn**' minder gunstig uit.

Maximaal inbreiden

In dit scenario is maximale inbreiding het uitgangspunt. Omdat een belangrijk deel van de behoefte uit gaat naar binnenstedelijk of dorps wonen wordt met dit scenario ook relatief goed **aangesloten op de behoefte.** Vanzelfsprekend scoort dit scenario optimaal op structuurversterking. Gezien de relatief goede aansluiten op de behoefte zijn de risico's van nieuwbouw op de **bestaande voorraad** relatief beperkt. Hiermee worden hoge (sociaal maatschappelijke) **kosten voor de gemeente op (middel)lange termijn** ook voorkomen. Omdat dit scenario om aanpassingen in de programmering vraagt en naar verwachting een nog sterkere reductie in grondopbrengsten ten opzichte van voorgaande scenario's, valt de score op '**gemeentekas korte termijn**' minder gunstig uit. Binnenstedelijk bouwen is doorgaans immers relatief duurder en ontwikkelaars zullen dit als reden aandragen om lagere grondprijzen te bedingen.

Kiezen voor maximale kwaliteit geeft positief Mini-(M)KBA saldo van € 162 mln

Om de effecten van de scenario's scherper in beeld te krijgen werken we ze hierna financieel uit. We sluiten hierbij op hoofdlijn aan op een methode voor effectenanalyse die wordt aangeduid met Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA). In de kern gaat het erom om indicatief weer te geven wat het verschil is tussen 'doorgaan op de huidige ingeslagen weg' of 'actief zaken oppakken', uitgedrukt in euro's. De doorrekening hier is geen volledig, alomvattende MKBA met indexering en verdiscontering, maar een eerste financiële vertaling van de effecten bij verschillende invullingen van de woonprogrammering: een Mini-(M)KBA.

We hanteren dezelfde scenario's als in voorgaande subparagraaf, waarbij we hier eerst de totaalcijfers voor Walcheren presenteren en daarna ook ingaan op de uitkomsten per gemeente:

- '**0-scenario**': alle harde plannen worden uitgevoerd (**2.088 woningen** totaal op basis van plancapaciteit: 835 inbreiding, 1.253 uitbreiding).
- '**Vollopen**': alle harde én zachte plannen worden uitgevoerd (**3.802 woningen** totaal op basis van plancapaciteit: 2.129 inbreiding, 1.673 uitbreiding).
- '**Maximale kwaliteit**': de plancapaciteit wordt voor zover mogelijk geoptimaliseerd om maximaal aan te sluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. (**2.710 woningen** totaal, op basis van kwalitatieve en kwantitatieve behoefte per gemeente: 2.182 inbreiding, 528 uitbreiding. Aanname: stedelijk en dorps woonmilieu = inbreiding, suburbaan woonmilieu = 50% inbreiding, 50% uitbreiding, landelijk woonmilieu = uitbreiding).
- '**Maximaal inbreiden**': alle inbreidingsplannen worden uitgevoerd (**2.129 woningen** totaal op basis van plancapaciteit).

De indicatoren die we meenemen in de doorrekening zijn in onderstaande tabel toegelicht.

Tabel 8: Overzicht indicatoren en rekengetallen

Indicator	Toelichting	Rekengetallen
Grondopbrengsten (korte termijn)	Grondopbrengsten (gemiddeld) per woning die wordt gerealiseerd per scenario.	**€ 60.000** per woning (kengetal)
Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren	Gerekende extra bouwkosten voor woningen op inbreidingsplekken. (Dit aantal woningen verschilt per scenario, zie toelichting eerder deze paragraaf).	€ 28.500 per woning voor complexe binnenstedelijke bouw (*Bron: Manifest Binnenstedelijke Gebiedstransformaties (NEPROM 2017)*). Omdat niet elke 'inbreiding'ontwikkeling complex is rekenen we met 50% van deze waarde: **€ 14.250** per woning.
WOZ-waardedaling bestaande voorraad (lange termijn)	Gerealiseerde woningaantallen in de scenario's '0-Scenario' en 'Vollopen' die afwijken van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (scenario 'Maximale Kwaliteit') leiden tot verhoogde risico op dalende marktdruk en uiteindelijk leegstand en verloedering in bestaande voorraad.	**Per 1%-punt extra leegstand** boven frictieleegstand: **1,8% waardedaling WOZ-waarde woningen**. We rekenen met **het verschil in woningaantallen** tussen het aantal beoogde woningen per scenario en aantal waar behoefte aan is bij in- en uitbreiding (scenario 'Maximale kwaliteit'): het verschil is het aantal woningen waar 'er te veel van zijn' kwalitatief en dus leegstand/waardedaling kan ontstaan. We rekenen met **50% van het verschil**, omdat de markt in de praktijk een deel van de theoretische overschotten mogelijk compenseert.
OZB-inkomsten	OBZ-inkomsten per gemeente, afhankelijk van gemiddelde WOZ-waarde, doorgerekend voor de komende tien jaar, op basis van uiteidenlijke woningvoorraad (huidige voorraad + beoogde toevoegingen per scenario)	Voorraad per gemeente (*Bron: CBS*) X gemiddelde WOZ-waarde per gemeente (*Bron: CBS*) (al dan niet gedaald, zie voorgaande indicator) X OZB-tarief op gemeenteniveau: • Veere = **0,0980%** • Middelburg = **0,1254%** • Vlissingen = **0,1577%**
Sturen op kwalitatief ongewenste plannen	Woningaantallen **in harde plannen** die moeten worden geschrapt omdat ze niet aan de kwalitatieve of kwantitatieve vraag voldoen in het scenario 'Maximale kwaliteit' of 'Maximaal inbreiden'	**€ 7.500** per woning (kengetal, conform Position Paper KWOZ) die moet worden geschrapt in plancapaciteit.

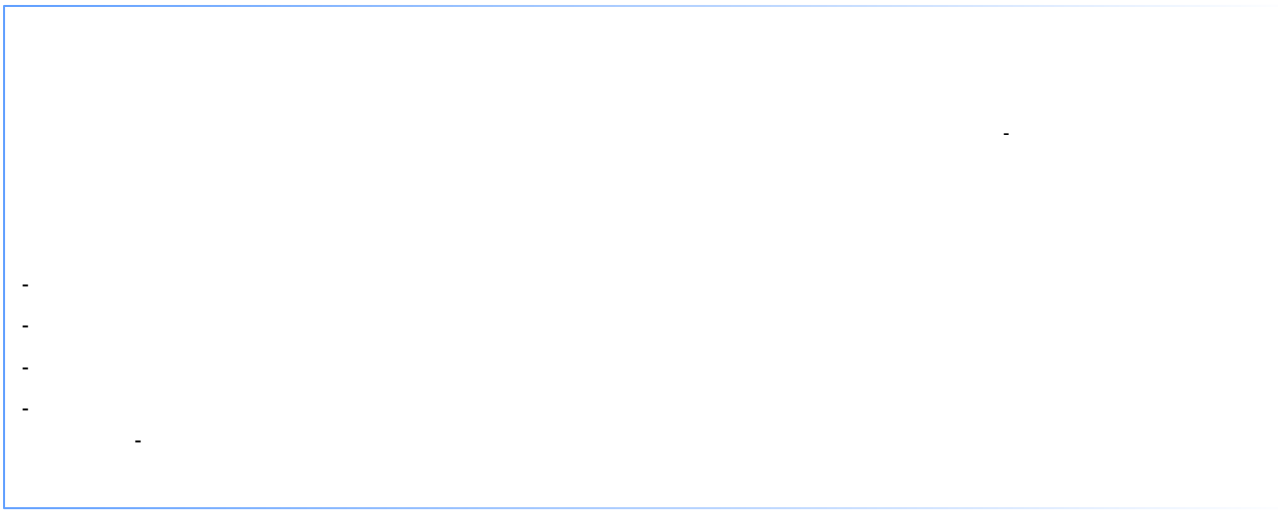
In onderstaande figuur en tabel zijn de (M)KBA-saldo's per scenario weergegeven voor de hele regio Walcheren. Uit de doorrekening (nominaal, periode 2019-2029) volgt een **positief verschil van circa € 162 voor het scenario 'Maximale kwaliteit'** ten opzichte van het '0-Scenario'. We lichten de uitkomsten per scenario hierna voor de regio toe:

- In het **'0-Scenario'** worden alle harde plannen uitgevoerd. De WOZ-waardedaling (lange termijn) door het bijbouwen van woningen waar al 'te veel' van is weegt over de komende 10 jaar ongeveer op tegenover de OZB-inkomsten. De grondopbrengsten minus de extra kosten bij binnenstedelijk bouwen zorgen voor een indicatief **positief saldo van circa € 113 miljoen** in dit scenario.
- In het **'Scenario Vollopen'** worden álle bestaande plannen uitgevoerd. Hierbij zijn de grondopbrengsten het hoogst op regioniveau, omdat er veel woningen worden gebouwd. Omdat een deel van deze woningen op inbreidingslocaties worden gebouwd zijn ook de extra kosten voor bouwen op inbreidingslocaties relatief wat hoger dan in het 0-Scenario. De grootste negatieve post is echter de daling van de waarde van de woningvoorraad. Doordat er in dit scenario aanzienlijk meer woningen worden toegevoegd aan de voorraad dan waar kwalitatief én kwantitatief behoefte aan is, ontstaan risico's op leegstand en verloedering in de minder sterke delen van de bestaande voorraad. Dit leidt uiteindelijk tot een bredere waardedaling van de woningvoorraad. Omdat de woningvoorraad wel is gegroeid in absolute aantallen, vallen de OZB-inkomsten voor de komende tien jaar iets hoger uit dan in het 0-scenario, ondanks een lagere gemiddelde WOZ-waarde. In totaal zien we indicatief een **licht positief saldo van circa € 17 miljoen** in dit scenario.
- In het **'Scenario Maximale kwaliteit'** wordt gebouwd in lijn met de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar woonmilieus. Omdat er minder woningen worden gebouwd dan in het voorgaande scenario liggen de grondopbrengsten lager en omdat er wel iets meer op inbreidingslocaties wordt

gebouwd vallen de extra kosten hiervoor iets hoger uit. Daar staat echter tegenover dat de risico's in de bestaande voorraad niet worden vergroot door de nieuwbouw: de WOZ-waarden en daarmee ook de OZB-inkomsten blijven op (een hoog) niveau. Dit scenario heeft daardoor het hoogste positieve **saldo van circa € 275 miljoen,** ondanks dat het aanpassen en schrappen van harde plannen kosten met zich meebrengt.

- In het **'Scenario Maximaal inbreiden'** worden alle inbreidingsplannen uitgevoerd. Omdat er relatief veel woningen in inbreidingsplannen zijn in Vlissingen – aanzienlijk meer dan waar behoefte aan is daar – komt het totaalsaldo voor dit scenario met **circa € 107 miljoen** iets lager uit dan het 0-Scenario: de extra kosten voor bouwen op inbreidingslocaties en kosten voor sturen op kwalitatief ongewenste plannen vallen hoger uit dan in het 0-scenario en de beperktere negatieve effecten op de bestaande voorraad wegen hier onvoldoende tegenop.

Figuur 6: Mini-(M)KBA saldo per scenario – Walcheren, x € mln (nominaal, periode 2019-2029)



	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Grondopbrengsten	€ 125 mln	€ 228 mln	€ 163 mln	€ 128 mln
Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren	-€ 12 mln	-€ 30 mln	-€ 31 mln	-€ 30 mln
WOZ-waardedaling bestaande voorraad	-€ 147 mln	-€ 329 mln	-	-€ 128 mln
OZB-inkomsten	€ 147 mln	€ 148 mln	€ 150 mln	€ 147 mln
Sturen op kwalitatief ongewenste plannen	-	-	-€ 7 mln	-€ 9 mln
Saldo	**€ 113 mln**	**€ 17 mln**	**€ 275 mln**	**€ 107 mln**

Bron: Stec Groep (2019), op basis van CBS (2019), NEPROM 2017), gemeenten Middelburg, Veere, Vlissingen (2019).

Ook op het niveau van de individuele gemeenten scoort het scenario 'Maximale kwaliteit' financieel gezien het positiefste op basis van de indicatieve doorrekening, zie onderstaande figuur. In **Veere** en **Middelburg** is het 'Scenario Maximaal inbreiden' het op één na positiefste scenario financieel gezien: alle inbreidingsplannen uitvoeren is hier financieel aantrekkelijker dan alle harde plannen uitvoeren of álle (harde en zachte) plannen uitvoeren. In **Vlissingen** is dit niet het geval: hier geeft het '0-Scenario' het op één na positiefste scenario. Dit komt omdat er aanzienlijk meer woningen in inbreidingsplanning zitten dan waar behoefte aan is en maximaal inbreiden dus uiteindelijk de risico's in de bestaande voorraad vergroot doordat er simpelweg teveel woningen worden gebouwd. Simpel gezegd: het 'Scenario Maximaal inbreiden' lijkt hier meer op het 'Scenario Vollopen' dan op het 'Scenario Maximale kwaliteit'. In bijlage D zijn de scenario's voor de gemeenten verder uitgewerkt.

Figuur 7: Mini-(M)KBA saldo per scenario – per gemeente (nominaal, periode 2019-2029)

-

-

Bijlage A: beoordelingskader

Voor de markttechnische beoordeling van de plannen op Walcheren is onderstaand beoordelingskader gehanteerd. Plannen kunnen punten scoren op 4 hoofdcriteria: aansluiting op (middel)langetermijn-behoefte, bijdrage aan structuurversterking, specifieke bijzonderheden en locatiekwaliteit. Zie hierna.

Criteria	Oordeel op basis van	Maximale score	Bron
1. Plan voorziet in kwalitatieve woningvraag op (middel)lange termijn. Gebaseerd op KWOZ-behoefteraming per gemeente. *		3 punten	KWOZ-raming
• Middelburg	SH ggb, 0 punten VSH ggb, 3 punten Koop ggb, 1 punt SH app/nult., 1 punt VSH app/nult., 3 punten Koop app/nult., 3 punten	***Toelichting scores*** *Stabiele vraag lange termijn = 3 punten* *Vraag op lange termijn = 1 punt* *Vraag op korte termijn = 1 punt* *Stabiele negatieve vraag = 0 punten*	
• Vlissingen	SH ggb, 0 punten VSH ggb, 3 punten Koop ggb, 1 punt SH app/nult., 1 punt VSH app/nult., 3 punten Koop app/nult., 3 punten		
• Veere	SH ggb, 0 punten VSH ggb, 0 punten Koop ggb, 0 punten SH app/nult., 3 punten VSH app/nult., 3 punten Koop app/nult., 3 punten		
2. Bijdrage structuurversterking		3 punten	KWOZ-kaart
• Binnen BSG?	Ja of nee, bij ja 1 punt.		
• Inbreiding?	Ja of nee, bij ja 1 punt.		
• Transformatie?	Ja of nee, bij ja 1 punt.		
3. Plan is innovatief/duurzaam/bijzonder *(bijvoorbeeld 'woonhofjes', tiny houses, kavels met paardenwei, etc.)*	Nee, 0 punten Deels, 1 punt Ja, 3 punten	3 punten	Projectinfo
4. Locatiekwaliteit Leefbaarometer (ten opzichte van een gemiddelde score van 8)**	Ondergemiddeld, 0 punten Gemiddeld, 1 punt Bovengemiddeld, 3 punten	3 punten	Leefbaarometer
Totaal		12 punten	

* Toegekende punten per plan op basis van best scorende PMC (bijvoorbeeld: 3 punten indien 'Koop app/nult.' in plan is opgenomen) omdat niet volledige programmaring naar aantallen per type bekend is. ** Totaalscore Leefbaarheidssituatie (10-puntsschaal) op buurtniveau gekoppeld aan planlocatie. Scores van planlocaties lopen uiteen van 5 tot 9 met een 8 gemiddeld. <8 = Ondergemiddeld, 8 = Gemiddeld, >8 = Bovengemiddeld.

Subscores en totaalscore beoordeling plannen Walcheren

Plannaam	Kern	Behoefte	Structuur verst.	Bijzonder-heden	Loc.-kwal.	Totaal score	Restplan-capaciteit	Beoordeling
Veersepoort fase 5	Middelburg	3	3	0	3	9	105*	5
Zuidsingel	Middelburg	3	3	0	3	9	46	5
Achter de Houttuinen	Middelburg	3	3	0	3	9	28	5
Locatie Knotwilg	Oostkapelle	3	3	0	3	9	9	5
Locatie Zeester	Meliskerke	3	3	0	3	9	6	5
Centrum	Vrouwenpolder	3	2	0	3	8	25	5
Sprencklaan	Middelburg	3	2	0	3	8	1	5
Langendam/Ooststraat	Zoutelande	3	2	0	3	8	-	5
Dorpsplein 34/35	Koudekerke	3	2	0	3	8	-	5
Scheldekwartier (stad, werf, wijk)	Vlissingen	3	3	1	0	7	1.273*	5
Mortiere	Middelburg	3	1	0	3	7	350	5
Churchilllaan	Middelburg	1	3	0	3	7	80	5
Singelgebied Domburg	Domburg	3	1	0	3	7	64	5
Rotterdamsekaai	Middelburg	1	3	0	3	7	12	5
Herstructurering Noordweg	Middelburg	1	3	0	3	7	2	5
Rittenburg fase 3	Middelburg	3	3	0	0	6	91*	4
Oost	Serooskerke	0	2	3	1	6	45	4
Hubo/supermarkt	Koudekerke	0	3	0	3	6	28	4
Petruskerk	Vlissingen	3	3	0	0	6	21	4
Rittenburg fase 1+2	Middelburg	3	3	0	0	6	20	4
Morgenster	Middelburg	3	3	0	0	6	20	4
OLV kerk	Vlissingen	3	3	0	0	6	20	4
Aluminiumfabriek/school	Gapinge	0	3	0	3	6	15	4
Basisschoollocatie	Zoutelande	0	3	0	3	6	14	4
Van Doesburgcentrum	Vlissingen	3	3	0	0	6	13	4
MFA Amicitia	Aagtekerke	0	3	0	3	6	12	4
CPOZ Paauwenburg	Paauwenburg	1	2	0	3	6	8	4
Lammerenburg III	G.-Lammerenburg	1	2	0	3	6	8	4
Wijkhuisweg 2	Oostkapelle	3	0	0	3	6	2	4
In- en uitbreiding Sint Laurens	Sint Laurens	3	0	1	1	5	260*	3
Claverveld	West-Souburg	1	0	3	1	5	150	3
Hazenburg	Arnemuiden	3	1	0	1	5	85	3
Cleene Hooge	Middelburg	3	0	1	1	5	80*	3
Oranjeplein	Veere	0	2	0	3	5	23	3
Sportlaan	Middelburg	1	3	0	1	5	20	3
Oranjeplein - zorg	Souburg/Ritthem	3	2	0	0	5	20	3
Vlissingsestraat	Souburg/Ritthem	3	2	0	0	5	14	3
MFC basisschoollocatie	Biggekerke	0	2	0	3	5	6	3
Langendam 44 t/m 56	Zoutelande	0	2	0	3	5	5	3
Valkenburgstraat	Meliskerke	0	2	0	3	5	4	3
Torenstraat 12-14-16	Meliskerke	0	2	0	3	5	3	3
Tienden 2	Zoutelande	0	2	0	3	5	2	3
Duinweg	Oostkapelle	0	2	0	3	5	2	3
Kleine markt	Vlissingen	3	2	0	0	5	2	3
Piet Heinstraat	Middelburg	1	3	0	1	5	1	3
Augustinushof	Vrouwenpolder	0	2	0	3	5	1	3
Veersehof	Middelburg	3	2	0	0	5	-	3
Duinweg-West	Oostkapelle	0	2	0	3	5	-	3
Molenwal Westkapelle	Westkapelle	3	2	0	0	5	-7	2
Swerfrust	Middelburg	1	3	0	0	4	33*	2
Nimmerdor II en III	Grijpskerke	0	1	0	3	4	30	2
Baskensburg dierenasiellocatie	Vlissingen	1	3	0	0	4	20	2
Nimmerdor I	Grijpskerke	0	1	0	3	4	13	2
Mijnsherenstraat	Veere	0	1	0	3	4	10*	2
Calandplein	Westkapelle	3	1	0	0	4	10	2

Plannaam	Kern	Behoefte	Structuur verst.	Bijzonder-heden	Loc.-kwal.	Totaal score	Restplan-capaciteit	Beoordeling
Zanddijk	Veere	0	1	0	3	4	6	2
Locatie Meulenberg	Serooskerke	0	3	0	1	4	6	2
Fort den Haakweg	Vrouwenpolder	0	1	0	3	4	5	2
Baskensburg 3.1	Vlissingen	1	2	0	1	4	4	2
Vriezeveenseweg	Gapinge	0	1	0	3	4	3	2
Wilgenhoekweg	Serooskerke	0	1	0	3	4	1	2
Dauwendaele winkelcentrum	Middelburg	1	3	0	0	4	-	2
Mastgatstraat	Middelburg	1	3	0	0	4	-	2
Zeeduinsepoort	Oostkapelle	0	1	0	3	4	-	2
Molenwerf	Meliskerke	0	1	0	3	4	-	2
Essenvelt	Middelburg	3	0	0	0	3	400*	1
Bouwlust III fase 3	Aagtekerke	0	0	0	3	3	18	1
Beatrixlaan	Vlissingen	1	2	0	0	3	18	1
Berlagestraat	Vlissingen	1	2	0	0	3	15	1
Ritthem	Souburg/Ritthem	1	2	0	0	3	11	1
Oranjepolder	Arnemuiden	3	0	0	0	3	10*	1
Hogelandseweg	Biggekerke	0	0	0	3	3	10	1
Locatie De Lichtstraal	Westkapelle	0	3	0	0	3	8*	1
Land van Vliedduinen	Domburg	0	0	0	3	3	8	1
Locatie De Lichtboei	Westkapelle	0	3	0	0	3	8	1
Quarleshavenstraat	N. en St. Joosland	1	2	0	0	3	6	1
Noordweg/Bisschopstraat	Serooskerke	0	2	0	1	3	1	1
Veerseweg	Middelburg	1	1	0	0	2	23	1
Badmotel	Westkapelle	0	1	0	1	2	9	1
Vrouwenpolderseweg	Serooskerke	0	1	0	1	2	3	1
Walcherseweg	Middelburg	1	0	0	1	2	2	1
Oostkapelseweg	Serooskerke	0	1	0	1	2	1	1
Koudorpstraat 1a	Westkapelle	0	2	0	0	2	1	1
Souburg-Noord	Souburg/Ritthem	1	0	0	0	1	120	1

Bron: gemeenten Middelburg, Veere, Vlissingen (2019), bewerking en beoordeling Stec Groep (2019). ***Scheldekwartier**: t/m 2028 1.273 woningen, 176 woningen nog na 2028. In totaal 367 van de hier genoemde woningaantallen in plannen **Cleene Hooge, Veersepoort fase 5, Swerfrust, Rittenburg fase 3, Essenvelt, In- en uitbreiding Sint Laurens** en **Oranjepolder** en in totaal 12 van de hier genoemde woningaantallen in plannen **Mijnsherenstraat** en **Locatie De Lichtstraal** landt in periode na 2025.

Bijlage B: Beoordeling en locatieprofielen belangrijkste locaties

De belangrijkste (in omvang grootste) plannen in de drie gemeenten zijn naast de markttechnische beoordeling (hoofdstuk 4) ook beoordeeld door externe marktpartijen (door middel van een Schouw) en door lokale marktpartijen (zorgpartijen, ontwikkelaars, architecten, corporaties en makelaars). In deze bijlage zijn voor de grootste plannen deze beoordelingen uitgewerkt. Het gaat telkens om:

- Een locatieprofiel
- Een SWOT-tabel (op basis van input lokale en externe marktpartijen)
- Een eindoordeel (afzonderlijk voor externe en lokale marktpartijen gemiddeld eindoordeel)

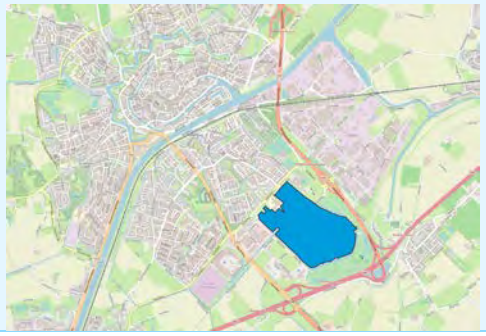
Eerst heeft een **schouw** heeft onder leiding van Stec Groep plaatsgevonden met een extern panel:

[redacted]

Daarnaast zijn in totaal 16 **lokale marktpartijen** benaderd, waarvan er 8 hebben gereageerd:

[redacted]

Mortiere, Middelburg

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	350 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Middenhuur/dure huur Koop
Ligging plangebied	

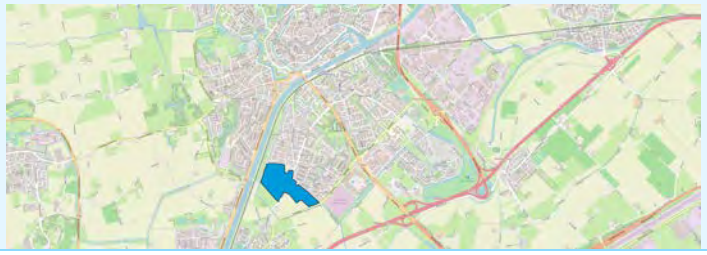
Sterk	Zwak
• Autobereikbaarheid • Deel wijk staat er al, goed imago, sluit aan • Middelburg sterke stad op Walcheren	• Decentrale ligging binnen Middelburg • Weinig onderscheidend • Afstand tot voorzieningen niet optimaal • 'stenig', weinig aandacht voor buitenruimte/speelplekken
Kansen	**Bedreigingen**
• Programma diversifiëren • Voorzieningenniveau omgeving verhogen • Meer aandacht voor verhouding wonen/kwalitatief hoogwaardige (openbare) buitenruimte	• Op termijn wel voldoende doelgroep nog in Middelburg? (vergrijzing wijk) • Betaalbaarheid

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Voldoende (afronden)*

Lokale marktpartijen: *Goed / Uitstekend (afronden)*

Essenvelt, Middelburg

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Buiten
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	400 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Sociale huur Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
• Huur en koop mix • Ruime opzet van de (beoogde) wijk	• Aan de rand van Middelburg, plek heeft geen eigen meerwaarde • Ver van voorzieningen • Bereikbaarheid (huidige situatie, verbetert in de toekomst met nieuw ontsluitingsweg)
Kansen	**Bedreigingen**
• Kans om verbinding te leggen met groen en water	• Concurrent van andere (aantrekkelijkere) ontwikkelingen in omgeving

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Slecht / Matig (kies voor afronden Mortiere i.p.v. Essenvelt)*

Lokale marktpartijen: *Voldoende / Goed*

Souburg Noord, Vlissingen

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Buiten
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	120 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
• Aantrekkelijke omgeving • Groen (bomenrijen aan randen locatie in huidige situatie)	• Afstand tot voorzieningen • Eenzijdig bouwprogramma (ggb koop), voelt suburbaan
Kansen	**Bedreigingen**
• Kans op creëren dorps milieu (i.p.v. suburbaan gevoel)	• Dicht tegen Essenvelt, concurreert

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Matig (sterker dan Essenvelt maar beperkte meerwaarde locatie)*

Lokale marktpartijen: *Voldoende*

Claverveld, Vlissingen

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Buiten
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	150 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

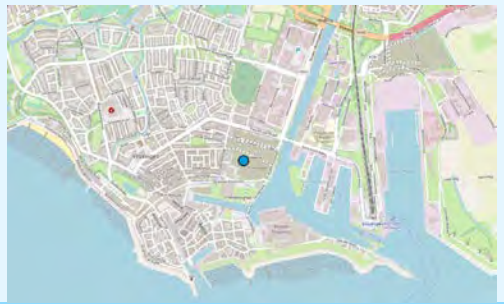
Sterk	Zwak
• Aansluitend op bestaande structuur • Nabij diverse voorzieningen	• Eenzijdig bouwprogramma (ggb koop) • Bebouwing in omgeving minder aantrekkelijk
Kansen	**Bedreigingen**
• PO/CPO in programma opnemen	• Afnemende behoefte aan relatief dure woningen op termijn

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Matig / Voldoende*

Lokale marktpartijen: *Voldoende*

Scheldekwartier (Scheldewerf/Scheldestad/Scheldewijk), Vlissingen

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard & zacht
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Inbreiding
Restcapaciteit plan	Circa 1.450 totaal, 1.273 in periode '19-'29
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Sociale huur, middenhuur/dure huur Koop
Ligging plangebied	

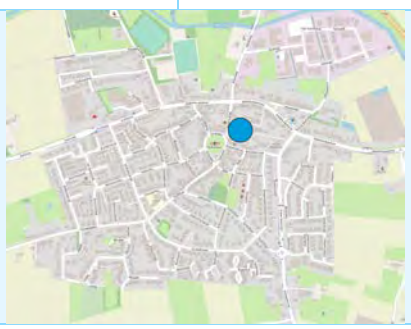
Sterk	Zwak
• Tegen binnenstad aan • Divers programma • Grote aantrekkingskracht in potentie • Oude bestaande industriële elementen interessant	• Nog actieve industrie in omgeving
Kansen	**Bedreigingen**
• Kans om mensen van buiten Zeeland aan te trekken	• Heel groot programma, kies voor kwaliteit boven kwantiteit • Blijft lang in bouwfase

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Goed*

Lokale marktpartijen: *Goed / Uitstekend*

Hubo/Supermarkt, Veere (Koudekerke)

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Zacht
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Inbreiding
Restcapaciteit plan	28 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
• Goede inbreidingslocatie • Nu aantrekkelijk centrum	
Kansen	**Bedreigingen**
• Kansrijk voor levensloopgeschikt bouwen (patio's / hofje)	• Wegtrekken voorzieningen op termijn risico • Levendigheid dorp sterk seizoensgebonden? (toerisme) • Sterke vergrijzing dorp op termijn

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Voldoende*

Lokale marktpartijen: *Voldoende*

De Tienden Fase II, Veere (Zoutelande)

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Inbreiding
Restcapaciteit plan	47 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

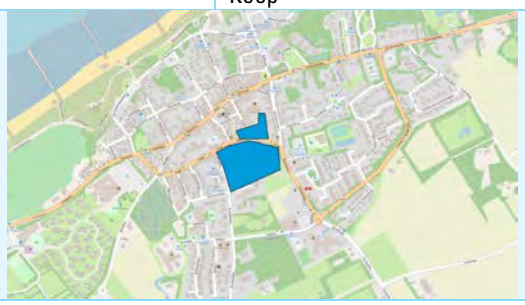
Sterk	Zwak
• Ligging dicht bij zee	• Locatie ruimtelijk niet nodig • Programma biedt 'meer van hetzelfde' (sluit niet aan op kwalitatieve vraag) • Afstand tot voorzieningen
Kansen	**Bedreigingen**
• Interessant voor toerisme (vakantiepark i.p.v. vaste bewoning).	• Effect verhuur woningen op leefbaarheid kern

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Matig / Voldoende*

Lokale marktpartijen: *Voldoende / Goed*

Singelgebied Domburg, Veere (Domburg)

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	64 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Sociale huur, middenhuur/dure huur Koop
Ligging plangebied	

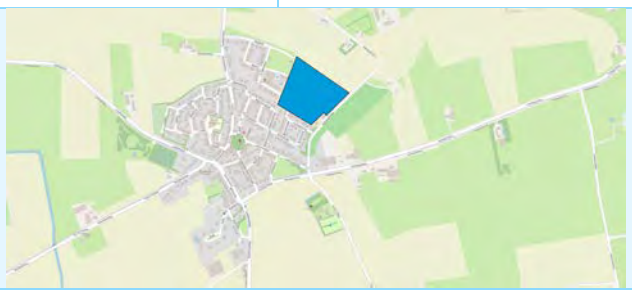
Sterk	Zwak
• Domburg sterk(e naam) • Geschikt voor seniorenappartementen • In bestaande structuur	• Relatief drukke omgeving (verkeer/horeca)
Kansen	**Bedreigingen**
• Maak het compact (kleinschalige levensloopgeschikte concepten)	• Krijgt lokale bevolking een kans? (druk door toerisme)

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Voldoende / Goed*

Lokale marktpartijen: *Goed / Uitstekend*

Nimmerdor fase II & III, Veere (Grijpskerke)

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	wijzigingsbevoegdheid
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	30 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

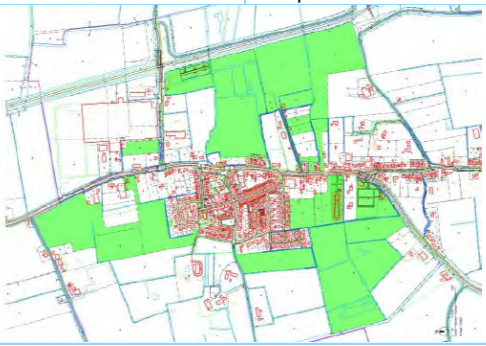
Sterk	Zwak
• Kleinschalige kern	• Niet nodig • Sluit niet aan bij kwalitatieve vraag (levensloopgeschikte woningen nodig)
Kansen	**Bedreigingen**
• Tijdelijk tiny houses? • Enkele 'grotere' kavels?	• Beperkte behoefte door ligging in 'middengebied' in gemeente Veere?

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Slecht / Matig*

Lokale marktpartijen: *Matig / Voldoende*

In/uitbreiding Sint Laurens, Middelburg

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Zacht
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	20% binnen, 80% buiten
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	260 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Sociale huur Koop
Ligging plangebied	 Figuur 2: aangekochte gronden

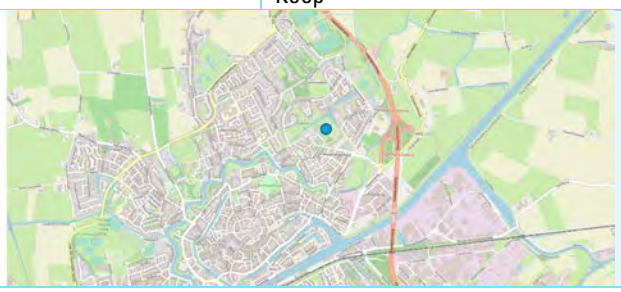
Sterk	Zwak
• Nu mooi dorp	• Ruimtelijk niet nodig en aantrekkelijk om hier uit te breiden • Zeer beperkt voorzieningen
Kansen	**Bedreigingen**
• Nieuwe woonvormen (patiowoningen, “knarrenhof”)	

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Slecht*

Lokale marktpartijen: *Voldoende*

Veersepoort fase V, Middelburg

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Zacht
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Inbreiding
Restcapaciteit plan	105 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Misschien middenhuur/dure huur Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
• Binnenstedelijk • Goede ligging t.o.v. centrum • Programma sluit (deels) aan op behoefte aan appartementen	
Kansen	**Bedreigingen**
• Kans om aantrekkelijk suburbaan binnen BSG te creëren	

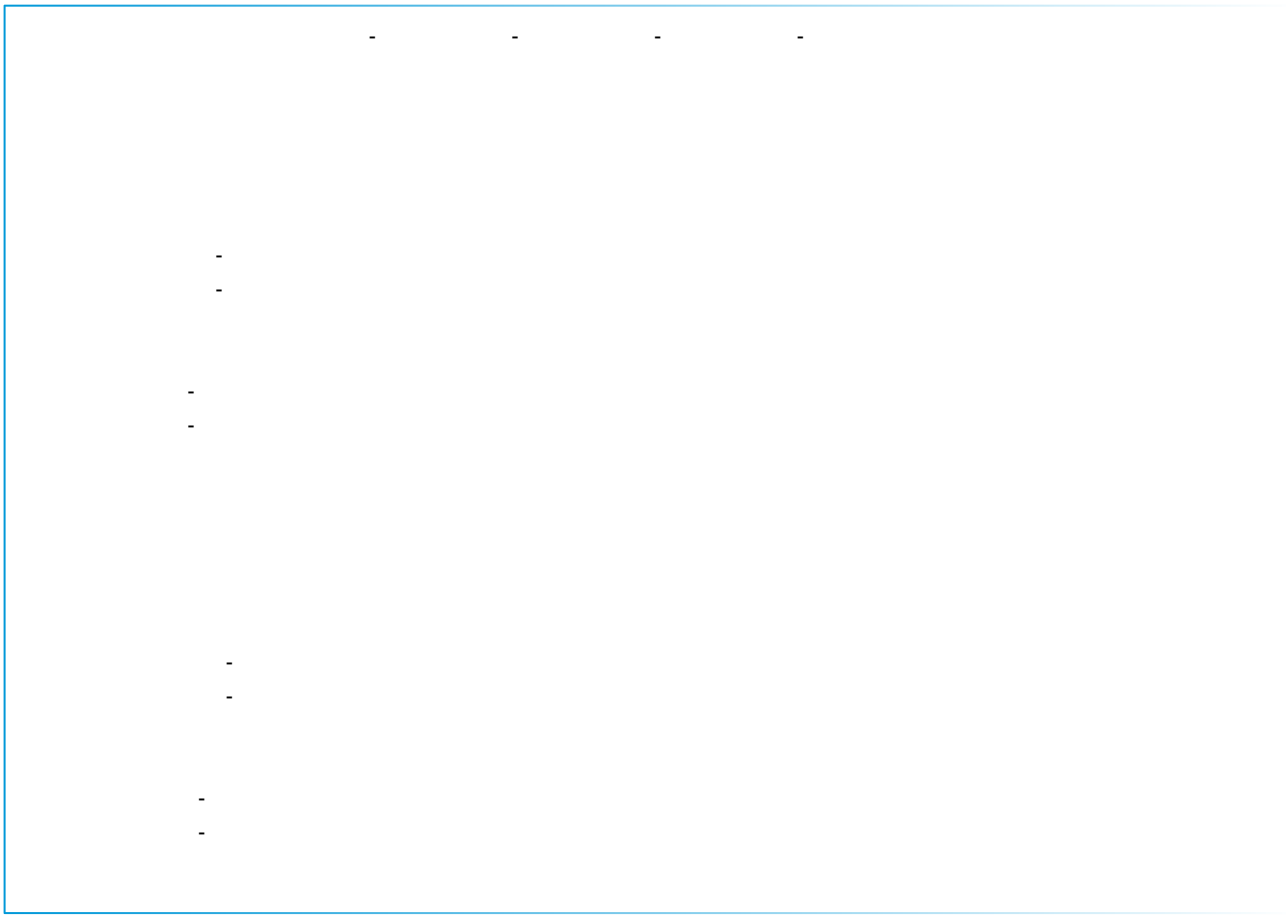
EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Voldoende / Goed*

Lokale marktpartijen: *Goed / Uitstekend*

Bijlage C: behoefte PMC's per gemeente

Behoefte PMC's 2019-2028 Middelburg



Behoefte PMC's 2019-2028 Veere

- - - -

-
-

-
-

-
-

-
-

Behoefte 2019-2028 PMC's Vlissingen

- - - - -

-
-

-
-

-
-

-
-

Bijlage D: resultaten Mini-(M)KBA per gemeente

Hierna is per gemeente aangegeven met welke woningaantallen in de Mini-(M)KBA is gerekend per scenario en wat de saldo's per scenario zijn die zijn doorgerekend. Zie paragraaf 4.4 voor een inhoudelijke duiding van deze cijfers.

D1. Doorgerekende woningaantallen en Mini-(M)KBA saldo per scenario – Middelburg, x € mln (nominaal, periode 2019-2029)

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Aantal inbreiding	76	465	1.389	465
Aantal uitbreiding	835	1.210	381	-
Totaal woningen	**911**	**1.675**	**1.770**	**465**

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Grondopbrengsten	€ 55 mln	€ 101 mln	€ 106 mln	€ 28 mln
Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren	-€ 1 mln	-€ 7 mln	-€ 20 mln	-€ 7 mln
WOZ-waardedaling bestaande voorraad	-€ 78 mln	-€ 142 mln	-	€ 0 mln
OZB-inkomsten	€ 57 mln	€ 58 mln	€ 60 mln	€ 57 mln
Sturen op kwalitatief ongewenste plannen	-	-	-€ 3 mln	-€ 6 mln
Saldo	**€ 33 mln**	**€ 10 mln**	**€ 143 mln**	**€ 72 mln**

D2. Doorgerekende woningaantallen en Mini-(M)KBA saldo per scenario – Veere, x € mln (nominaal, periode 2019-2029)

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Aantal inbreiding	9	217	189	217
Aantal uitbreiding	148	193	61	0
Totaal woningen	**157**	**410**	**250**	**217**

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Grondopbrengsten	€ 9 mln	€ 25 mln	€ 15 mln	€ 13 mln
Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren	€ 0 mln	-€ 3 mln	-€ 3 mln	-€ 3 mln
WOZ-waardedaling bestaande voorraad	-€ 22 mln	-€ 41 mln	-	-€ 7 mln
OZB-inkomsten	€ 31 mln	€ 31 mln	€ 31 mln	€ 31 mln
Sturen op kwalitatief ongewenste plannen	-	-	-€ 1 mln	-€ 1 mln
Saldo	**€ 18 mln**	**€ 12 mln**	**€ 43 mln**	**€ 32 mln**

D3. Doorgerekende woningaantallen en Mini-(M)KBA saldo per scenario – Vlissingen, x € mln (nominaal, periode 2019-2029)

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Aantal inbreiding	750	1.447	604	1.447
Aantal uitbreiding	270	270	86	-
Totaal woningen	1.020	1.717	690	1.447

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Grondopbrengsten	€ 61 mln	€ 103 mln	€ 41 mln	€ 87 mln
Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren	-€ 11 mln	-€ 21 mln	-€ 9 mln	-€ 21 mln
WOZ-waardedaling bestaande voorraad	-€ 47 mln	-€ 147 mln	-	-€ 121 mln
OZB-inkomsten	€ 59 mln	€ 59 mln	€ 59 mln	€ 59 mln
Sturen op kwalitatief ongewenste plannen	-	-	-€ 2 mln	-€ 2 mln
Saldo	**€ 62 mln**	**-€ 5 mln**	**€ 89 mln**	**€ 2 mln**

Bestuurlijk Overleg Walcheren 16-01-2020

Brand vd L. (Leo)

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 9 januari 2020 09:23
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Locatieonderzoek
Bijlagen: Stec Groep 19.006 Locatieonderzoek Walcheren.pdf

Beste mensen, bijgevoegd de aangepaste rapportage van het locatieonderzoek. De presentatie voor volgende week volgt later.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

---

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 8 januari 2020 17:36
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Locatieonderzoek

Dag [redacted]

Bij deze de aangepaste versie van het locatieonderzoek voor Walcheren, naar aanleiding van jullie overleg met [redacted] Kort de belangrijkste wijzigingen op een rij:

- Duidelijk doel en nuance doorlichten plannen benoemd in inleiding en rapport. Belangrijk is dat optimalisatiekansen helder in beeld zijn gebracht zodat optimaal kan worden aangesloten bij toekomstige behoefte. Deze rapportage is een nulmeting (2019).
- We hebben de koppeling gelegd tussen PMC's (Hoofdstuk 3) en woonmilieus (Hoofdstuk 4) om meer duidelijkheid te geven over het type locaties waar tekorten/overschotten in PMC's zich manifesteren.
- De onttrekkingen voor Vlissingen zijn gecorrigeerd. Was 252, is nu 565 (i.o.m. [redacted]), dit stond in de lijsten wat verwarrend aangegeven. Dit ook doorgevoerd in het rapport.
- Kaart woonmilieus aangepast; wonen aan de kust beslaat nu groter gebied (ook deel Vlissingen) + suburbaan richting/om St. Laurens als overlappend milieu.
- Robuustheid MKBA nader beschreven + indicatieve doorkijk (€) komende 20 jaar toegevoegd.

Daarnaast is er een aantal tekstuele nuances / verbeteringen doorgevoerd en hebben we de planlijsten nog nagelopen n.a.v. de gezamenlijke opmerkingen vanuit de gemeenten per mail.
Plan Molenwal Westkapelle bleek inderdaad 3 punten te moeten scoren in plaats van 2 bijvoorbeeld, dit is aangepast. Niet alle aangegeven kanttekeningen bij individuele plannen hebben we kunnen herleiden (b.v. aanwezigheid van nultredenwoningen of feit dat het om grote transformatie zou gaan). Zoals jullie met [redacted] hebben afgestemd houden we voor de rapportage vast aan de aangeleverde (en eerder besproken/gecorrigeerde) lijsten (peildatum 2019), omdat plannen altijd aan verandering onderhevig zijn en we één vertrekpunt moeten

hebben voor onze rapportage. Het is ook nadrukkelijk een nulmeting, indien inmiddels meer informatie bekend is over een plan of plannen worden aangepast, kan een plan dus beter scoren.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

stec groep
postbus 217
6800 ae arnhem
[redacted]
www.stec.nl

Wilt u op de hoogte blijven van Stec Groep? Volg ons via LinkedIn

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 januari 2020 16:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: presentatie

[redacted]de inzet van de bijeenkomst zou moeten zijn om de woningbouwplannen te verbeteren, niet te be- of veroordelen. Beetje positieve insteek [redacted] Tegelijk hoeven we de waarheid ook niet te verbloemen.

Start: toelichten dat je basis ligt in het KWOZ, analyse van de woningmarkt en behoefte daarin.

Hoofdstuk 2 geeft de volgorde: conclusies en advies. Ik zou de volgende zaken benadrukken:
Groei op Walcheren, met grafiek p 9, kort de 3 onderstaande conclusies benoemen (80-plus, Middelburg gezinnen, nultreden, Vlissingen/Middelburg stedelijk, middenhuur, Veere dorps. Dit dekt ook het deel uit p 12-13.
Middenhuur evt toelichten op basis van het blokje op p13. De cijfers op p 10-11 hoeven wat mij betreft niet, hebben ze kunnen zien, komen ook uit het KWOZ
Grafiek met PMC's weet ik niet zeker.

Belangrijk: reactie vanuit de locale marktpartijen noemen.

Samenhang Walcherse woningmarkt, belangrijk om even te noemen en de figuur op 17. Er is altijd discussie over verhuisbewegingen tussen Middelburg en Vlissingen, goed om te laten zien dat het toch (voor een flink deel) één woningmarkt is.

Effect tweede woningbezit/leegstand, is relevant, maar specifiek, twijfel ik een beetje over of dat benoemt moet worden

Beoordeling: methodiek toelichten? Lijkt me wel, maar niet zo gedetailleerd als in bijlage A.
insteek om uit gaan van bovengemiddelde plannen en behoefte lijkt me prima,
kan dan gevolgd worden door mogelijkheden om lager scorende plannen omhoog te treken, kansen op basis van kwalitatieve behoefte

Daarna de Walcherse woonmilieus, ook kans voor verbetering van de bestaande plannen

MKBA, zelf vind ik dat altijd ingewikkeld, maar het zou bestuurders aan moeten spreken.

Tot slot, overzicht van de appreciatie van de grotere projecten, ook inzetten vanuit het perspectief van verbetering, al is het lastig met twee plannen (Essenvelt en Souburg Noord) die zeer matig scoren en al hard zijn.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 januari 2020 14:04
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: Locatieonderzoek Walcheren

Dank je wel [redacted] Ik neem je opmerkingen over de PPT mee. Het moet wel een beetje beknopt blijven, zodat we het ook nog kunnen bespreken. Jouw voorstel voor de rapportage deel ik wel. Dan is er nog wel de vraag wat we naar buiten communiceren, want als het in de raad komt, weet iedereen het. Dan lijkt een persbericht in één of andere vorm wenselijk.

Overigens, jullie herinneren je nog wel dat we hebben afgesproken “met ambtenaren”. Anders zitten [redacted] en ik daar alleen en dat kan ook niet de bedoeling zijn.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

---

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 januari 2020 13:55
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Locatieonderzoek Walcheren

Hallo allemaal,

Morgenochtend bespreek ik het pas met [redacted] voor. Kan ik wel mooi alvast onderstaande tekst van Erwin doorsturen ;-)

In de PPT is de opmaak niet altijd even lekker. Bij mij vallen er afbeeldingen over de tekst heen. Ik vond het ook wel een heel groot deel met conclusies uit het rapport. Deze zijn in hoofdlijnen al wel bekend, maar wellicht kunnen daar ook wat sneller doorheen.

Verder lijkt het me goed dat we afspraken maken over het hoe en wanneer vaststellen van de rapporten en met wie het gedeeld wordt. Mijn voorstel zou zijn: gelijktijdig met KWOZ laten vaststellen door de colleges en ter kennisname brengen van de raad. De gemeenten zelf kunnen het dan gebruiken bij de positionering van hun plannen (prioritering locaties, programma) en de gemeenten onderling voor verdere afstemming en op termijn nieuwe woningmarktafspraken.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 januari 2020 13:05
Aan: [redacted]>
Onderwerp: RE: Locatieonderzoek Walcheren

Dag allen,

Bij gebrek aan agenda heb ik de volgende zinsneden opgenomen in de memo ter voorbereiding van [redacted] voor morgen:

Context
Vorig jaar is een nieuw GS geïnstalleerd. Gedeputeerde [redacted] is de nieuwe portefeuillehouder voor Wonen geworden. Mede naar aanleiding hiervan, de bestuurlijke rondgang van [redacted] en het uitgevoerde Kwalitatief woononderzoek en het Walchers locatie onderzoek gaat de gedeputeerde in gesprek met de regio's.
Donderdag 16 januari vindt het gesprek met Walcheren plaats.

BO Walcheren/provincie
Voor het overleg is geen agenda gemaakt. Het zal waarschijnlijk een gesprek worden over intergemeentelijke samenwerking en de relatie met de provincie. Dit o.a. in het verlengde van de gesprekken die Jur de Haan heeft gehouden met de gemeentelijke bestuurders.

Met de nieuwe woningmarktafspraken (in voorjaar 2019 nog ondertekend door de vorige gedeputeerde) heeft Walcheren weer een stap gemaakt in het regionaal kijken naar de woonopgave. Tevens zijn concretere afspraken gemaakt over samenwerken en regionale bestuurlijke overleggen.

De relatie tussen de provincie en de gemeente Vlissingen verloopt constructief, etc

Geadviseerd wordt de samenwerking op deze wijze te continueren. Met betrekking tot de woningmarktafspraken wordt voorgesteld niet eerder dan 2021 over te gaan tot een actualisatie op basis van de vigerende trends en ontwikkelingen. Het is van belang eerst de Walcherse woningmarktafspraken in de huidige vorm te laten landen en uit te voeren.

Stec Walchers locatieonderzoek
Het Walchers locatie onderzoek is een uitvloeisel van het advies van professor Hooimeier c.s. om beter inzicht te krijgen in de marktpotentie van locaties in relatie tot de behoefte.

Hfdst 2 Conclusies en advies geeft een kort en bondig overzicht van de uitkomsten van het onderzoek (leestip).
Nog korter en bondiger:
- *Vlissingen heeft een kwantitatieve mismatch (overschot aan plannen t.o.v. eigen behoefte)*
- *Middelburg heeft een kwalitatieve mismatch (verkeerde woonmilieus t.o.v. eigen behoefte) en kwantitatieve mismatch (te weinig planen t.o.v. eigen behoefte)*
- *Veere doet niet zo veel*
- *Walchers is er een kwantitatief een match, wel te veel suburbane woonmilieus in de plannen.*

***Dus Walchers gezien kunnen we de gesignaleerde opgave aan**. Bijvoorbeeld: etc*

Wat het precies betekent voor Walcheren moet door de 3 gemeenten nog verder worden geanalyseerd en bestuurlijk besproken.

Mini-MKBA

Voor een aantal scenario's zijn de maatschappelijke kosten baten op hoofdlijnen in beeld gebracht. Betreft een vrij theoretische exercitie. De essentie is met name gericht op bewustwording dat niets doen geld zou kosten. Advies: voor kennisgeving aannemen

Beoordeling van de locaties
In het rapport is ook een tabel opgenomen met de beoordeling van de Walcherse woningbouwlocaties. Het betreft hier een zogenaamde nul-meting. Het maakt met name inzichtelijk hoe de Walcherse projecten t.o.v. elkaar scoren op een aantal criteria, gebaseerd op de huidig beschikbare informatie.
De locatiekwaliteit op basis van de leefbarometer zit er nog in. Navraag leert dat de Leefbarometer wel tot op buurtniveau is gespecificeerd, maar een beeld geeft dat relatief is t.o.v. rest van de regio, waarbij tevens in ogenschouw moet worden genomen dat de grotere nieuwbouwlocaties buurten op zich zelf zijn, maar vanwege het ontbreken van gegevens de score van de aanliggende buurten overerven.

Het doel van de lijst is om inzichtelijk te maken waar de 'zwakkere broeders' tussen de woningbouwprojecten op Walcheren zich bevinden. Waarbij kan worden opgemerkt dat de mate van marktconformiteit mede versterkt kan worden door aanpassingen aan het programma. Dit biedt mogelijkheden om te sturen op de score en daarmee op de ranking.

Geadviseerd wordt kennis te nemen van de uitkomsten van het locatie onderzoek. Tijdens het BO aangeven dat de Walcherse gemeenten dit nog niet gezamenlijk hebben besproken. Maar dat het goede aanknopingspunten bevat voor de verdere doorvertaling van de huidige regionale woningmarktafspraken en het optimaliseren van de verschillende woningbouwprojecten.

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Paul Krugerstraat 1 | 4382 MA Vlissingen
Postbus 3000 | 4380 GV Vlissingen

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 januari 2020 12:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: FW: Locatieonderzoek Walcheren

Beste mensen,

Bijgevoegd de conceptpresentatie van STEC. Ik moet er zelf ook nog naar kijken en op reageren, maar als jullie opmerkingen hebben, hoor ik het graag en geef ik deze ook aan STEC door. Wel graag even centraal via mij.

Verder: we hebben niet concreet vastgelegd hoe we onze bestuurders voorbereiden op het gesprek van morgen. Ik vind het wel prettig om dat van jullie te horen. Wij hebben het met [redacted] besproken en aangeven dat het locatieonderzoek voortkomt uit het advies van de hoogleraren over Walcheren van de zomer van 2018. Daarin is het locatieonderzoek voorgesteld om Veere en Vlissingen op gelijk kennisniveauniveau te brengen als Middelburg, dat reeds zo'n onderzoek had laten doen. De insteek van dit advies toen was dat een dergelijk onderzoek de gemeenten behulpzaam zou kunnen zijn bij het maken van nieuwe woningmarktafspraken op Walcheren.

Ondertussen heeft de tijd niet stilgestaan. De Walcherse gemeenten hebben ook zonder dit onderzoek elkaar gevonden in nieuwe woningmarktafspraken, die wij als provincie onderschreven hebben. Sommige locaties zijn hard bestemd en op de markt gezet. Het locatieonderzoek is uiteindelijk niet zelfstandig uitgevoerd, maar is onderdeel geworden van het KWOZ.

Daarmee is ook de toepassing van de resultaten anders. Onze insteek is, en volgens mij werd dat door jullie ook gedeeld, dat het onderzoek goede aanknopingspunten biedt om de bestaande planvoorraad tegen het licht te houden en te zien hoe deze beter kan aansluiten bij de toekomstige behoefte. Hoe dat te doen hebben we niet uitgesproken. Dat kan in de vorm van nieuwe woningafspraken, maar in de werkgroep gaven jullie al aan dat dat niet onmiddellijk jullie voorkeur heeft. Het kan ook in een ander traject van afweging en heroriëntatie van plannen, wat op enig moment uitmondt in nieuwe woningafspraken.

[redacted] wil het onderzoek graag zien in een langere samenwerking met de gemeenten om nieuwbouw en aanpassing bestaande voorraad op elkaar aan te laten sluiten in kwaliteit en kwantiteit. Dit onderzoek ziet hij als een bouwsteen en hulpmiddel daarvoor. En hij wil met jullie bestuurders daarover open in gesprek hoe dat het beste kan en wat de provincie daarbij kan betekenen. Daarmee is dit ook niet het einde van het gesprek hierover, maar een stap in de verdere samenwerking, wat [redacted] betreft.

Belangrijk is dan natuurlijk wel of jullie bestuurders de bevindingen vanuit het rapport herkennen en delen. Dan gaat het natuurlijk niet over de vraag of een bouwplan 5 of 6 punten krijgt, maar om de hoofdconclusie. Ambtelijk hebben we als werkgroep veel verbeterd aan het onderzoek om resultaten goed te laten landen bij onze bestuurders, maar het is uiteindelijk aan hen om daarin een positie te kiezen. De vervolgvraag is dan hoe we de resultaten van het onderzoek toe gaan passen. Daar hoeft nog geen eensluidende conclusie over getrokken te worden, maar dit kan onderdeel zijn van de gespreksronden die [redacted] voorziet met de gemeenten voor de komende tijd, vanaf februari. Tot slot is het verstandig om in te gaan op de vraag hoe we de uitkomsten van het rapport delen, met de collega's, met onze raden en staten en met de buitenwereld. Eventueel kan daar een apart samenvattend document en/of een persbericht voor worden opgesteld.

Graag hoor ik van jullie hoe jullie dit besproken hebben.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland

Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

---

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 14 januari 2020 11:53
Aan [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Locatieonderzoek Walcheren

Hoi [redacted]

Bij deze het verhaal voor donderdag a.s.
Onder de sheets staan op een aantal plaatsen vragen/stellingen om het gesprek op gang te helpen mocht dat uitblijven [redacted]
De planlocatiefotoslides op het einde zijn ‘extra’ voor het geval we dieper op een locatie in gaan.

Fijn om donderdag voor het overleg kort voor te bespreken? we zullen onze aankomsttijd nog laten weten.

Groeten,

[redacted]

Wilt u op de hoogte blijven van Stec Groep? Volg ons via LinkedIn

memo

Provincie Zeeland

van : [redacted]

afd :

telefoonnr.:

aan :

datum : 16-1-2020

onderwerp: Bestuurlijk overleg locatieonderzoek Walcheren

[redacted] we zitten van 11:30 – 12:30 bij elkaar met de wethouders Wonen van Walcheren voor bespreking van het locatieonderzoek Walcheren en het vervolg daarop. Naast de wethouders zijn ook de ambtenaren van de gemeenten aanwezig, en [redacted] en ik. De planning is als volgt:

11:30 opening, welkom door jou. Kort.
11:35 – 11:55 presentatie door STEC, [redacted]
11:55 – 12:10 Inhoudelijke vragen en discussie over de adviezen
12:10 – 12:30 Vervolg

Bij het vervolg in ieder geval de volgende punten:

- Welke acties willen de gemeenten nemen op basis van dit rapport?

Gemeenten zullen dit eerst nog gezamenlijk willen bespreken, om te zien wat dit nu daadwerkelijk betekent. Ambtelijk is gesteld dat het locatieonderzoek een soort “nulmeting” is voor de plannen. Het geeft de mogelijkheden om plannen te verbeteren. En het kan gebruikt worden voor de onderlinge afstemming. Gemeenten zullen niet meteen weer nieuwe woningmarktafspraken willen maken, ze zijn vorig jaar gemaakt.

- Hoe kan de provincie de gemeenten daarbij ondersteunen?

Ambtelijk wordt de relatie met de provincie als constructief gezien. Voor de bestuurlijk ziet men het traject met [redacted] en de komst van een nieuwe gedeputeerde als een nieuwe start. Samenwerking voortzetten, zowel bestuurlijk als ambtelijk.

Advies: concrete procesafspraken maken.

- Bestuurlijke afronding: het rapport is afgerond, hoe brengen we dit naar de colleges, raden en staten.

Ambtelijk voorstel vanuit Middelburg is om het samen met het KWOZ vast te stellen en ter kennisname naar de raad te brengen.

De presentatie gaat in op de hoofdconclusies van het rapport. Ik heb [redacted] gevraagd om de presentatie positief en beknopt te houden. Tijdens de presentatie alleen korte toelichtende vragen. Geen discussie, dat komt achteraf.

De presentatie eindigt met de volgende adviezen:

1. Walcheren: optimaliseer bestaande en nieuwe woonplannen met uitgangspunten voor Walcherse woonmilieus en de-/herprogrammeer plannen die niet in behoefte voorzien.
2. Veere: primair nultredenproducten toevoegen, leg bij reguliere grondgebonden woningen koppeling met bestaande voorraad
3. Middelburg: verken mogelijkheden voor (extra) stedelijk wonen en beperk programma voor suburbaan wonen

4. Vlissingen: zorg dat Scheldekwartier top wordt voor stedelijk wonen tegen het centrum voor lokale (en regionale?) behoefte

En de volgende mogelijke punten voor het vervolg:
Keuzemogelijkheden Walcherse programmering:

- Vastleggen Walcherse woonmilieus als uitgangspunt
- Keuze over scenario maximaal kwaliteit Walcheren
- (Her)programmeerstrategie voor optimalisatie plannen
- Afspraak over Scheldekwartier lokaal of regionaal

Lokale woonprogrammering –visies met:

- Vertalen scenario in gemeentelijke woonvisie
- Optimaliseren woonprogrammering en plannen
- Uitvoering (her)programmeerstrategie gemeente

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 16 januari 2020 09:42
Aan: [redacted]
Onderwerp: bestuurlijk overleg Walcheren 16 januari 11:30 - 12:30
Bijlagen: Presentatie Locatieonderzoek Walcheren bestuurlijk overleg 16-1.pdf; Memo bestuurlijk overleg locatieonderzoek Walcheren.docx

Hoi, kun je deze twee stukken in i-babs zeten voor [redacted]?

met vriendelijke groet,

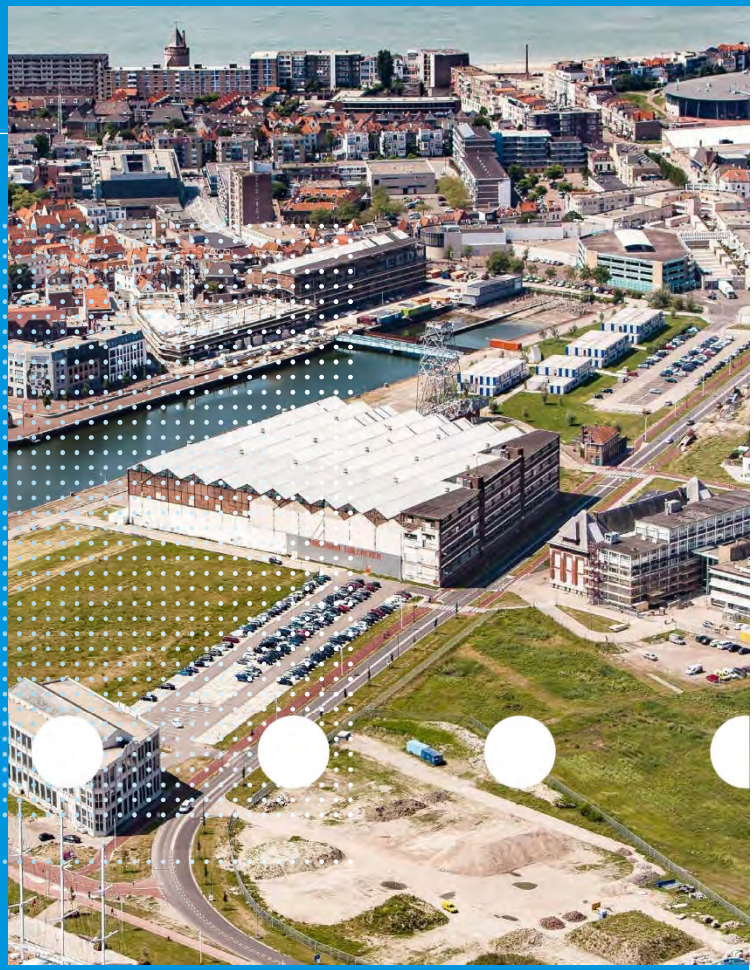
[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

stec
groep

Locatieonderzoek:

Kansen voor een sterke Walcherse woningmarkt



Stec Groep aan gemeenten Middelburg, Vlissingen, Veere en provincie Zeeland

[redacted]

16 januari 2020

stec
groep

Inhoud

Woningmarkt Walcheren:

- Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte
- Woningbouwplannen versus woningbehoefte

Kansen voor een sterke woningmarkt:

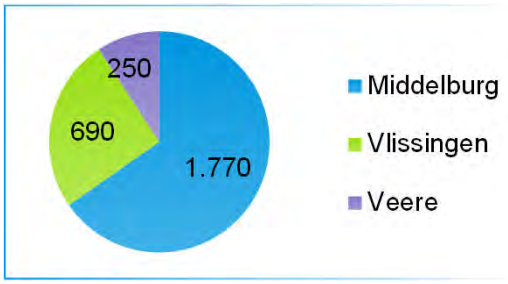
- Doorlichting harde en zachte plancapaciteit
- Walcherse woonmilieus met uitgangspunten
- Effecten van (niet) kiezen financieel vertaald

Adviezen en vervolg

stec
groep

Ontwikkeling woningbehoefte

- +2.710 huishoudens komende tien jaar op Walcheren
- Veere: enkel nog nultredenopgave, Vlissingen en Middelburg ook nog behoefte reguliere grondgebonden (koop en middenhuur)



- In Vlissingen en Middelburg primair behoefte aan stedelijk wonen, in Veere primair behoefte aan dorps wonen

	Stedelijk	Suburbaan/dorps	Landelijk	Totaal
Middelburg	60% - 70% (1.060 - 1.240)	30% - 40% (530 - 710)	0% - 10% (0 - 180)	100% (1.770)
Veere	0% - 0% (0 - 0)	70% - 80% (170 - 200)	20% - 30% (50 - 70)	100% (250)
Vlissingen	70% - 80% (490 - 560)	20% - 30% (140 - 210)	0% (0)	100% (690)
Totaal Walcheren	60% - 70% (1.630 - 1.900)	30% - 40% (820 - 1.090)	0% - 10% (0 - 270)	100% (2.710)

stec
groep

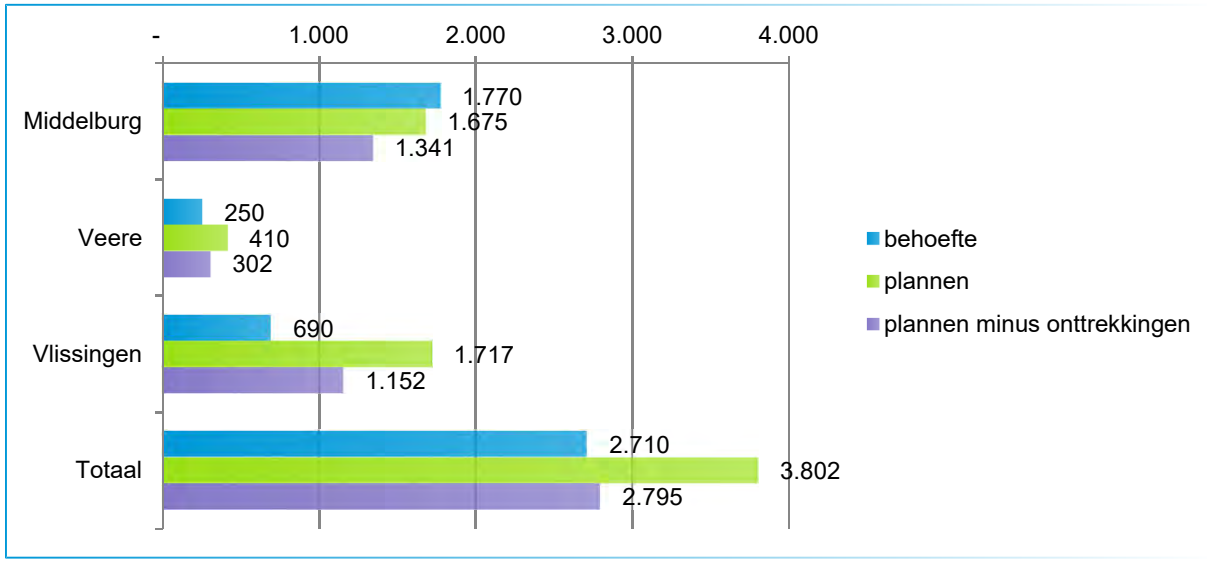
Lokale marktpartijen: gedifferentieerde behoefte aan (nultreden)woonproducten

- Deel vitale ouderen kiest voor (comfortabele) reguliere middeldure grondgebonden koopwoning in de stad.
- Merendeel ouderen kiest bewust nultredenwoning: appartement in stedelijk gebied, in suburbane/dorpse woonmilieus ook b.v. patiowoning.
- Oudere doelgroep heeft meer dan andere doelgroepen voorkeur voor nieuwbouw (kiest voor comfort).

stec
groep

Behoefte versus plannen kwantitatief ‘19-’29

- Theoretisch overschot aan plannen op Walcheren
- Geografische mismatch: overschotten in Vlissingen en Veere, (licht) tekort in Middelburg



stec
groep

Samenhang Walcherse woningmarkt, maar ook sterke lokale verhuisdynamiek

Naar / Van	Middelburg	Vlissingen	Veere	Overige gemeenten	Totaal
Middelburg	54%	12%	5%	30%	100%
Vlissingen	12%	62%	3%	23%	100%
Veere	17%	10%	46%	28%	100%

stec
groep

Behoefte versus plannen kwalitatief

- Kwalitatieve mismatch: te veel suburbaan en te weining stedelijk in Middelburg, te veel stedelijk in Vlissingen
- Eerste indruk: veel reguliere grondgebonden koop in plannen, juist veel behoefte ook aan nultredenproducten en middenhuur!

		Plancapaciteit (hard / zacht)	Behoefte '19-'29	Confrontatie
Middelburg	Stedelijk	86	1.060 - 1.240	--
	Dorps/Suburbaan	1.577	530 - 710	++
	Landelijk	12	0 - 180	0
	Totaal	1.675 (911 / 764)**	1.770	-95
Veere	Stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
	Dorps/Suburbaan	161	170 - 200	0/-
	Landelijk	249	50 - 70	++
	Totaal	410 (157 / 253)***	250	160
Vlissingen	Stedelijk	1.386	490 - 560	++
	Dorps/Suburbaan	320	140 - 210	+
	Landelijk	11	0	0
	Totaal	1.717 (1.020 / 697*)	690	1.027
Totaal Walcheren	Stedelijk	1.472	1.630 - 1.900	0/-
	Dorps/Suburbaan	2.058	820 - 1.090	++
	Landelijk	272	0 - 270	0
	Totaal	3.802 (2.088 / 1.714*)	2.710	1.092

stec
groep

Plannen doorgelicht op optimalisatiekansen

- Objectief doorlichtingskader:
  - Aansluiting op behoefte
  - Bijdrage structuurversteking
  - Bijzonder/innovatief/duurzaam
  - Locatiekwaliteit
- Schouw onafhankelijk expertpanel
- Beoordeling Zeeuwse marktpartijen

stec
groep

Doorlichting (grotere) locaties: nulmeting

Plan	Gemeente	Kern	Aantal woningen en PMC's	Markttechnische beoordeling rapport	Eindoordeel Schouw	Eindoordeel Lokale marktpartijen
Veersepoort fase 5	Middelburg	Middelburg	105	Sterk bovengemiddeld	Voldoende / Goed	Goed tot uitstekend
Mortiere	Middelburg	Middelburg	350	Sterk bovengemiddeld	Voldoende	Goed tot uitstekend
Essenvelt	Middelburg	Middelburg	400	Sterk beneden gemiddeld	Slecht / Matig	Voldoende / Goed
In- en uitbr. St. Laurens	Middelburg	Sint Laurens	260	Gemiddeld	Slecht	Voldoende
Scheldekwartier	Vlissingen	Vlissingen	1.449	Sterk bovengemiddeld	Goed	Goed tot uitstekend
Claverveld	Vlissingen	West-Souburg	150	Gemiddeld	Matig / Voldoende	Voldoende
Souburg-Noord	Vlissingen	Souburg/Ritthem	120	Sterk beneden gemiddeld	Matig	Voldoende
Singelgebied Domburg	Veere	Domburg	64	Sterk bovengemiddeld	Voldoende / Goed	Goed tot uitstekend
Hubo/Supermarkt	Veere	Koudekerke	28	Bovengemiddeld	Voldoende	Voldoende
Tienden 2	Veere	Zoutelande	47	Gemiddeld	Matig / Voldoende	Voldoende / Goed
Nimmerbo[illegible]	Veere	[illegible]	30	Beneden gemiddeld	Slecht / Matig	Matig / Voldoende

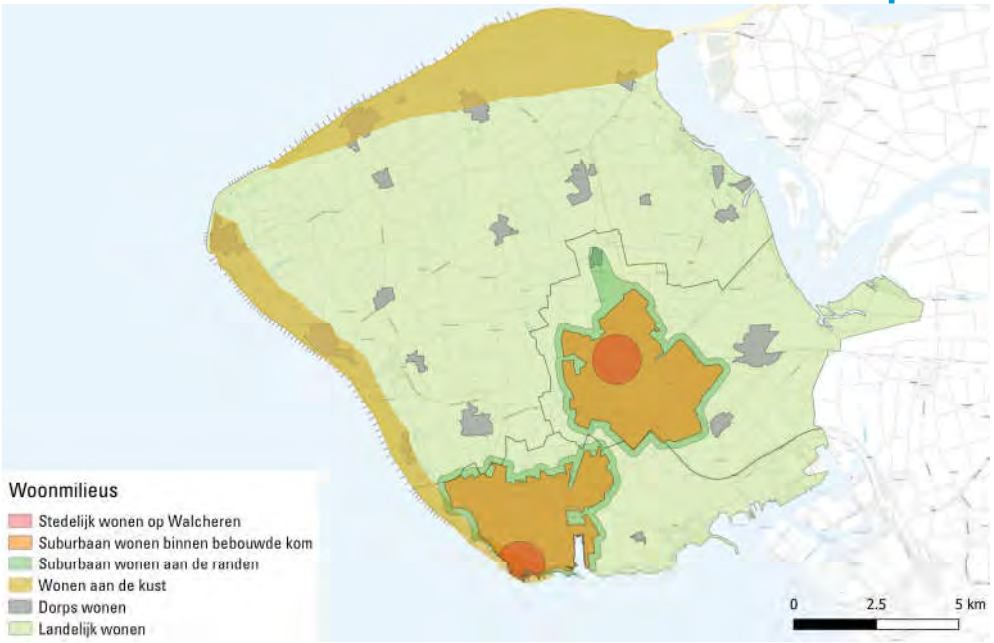
Middelburg: Veersepoort sterk, Mo[illegible]n, binnenstedelijke kansen verkennen

Vlissingen: Scheldekwartier sterk, wel grote aantallen

Veere: Singelgebied Domburg en Hubo/Supermarkt kansrijk voor gewenste nultredenproducten

stec
groep

Walcherse woonmilieus voor optimalisatie



Hoofdtype woonmilieu	6 typen Walcherse woonmilieus	Toelichting
Stedelijk	Stedelijk wonen op Walcheren	Écht stedelijk wonen, in Vlissingen en Middelburg
Suburbaan / Dorps	Suburbaan wonen binnen de bebouwde kom	Vlissingen en Middelburg
	Suburbaan wonen aan de randen	Vlissingen en Middelburg
	Dorps wonen	Veere en kleinere kernen Vlissingen en Middelburg
Landelijk	Wonen aan de kust	Delen gemeente Veere en stedelijk wonen aan de kust Vlissingen
	Landelijk wonen	Overwegend in gemeente Veere

stec groep

Stedelijk wonen op Walcheren	
Locatie goed voor stedelijk wonen (alleen Middelburg en Vlissingen)	Stedelijke appartementen op max. 5 minuten lopen uit het centrum en grondgebonden wonen op max. 10 minuten lopen uit het centrum
Maximaal variëren in woningtypen	Zowel appartementen als grondgebonden, lofts, rug-aan-rug, PO-kavels, transformatie etc.
Goede buitenruimte	Tuin, dakterras, ruim balkon (voldoende ruimte voor een tuinset en BBQ bijvoorbeeld)
Vol ge	
Zee op	
Refe arti vde	

Suburban wonen binnen bebouwde kom	
Locatie binnen bebouwde kom	Kan juist ook dicht tegen het centrum maar ook verder buiten het centrum mogelijk
Ruime opzet met veel groen/blauw	Hoogwaardige openbare ruimte met veel aandacht voor natuurlijke elementen
Passende buitenruimte (tuin)	Bij reguliere woningen minimaal 15 meter diep, bij nultredenwoningen lage onderhoudslast
Benutten positieve elementen stad	Historie gebied, zichtlijnen (op kerk bijvoorbeeld), bijzonder erfgoed et cetera.
Overwegend g en: bijvoorb euwe woonvormen (combi's met zorg)	
Minimaal rij, kl	
Referentiebe owoninge	

stec groep

Suburba an wonen aan de randen (weilandplannen)	
Locatie buiten de bebouwde kom	Aan de rand van de stad met weids uitzicht op het landschap, natuur, water
Maximaal contact met buitengebied	Oriëntatie op het buitengebied, ontwerp met aandacht voor de randen, lobben etc.
Maximale buitenruimte (tuinen)	Minimaal 20 meter diep (gemeten van achtergevel), ruime kavels (minimaal 400m^2)
Benutten positieve elementen stad	Historie gebied, zichtlijnen (op kerk bijvoorbeeld), bijzonder erfgoed et cetera.
Strategie vervroegde afronding	Beginnend aansluitend op bebouwing, stedenbouwkundig adaptief plan etc.
Primair vrijstaand wonen en 2^1	En PO
Geen rij	
Referen	e bouw Ape

Wonen aan de kust	
Goede locatie voor wonen aan de kust (delen gemeente Veere)	Locaties in of aan randen dorpskernen bij de kust (of kleinschalig, in maximaal contact met kustlandschap, buiten de kernen)
Aansluiting bij (en geen afbreuk aan) omgeving	Ondergeschikt aan en qua materiaal- en ruimtegebruik passend bij omgeving
Natuur rondom woning als verlengde van buitenruimte	Creëer ruimtelijk gevoel door maximaal contact met kustlandschap: zand, duiden, groen en zee. Omgeving als verlengde van privé buitenruimte woning
Primair levensloopbestendig toevoegen	Alleen regulier grondgebonden wonen bij onttrekking elders
Kan	zic artementen met
Refe (NH), Zand	

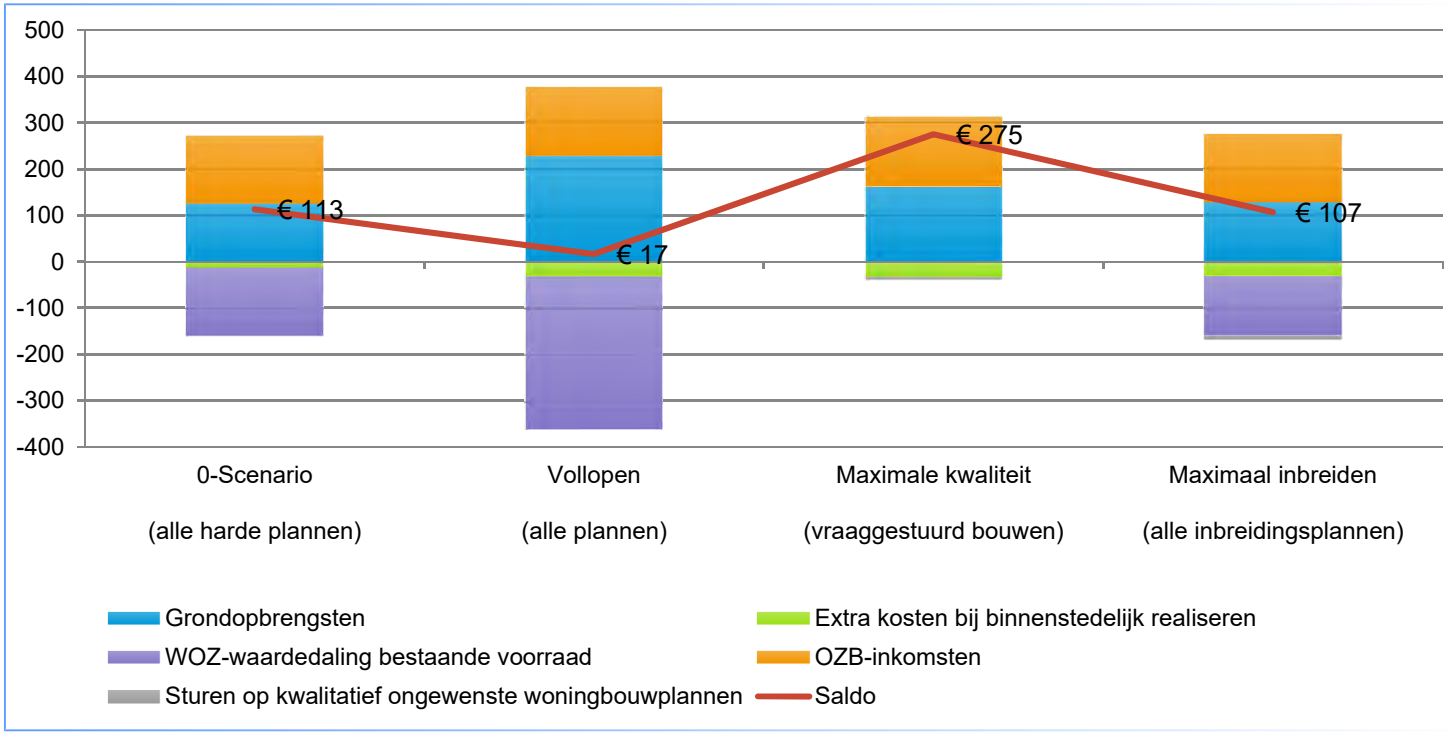
stec
groep

Effecten van (niet) kiezen

Aanvliegroute/ scenario		0-scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
	Aansluiting op behoefte (vervullen woonwensen)	-	o	+ +	+
	Structuurversterking bestaande stad/kern	o	o	+	+ +
	Effecten op bestaande woningvoorraad	-	- -	+ +	+
	Gemeentekas korte termijn	+	+ +	o	-
	Gemeentekas lange termijn	-	- -	+ +	+ +

stec
groep

Kiezen loont financieel!



op lange termijn (20 jaar) zet lijn door

stec
groep

Adviezen:

- Walcheren : optimaliseer bestaande en nieuwe woonplannen met uitgangspunten voor Walcherse woonmilieus en de-/herprogrammeer plannen die niet in behoefte voorzien.
- Veere: primair nultredenproducten toevoegen, leg bij reguliere grondgebonden woningen koppeling met bestaande voorraad
- Middelbu rg: verken mogelijkheden voor (extra) stedelijk wonen en beperk programma voor suburbaan wonen
- Vlissingen: zorg dat Scheldekwartier top wordt voor stedelijk wonen tegen het centrum voor lokale (en regionale?) behoefte

stec
groep

Vervolg?

- Keuzemogelijkheden Walcherse programmering:
  - Vastleggen Walcherse woonmilieus als uitgangspunt
  - Keuze over scenario maximaal kwaliteit Walcheren
  - (Her)programmeerstrategie voor optimalisatie plannen
  - Afspraak over Scheldekwartier lokaal of regionaal

- Lokale woonprogrammering –visies met:
  - Vertalen scenario in gemeentelijke woonvisie
  - Optimaliseren woonprogrammering en plannen
  - Uitvoering (her)programmeerstrategie gemeente

stec
groep

Locatieonderzoek Walcheren

Stec Groep aan gemeenten Middelburg, Vlissingen, Veere en provincie Zeeland

8 januari 2020

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

1.1 Context ... 4
1.2 Leeswijzer ... 4

2 Conclusies en advies 5

2.1 Conclusies ... 5
2.2 Adviezen ... 7

3 Woningmarkt Walcheren 9

3.1 Op Walcheren +3.660 huishoudens tot 2040, ontwikkeling verschilt per gemeente ... 9
3.2 Huishoudensgroei Walcheren zit primair in 80- en 65-plushuishoudens, in Middelburg ook lichte groei aantal gezinnen ... 10
3.3 Sterke behoefte aan nultredenwoningen en middenhuur, in steden in lichtere mate ook aan reguliere grondgebonden koop ... 12
3.4 Circa 60% tot 70% behoefte Walcheren gericht op stedelijk woonmilieu, in Veere primair behoefte aan dorps wonen ... 16
3.5 Samenhang Walcherse woningmarkt, maar ook sterke lokale verhuisdynamiek ... 17

4 Confrontatie, beoordeling en optimalisatie plannen 18

4.1 Theoretisch overschot aan plannen op Walcheren en kwalitatieve mismatch: te veel suburbaan en te weinig stedelijk in Middelburg, te veel stedelijk in Vlissingen ... 18
4.2 Markttechnische doorlichting plannen met objectief afwegingskader ... 19
4.3 Kansen voor optimalisatie programmering woonlocaties op Walcheren ... 22
4.4 Mini-(M)KBA: kiezen voor maximale kwaliteit loont, ook financieel ... 26

Bijlage A: Doorlichtingskader 31

Bijlage B: Beoordeling en locatieprofielen belangrijkste locaties 34

Mortiere, Middelburg ... 35
Essenvelt, Middelburg ... 36
Souburg Noord, Vlissingen ... 37
Claverveld, Vlissingen ... 38
Scheldekwartier (Scheldewerf/Scheldestad/Scheldewijk), Vlissingen ... 39
Hubo/Supermarkt, Veere (Koudekerke) ... 40
De Tienden Fase II, Veere (Zoutelande) ... 41
Singelgebied Domburg, Veere (Domburg) ... 42
Nimmerdor fase II & III, Veere (Grijpskerke) ... 43
In/uitbreiding Sint Laurens, Middelburg ... 44
Veersepoort fase V, Middelburg ... 45

Bijlage C: behoefte PMC's per gemeente 46

Bijlage D: resultaten Mini-(M)KBA per gemeente 48

1 Inleiding

1.1 Context

Kwalitatief Woningmarktonderzoek Zeeland (KWOZ)

Als Provincie Zeeland heeft u de ambitie om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag. Uw ambitie om te komen tot een 100% match tussen vraag en aanbod vraagt om een zeer gedegen woningmarktanalyse. Hiervoor voeren we het Kwalitatief WoningmarktOnderzoek Zeeland (KWOZ) uit. Hierbinnen verdiepen we op woningbouwlocaties op Walcheren.

Verdieping op woningbouwlocaties Walcheren

De verdieping op de woningbouwlocaties op Walcheren is uitgewerkt in deze separate rapportage. Hierin brengen we per locatie de marktpotentie in beeld aan de hand van de behoefteraming enerzijds en de concurrentiepositie en het onderscheidend vermogen van deze locaties anderzijds. Ook verdiepen we op specifieke woonmilieus voor Walcheren en hoe (potentiële) ontwikkellocaties hier op kunnen inspelen. Naast een confrontatie tussen kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (woonmilieus, PMC's) beoordelen we alle liggen plannen op basis van de hiervoor beschikbare informatie (locatie, opzet, programmamix, etc.) en spiegelen deze beoordeling aan de bevindingen van ons 'expert-panel' met wie we de belangrijkste locaties hebben geschouwd.

Locatieonderzoek biedt handvatten voor optimaliseren plannen

Deze rapportage geeft handvatten maximale optimalisatie van het woningbouwprogramma en afzonderlijke plannen. De doorlichting van de bestaande plannen en de confrontatie met de behoefte is een nulmeting: in hoeverre sluiten plannen *in hun huidige vorm* aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte? Door eventuele mismatches nu te signaleren kan nog worden bijgestuurd in plannen waar die ruimte er nog is, om de beoogde nieuwbouw zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de toekomstige woningbehoefte.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 presenteren we onze belangrijkste conclusies en adviezen en in hoofdstuk 3 is onze uitgebreide analyse van de Walcherse woningmarkt uitgewerkt. In hoofdstuk 4 confronteren we de plannen met de behoefte, beoordelen we de plannen en zetten we planoptimalisatiekansen voor specifiek Walcherse woonmilieus op een rij. Uitgebreide achtergrondinformatie zoals de locatieprofielen en SWOT's van de planlocaties uit de schouw zijn opgenomen in de bijlage.

2 Conclusies en advies

In dit eerste (inhoudelijke) hoofdstuk presenteren we onze belangrijkste conclusies en vertalen deze naar adviezen voor Walcheren en de afzonderlijke gemeenten.

2.1 Conclusies

Sterkste groei aantal huishoudens komende tien jaar in Middelburg (+1.770), gevolgd door Vlissingen (+690) en Veere (+250)

In totaal groeit het aantal huishoudens op basis van de provinciale prognose 2019 met zo'n 2.710 huishoudens op **Walcheren** in de periode 2019-2029. Een belangrijk deel van de groei landt in **Middelburg** (+1.770 huishoudens). De huishoudensgroei in **Vlissingen** (+690 huishoudens) en **Veere** (+250 huishoudens) ligt lager.

Groei zit primair in 80-plushuishoudens, in Middelburg ook nog lichte groei aantal gezinnen

De komende tien jaar komen er op **Walcheren** nog bijna 2.550 80-plushuishoudens bij en bijna 1.000 huishoudens van 65 tot 80 jaar. De overige doelgroepen krimpen licht in omvang op totaalniveau van Walcheren. **Middelburg** laat – **in tegenstelling tot de andere gemeenten** – zowel voor de periode 2019-2029 als voor de periode 2019-2040 ook nog een (lichte) groei van het aantal gezinnen zien.

Primair behoefte aan nultredenwoningen, in steden ook nog behoefte aan reguliere grondgebonden koop en middenhuur

We zien **op Walcheren** primair opgave voor toevoeging van nultredenwoningen (appartementen en bijvoorbeeld patiowoningen) als gevolg van de aanhoudende vergrijzing. Lokale marktpartijen geven aan dat een deel van de vitale ouderen (vaak tussen de 60 en 70 jaar) nog kiest voor een (comfortabele) reguliere middeldure grondgebonden koopwoning in de stad, terwijl het andere deel van deze groep – net als de sterk groeiende 70- en 80-plusgroep – vaak bewust kiest voor een nultredenwoning. Het gaat in veel gevallen om een huur- of koopappartement in binnenstedelijk gebied, in suburbane en vooral dorpse woonmilieus kan het ook gaan om andere nultredenconcepten zoals een grondgebonden (patio)woning. In **Veere** ontstaan theoretische overschotten in de reguliere grondgebonden segmenten als gevolg van krimp van de groep jongeren en gezinnen en het vrijkomen van reguliere grondgebonden woningen vanuit de groep ouderen. In **Vlissingen** en **Middelburg** zien we wel nog behoefte aan reguliere grondgebonden woningen, vooral in middenhuur en middeldure koop.

Behoefte gaat in Vlissingen en Middelburg primair uit naar stedelijke woonmilieus, in Veere primair naar dorpse woonmilieus

In totaal gaat zo'n 60 tot 70% van de totale woningbehoefte op **Walcheren** uit naar stedelijke woonmilieus. Deze behoefte is relatief groot in **Middelburg** (60 tot 70%) en in **Vlissingen** (70 tot 80%). De resterende behoefte gaat uit naar suburbane woonmilieus. In Veere gaat een groot deel van de behoefte uit naar woningen in een dorps woonmilieu (70 tot 80%), de resterende behoefte gaat hier uit naar landelijke woonmilieus.

Samenhang Walcherse woningmarkt, maar ook sterke lokale verhuisdynamiek

De verhuisdynamiek laat zien dat de **behoefte op Walcheren in beperkte mate uitwisselbaar** is tussen de gemeenten: van de verhuisde personen vanuit **Middelburg** (2011-2017) landt 12% in Vlissingen en 5% in Veere. Voor **Vlissingen** geldt dat zo'n 12% van de verhuisde personen andersom landt in Middelburg en zo'n 3% in Veere. Van de verhuisde personen vanuit **Veere** landt zo'n 27% in de andere Walcherse gemeenten: 17% in Middelburg en 10% in Vlissingen. Tegelijkertijd vindt een belangrijk deel (46 tot 62%) van de verhuizingen plaats binnen de eigen gemeente, hetgeen erop duidt dat **een belangrijk deel van de vraag lokaalgebonden is**.

Theoretisch overschot aan plannen op Walcheren en kwalitatieve mismatch: te veel suburbaan en te weinig stedelijk in Middelburg, te veel stedelijk in Vlissingen

Uit de confrontatie van plannen en behoefte blijkt dat de totale plancapaciteit op **Walcheren** (circa +3.800 woningen) de behoefte (circa +2.710 huishoudens) de komende tien jaar **overtreft**. Het gaat om een verschil van bijna 1.100 woningen. Rekenen we beoogde onttrekkingen als gevolg van sloop en herstructurering mee (ruim 1.000 woningen), dan zien we een overschot van circa 85 woningen. **Kwalitatief** zit het **overschot vrijwel volledig in beoogde suburbane woonmilieus**.

Op gemeenteniveau zien we een kwalitatieve mismatch: Het theoretisch overschot zit in absolute aantallen vooral in **Vlissingen**. Het gaat primair om een **overschot aan stedelijke plannen** op gemeenteniveau en in mindere mate om suburbane plannen. Ook in Veere zijn er meer plannen dan dat er behoefte is de komende tien jaar (ook wanneer we rekening houden met onttrekkingen), maar het overschot is in absolute aantallen aanzienlijk beperkter dan in Vlissingen. In **Middelburg** ligt het aantal geplande woningen kwantitatief relatief dicht bij de behoefte en wanneer we rekening houden met beoogde onttrekkingen als gevolg van sloop en herstructurering, ligt het aantal geplande woningen lager dan de behoefte. Wel is er een kwalitatieve mismatch: het aantal **beoogde woningen in stedelijk woonmilieu is relatief beperkt**, terwijl de behoefte aan dit woonmilieu juist relatief groot is. Tegelijkertijd zien we een **overschot in beoogde suburbane woonmilieus**.

(Sterk) bovengemiddeld scorende plannen (2.318 woningen) onvoldoende om totale groei Walcheren komende tien jaar op te vangen, daarnaast kwalitatieve en geografische mismatch

Op basis van onze markttechnische beoordeling scoren 29 plannen met daarin ruim 2.318 woningen (sterk) bovengemiddeld. Dit aantal ligt iets lager dan de behoefte voor de komende tien jaar (+2.710 huishoudens). Bovendien is er een mismatch tussen de kwalitatieve vraag en de kwalitatieve invulling en geografische spreiding van de (sterk) bovengemiddeld scorende plannen.

Middelburg telt ruim 750 woningen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen, terwijl er een groei voorzien is van circa 1.770 huishoudens tot 2029. In **Vlissingen** zijn juist 1.343 woningen opgenomen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen tegenover een verwachte groei van circa 700 huishoudens. In **Veere** is de behoefte (+250 tot 2029) en (sterk) bovengemiddeld scorende plannen (220 woningen) relatief beter in balans.

De belangrijkste woningbouwplannen zijn, in aanvulling op onze objectieve markttechnische beoordeling, ook beoordeeld door een panel van externe partijen (schouw) en door lokale marktpartijen (zorgpartijen, ontwikkelaars, architecten, corporaties en makelaars). Deze beoordelingen zijn opgenomen in bijlage B. Overall zien we dat de lokale marktpartijen de plannen overwegend iets positiever hebben beoordeeld dan het schouw-panel, maar dat de *relatieve beoordeling* (verschil in beoordeling tússen plannen) door de lokale marktpartijen en het schouw-panel voor veel plannen wel ongeveer gelijk is.

Ook kwalitatieve mismatch op basis van beschikbare informatie: veel reguliere grondgebonden koopwoningen beoogd in plannen, behoefte zit voor belangrijk in nultredenproducten en middenhuur

Niet voor elk plan is gedetailleerde informatie beschikbaar over de kwalitatieve invulling (woningtypen, prijssegmenten). Voor veel plannen is echter wel op zijn minst een indicatie van de invulling bekend. Op basis van de beschikbare informatie lijkt een belangrijk deel van de geplande woningen op **Walcheren** te bestaan uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Dit terwijl de behoefte juist voor een belangrijk deel ook uit **nultredenwoningen en middenhuur** bestaat. In **Veere** zien we zelfs alleen nog behoefte aan netto toevoeging van nultredenwoningen. Dit duidt op een kwalitatieve mismatch in product-marktcombinaties (PMC's): de kwalitatieve behoefte wijkt af van het soort en type woningen dan nu voor in plannen lijkt te zijn opgenomen.

2.2 Adviezen

Hierna vertalen we voorgaande conclusies naar concrete adviezen voor de regio Walcheren als totaal en voor de afzonderlijke gemeenten.

Walcheren: optimaliseer en verklein indien mogelijk minder sterk scorende plannen
Op het totaal van Walcheren overtreft de plancapaciteit de behoefte voor de komende tien (en zelfs voor de komende twintig) jaar. Bovendien signaleren we een kwalitatieve mismatch. Schrap daarom een deel van de plancapaciteit en optimaliseer de invulling van de resterende plannen binnen de mogelijkheden die daar zijn. Het aandeel zachte plannen (grofweg 45%) lijkt hier ruimte voor te bieden. Uiteraard zien we grote verschillen per gemeente. Hierna werken we onze adviezen per gemeente uit.

Veere: zet in op toevoeging nultredenproducten, reduceer plancapaciteit reguliere grondgebonden woningen en leg koppeling met bestaande voorraad
Zet in Veere sterk in op het toevoegen van nultredenproducten, geschikt voor de groeiende groep ouderen. We zien in Veere geen behoefte meer aan het netto toevoegen van reguliere grondgebonden woningen doordat de groep jonge huishoudens (met doorgaans de voorkeur voor een reguliere grondgebonden woning) kleiner wordt, terwijl er juist reguliere grondgebonden woningen in de bestaande voorraad vrijkomen doordat de groep oudere huishoudens doorstroomt naar een nultredenwoning. Dit betekent dat nieuwbouw in het reguliere grondgebonden segment direct risico's met zich meebrengt voor de (kwetsbaardere) bestaande voorraad. Reduceer daarom waar mogelijk plannen voor reguliere grondgebonden woningen. De ruim 60% zachte plancapaciteit binnen de in totaal 410 geplande woningen lijkt hier ruimte voor te bieden.

Koppel de nieuwbouw van reguliere grondgebonden woningen die nog wel plaatsvindt daarnaast aan de bestaande voorraad, bijvoorbeeld door te werken met verhandelbare ontwikkelrechten. In de kustplaatsen zijn aanvullend mogelijk kansen voor recreatieve verhuur van woningen, maar houd hierbij rekening met de effecten hiervan op de leefbaarheid in de kernen. In paragraaf 4.3 van voorliggende rapportage zetten we daarnaast de planoptimalisatiekansen op een rij voor dorpse en landelijke woonmilieus.

Zet in Middelburg in op het creëren van extra, sterke (binnen)stedelijke woonmilieus
Zet in Middelburg in op het creëren van extra, sterke (binnen)stedelijke woonmilieus. Middelburg heeft kwantitatief ongeveer voldoende woningen in plannen om te voorzien in de kwantitatieve behoefte de komende tien jaar (los van vervanging voor beoogde onttrekkingen), maar deze woningen sluiten beperkt aan op de kwalitatieve behoefte: er zijn te weinig sterke (en) binnenstedelijke locaties. Verken welke nu nog onbelichte inbreidingslocaties in en om het centrum mogelijk nog ingezet kunnen worden voor woningbouw en overweeg afhankelijk van de uitkomsten hiervan om het aantal woningen in de laagst scorende suburbane plannen te verlagen. Optimaliseer daarnaast uw bestaande plannen om beter aan te sluiten bij de kwalitatieve vraag. In paragraaf 4.3 van voorliggende rapportage zetten we de planoptimalisatiekansen op een rij voor binnenstedelijke en suburbane woonmilieus.

Scheldekwartier Vlissingen: ontwikkel van binnen naar buiten, voorzie in stedelijke behoefte Vlissingen (en Walcheren)
Het Scheldekwartier in Vlissingen is zowel in onze markttechnische beoordeling als ook tijdens de schouw en door lokale marktpartijen beoordeeld als een sterk, kansrijk plan dat kan voorzien in een brede behoefte. De uitdaging zit in het optimaal benutten van de beschikbare ruimte: het beoogde aantal woningen in het plan is ruim twee keer zo groot als de verwachte behoefte in Vlissingen. Dit vraagt om het maken van keuzes. We adviseren bij de ontwikkeling van het Scheldekwartier 'van binnen naar buiten' te werken en zo aan te sluiten bij het centrum van Vlissingen en de al ontwikkelde deelgebieden (Bestevaer, Zware Plaatmakerij). Zo voorkomt u versnippering binnen de totale gebiedsontwikkeling wanneer deelprojecten uiteindelijk toch niet van de grond komen, bijvoorbeeld doordat het grootste deel van de behoefte op termijn al is ingevuld.

Het Scheldekwartier is primair kansrijk om te voorzien in de behoefte aan stedelijk wonen in Vlissingen, maar kan mogelijk ook voorzien in een deel van de bredere behoefte aan stedelijk wonen op Walcheren. Houd er wel rekening mee dat een belangrijk deel van de vraag in de Walcherse gemeenten lokaal gebonden is (paragraaf 3.5). Monitor de afzet van deelprojecten en de verwachte huishoudensontwikkeling in toekomstige prognoses om de plancapaciteit verder af te stemmen op de te verwachten behoefte. Het noordelijke deel van het Scheldekwartier (Scheldewijk) vinden we daarnaast kansrijk voor invulling van de suburbane woonbehoefte in Vlissingen. De locatie is vanwege de ligging nabij het centrum en voorzieningen sterker dan suburbane ontwikkellocaties aan de randen van Vlissingen en het overschot aan (zachte) plannen in Vlissingen biedt u nog de ruimte om te kiezen. Om de suburbane behoefte optimaal te kunnen bedienen is het wel van belang om te voorzien in een voldoende ruim opgezette en kwalitatief hoogwaardige invulling van de Scheldewijk. Zie ook paragraaf 4.3.

3 Woningmarkt Walcheren

In dit hoofdstuk werken we onze bevindingen over de woningmarkt op Walcheren nader uit. We sluiten hierbij aan op de lijn in de hoofdrapportage van het KWOZ. Dit betekent dat we eerst de totale verwachte huishoudensontwikkeling tonen, vervolgens inzoomen op de ontwikkeling van doelgroepen op Walcheren en tot slot de vertaling maken naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. Telkens geven we eerst een totaalbeeld van de regio en vervolgens een toelichting per gemeente. Wanneer we in deze rapportage spreken van 'Middelburg', 'Vlissingen' of 'Veere' bedoelen we de gehele betreffende gemeente.

3.1 Op Walcheren +3.660 huishoudens tot 2040, ontwikkeling verschilt per gemeente

Walcheren: circa +2.710 huishoudens tot 2029, +3.660 huishoudens tot 2040 totaal

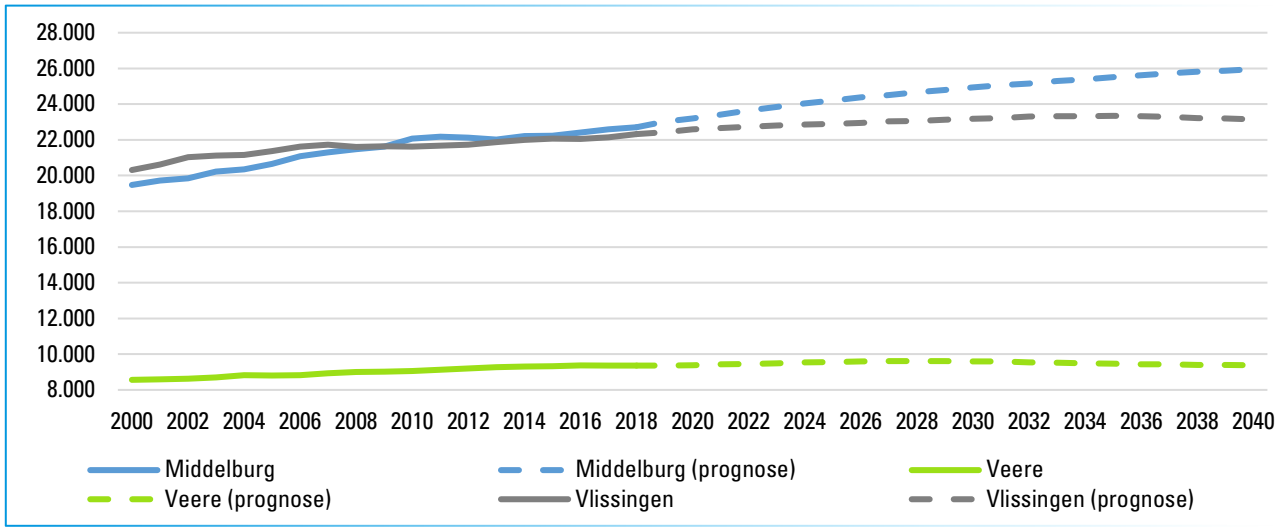
Op dit moment ligt het totaal aantal huishoudens op Walcheren op ruim 54.800 huishoudens. De komende tien jaar komen er naar verwachting zo'n 2.710 huishoudens bij, een toename van circa 5%. Kijken we vooruit tot 2040, dan zien we een verwachte groei van zo'n 3.660 huishoudens, een groei van bijna 7%.

Gemeenten: komende tien jaar overal groei, daarna stabilisatie in Vlissingen en lichte krimp in Veere

Op dit moment nemen Vlissingen en Middelburg beiden ruim 40% van het aantal huishoudens op Walcheren voor hun rekening. De resterende 17% van de huishoudens woont in Veere. We zien in de verwachte huishoudensontwikkeling de komende tien tot twintig jaar grote verschillen tussen de gemeenten:

- **Middelburg** blijft het hardst groeien in aantal huishoudens: +1.770 huishoudens (+8%) tot 2029 en +2.940 huishoudens in totaal tot 2040 (+13%).
- In **Vlissingen** stijgt het aantal huishoudens de komende tien jaar met circa 690 huishoudens (+3%). In de periode hierna komen er nauwelijks nog huishoudens bij en is er dus sprake van stabilisatie.
- Voor **Veere** is de komende tien jaar nog een groei van in totaal 250 huishoudens voorzien, waarna een omslag plaats vindt naar lichte krimp. Rond 2040 ligt het aantal huishoudens naar verwachting rond hetzelfde niveau als in 2019.

Figuur 1: ontwikkeling aantal huishoudens gemeenten op Walcheren



Bron: provinciale prognose 2019, bewerking Stec Groep (2019).

3.2 Huishoudensgroei Walcheren zit primair in 80- en 65-plushuishoudens, in Middelburg ook lichte groei aantal gezinnen

Walcheren: aantal 80-plushuishoudens bijna verdubbeld in 2040, +11% huishoudens 65-80 jaar

Momenteel zijn alleenstaanden en stellen boven de 65 jaar (65-80 jaar en 80+) in absolute aantallen met ruim 17.193 huishoudens de grootste doelgroep op Walcheren. De komende tien jaar komen er op Walcheren nog bijna 2.550 80-plushuishoudens bij en bijna 1.000 huishoudens van 65 tot 80 jaar. De overige doelgroepen krimpen licht in omvang. Kijken we tot 2040 dan zien we een verdere krimp van het aantal jonge alleenstaanden en stellen tot 35 jaar en het aantal alleenstaanden en stellen van 35 tot 65 jaar. Het aantal alleenstaanden en stellen boven de 65 jaar (65-80 jaar en 80+) groeit juist verder door. Ten opzichte van 2019 is het aantal 80-plushuishoudens in 2040 bijna verdubbeld en het aantal huishoudens van 65 tot 80 jaar is met zo'n 11% toegenomen.

Gemeenten: sterke groei aantal 80-plushuishoudens, in Middelburg ook nog groei aantal gezinnen

We zien in alle gemeenten een sterke groei van het aantal 80-plushuishoudens. Daarnaast zien we ook verschillen:

- In **Veere** zien we een relatief sterke krimp van het aantal jonge kinderloze huishoudens tot 35 jaar (-22% tot 2029 en -37% in totaal tot 2040). Ook de overige doelgroepen krimpen, met uitzondering van de 80-plusgroep. Deze wordt meer dan twee keer zo groot.
- Het beeld voor **Vlissingen** is op hoofdlijnen vergelijkbaar, maar minder extreem: de krimpende groepen krimpen relatief minder hard, de groep 65-80 jarige huishoudens laat ook op de lange termijn nog een groei zien en de groep 80+ huishoudens groeit met circa 87%.
- In **Middelburg** zien we de komende tien jaar nog voor alle groepen een stabiel beeld of lichte groei. In de totale periode 2019-2040 zien we primair groei in de groep 80-plushuishoudens en in iets lichtere mate ook in de groep 65-80-jarigen en gezinnen.

Tabel 1: Huishoudensontwikkeling naar leeftijd en samenstelling huishouden per gemeente

Middelburg Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	3.170	-60	-2%	-320	-10%
Gezinnen	6.890	+190	+3%	+590	+9%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	6.080	+140	+2%	-80	-1%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jaar	4.890	+460	+9%	+850	+17%
Alleenstaanden & stellen 80+	1.990	+1.050	+53%	+1.910	+96%
Totaal	**23.020**	**+1.770**	**+8%**	**+2.940**	**+13%**
Veere **Doelgroep**	**Huis-houdens 2019**	**Ontwikkeling 2019-2029**	**Ontwikkeling 2019-2029 relatief**	**Ontwikkeling 2019-2040**	**Ontwikkeling 2019-2040 relatief**
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	590	-130	-22%	-220	-37%
Gezinnen	3.010	-110	-4%	-130	-4%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	2.230	-280	-13%	-640	-29%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jaar	2.660	+100	+4%	-40	-2%
Alleenstaanden & stellen 80+	880	+670	+76%	+1.040	+119%
Totaal	**9.360**	**+250**	**+3%**	**+10**	**0%**
Vlissingen **Doelgroep**	**Huis-houdens 2019**	**Ontwikkeling 2019-2029**	**Ontwikkeling 2019-2029 relatief**	**Ontwikkeling 2019-2040**	**Ontwikkeling 2019-2040 relatief**
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	3.260	-120	-4%	-500	-15%
Gezinnen	6.090	-230	-4%	-370	-6%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	6.320	-210	-3%	-670	-11%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jaar	4.920	+420	+9%	+620	+13%
Alleenstaanden & stellen 80+	1.860	+820	+44%	+1.620	+87%
Totaal	**22.440**	**+690**	**+3%**	**+710**	**+3%**

Totale Walcheren Doelgroep	Huis-houdens 2019	Ontwikkeling 2019-2029	Ontwikkeling 2019-2029 relatief	Ontwikkeling 2019-2040	Ontwikkeling 2019-2040 relatief
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	7.020	-310	-4%	-1.040	-15%
Gezinnen	15.990	-150	-1%	+90	+1%
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	14.630	-350	-2%	-1.390	-10%
Alleenstaanden & stellen 65-80 jaar	12.470	+980	+8%	+1.420	+11%
Alleenstaanden & stellen 80+	4.730	+2.540	+54%	+4.570	+97%
Totaal	**54.820**	**+2.710**	**+5%**	**+3.660**	**+7%**

Bron: provinciale prognose 2019, bewerking Stec Groep (2019). Aantal afgerond op tientallen, percetages afgerond op hele procenten.

Circa tweederde netto groei huishoudens tot 2040 landt in stedelijk woonmilieu, bijna een derde in dorps/suburbaan woonmilieu

Als basis voor de kwalitatieve woningbehoefte vertalen we de prognosecijfers naar specifieke doelgroepen. We hanteren onze Stec-Doelgroepenindeling van 25 doelgroepen, gebaseerd op woonmilieu, leeftijd, inkomen en samenstelling van huishoudens. We gebruiken harde gegevens van het CBS, de Provinciale prognose 2019, WoON2015 en WoON2018 om tot indicatieve aantallen en de ontwikkeling van deze doelgroepen te komen. Met ons model brengen we de huidige omvang van de doelgroepen in beeld en geven een doorkijk naar 2029 en 2040.

Op Walcheren valt op dat een belangrijk deel van de 'nieuwe' huishoudens bij voorkeur in een stedelijke woonmilieu landt. De groei de komende tien jaar (circa +2.710 huishoudens) landt voor zo'n 61% in stedelijke woonmilieus, kijken we naar de hele periode 2019-2040 (circa +3.660 huishoudens) dat gaat zelfs om zo'n 67%. Het gaat overwegend om 65-plushuishoudens en beperkt om gezinnen. Zie onderstaande tabel.

Tabel 2: Doelgroepenontwikkeling 25 doelgroepen - Walcheren

Naam doelgroep	Woonmilieu	Leeftijd en samenstelling	Inkomen	Aantal 2019	Ontw. '19-'29	Ontw. '19-'40
JULB (jong urbaan, laag budget)	Stedelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	3.200	-95	-415
JUMI (Jong, Urbaan, MiddenInkomen)		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden	220	-5	-25
Yuppies		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	hoog	920	-25	-115
Geboren en getogen		gezinnen	laag en midden	2.405	-5	+40
Stads-elite		gezinnen	hoog	4.000	+35	+170
KISS (klein inkomen, stedelijke setting)		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	4.675	-10	-250
Midlife, Mid-City		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.135	+15	-130
Oudere eenvoud stedelijk		alleenstaanden en stellen 65+	laag	5.035	+995	+1.805
Stedelijk genieten		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	3.690	+760	+1.380
Vroeg Volwassen	Suburbaan/dorps	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	1.325	-60	-195
Veel voor weinig		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	820	-25	-115
Familie doorzon		gezinnen	laag en midden	1.450	-20	-5
Ruimte en Gemak		gezinnen	hoog	5.377	-85	-55
Jong geleerd, oud gedaan		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	1.806	-75	-230
Woonerf Welgestelden		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	3.831	-135	-435
Suburbane Senioren		alleenstaanden en stellen 65+	laag	3.614	+745	+1.235
Ruim(t)egenieters / zilveren rand		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	2.745	+560	+945
JOLO (JOng LOkaalgebonden)	Landelijk	alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	laag	295	-60	-110
Blijvers en Terugkeerders		alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	midden en hoog	230	-35	-65
Rurale ruimtezoekers gezin		gezinnen	laag	171	-5	-5
Gegoed ruraal gezin		gezinnen	midden en hoog	2.589	-65	-60
Blijf-in-de-wijkers		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	laag	773	-95	-220

Stadsontwijkers / Off the (Urban) grid		alleenstaanden en stellen 35 - 64 jaar	midden en hoog	406	-50	-115
Landelijke eenvoud		alleenstaanden en stellen 65+	laag	909	+195	+270
Landelijke luxe		alleenstaanden en stellen 65+	midden en hoog	1.198	+260	+360
Totaal				**54.820**	**+2.710**	**+3.660**

Bron: Provinciale prognose (2019), WoON2015, WoON2018. Bewerking Stec Groep (2019). Afronding op vijftallen.

3.3 Sterke behoefte aan nultredenwoningen en middenhuur, in steden in lichtere mate ook aan reguliere grondgebonden koop

De omvang en ontwikkeling van de doelgroepen op Walcheren zoals hiervoor beschreven vertalen we in deze paragraaf naar een indicatieve kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. We maken hierbij gebruik van het Stec-Doorstroommodel. De toekomstige opgave is verdeeld naar product-marktcombinaties (PMC's). Hierin zijn soort en type woning gecombineerd met prijs- en oppervlakteklassen. De aantallen in figuur op de pagina hierna zijn indicatief, maar geven wel een duidelijk beeld van binnen welke PMC's op termijn overschotten en tekorten ontstaan.

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd, samenstelling en inkomen huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen (WoON 2015 en WoON2018). Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook de neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruit kijken.

Appartementen/nultredenwoningen in het model zijn appartementen (met lift) of nultreden grondgebonden woningen. Beide soorten nultredenwoningen hebben idealiter brede deurposten, geen drempels en in het geval van een grondgebonden woning de mogelijkheid om ruimtes toe te voegen. Dit maakt de woning optimaal geschikt voor ouderen, maar ook voor andere doelgroepen. De woning is zo optimaal levensloopbestendig (letterlijk interessant voor een brede doelgroep en niet alléén voor ouderen). De indicatieve behoefte die uit het doorstroommodel blijkt kan ook deels worden ingevuld door het aanpassen van de bestaande woningvoorraad, bijvoorbeeld door een reguliere grondgebonden woning aan te passen naar een nultredenwoning.

Walcheren: primair behoefte aan nultedenwoningen en middenhuur

De forse huishoudensgroei op Walcheren resulteert in een positieve opgave in bijna alle PMC's. Wel zien we op totaalniveau van Walcheren (onderstaande figuur) primair behoefte aan nultredenwoningen en middenhuur en in mindere mate nog aan (middeldure) reguliere grondgebonden koopwoningen. In het kleine sociale huursegment zien we wel relatief grote theoretische overschotten ontstaan. Het gaat om zowel kleine reguliere grondgebonden sociale huurwoningen als ook om sociale huurappartementen tot 80 m² (bijvoorbeeld portiekflats en maisonnettes). Dit betekent niet direct dat hier nu overal al sprake is van een lage marktdruk die ook terug te zien is in bijvoorbeeld wachtlijsten. Wel betekent het dat de marktdruk naar verwachting op termijn daalt, zeker indien huishoudens de gewenste doorstroming kunnen realiseren.

DUIDING BEHOEFTE AAN VRIJESECTORHUUR

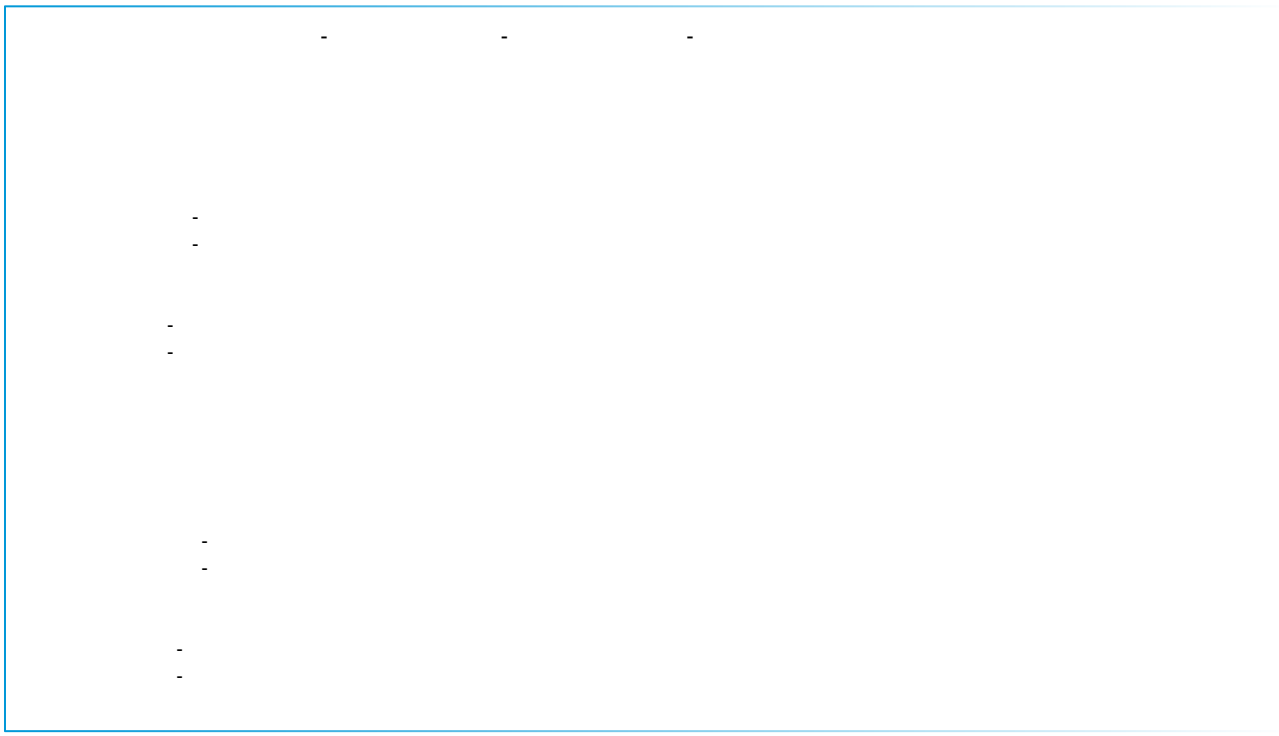
Uit de behoefteraming blijkt een behoefte aan vrijesectorhuurwoningen. Dit segment is nu nog beperkt aanwezig in de Walcherse voorraad, terwijl dit segment wel voorziet in behoefte van huishoudens die op zoek zijn naar een flexibele en/of onderhoudsarme woonruimte. Toevoeging van dit segment verrijkt de Walcherse woningmarkt en stimuleert doorstroming. Houd er wel rekening mee dat vrijesectorhuur op Walcheren concurreert met de relatief betaalbare bestaande koopvoorraad. Bij toevoeging van dit segment is het daarom cruciaal om te kiezen voor sterke locaties en een relatief betaalbare huurprijs. Het gaat op Walcheren om dan ook om middenhuur (tot maximaal € 900 á € 1.000) en - anders dan bijvoorbeeld in de Randstad – niet of nauwelijks om dure huur (€ 1.000+).

Gemeenten: in Veere enkel nog uitbreidingsopgave voor nultredenwoningen, in Vlissingen en Middelburg daarnaast ook nog behoefte aan reguliere grondgebonden koop en middenhuur

In bijlage C is de behoefte uitgesplitst naar PMC's op gemeenteniveau weergegeven. We zien in alle gemeenten een sterke behoefte aan nultredenwoningen. Daarnaast zien we ook verschillen:

- In **Middelburg** en **Vlissingen** zien we naast de behoefte aan nultredenwoningen ook nog behoefte aan meer reguliere grondgebonden woningen in de (middeldure) koop en in de middenhuur. Deze behoefte ontstaat doordat het aantal gezinnen stabiel blijft/nog licht groeit en de jongere doelgroep tot 35 jaar deels wil doorstromen vanuit de sociale huur naar een koop- of middenhuurwoning.
- De theoretische overschotten in kleine sociale huurwoningen worden hier ook deels door deze gewenste doorstroming veroorzaakt. Daarnaast krimpt de jonge doelgroep met een laag inkomen op heel Walcheren. De woningen die zij achterlaten (deels portiekflats en maisonnettes) sluiten lang niet altijd aan bij de behoefte van de groeiende groep oudere huishoudens.
- In **Veere** zien we enkel nog behoefte aan meer nultredenwoningen. In alle reguliere grondgebonden segmenten zien we – afhankelijk van het prijssegment grotere of kleinere – theoretische overschotten ontstaan. Dit is het gevolg van de aanhoudende vergrijzing: alleen de 65-plusdoelgroep groeit nog en dan vooral de 80-plusgroep. Een belangrijk deel hiervan wil doorstromen naar een nultredenwoning. De groep die interesse heeft in de (vaak reguliere grondgebonden) vrijkomende woning krimpt juist.

Figuur 2: Behoefte vertaald naar PMC's 2019-2028 Walcheren*



Bron: WoON2015, WoON2018, Provinciale prognose (2019), bewerking Stec Groep (2019).* SH= sociale huur, VSH= vrijesectorhuur, GGB= grondgebonden (niet-nultreden), APP/Nult.= appartementen (met lift) of nultreden grondgebonden woningen.

De geschetste behoefte is overigens exclusief de behoefte aan studentenwoonruimten. In de KWOZ hoofdrapportage is een aparte paragraaf gewijd aan de te verwachte ontwikkeling van het aantal (uitwonende) studenten in Vlissingen en Middelburg.

INTERPRETATIE VAN OVERSCHOTTEN EN TEKORTEN

Let wel, de theoretische overschotten en tekorten ontstaan wanneer alle doelgroepen hun verhuiswensen kunnen realiseren. In de praktijk is de woningmarkt een aanbodmarkt en zijn doelgroepen niet altijd in staat hun verhuiswens te realiseren, doordat zij hier financieel niet toe in staat zijn of omdat de gewenste woning niet beschikbaar is in de bestaande voorraad. Woonvoorkeuren zijn in die zin niet in beton gegoten maar tot op zekere hoogte uitwisselbaar. De figuur geeft wel een goede indicatie in welke segmenten de grootste risico's ontstaan op leegstand en achteruitgang. Op termijn leidt een ontspannen markt zonder ingrijpen tot waardedaling, waardoor woningen in de nu nog relatief duurdere segmenten terugzakken naar een lager prijssegment. De grootste risico's zijn vooral aanwezig in die PMC's/woningen waar zowel een overschot van dreigt te ontstaan, en die ook qua woning- en omgevingskenmerken relatief kwetsbaar zijn. In de volgende hoofdstukken brengen we de kenmerken van de bestaande voorraad en kwetsbaarheden in beeld. Hierbij leggen we nadrukkelijk ook het verband tussen de kwetsbaarheid en de marktdruk (behoefte of overschot) per PMC.

Nultredenwoningen primair kansrijk in gebieden met hoog voorzieningenniveau (stedelijk/dorps), grondgebonden woningen (in passende mate) ook in suburbane woonmilieus

In paragraaf 4.3 gaan we uitgebreid in op kansrijke Walcherse woonmilieus. We leggen hier al een eerste koppeling tussen de PMC's en binnen welke woonmilieus deze vooral kansrijk zijn. De gesignaleerde behoefte aan nultredenwoningen kan primair worden ingevuld op plekken nabij voorzieningen. Denk in de steden aan appartementen voor een brede doelgroep (maar in het bijzonder voor ouderen) in centrumgebieden en in dorpen aan kleinschalige appartementenblokken of grondgebonden nultredenwoningen in en om de kern. De nog gesignaleerde behoefte aan grondgebonden woningen in Vlissingen en Middelburg kan worden ingevuld met stadswoningen (stedelijk wonen) en in passende mate (zie paragraaf 4.1 voor behoefte woonmilieus) ook met woningen in suburbane woonmilieus. De gesignaleerde theoretische overschotten in kleine sociale huurwoningen in de steden zitten vooral in de naoorlogse wijken. Het gaat om maisonnettes of portiekflats zonder lift en om kleine grondgebonden woningen met laag wooncomfort.

Lokale marktpartijen zien gedifferentieerde behoefte aan (nultreden)woonproducten voor groeiende groep ouderen

Zoals hiervoor beschreven is de opgave voor de groeiende groep ouderen op de woningmarkt groot en zit deze opgave primair in het vergroten van de voorraad nultredenwoningen. Om meer gevoel te krijgen bij kansrijke concepten voor deze groeiende doelgroep zijn lokale marktpartijen (zorgpartijen, ontwikkelaars, architecten, corporaties en makelaars) gevraagd welke kansen zij zien. We vatten de belangrijkste uitkomsten op basis van de respons[1] hier samen:

- De vergrijzing wordt onderschreven en zorgt voor een gedifferentieerde behoefte aan (nultreden)woonproducten voor deze doelgroep.
- Een deel van de vitale ouderen (vaak tussen de 60 en 70 jaar) kiest nog voor een (comfortabele) reguliere middeldure grondgebonden koopwoning in de stad.
- Het andere deel van deze groep kiest – net als de 70- en 80-plusgroep – vaak bewust voor een nultredenwoning. Het gaat in veel gevallen om een huur- of koopappartement in binnenstedelijk gebied, bij voorkeur niet op de begane grond (in verband met gevoel van veiligheid). Het prijssegment hangt sterk samen met de bestedingsruimte: voor een deel van de ouderen die voorheen ook al huurden en niet kunnen kopen wordt nu een behoefte aan (sociale) huur-nultredenwoningen gesignaleerd door een van de marktpartijen. Voor ouderen met meer vermogen zijn juist middeldure tot dure koopappartementen kansrijk.

[1] Schinkel de Weerd Makelaardij, Zorgstroom, AM Zeeland, Woongoed Middelburg

- In suburbane en vooral dorpse woonmilieus kan het ook gaan om andere nultredenconcepten zoals een grondgebonden nultredenwoning (patiowoning). In meer perifere gebieden is een voldoende hoog voorzieningenniveau in de omgeving hierbij wel een aandachtspunt.
- Overall geven marktpartijen aan dat de oudere doelgroep op de woningmarkt overwegend op zoek is naar een comfortabel woonproduct en daarmee samenhangend meer dan andere doelgroepen de voorkeur heeft voor nieuwbouw.

Relatie (gebruik) bestaande voorraad en geschetste opgaven: bovengemiddeld aandeel tweede woningen leidt niet direct tot extra woningbehoefte

In deze paragraaf zoomen we in op het gebruik van de reguliere bestaande woningvoorraad. Hierbij onderscheiden we 4 mogelijkheden. Hierna lichten we per mogelijkheid toe hoe woningen als dusdanig zijn geclassificeerd.

- **Regulier bewoond**: woning wordt regulier bewoond en er wordt geen forensenbelasting betaald. Een woning is als bewoond gedefinieerd als er in het WOZ-register een gebruiker en/of in het BRP-register een bewoner bekend is bij de gemeente.
- **Tweede woning**: woningen die niet als hoofdverblijf gebruikt worden. Voor deze woning wordt forensenbelasting betaald en zijn daardoor als dusdanig geclassificeerd[2].
- **Leegstaand**: in het WOZ- en BRP-register is geen bewoner/gebruiker geregistreerd.
- **Onbekend**: resterende categorie. Registers geven geen uitsluitsel over gebruik woning.

In onderstaande tabel is het gebruik van de voorraad per gemeente weergegeven. Hierin valt op dat het aandeel woningen dat als tweede woning wordt gebruik in **Veere** relatief hoog ligt (9%) ten opzichte van het gemiddelde op Walcheren (2,8%), maar ook ten opzichte van het gemiddelde voor heel Zeeland (3,1%). Dit betekent overigens niet dat er daarmee ook direct sprake is van een extra woningbehoefte. In het tekstkader hierna lichten we dit toe. In **Vlissingen** en **Middelburg** ligt het aandeel woningen dat als tweede woning wordt gebruikt beneden het gemiddelde van de regio en provincie.

Tabel 3: Gebruik reguliere woningvoorraad Zeeland en per regio

Gemeente		Totaal woningen	Regulier bewoond	Tweede woning	Leegstaand	Onbekend
Middelburg	Aantal	23.685	22.625	205	490	370
	Aandeel	100%	95,5%	0,9%	2,1%	1,6%
Veere	Aantal	11.045	9.355	990	305	395
	Aandeel	100%	84,7%	9,0%	2,8%	3,6%
Vlissingen	Aantal	22.935	21.380	440	710	400
	Aandeel	100%	93,2%	1,9%	3,1%	1,7%
Totaal Walcheren	**Aantal**	**57.665**	**53.360**	**1.635**	**1.505**	**1.165**
	Aandeel	**100%**	**92,5%**	**2,8%**	**2,6%**	**2,0%**

Bron: BAG (2019), gemeentelijke WOZ- en BRP-registraties (2019), bewerking Stec Groep (2019).

BOVENGEMIDDELD AANDEEL TWEEDE WONINGEN LEIDT NIET DIRECT TOT EXTRA WONINGBEHOEFTE

Het aandeel tweede woningen ligt relatief hoog in de gemeente Veere. Het aandeel ligt hier rond de 9%. Dit duidt niet echter direct op een extra (nieuwbouw)behoefte. We zien dat het leegstandspercentage boven frictieleegstand (2%) ligt, waarmee de druk op de woningmarkt overall relatief beperkt lijkt. Ook krimpen de jonge doelgroepen op termijn in omvang, waarmee de druk vanuit reguliere huishoudens op het niet-nultreden segment op termijn verder afneemt.

[2] Bedoeld voor personen die, zonder dat ze hun hoofdverblijf in de gemeente hebben, meer dan negentig dagen per jaar een gemeubileerde woning tot hun beschikking hebben voor zichzelf of voor hun gezin.

3.4 Circa 60% tot 70% behoefte Walcheren gericht op stedelijk woonmilieu, in Veere primair behoefte aan dorps wonen

Walcheren: 60% tot 70% behoefte Walcheren gericht op stedelijk woonmilieu, resterende behoefte overwegend suburbaan/dorps

De hiervoor beschreven huishoudensontwikkeling en behoefte aan PMC's kan ook worden vertaald naar een indicatieve behoefte naar woonmilieus. Deze verdeling is voor de regio en per gemeente weergegeven in onderstaande tabel. Op het totaal van **Walcheren** gaat circa 60 tot 70% van de behoefte uit naar stedelijke woonmilieus. De resterende behoefte gaat overwegend uit naar een suburbaan (Middelburg of Vlissingen) of dorps (Veere) woonmilieu. Het aandeel behoefte aan landelijk wonen is relatief beperkt.

Gemeenten: in Vlissingen en Middelburg primair behoefte aan stedelijk wonen, in Veere primair behoefte aan dorps wonen

De behoefte uitgesplitst naar woonmilieus verschilt logischerwijs tussen de gemeenten: in Middelburg en Vlissingen is de behoefte aan stedelijke woonmilieus dominant – in lijn met de huidige stedelijkheid van deze steden. In Veere – bestaande uit meerdere kernen – gaat de behoefte primair uit naar dorps wonen. Hier zien we ook nog een lichte behoefte aan landelijk wonen. In absolute aantallen gaat het hier echter niet om grote aantallen. We merken hierbij op dat er uiteraard ook in Veere huishoudens kunnen zijn die behoefte hebben aan stedelijk wonen. Dit woonmilieu vinden zij echter niet in Veere maar in een van de twee andere gemeenten. Dit soort verhuizingen tussen gemeenten zijn al meegerekend in de provinciale prognose, die we als basis voor de woningbehoefte in dit onderzoek hanteren.

Tabel 4: Behoefte naar type woonmilieu per gemeente en regio totaal

	Stedelijk	Suburbaan/dorps	Landelijk	Totaal
Middelburg	**60% - 70%** *(1.060 - 1.240)*	**30% - 40%** *(530 - 710)*	**0% - 10%** *(0 - 180)*	**100%** *(1.770)*
Veere	**0% - 0%** *(0 - 0)*	**70% - 80%** *(170 - 200)*	**20% - 30%** *(50 - 70)*	**100%** *(250)*
Vlissingen	**70% - 80%** *(490 - 560)*	**20% - 30%** *(140 - 210)*	**0%** *(0)*	**100%** *(690)*
Totaal Walcheren	**60% - 70%** *(1.630 - 1.900)*	**30% - 40%** *(820 - 1.090)*	**0% - 10%** *(0 - 270)*	**100%** *(2.710)*

3.5 Samenhang Walcherse woningmarkt, maar ook sterke lokale verhuisdynamiek

Tot slot brengen we in de verhuisdynamiek binnen en tussen de Walcherse gemeenten in beeld, zie onderstaande tabel. Hieruit blijkt dat er een duidelijke samenhang is op de **Walcherse woningmarkt**: van de verhuisde personen **vanuit Middelburg** landt 12% in Vlissingen en 5% in Veere. Voor **Vlissingen** geldt dat zo'n 12% van de verhuisde personen andersom landt in Middelburg en zo'n 3% in Veere. Van de verhuisde personen vanuit **Veere** landt zo'n 27% in de andere Walcherse gemeenten: 17% in Middelburg en 10% in Vlissingen.

Tegelijkertijd zien we dat er ook sprake is van een **sterke lokale verhuisdynamiek**, vooral in Middelburg en Vlissingen. In **Middelburg** kiest bijna 55% van de verhuisde personen ervoor om binnen Middelburg te blijven, in **Vlissingen** ligt dit aandeel zelfs op 62%. In **Veere** ligt dit aandeel met 46% iets lager. Dit totaalbeeld van de verhuisdynamiek op Walcheren duidt erop dat invulling van de behoefte in theorie in beperkte uitwisselbaar is, maar dat een belangrijk deel van de vraag tegelijkertijd lokaal gebonden is.

Tabel 5: Verhuisdynamiek binnen en tussen Walcherse gemeenten

Van \ Naar	Middelburg	Vlissingen	Veere	Overige gemeenten	Totaal
Middelburg	54%	12%	5%	30%	100%
Vlissingen	12%	62%	3%	23%	100%
Veere	17%	10%	46%	28%	100%

Bron: CBS migratiegegevens over de periode 2011-2017, bewerking Stec Groep (2019)

4 Confrontatie, beoordeling en optimalisatie plannen

In dit hoofdstuk verdiepen we op de bestaande woningbouwplannen. We confronteren deze met de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (4.1) en beoordelen de plannen vanuit een markttechnisch perspectief (4.2). Vervolgens zetten we kansen voor optimalisatie van de woonprogrammering op Walcheren op een rij (4.3). Tot slot laten we de effecten op hoofdlijnen zien van 'kiezen binnen de woonprogrammering' aan de hand van een indicatieve mini-MKBA (4.4).

4.1 Theoretisch overschot aan plannen op Walcheren en kwalitatieve mismatch: te veel suburbaan en te weinig stedelijk in Middelburg, te veel stedelijk in Vlissingen

Walcheren: kwantitatief 85 tot 1.100 meer woningen in plannen dan behoefte komende tien jaar, overschot zit overwegend in suburbaan woonmilieu

Voor we overgaan tot beoordeling van de bestaande woningbouwplannen zetten we de plancapaciteit eerst af tegen de behoefte de komende tien jaar. Zie onderstaande tabel. Hieruit blijkt dat de plancapaciteit op Walcheren (circa +3.800 woningen) de behoefte (circa +2.710 huishoudens) de komende tien jaar overtreft. Het gaat om een verschil van bijna 1.100 woningen. Houden we rekening met voorgenomen onttrekkingen (sloop en herstructurering), dan komt het overschot uit op circa 85 woningen.
Het overschot zit kwalitatief vrijwel volledig in beoogde suburbane woonmilieus. De plannen voor stedelijke en landelijke woonmilieus liggen op het niveau van Walcheren qua aantallen rond de bandbreedten van de behoefte aan deze woonmilieus. Wel zien we een geografische mismatch (behoefte versus plannen op gemeenteniveau). Dit lichten we hierna verder toe.

Gemeenten: Middelburg kwantitatief in balans maar teveel suburbaan en te weinig stedelijk, Vlissingen te veel (stedelijke) plannen, Veere te veel (landelijke) plannen

- Het theoretisch overschot zit in absolute aantallen vooral in **Vlissingen**, waar plannen zijn voor toevoeging van bijna 1.720 woningen de komende tien jaar en onttrekking van ruim 560 woningen. De netto groei van de voorraad van circa 1.150 woningen die hieruit volgt staat tegenover een behoefte aan nog circa 700 extra woningen. Het gaat vooral om een overschot aan stedelijke plannen op gemeenteniveau en in mindere mate om suburbane plannen.
- Ook in **Veere** zijn er meer plannen (410 woningen) dan dat er behoefte is de komende tien jaar (circa 250 huishoudens). Wanneer we rekening houden met beoogde onttrekkingen (bijna 110 woningen) komt het overschot uit op ruim 50 woningen. Het gaat om een overschot in beoogde landelijke woonmilieus, het beoogde aantal woningen in een dorps woonmilieu ligt ongeveer in lijn met de behoefte.
- In **Middelburg** ligt het aantal geplande woningen kwantitatief relatief dicht bij de behoefte. Er is een theoretisch tekort van zo'n 95 woningen. Rekenen we de beoogde onttrekkingen mee dan zien we een tekort van circa 430 woningen ontstaan. Wel is er een kwalitatieve mismatch: het aantal beoogde woningen in stedelijk woonmilieu is relatief beperkt, terwijl de behoefte aan dit woonmilieu juist relatief groot is. Tegelijkertijd zijn er veel woningen beoogd in een suburbaan woonmilieu, terwijl de behoefte hieraan juist lager ligt dan het beoogde aantal woningen. Zie onderstaande tabel.

Tabel 6: Confrontatie plannen en behoefte per gemeente en Walcheren totaal naar woonmilieu

		Plancapaciteit *(hard / zacht)*	Behoefte '19-'29	Confrontatie	Geplande onttrekkingen	Confrontatie incl. onttrekkingen
Middelburg	Stedelijk	86	1.060 - 1.240	--		
	Dorps/Suburbaan	1.577	530 - 710	++		
	Landelijk	12	0 - 180	0		
	Totaal	**1.675** *(911 / 764)***	**1.770**	**-95**	**-334**	**-429**
Veere	Stedelijk	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.		
	Dorps/Suburbaan	161	170 - 200	0/-		
	Landelijk	249	50 - 70	++		
	Totaal	**410** *(157 / 253)****	**250**	**160**	**-108**	**52**
Vlissingen	Stedelijk	1.386	490 - 560	++		
	Dorps/Suburbaan	320	140 - 210	+		
	Landelijk	11	0	0		
	Totaal	**1.717** *(1.020 / 697*)*	**690**	**1.027**	**-565**	**462**
Totaal Walcheren	Stedelijk	1.472	1.630 - 1.900	0/-		
	Dorps/Suburbaan	2.058	820 - 1.090	++		
	Landelijk	272	0 - 270	0		
	Totaal	**3.802** *(2.088 / 1.714*)*	**2.710**	**1.092**	**-1.007**	**85**

Bron: gemeente Middelburg, gemeente Veere, gemeente Vlissingen (2019), Provinciale prognose (2019), bewerking en beoordeling Stec Groep (2019). *Scheldekwartier: t/m 2028 1.273 woningen, waarvan een deel een deel hard en een deel zacht. De exacte verhouding is onbekend, het plan is voor 50% als hard en voor 50% als zacht plan meegenomen. Er zijn nog 176 woningen na 2028 gepland. **In totaal 367 van de hier genoemde woningaantallen in plannen landt in periode na 2025. *** In totaal 12 van de hier genoemde woningaantallen in plannen landt in periode na 2025.

4.2 Markttechnische doorlichting plannen met objectief afwegingskader

Objectieve markttechnische doorlichting aan de hand van vooraf opgesteld kader

Om alle plannen objectief te kunnen doorlichten is eerst een doorlichtingskader opgesteld. Hierin onderscheiden we 4 hoofdcriteria waarop plannen punten kunnen scoren: **aansluiting op (middel)-langetermijnbehoefte**, bijdrage aan **structuurversterking**, specifieke **bijzonderheden** en **locatiekwaliteit**. Per criterium kunnen plannen telkens 0 tot 3 punten scoren. De optelsom van de scores op de 4 criteria bepaalt de totaalscore en daarmee de eindbeoordeling. Het eindoordeel varieert van 'sterk beneden gemiddeld' (1) tot 'sterk bovengemiddeld' (5). Het doorlichtingskader en een overzicht van de deelscores is opgenomen in bijlage A. In aanvulling op de objectieve markttechnische beoordeling zijn de grootste plannen ook geschouwd. De beoordeling van deze locaties is opgenomen in bijlage B.

Doorlichting maakt gerichte planoptimalisatie mogelijk

Doel van de doorlichting is om de huidige situatie scherp in beeld te brengen om afwegingen te kunnen maken over de woonprogrammering, en optimalisatie van afzonderlijke woningbouwplannen. De doorlichting van de bestaande plannen en de confrontatie met de behoefte is een nulmeting: in hoeverre sluiten plannen *in hun huidige vorm* aan bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte en waar is optimalisatie mogelijk?

Walcheren: (sterk) bovengemiddeld scorende plannen (2.318 woningen) onvoldoende om totale groei Walcheren komende tien jaar op te vangen, verdeling over gemeenten ongelijk

De markttechnische beoordeling hebben we uitgewerkt in onderstaande tabel. In totaal scoren circa 29 plannen (sterk) bovengemiddeld. In totaal zijn er circa 2.318 woningen opgenomen in deze plannen, iets minder dan de huishoudensgroei de komende tien jaar op Walcheren (+2.710). Tegelijkertijd zijn er ruim 810 woningen opgenomen in plannen die (sterk) beneden gemiddeld scoren. Hierna zoomen we in op de relatief sterkst scorende plannen per gemeente.

Middelburg: ruim 750 woningen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen, Veersepoort, Mortiere en Rittenburg grootste (sterk) bovengemiddeld scorende plannen
In totaal zijn er in Middelburg circa 755 woningen opgenomen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen. Dit is relatief beperkt ten opzichte van de te verwachten huishoudensgroei de komende tien jaar (+1.770). De grootste (sterk) bovengemiddeld scorende plannen zijn Veersepoort, Mortiere en Rittenburg, gevolgd door Zuidsingel en Churchilllaan.

Veere: circa 220 woningen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen, Singelgebied Domburg en Oost (Serooskerke) grootste (sterk) bovengemiddelde scorende plannen
In totaal zijn er in Veere circa 220 woningen opgenomen in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen. Dit komt in de buurt van de te verwachten huishoudensgroei de komende tien jaar (+250). De grootste (sterk) bovengemiddeld scorende plannen zijn Singelgebied Domburg en plan Oost (Serooskerke).

Vlissingen: sterk bovengemiddeld scorend Scheldekwartier (1.273 woningen) overtreft behoefte
Het plan Scheldekwartier in Vlissingen scoort sterk bovengemiddeld en omvat circa 1.273 geplande woningen de komende tien jaar. De overige bovengemiddeld scorende plannen in Vlissingen vertegenwoordigen nog zo'n 70 woningen. Hiermee ligt het aantal woningen (1.343) in (sterk) bovengemiddeld scorende plannen boven de te verwachten groei tot 2029 (+690) en tot 2040 (+710 huishoudens).

Overall ook kwalitatieve mismatch in PMC's: veel reguliere grondgebonden koopwoningen beoogd in plannen, behoefte gaat juist voor belangrijk deel uit naar nultredenproducten en middenhuur
Op basis van de beschikbare informatie lijkt een belangrijk deel van de geplande woningen op **Walcheren** te bestaan uit reguliere grondgebonden koopwoningen. Dit terwijl de behoefte juist voor een belangrijk deel ook uit **nultredenwoningen en (midden)huur** bestaat. In **Veere** zien we zelfs alleen nog behoefte aan netto toevoeging van nultredenwoningen. In totaal scoren 54 van de van 84 plannen 1 of 0 punten op de subindicator 'behoefte' in onze beoordeling (bijlage A). Deze plannen sluiten dus volledig beperkt of niet aan op de behoefte. Het gaat om ruim 20% van de geplande woningen. De overige plannen scoren 3 punten, omdat deze plannen ieder op z'n minst een type PMC bevatten waar veel behoefte aan is. Naar verwachting bevatten ook deze plannen echter grote aantallen reguliere grondgebonden koopwoningen.

Tabel 7: Status en markttechnische beoordeling woningbouwplannen Walcheren

Plannaam	Gemeente	Kern	Status	Woon-milieu	Restplan-capaciteit	Beoordeling
Veersepoort fase 5	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	105*	Sterk bovengemiddeld
Zuidsingel	Middelburg	Middelburg	Hard	Stedelijk	46	Sterk bovengemiddeld
Achter de Houttuinen	Middelburg	Middelburg	Zacht	Stedelijk	28	Sterk bovengemiddeld
Locatie Knotwilg	Veere	Oostkapelle	Zacht	Dorps	9	Sterk bovengemiddeld
Locatie Zeester	Veere	Meliskerke	Hard	Landelijk	6	Sterk bovengemiddeld
Centrum	Veere	Vrouwenpolder	Zacht	Landelijk	25	Sterk bovengemiddeld
Sprencklaan	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	1	Sterk bovengemiddeld
Langendam/Ooststraat	Veere	Zoutelande	Hard	Dorps	-	Sterk bovengemiddeld
Dorpsplein 34/35	Veere	Koudekerke	Zacht	Dorps	-	Sterk bovengemiddeld
Scheldekwartier (stad, werf,wijk)	Vlissingen	Vlissingen	Hard/Zacht	Stedelijk	1.273*	Sterk bovengemiddeld
Mortiere	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	350	Sterk bovengemiddeld
Churchilllaan	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	80	Sterk bovengemiddeld
Singelgebied Domburg	Veere	Domburg	Hard	Dorps	64	Sterk bovengemiddeld
Rotterdamsekaai	Middelburg	Middelburg	Zacht	Stedelijk	12	Sterk bovengemiddeld
Herstructurering Noordweg	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	2	Sterk bovengemiddeld
Rittenburg fase 3	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	91*	Bovengemiddeld
Oost	Veere	Serooskerke	Zacht	Landelijk	45	Bovengemiddeld
Hubo/supermarkt	Veere	Koudekerke	Zacht	Dorps	28	Bovengemiddeld
Petruskerk	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	21	Bovengemiddeld
Rittenburg fase 1+2	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	20	Bovengemiddeld
Morgenster	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	20	Bovengemiddeld
OLV kerk	Vlissingen	Vlissingen	Zacht	Stedelijk	20	Bovengemiddeld
Aluminiumfabriek/school	Veere	Gapinge	Zacht	Landelijk	15	Bovengemiddeld

Plannaam	Gemeente	Kern	Status	Woon-milieu	Restplan-capaciteit	Beoordeling
Basisschoollocatie	Veere	Zoutelande	Zacht	Dorps	14	Bovengemiddeld
Van Doesburgcentrum	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	13	Bovengemiddeld
MFA Amicitia	Veere	Aagtekerke	Zacht	Landelijk	12	Bovengemiddeld
CPOZ Paauwenburg	Vlissingen	Paauwenburg	Hard	Suburbaan	8	Bovengemiddeld
Lammerenburg III	Vlissingen	G.-Lammerenb.	Hard	Suburbaan	8	Bovengemiddeld
Wijkhuisweg 2	Veere	Oostkapelle	Zacht	Landelijk	2	Bovengemiddeld
In- en uitbreiding Sint Laurens	Middelburg	Sint Laurens	Zacht	Dorps	260*	Gemiddeld
Claverveld	Vlissingen	West-Souburg	Hard	Suburbaan	150	Gemiddeld
Hazenburg	Middelburg	Arnemuiden	Hard	Dorps	85	Gemiddeld
Cleene Hooge	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	80*	Gemiddeld
Oranjeplein	Veere	Veere	Zacht	Landelijk	23	Gemiddeld
Sportlaan	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	20	Gemiddeld
Oranjeplein - zorg	Vlissingen	Souburg/Ritthem	Zacht	Suburbaan	20	Gemiddeld
Vlissingsestraat	Vlissingen	Souburg/Ritthem	Hard	Suburbaan	14	Gemiddeld
MFC basisschoollocatie	Veere	Biggekerke	Zacht	Landelijk	6	Gemiddeld
Langendam 44 t/m 56	Veere	Zoutelande	Zacht	Dorps	5	Gemiddeld
Valkenburgstraat	Veere	Meliskerke	Hard	Landelijk	4	Gemiddeld
Torenstraat 12-14-16	Veere	Meliskerke	Zacht	Landelijk	3	Gemiddeld
Tienden 2	Veere	Zoutelande	Hard	Dorps	2	Gemiddeld
Duinweg	Veere	Oostkapelle	Hard	Dorps	2	Gemiddeld
Kleine markt	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	2	Gemiddeld
Piet Heinstraat	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	1	Gemiddeld
Augustinushof	Veere	Vrouwenpolder	Hard	Landelijk	1	Gemiddeld
Veersehof	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	-	Gemiddeld
Duinweg-West	Veere	Oostkapelle	Hard	Dorps	-	Gemiddeld
Molenwal Westkapelle	Veere	Westkapelle	Hard	Dorps	-7	Gemiddeld
Swerfrust	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	33*	Beneden gemiddeld
Nimmerdor II en III	Veere	Grijpskerke	Hard	Landelijk	30	Beneden gemiddeld
Baskensburg dierenasiellocatie	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	20	Beneden gemiddeld
Nimmerdor I	Veere	Grijpskerke	Hard	Landelijk	13	Beneden gemiddeld
Mijnsherenstraat	Veere	Veere	Zacht	Landelijk	10*	Beneden gemiddeld
Calandplein	Veere	Westkapelle	Hard	Dorps	10	Beneden gemiddeld
Zanddijk	Veere	Veere	Hard	Landelijk	6	Beneden gemiddeld
Locatie Meulenberg	Veere	Serooskerke	Zacht	Landelijk	6	Beneden gemiddeld
Fort den Haakweg	Veere	Vrouwenpolder	Zacht	Landelijk	5	Beneden gemiddeld
Baskensburg 3.1	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	4	Beneden gemiddeld
Vriezeveenseweg	Veere	Gapinge	Hard	Landelijk	3	Beneden gemiddeld
Wilgenhoekweg	Veere	Serooskerke	Hard	Landelijk	1	Beneden gemiddeld
Dauwendaele winkelcentrum	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	-	Beneden gemiddeld
Mastgatstraat	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	-	Beneden gemiddeld
Zeeduinsepoort	Veere	Oostkapelle	Hard	Dorps	-	Beneden gemiddeld
Molenwerf	Veere	Meliskerke	Hard	Landelijk	-	Beneden gemiddeld
Essenvelt	Middelburg	Middelburg	Hard	Suburbaan	400*	Sterk beneden gemiddeld
Bouwlust III fase 3	Veere	Aagtekerke	Zacht	Landelijk	18	Sterk beneden gemiddeld
Beatrixlaan	Vlissingen	Vlissingen	Hard	Stedelijk	18	Sterk beneden gemiddeld
Berlagestraat	Vlissingen	Vlissingen	Zacht	Stedelijk	15	Sterk beneden gemiddeld
Ritthem	Vlissingen	Souburg/Ritthem	Hard/Zacht	Landelijk	11	Sterk beneden gemiddeld
Oranjepolder	Middelburg	Arnemuiden	Zacht	Landelijk	10*	Sterk beneden gemiddeld
Hogelandseweg	Veere	Biggekerke	Zacht	Landelijk	10	Sterk beneden gemiddeld
Locatie De Lichtstraal	Veere	Westkapelle	Zacht	Dorps	8*	Sterk beneden gemiddeld
Land van Vliedduinen	Veere	Domburg	Hard	Dorps	8	Sterk beneden gemiddeld
Locatie De Lichtboei	Veere	Westkapelle	Zacht	Dorps	8	Sterk beneden gemiddeld
Quarleshavenstraat	Middelburg	N.- en St.Joosland	Hard	Dorps	6	Sterk beneden gemiddeld
Noordweg/Bisschopstraat	Veere	Serooskerke	Zacht	Landelijk	1	Sterk beneden gemiddeld
Veerseweg	Middelburg	Middelburg	Zacht	Suburbaan	23	Sterk beneden gemiddeld
Badmotel	Veere	Westkapelle	Hard	Dorps	9	Sterk beneden gemiddeld
Vrouwenpolderseweg	Veere	Serooskerke	Hard	Landelijk	3	Sterk beneden gemiddeld
Walcherseweg	Middelburg	Middelburg	Zacht	Landelijk	2	Sterk beneden gemiddeld

Plannaam	Gemeente	Kern	Status	Woon-milieu	Restplan-capaciteit	Beoordeling
Oostkapelseweg	Veere	Serooskerke	Hard	Landelijk	1	Sterk beneden gemiddeld
Koudorpstraat 1a	Veere	Westkapelle	Hard	Dorps	1	Sterk beneden gemiddeld
Souburg-Noord	Vlissingen	Souburg/Ritthem	Hard	Suburbaan	120	Sterk beneden gemiddeld

Bron: gemeenten Middelburg, Veere, Vlissingen (2019), bewerking en beoordeling Stec Groep (2019). ***Scheldekwartier**: t/m 2028 1.273 woningen, 176 woningen nog na 2028. In totaal 367 van de hier genoemde woningaantallen in plannen **Cleene Hooge, Veersepoort fase 5, Swerfrust, Rittenburg fase 3, Essenvelt, In- en uitbreiding Sint Laurens** en **Oranjepolder** en in totaal 12 van de hier genoemde woningaantallen in plannen **Mijnsherenstraat** en **Locatie De Lichtstraal** landt in periode na 2025.

4.3 Kansen voor optimalisatie programmering woonlocaties op Walcheren

In voorgaande paragraaf zijn alle woningbouwplannen op Walcheren beoordeeld. Hierna geven we per type woonmilieu optimalisatiekansen weer, gekoppeld aan de behoefte zoals aangetoond in hoofdstuk 3. Het betreft een ideaalbeeld voor de programmering van locaties per woonmilieu dus nadrukkelijk geen blauwdruk als toetsingskader. Waar we naar zoeken is maximale versterking van de Walcherse woningmarkt op lange termijn door te werken aan:

- Lange termijn toekomstwaarde passend bij de behoefte.
- Maximale toegevoegde waarde op de bestaande voorraad.
- Sterk onderscheidend vermogen tussen plannen.

De basis hiervoor zijn gemeenschappelijk gedeelde kwalitatieve uitgangspunten voor de verschillende woonmilieus en de vertaling hiervan in een profiel per type milieu. We onderscheiden hierbij 6 typen:

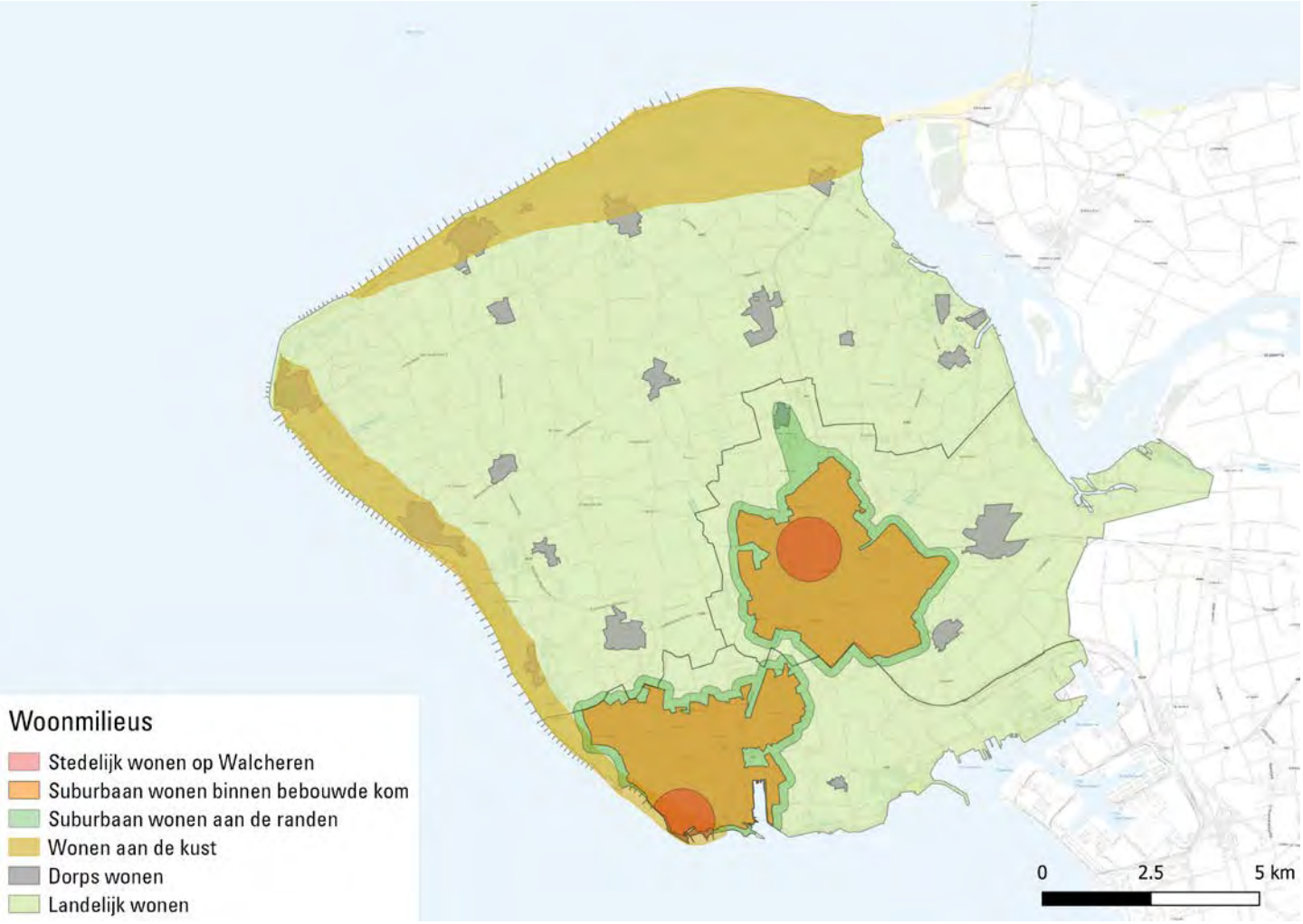
- **Stedelijk wonen op Walcheren** (écht stedelijk wonen, in Vlissingen en Middelburg).
- **Suburbaan wonen binnen de bebouwde kom** (Vlissingen en Middelburg).
- **Suburbaan wonen aan de randen** (Vlissingen en Middelburg).
- **Wonen aan de kust** (delen gemeente Veere).
- **Dorps wonen** (Overwegend in Veere en kleinere kernen gemeenten Vlissingen en Middelburg).
- **Landelijk wonen** (overwegend in Veere).

Op onderstaande kaart geven we indicatief weer op welke locaties deze woonmilieus primair kansrijk zijn binnen Walcheren. Het gaat nadrukkelijk om potentieel kansrijke locaties índien wordt gekozen voor het betreffende woonmilieu. Voor de behoefte aan hoofdtypen woonmilieus zie paragraaf 3.4 en 4.1. We splitsen de behoefte bewust niet cijfermatig uit naar de zeer specifieke 6 typen woonmilieus: enerzijds geeft dit geen betrouwbaar beeld, anderzijds zou dit de beleidsvrijheid beperken. Woonvoorkeuren zijn immers niet in beton gegoten maar tot op zekere hoogte uitwisselbaar. Plannen binnen dezelfde hoofdcategorieën vissen (deels) uit zelfde vijver, zie onderstaande tabel. Bijvoorbeeld: 'Suburbaan wonen binnen de bebouwde kom' bedient deels dezelfde vraag als 'Suburbaan wonen aan de randen'. Hetzelfde geldt voor 'Wonen aan de kust' en 'Landelijk wonen'.

Figuur 3: Walcherse woonmilieus

Hoofdtype woonmilieu	6 typen Walcherse woonmilieus
Stedelijk	Stedelijk wonen op Walcheren
Suburbaan / Dorps	Suburbaan wonen binnen de bebouwde kom
	Suburbaan wonen aan de randen
	Dorps wonen
	Wonen aan de kust
Landelijk	
	Landelijk wonen

Figuur 4: Kaart Walcherse woonmilieus



Bron: Stec Groep (2019).

Hierna zijn de ideale uitgangspunten per type woonmilieu uitgewerkt. Kansrijke PMC's zijn onderdeel van deze uitwerking. Voor een uitgebreider beeld van de (cijfermatige) behoefte aan specifieke PMC's zie ook paragraaf 3.3.

Stedelijk wonen op Walcheren	
Locatie goed voor stedelijk wonen (alleen Middelburg en Vlissingen)	Stedelijke appartementen op max. 5 minuten lopen uit het centrum en grondgebonden wonen op max. 10 minuten lopen uit het centrum
Maximaal variëren in woningtypen	Zowel appartementen als grondgebonden, lofts, rug-aan-rug, PO-kavels, transformatie etc.
Goede buitenruimte	Tuin, dakterras, ruim balkon (voldoende ruimte voor een tuinset en BBQ bijvoorbeeld)
Voldoende middenhuur toevoegen	
Zeer beperkt klein en goedkoop	
Referentiebeelden (Havenkwartier Deventer, Coberco Arnhem, Paradijs Arnhem en New Leyden te Leiden)	

Suburbaan wonen binnen bebouwde kom	
Locatie binnen bebouwde kom	Kan juist ook dicht tegen het centrum maar ook verder buiten het centrum mogelijk
Ruime opzet met veel groen/blauw	Hoogwaardige openbare ruimte met veel aandacht voor natuurlijke elementen
Passende buitenruimte (tuin)	Bij reguliere woningen minimaal 15 meter diep, bij nultredenwoningen lage onderhoudslast
Benutten positieve elementen stad	Historie gebied, zichtlijnen (op kerk bijvoorbeeld), bijzonder erfgoed et cetera.
Overwegend grondgebonden	Nultreden: bijvoorbeeld patiobungalows en nieuwe woonvormen (combi's met zorg)
Minimaal rij, klein en goedkoop	
Referentiebeelden: Seahorse Hengelo, Patiowoningen	

Suburbaan wonen aan de randen (weilandplannen)	
Locatie buiten de bebouwde kom	Aan de rand van de stad met weids uitzicht op het landschap, natuur, water
Maximaal contact met buitengebied	Oriëntatie op het buitengebied, ontwerp met aandacht voor de randen, lobben etc.
Maximale buitenruimte (tuinen)	Minimaal 20 meter diep (gemeten van achtergevel), ruime kavels (minimaal 400m^2)
Benutten positieve elementen stad	Historie gebied, zichtlijnen (op kerk bijvoorbeeld), bijzonder erfgoed et cetera.
Strategie vervroegde afronding	Beginnend aansluitend op bebouwing, stedenbouwkundig adaptief plan etc.
Primair vrijstaand wonen en 2^1	En PO
Geen rij, klein en goedkoop	
Referentiebeelden: Akkerlanen Waalwijk, Flexibele bouw Apeldoorn	

Wonen aan de kust	
Goede locatie voor wonen aan de kust (delen gemeente Veere)	Locaties in of aan randen dorpskernen bij de kust (of kleinschalig, in maximaal contact met kustlandschap, buiten de kernen)
Aansluiting bij (en geen afbreuk aan) omgeving	Ondergeschikt aan en qua materiaal- en ruimtegebruik passend bij omgeving
Natuur rondom woning als verlengde van buitenruimte	Creëer ruimtelijk gevoel door maximaal contact met kustlandschap: zand, duiden, groen en zee. Omgeving als verlengde van privé buitenruimte woning
Primair levensloopbestendig toevoegen	Alleen regulier grondgebonden wonen bij onttrekking elders
Kansrijk voor luxeproduct	Woonmilieu leent zich voor realiseren ruime, luxe appartementen met uitzicht
Referentiebeelden: Bergen (NH), Zandvoort, Almere Duin	

Dorps wonen	
Goede locatie voor dorps wonen	Structuurversterkende locatie in kern met toekomstwaarde
Korte afstand tot voorzieningen	School, winkels, belangrijke ontsluitingswegen et cetera
Primair levensloopbestendig toevoegen	Patiobungalows, hofjes, combinaties met zorg, groepswonen et cetera
Geen regulier grondgebonden wonen	

Referentiebeelden: Polderhofje, wonen in Hasselt, vriendenerf Olst-Wijhe

Landelijk wonen	
Goede locatie voor landelijk wonen	Structuurversterkende locatie/transformatie in landelijk milieu
Plek (en product) moet bijzonder zijn	(Zeer) mooie omgeving, imago, uitstraling, onderscheidende kwaliteit
Minimaal projectbouw, wel (C)PO	Kleinschalig, vergaande vrijheid, nieuwe woonvormen en concepten
Levensloopbestendig (te maken)	

Referentiebeelden: Oosterwold (Lofthoeve), luxe boswoning

4.4 Mini-(M)KBA: kiezen voor maximale kwaliteit loont, ook financieel

Om de gevolgen van keuzes in de woonprogrammering scherper in beeld te krijgen werken we in deze paragraaf de effecten van een aantal varianten uit op hoofdlijnen. We doet dit enerzijds kwalitatief (waar scoort welk scenario beter op en waarop niet?) en anderzijds uitgedrukt in euro's aan de hand van een Mini-(M)KBA. We werken beide methoden hierna uit.

Scenario maximale kwaliteit heeft per saldo meeste voordelen

We werken vier scenario's uit:

- '**0-Scenario**': alle harde plannen worden uitgevoerd
- '**Vollopen**': alle harde én zachte plannen worden uitgevoerd
- '**Maximale kwaliteit**': de plancapaciteit wordt voor zover mogelijk geoptimaliseerd om maximaal aan te sluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte
- '**Maximaal inbreiden**': alle inbreidingsplannen worden uitgevoerd

Ieder scenario kent zijn eigen effecten. Om de verschillen in effecten te duiden onderscheiden we vijf indicatoren. In onderstaande tabel is een eerste indicatie van de effecten weergeven. Dit is geen blauwdruk maar bedoeld om de discussie te kunnen voeren. Hierna lichten we de tabel per scenario kort toe.

Figuur 5: Eerste indicatie van effecten scenario's woonprogrammering

Aanvliegroute/ scenario	0-scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Aansluiting op behoefte (vervullen woonwensen)	-	o	+ +	+
Structuurversterking bestaande stad/kern	o	o	+	+ +
Effecten op bestaande woningvoorraad	-	- -	+ +	+
Gemeentekas korte termijn	+	+ +	o	-
Gemeentekas lange termijn	-	- -	+ +	+ +

Bron: Stec Groep (2019).

0-Scenario

Het 0-scenario scoort relatief goed op de indicator '**gemeentekas korte termijn**': reeds harde plannen kunnen gewoon doorgaan, waarmee grondopbrengsten voor de gemeenten wordt verwacht. Omdat hierbij geen rekening wordt gehouden met de kwalitatieve match met de behoefte, kunnen risico's in de **bestaande woningvoorraad** ontstaan. Deze gaan naar verwachting gepaard met (sociaal maatschappelijke) **kosten voor de gemeente op lange termijn**. Dit scenario draagt niet actief bij aan **structuurversterking** en bedient naar verwachting slechts beperkt de kwantitatieve en kwalitatieve **behoefte**.

Vollopen

Het scenario 'vollopen' scoort relatief goed op de indicator '**gemeentekas korte termijn**': alle plannen kunnen doorgaan, waarmee relatief grote grondopbrengsten voor de gemeenten worden verwacht. Omdat de plancapaciteit de kwantitatieve behoefte overschrijdt en er geen rekening wordt gehouden met de

kwalitatieve match met de behoefte, verwachten we grote potentiële risico's in de **bestaande woningvoorraad**. Deze gaan naar verwachting gepaard met hoge (sociaal maatschappelijke) **kosten voor de gemeente op lange termijn**. Dit scenario draagt niet actief bij aan **structuurversterking** en bedienen van de vraag, maar doordat er 'veel van alles' wordt gebouwd zal de behoefte naar verwachting in totaal beter worden bediend dan in het 0-scenario.

Maximale kwaliteit

In dit scenario is maximale **aansluiting op de behoefte** het uitgangspunt. Hier scoort dit scenario dus sterk op. Dit resulteert ook in zo complementair mogelijk bouwen, waarmee de risico's van nieuwbouw op de **bestaande voorraad** zoveel mogelijk worden geminimaliseerd. Hiermee worden hoge (sociaal maatschappelijke) **kosten voor de gemeente op (middel)lange termijn** voorkomen en worden in veel gevallen ook **bestaande structuren versterkt** (een belangrijk deel van de behoefte gaat immers uit naar binnenstedelijk of dorps wonen). Omdat dit scenario om aanpassingen in de programmering vraagt en naar verwachting een reductie in grondopbrengsten ten opzichte van voorgaande scenario's, valt de score op '**gemeentekas korte termijn**' minder gunstig uit.

Maximaal inbreiden

In dit scenario is maximale inbreiding het uitgangspunt. Omdat een belangrijk deel van de behoefte uit gaat naar binnenstedelijk of dorps wonen wordt met dit scenario ook relatief goed **aangesloten op de behoefte.** Vanzelfsprekend scoort dit scenario optimaal op structuurversterking. Gezien de relatief goede aansluiten op de behoefte zijn de risico's van nieuwbouw op de **bestaande voorraad** relatief beperkt. Hiermee worden hoge (sociaal maatschappelijke) **kosten voor de gemeente op (middel)lange termijn** ook voorkomen. Omdat dit scenario om aanpassingen in de programmering vraagt en naar verwachting een nog sterkere reductie in grondopbrengsten ten opzichte van voorgaande scenario's, valt de score op '**gemeentekas korte termijn**' minder gunstig uit. Binnenstedelijk bouwen is doorgaans immers relatief duurder en ontwikkelaars zullen dit als reden aandragen om lagere grondprijzen te bedingen.

Kiezen voor maximale kwaliteit geeft positief Mini-(M)KBA saldo van € 162 mln t.o.v. van 0-scenario

Om de effecten van de scenario's scherper in beeld te krijgen werken we ze hierna financieel uit. We sluiten hierbij op hoofdlijn aan op een methode voor effectenanalyse die wordt aangeduid met Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA). In de kern gaat het erom om indicatief weer te geven wat het verschil is tussen 'doorgaan op de huidige ingeslagen weg' of 'actief zaken oppakken', uitgedrukt in euro's. De doorrekening hier is geen volledig, alomvattende MKBA met indexering en verdiscontering, maar een eerste financiële vertaling van de effecten bij verschillende invullingen van de woonprogrammering: een Mini-(M)KBA. Doordat gebruik is gemaakt van heldere en robuuste indicatoren geeft deze eerste doorrekening wel direct een sterk onderbouwd beeld van welk scenario's financieel meer en minder aantrekkelijk zijn.

We hanteren dezelfde scenario's als in voorgaande subparagraaf, waarbij we hier eerst de totaalcijfers voor Walcheren presenteren en daarna ook ingaan op de uitkomsten per gemeente:

- '**0-scenario**': alle harde plannen worden uitgevoerd (**2.088 woningen** totaal op basis van plancapaciteit: 835 inbreiding, 1.253 uitbreiding).
- '**Vollopen**': alle harde én zachte plannen worden uitgevoerd (**3.802 woningen** totaal op basis van plancapaciteit: 2.129 inbreiding, 1.673 uitbreiding).
- '**Maximale kwaliteit**': de plancapaciteit wordt voor zover mogelijk geoptimaliseerd om maximaal aan te sluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. (**2.710 woningen** totaal, op basis van kwalitatieve en kwantitatieve behoefte per gemeente: 2.182 inbreiding, 528 uitbreiding. Aanname: stedelijk en dorps woonmilieu = inbreiding, suburbaan woonmilieu = 50% inbreiding, 50% uitbreiding, landelijk woonmilieu = uitbreiding).
- '**Maximaal inbreiden**': alle inbreidingsplannen worden uitgevoerd (**2.129 woningen** totaal op basis van plancapaciteit).

De indicatoren die we meenemen in de doorrekening zijn in onderstaande tabel toegelicht.

Tabel 8: Overzicht indicatoren en rekengetallen

Indicator	Toelichting	Rekengetallen
Grondopbrengsten (korte termijn)	Grondopbrengsten (gemiddeld) per woning die wordt gerealiseerd per scenario.	**€ 60.000** per woning (kengetal)
Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren	Gerekende extra bouwkosten voor woningen op inbreidingsplekken. (Dit aantal woningen verschilt per scenario, zie toelichting eerder deze paragraaf).	€ 28.500 per woning voor complexe binnenstedelijke bouw (*Bron: Manifest Binnenstedelijke Gebiedstransformaties (NEPROM 2017)*). Omdat niet elke 'inbreiding'ontwikkeling complex is rekenen we met 50% van deze waarde: **€ 14.250** per woning.
WOZ-waardedaling bestaande voorraad (lange termijn)	Gerealiseerde woningaantallen in de scenario's '0-Scenario' en 'Vollopen' die afwijken van de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte (scenario 'Maximale Kwaliteit') leiden tot verhoogde risico op dalende marktdruk en uiteindelijk leegstand en verloedering in bestaande voorraad.	**Per 1%-punt extra leegstand** boven frictieleegstand: **1,8% waardedaling WOZ-waarde woningen**. We rekenen met **het verschil in woningaantallen** tussen het aantal beoogde woningen per scenario en aantal waar behoefte aan is bij in- en uitbreiding (scenario 'Maximale kwaliteit'): het verschil is het aantal woningen waar 'er te veel van zijn' kwalitatief en dus leegstand/waardedaling kan ontstaan. We rekenen met **50% van het verschil**, omdat de markt in de praktijk een deel van de theoretische overschotten mogelijk compenseert.
OZB-inkomsten	OBZ-inkomsten per gemeente, afhankelijk van gemiddelde WOZ-waarde, doorgerekend voor de komende tien jaar, op basis van uiteidenlijke woningvoorraad (huidige voorraad + beoogde toevoegingen per scenario)	Voorraad per gemeente (*Bron: CBS*) X gemiddelde WOZ-waarde per gemeente (*Bron: CBS*) (al dan niet gedaald, zie voorgaande indicator) X OZB-tarief op gemeenteniveau: • Veere = **0,0980%** • Middelburg = **0,1254%** • Vlissingen = **0,1577%**
Sturen op kwalitatief ongewenste plannen	Woningaantallen **in harde plannen** die moeten worden geschrapt omdat ze niet aan de kwalitatieve of kwantitatieve vraag voldoen in het scenario 'Maximale kwaliteit' of 'Maximaal inbreiden'	**€ 7.500** per woning (kengetal) die moet worden geschrapt in plancapaciteit.

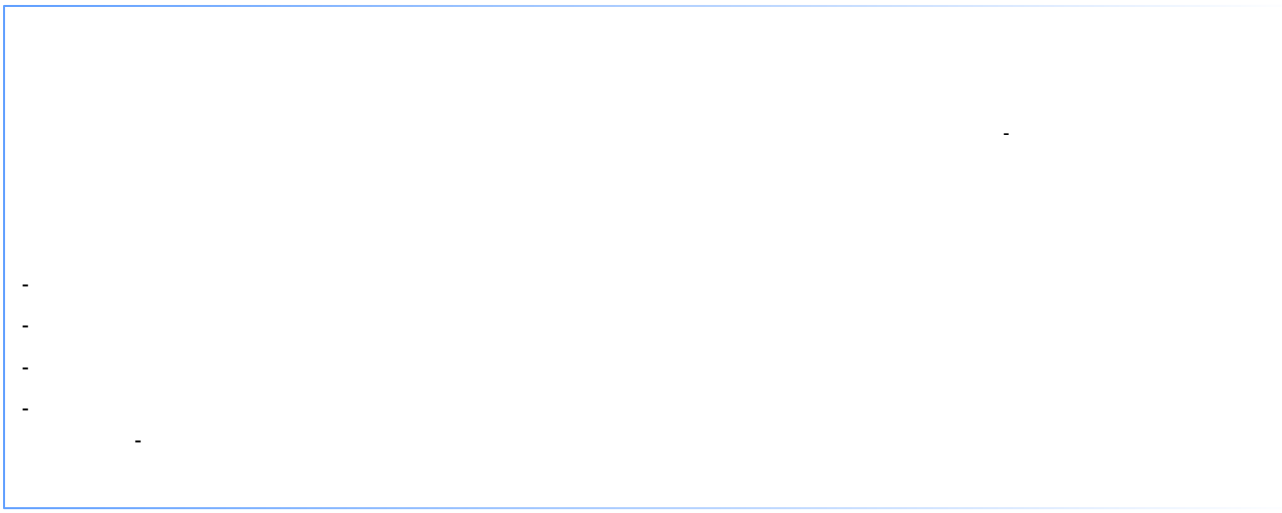
In onderstaande figuur en tabel zijn de (M)KBA-saldo's per scenario weergegeven voor de hele regio Walcheren. Uit de doorrekening (nominaal, periode 2019-2029) volgt een **positief verschil van circa € 162 voor het scenario 'Maximale kwaliteit'** ten opzichte van het '0-Scenario'. We lichten de uitkomsten per scenario hierna voor de regio toe:

- In het **'0-Scenario'** worden alle harde plannen uitgevoerd. De WOZ-waardedaling (lange termijn) door het bijbouwen van woningen waar al 'te veel' van is weegt over de komende 10 jaar ongeveer op tegenover de OZB-inkomsten. De grondopbrengsten minus de extra kosten bij binnenstedelijk bouwen zorgen voor een indicatief **positief saldo van circa € 113 miljoen** in dit scenario.
- In het **'Scenario Vollopen'** worden álle bestaande plannen uitgevoerd. Hierbij zijn de grondopbrengsten het hoogst op regioniveau, omdat er veel woningen worden gebouwd. Omdat een deel van deze woningen op inbreidingslocaties worden gebouwd zijn ook de extra kosten voor bouwen op inbreidingslocaties relatief wat hoger dan in het 0-Scenario. De grootste negatieve post is echter de daling van de waarde van de woningvoorraad. Doordat er in dit scenario aanzienlijk meer woningen worden toegevoegd aan de voorraad dan waar kwalitatief én kwantitatief behoefte aan is, ontstaan risico's op leegstand en verloedering in de minder sterke delen van de bestaande voorraad. Dit leidt uiteindelijk tot een bredere waardedaling van de woningvoorraad. Omdat de woningvoorraad wel is gegroeid in absolute aantallen, vallen de OZB-inkomsten voor de komende tien jaar iets hoger uit dan in het 0-scenario, ondanks een lagere gemiddelde WOZ-waarde. In totaal zien we indicatief een **licht positief saldo van circa € 17 miljoen** in dit scenario.
- In het **'Scenario Maximale kwaliteit'** wordt gebouwd in lijn met de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte naar woonmilieus. Omdat er minder woningen worden gebouwd dan in het voorgaande scenario liggen de grondopbrengsten lager en omdat er wel iets meer op inbreidingslocaties wordt

gebouwd vallen de extra kosten hiervoor iets hoger uit. Daar staat echter tegenover dat de risico's in de bestaande voorraad niet worden vergroot door de nieuwbouw: de WOZ-waarden en daarmee ook de OZB-inkomsten blijven op (een hoog) niveau. Dit scenario heeft daardoor het hoogste positieve **saldo van circa € 275 miljoen,** ondanks dat het aanpassen en schrappen van harde plannen kosten met zich meebrengt.

- In het **'Scenario Maximaal inbreiden'** worden alle inbreidingsplannen uitgevoerd. Omdat er relatief veel woningen in inbreidingsplannen zijn in Vlissingen – aanzienlijk meer dan waar behoefte aan is daar – komt het totaalsaldo voor dit scenario met **circa € 107 miljoen** iets lager uit dan het 0-Scenario: de extra kosten voor bouwen op inbreidingslocaties en kosten voor sturen op kwalitatief ongewenste plannen vallen hoger uit dan in het 0-scenario en de beperktere negatieve effecten op de bestaande voorraad wegen hier onvoldoende tegenop.

Figuur 6: Mini-(M)KBA saldo per scenario – Walcheren, x € mln (nominaal, periode 2019-2029)



	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Grondopbrengsten	€ 125 mln	€ 228 mln	€ 163 mln	€ 128 mln
Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren	-€ 12 mln	-€ 30 mln	-€ 31 mln	-€ 30 mln
WOZ-waardedaling bestaande voorraad	-€ 147 mln	-€ 329 mln	-	-€ 128 mln
OZB-inkomsten	€ 147 mln	€ 148 mln	€ 150 mln	€ 147 mln
Sturen op kwalitatief ongewenste plannen	-	-	-€ 7 mln	-€ 9 mln
Saldo	**€ 113 mln**	**€ 17 mln**	**€ 275 mln**	**€ 107 mln**

Bron: Stec Groep (2019), op basis van CBS (2019), NEPROM 2017), gemeenten Middelburg, Veere, Vlissingen (2019).

GEVOELIGHEIDSANALYSE BEVESTIGT ROBUUSTHEID MINI-MKBA-MODEL

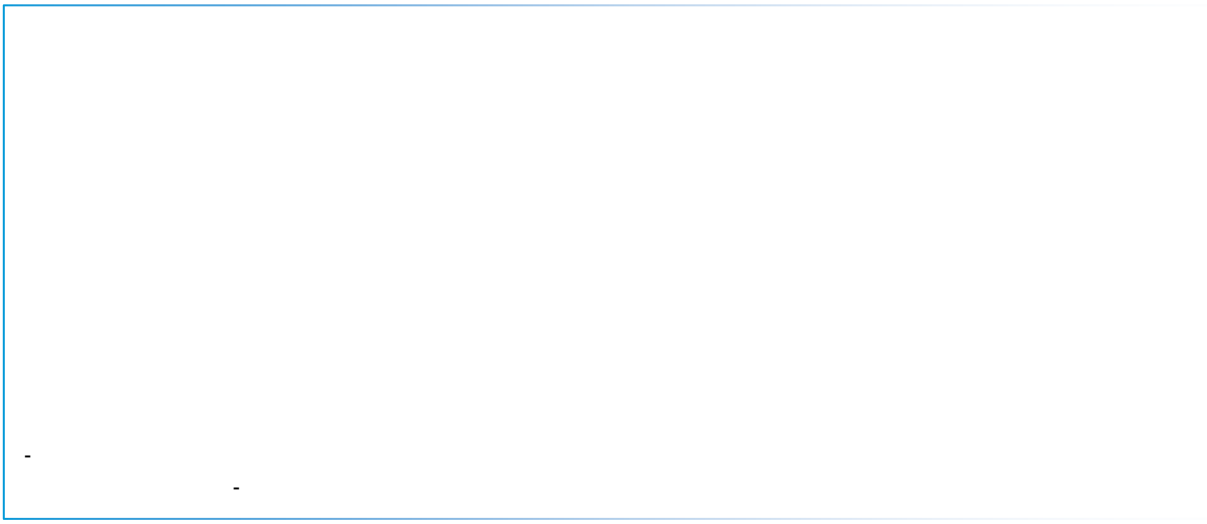
Om de robuustheid van het model te controleren hebben we een lichte gevoeligheidsanalyse uitgevoerd. Dit betekent dat voor een aantal variabelen afwijkende waarden zijn doorgerekend om het effect hiervan op het MKBA-saldo door te rekenen.

- **Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren:** gerekend met € 28.500 in plaats van € 14.250 per woning
- **Sturen op kwalitatief ongewenste plannen:** gerekend met € 15.000 per woning in plaats van € 7.500
- **WOZ-waardedaling bestaande voorraad (lange termijn)**: gerekend met 1,5% waardedaling WOZ-waarde woningen in plaats van 1,8%.

De doorrekening van dit alternatieve scenario bevestigt de robuustheid van het model: zelfs wanneer al deze waarden tegelijk worden aangepast in het model blijft het scenario 'Maximale kwaliteit' (saldo € 238 miljoen) financieel gezien aanzienlijk aantrekkelijker dan het 0-scenario (saldo € 126 miljoen).

Ook op het niveau van de individuele gemeenten scoort het scenario 'Maximale kwaliteit' financieel gezien het positiefste op basis van de indicatieve doorrekening, zie onderstaande figuur. In **Veere** en **Middelburg** is het 'Scenario Maximaal inbreiden' het op één na positiefste scenario financieel gezien: alle inbreidingsplannen uitvoeren is hier financieel aantrekkelijker dan alle harde plannen uitvoeren of álle (harde en zachte) plannen uitvoeren. In **Vlissingen** is dit niet het geval: hier geeft het '0-Scenario' het op één na positiefste scenario. Dit komt omdat er aanzienlijk meer woningen in inbreidingsplanning zitten dan waar behoefte aan is en maximaal inbreiden dus uiteindelijk de risico's in de bestaande voorraad vergroot doordat er simpelweg teveel woningen worden gebouwd. Simpel gezegd: het 'Scenario Maximaal inbreiden' lijkt hier meer op het 'Scenario Vollopen' dan op het 'Scenario Maximale kwaliteit'. In bijlage D zijn de scenario's voor de gemeenten verder uitgewerkt.

Figuur 7: Mini-(M)KBA saldo per scenario – per gemeente (nominaal, periode 2019-2029)



Indicatieve doorkijk tot 2040: kiezen voor maximale kwaliteit op lange termijn naar verwachting financieel nog aantrekkelijker

Hoewel we geen volledige kwalitatieve behoefteraming voor de periode 2019-2040 hebben opgenomen in deze rapportage, kunnen we op basis van de te verwachten huishoudensontwikkeling in deze periode (paragraaf 3.2) wel een indicatieve doorrekening maken. Uitgaande van de huishoudensontwikkeling tot 2040 (+ 3.660 heel Walcheren) per gemeente en de verhouding behoefte aan inbreiding en uitbreiding zoals we die voor de periode 2019-2029 zien, komen we tot een indicatief saldo van circa € 325 miljoen in het scenario 'Maximale kwaliteit'. Dit tegenover een saldo van € 144 miljoen in het 0-scenario. Het verschil tussen beiden scenario's wordt daarmee op de lange termijn (indicatief) alleen maar groter: kiezen voor maximale kwaliteit geeft een positief Mini-(M)KBA saldo van € 162 miljoen t.o.v. van 0-scenario over de periode 2019-2029, terwijl dit verschil over de totale periode 2019-2029 indicatief oploopt tot € 181 miljoen.

Bijlage A: Doorlichtingskader

Voor de markttechnische beoordeling van de plannen op Walcheren is onderstaand doorlichtingskader gehanteerd. Plannen kunnen punten scoren op 4 hoofdcriteria: aansluiting op (middel)langetermijn-behoefte, bijdrage aan structuurversterking, specifieke bijzonderheden en locatiekwaliteit. Zie hierna.

Criteria	Oordeel op basis van	Maximale score	Bron
1. Plan voorziet in kwalitatieve woningvraag op (middel)lange termijn. Gebaseerd op KWOZ-behoefteraming per gemeente. *		3 punten	KWOZ-raming
• Middelburg	SH ggb, 0 punten VSH ggb, 3 punten Koop ggb, 1 punt SH app/nult., 1 punt VSH app/nult., 3 punten Koop app/nult., 3 punten	*Toelichting scores* *Stabiele vraag lange termijn = 3 punten* *Vraag op lange termijn = 1 punt* *Vraag op korte termijn = 1 punt* *Stabiele negatieve vraag = 0 punten*	
• Vlissingen	SH ggb, 0 punten VSH ggb, 3 punten Koop ggb, 1 punt SH app/nult., 1 punt VSH app/nult., 3 punten Koop app/nult., 3 punten		
• Veere	SH ggb, 0 punten VSH ggb, 0 punten Koop ggb, 0 punten SH app/nult., 3 punten VSH app/nult., 3 punten Koop app/nult., 3 punten		
2. Bijdrage structuurversterking		3 punten	KWOZ-kaart
• Binnen BSG?	Ja of nee, bij ja 1 punt.		
• Inbreiding?	Ja of nee, bij ja 1 punt.		
• Transformatie?	Ja of nee, bij ja 1 punt.		
3. Plan is innovatief/duurzaam/bijzonder *(bijvoorbeeld 'woonhofjes', tiny houses, kavels met paardenwei, etc.)*	Nee, 0 punten Deels, 1 punt Ja, 3 punten	3 punten	Projectinfo
4. Locatiekwaliteit Leefbaarometer (ten opzichte van een gemiddelde score van 8)**	Ondergemiddeld, 0 punten Gemiddeld, 1 punt Bovengemiddeld, 3 punten	3 punten	Leefbaarometer
Totaal		12 punten	

* Toegekende punten per plan op basis van best scorende PMC (bijvoorbeeld: 3 punten indien 'Koop app/nult.' in plan is opgenomen) omdat niet volledige programmaring naar aantallen per type bekend is. ** Totaalscore Leefbaarheidssituatie (10-puntsschaal) op buurtniveau gekoppeld aan planlocatie. Scores van planlocaties lopen uiteen van 5 tot 9 met een 8 gemiddeld. <8 = Ondergemiddeld, 8 = Gemiddeld, >8 = Bovengemiddeld.

Subscores en totaalscore beoordeling plannen Walcheren

Plannaam	Kern	Behoefte	Structuur verst.	Bijzonder-heden	Loc.-kwal.	Totaal score	Restplan-capaciteit	Beoordeling
Veersepoort fase 5	Middelburg	3	3	0	3	9	105*	5
Zuidsingel	Middelburg	3	3	0	3	9	46	5
Achter de Houttuinen	Middelburg	3	3	0	3	9	28	5
Locatie Knotwilg	Oostkapelle	3	3	0	3	9	9	5
Locatie Zeester	Meliskerke	3	3	0	3	9	6	5
Centrum	Vrouwenpolder	3	2	0	3	8	25	5
Sprencklaan	Middelburg	3	2	0	3	8	1	5
Langendam/Ooststraat	Zoutelande	3	2	0	3	8	-	5
Dorpsplein 34/35	Koudekerke	3	2	0	3	8	-	5
Scheldekwartier (stad, werf, wijk)	Vlissingen	3	3	1	0	7	1.273*	5
Mortiere	Middelburg	3	1	0	3	7	350	5
Churchilllaan	Middelburg	1	3	0	3	7	80	5
Singelgebied Domburg	Domburg	3	1	0	3	7	64	5
Rotterdamsekaai	Middelburg	1	3	0	3	7	12	5
Herstructurering Noordweg	Middelburg	1	3	0	3	7	2	5
Rittenburg fase 3	Middelburg	3	3	0	0	6	91*	4
Oost	Serooskerke	0	2	3	1	6	45	4
Hubo/supermarkt	Koudekerke	0	3	0	3	6	28	4
Petruskerk	Vlissingen	3	3	0	0	6	21	4
Rittenburg fase 1+2	Middelburg	3	3	0	0	6	20	4
Morgenster	Middelburg	3	3	0	0	6	20	4
OLV kerk	Vlissingen	3	3	0	0	6	20	4
Aluminiumfabriek/school	Gapinge	0	3	0	3	6	15	4
Basisschoollocatie	Zoutelande	0	3	0	3	6	14	4
Van Doesburgcentrum	Vlissingen	3	3	0	0	6	13	4
MFA Amicitia	Aagtekerke	0	3	0	3	6	12	4
CPOZ Paauwenburg	Paauwenburg	1	2	0	3	6	8	4
Lammerenburg III	G.-Lammerenburg	1	2	0	3	6	8	4
Wijkhuisweg 2	Oostkapelle	3	0	0	3	6	2	4
In- en uitbreiding Sint Laurens	Sint Laurens	3	0	1	1	5	260*	3
Claverveld	West-Souburg	1	0	3	1	5	150	3
Hazenburg	Arnemuiden	3	1	0	1	5	85	3
Cleene Hooge	Middelburg	3	0	1	1	5	80*	3
Oranjeplein	Veere	0	2	0	3	5	23	3
Sportlaan	Middelburg	1	3	0	1	5	20	3
Oranjeplein - zorg	Souburg/Ritthem	3	2	0	0	5	20	3
Vlissingsestraat	Souburg/Ritthem	3	2	0	0	5	14	3
MFC basisschoollocatie	Biggekerke	0	2	0	3	5	6	3
Langendam 44 t/m 56	Zoutelande	0	2	0	3	5	5	3
Valkenburgstraat	Meliskerke	0	2	0	3	5	4	3
Torenstraat 12-14-16	Meliskerke	0	2	0	3	5	3	3
Tienden 2	Zoutelande	0	2	0	3	5	2	3
Duinweg	Oostkapelle	0	2	0	3	5	2	3
Kleine markt	Vlissingen	3	2	0	0	5	2	3
Piet Heinstraat	Middelburg	1	3	0	1	5	1	3
Augustinushof	Vrouwenpolder	0	2	0	3	5	1	3
Veersehof	Middelburg	3	2	0	0	5	-	3
Duinweg-West	Oostkapelle	0	2	0	3	5	-	3
Molenwal Westkapelle	Westkapelle	3	2	0	0	5	-7	3
Swerfrust	Middelburg	1	3	0	0	4	33*	2
Nimmerdor II en III	Grijpskerke	0	1	0	3	4	30	2
Baskensburg dierenasiellocatie	Vlissingen	1	3	0	0	4	20	2
Nimmerdor I	Grijpskerke	0	1	0	3	4	13	2
Mijnsherenstraat	Veere	0	1	0	3	4	10*	2
Calandplein	Westkapelle	3	1	0	0	4	10	2

Plannaam	Kern	Behoefte	Structuur verst.	Bijzonder-heden	Loc.-kwal.	Totaal score	Restplan-capaciteit	Beoordeling
Zanddijk	Veere	0	1	0	3	4	6	2
Locatie Meulenberg	Serooskerke	0	3	0	1	4	6	2
Fort den Haakweg	Vrouwenpolder	0	1	0	3	4	5	2
Baskensburg 3.1	Vlissingen	1	2	0	1	4	4	2
Vriezeveenseweg	Gapinge	0	1	0	3	4	3	2
Wilgenhoekweg	Serooskerke	0	1	0	3	4	1	2
Dauwendaele winkelcentrum	Middelburg	1	3	0	0	4	-	2
Mastgatstraat	Middelburg	1	3	0	0	4	-	2
Zeeduinsepoort	Oostkapelle	0	1	0	3	4	-	2
Molenwerf	Meliskerke	0	1	0	3	4	-	2
Essenvelt	Middelburg	3	0	0	0	3	400*	1
Bouwlust III fase 3	Aagtekerke	0	0	0	3	3	18	1
Beatrixlaan	Vlissingen	1	2	0	0	3	18	1
Berlagestraat	Vlissingen	1	2	0	0	3	15	1
Ritthem	Souburg/Ritthem	1	2	0	0	3	11	1
Oranjepolder	Arnemuiden	3	0	0	0	3	10*	1
Hogelandseweg	Biggekerke	0	0	0	3	3	10	1
Locatie De Lichtstraal	Westkapelle	0	3	0	0	3	8*	1
Land van Vliedduinen	Domburg	0	0	0	3	3	8	1
Locatie De Lichtboei	Westkapelle	0	3	0	0	3	8	1
Quarleshavenstraat	N. en St. Joosland	1	2	0	0	3	6	1
Noordweg/Bisschopstraat	Serooskerke	0	2	0	1	3	1	1
Veerseweg	Middelburg	1	1	0	0	2	23	1
Badmotel	Westkapelle	0	1	0	1	2	9	1
Vrouwenpolderseweg	Serooskerke	0	1	0	1	2	3	1
Walcherseweg	Middelburg	1	0	0	1	2	2	1
Oostkapelseweg	Serooskerke	0	1	0	1	2	1	1
Koudorpstraat 1a	Westkapelle	0	2	0	0	2	1	1
Souburg-Noord	Souburg/Ritthem	1	0	0	0	1	120	1

Bron: gemeenten Middelburg, Veere, Vlissingen (2019), bewerking en beoordeling Stec Groep (2019). ***Scheldekwartier**: t/m 2028 1.273 woningen, 176 woningen nog na 2028. In totaal 367 van de hier genoemde woningaantallen in plannen **Cleene Hooge, Veersepoort fase 5, Swerfrust, Rittenburg fase 3, Essenvelt, In- en uitbreiding Sint Laurens** en **Oranjepolder** en in totaal 12 van de hier genoemde woningaantallen in plannen **Mijnsherenstraat** en **Locatie De Lichtstraal** landt in periode na 2025.

Bijlage B: Beoordeling en locatieprofielen belangrijkste locaties

De belangrijkste (in omvang grootste) plannen in de drie gemeenten zijn naast de markttechnische beoordeling (hoofdstuk 4) ook beoordeeld door externe marktpartijen (door middel van een Schouw) en door lokale marktpartijen (zorgpartijen, ontwikkelaars, architecten, corporaties en makelaars). In deze bijlage zijn voor de grootste plannen deze beoordelingen uitgewerkt. Het gaat telkens om:

- Een locatieprofiel
- Een SWOT-tabel (op basis van input lokale en externe marktpartijen)
- Een eindoordeel (afzonderlijk voor externe en lokale marktpartijen gemiddeld eindoordeel)

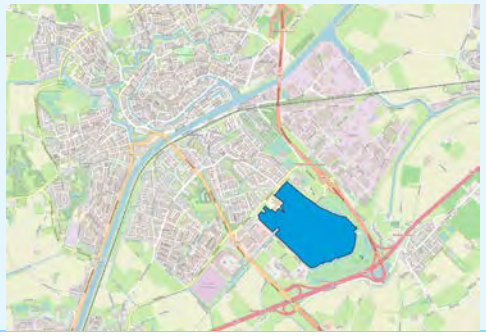
Eerst heeft een **schouw** heeft onder leiding van Stec Groep plaatsgevonden met een extern panel:

[redacted]

Daarnaast zijn in totaal 16 **lokale marktpartijen** benaderd, waarvan er 8 hebben gereageerd:

[redacted]

Mortiere, Middelburg

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	350 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Middenhuur/dure huur Koop
Ligging plangebied	

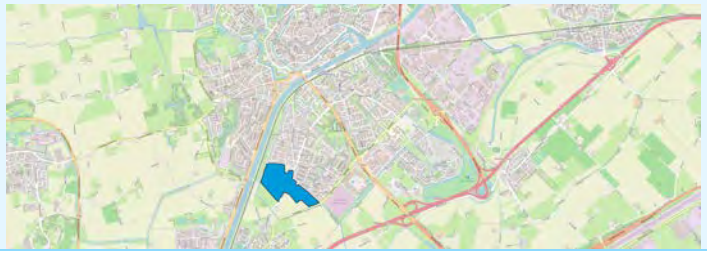
Sterk	Zwak
• Autobereikbaarheid • Deel wijk staat er al, goed imago, sluit aan • Middelburg sterke stad op Walcheren	• Decentrale ligging binnen Middelburg • Weinig onderscheidend • Afstand tot voorzieningen niet optimaal • 'stenig', weinig aandacht voor buitenruimte/speelplekken
Kansen	**Bedreigingen**
• Programma diversifiëren • Voorzieningenniveau omgeving verhogen • Meer aandacht voor verhouding wonen/kwalitatief hoogwaardige (openbare) buitenruimte	• Op termijn wel voldoende doelgroep nog in Middelburg? (vergrijzing wijk) • Betaalbaarheid

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Voldoende (afronden)*

Lokale marktpartijen: *Goed / Uitstekend (afronden)*

Essenvelt, Middelburg

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Buiten
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	400 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Sociale huur Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
• Huur en koop mix • Ruime opzet van de (beoogde) wijk	• Aan de rand van Middelburg, plek heeft geen eigen meerwaarde • Ver van voorzieningen • Bereikbaarheid (huidige situatie, verbetert in de toekomst met nieuwe ontsluitingsweg die nu in ontwikkeling is)
Kansen	**Bedreigingen**
• Kans om verbinding te leggen met groen en water	• Concurrent van andere (aantrekkelijkere) ontwikkelingen in omgeving

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Slecht / Matig (kies voor afronden Mortiere i.p.v. Essenvelt)*

Lokale marktpartijen: *Voldoende / Goed*

Souburg Noord, Vlissingen

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Buiten
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	120 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
• Aantrekkelijke omgeving • Groen (bomenrijen aan randen locatie in huidige situatie)	• Afstand tot voorzieningen • Eenzijdig bouwprogramma (ggb koop), voelt suburbaan
Kansen	**Bedreigingen**
• Kans op creëren dorps milieu (i.p.v. suburbaan gevoel)	• Dicht tegen Essenvelt, concurreert

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Matig (sterker dan Essenvelt maar beperkte meerwaarde locatie)*

Lokale marktpartijen: *Voldoende*

Claverveld, Vlissingen

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Buiten
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	150 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

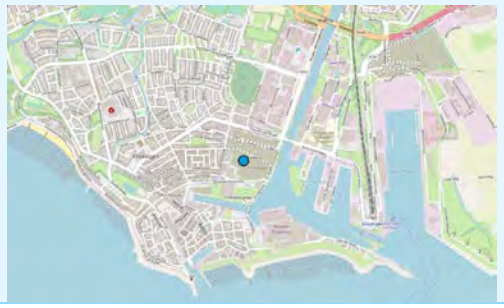
Sterk	Zwak
• Aansluitend op bestaande structuur • Nabij diverse voorzieningen	• Eenzijdig bouwprogramma (ggb koop) • Bebouwing in omgeving minder aantrekkelijk
Kansen	**Bedreigingen**
• PO/CPO in programma opnemen	• Afnemende behoefte aan relatief dure woningen op termijn

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Matig / Voldoende*

Lokale marktpartijen: *Voldoende*

Scheldekwartier (Scheldewerf/Scheldestad/Scheldewijk), Vlissingen

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard & zacht
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Inbreiding
Restcapaciteit plan	Circa 1.450 totaal, 1.273 in periode '19-'29
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Sociale huur, middenhuur/dure huur Koop
Ligging plangebied	

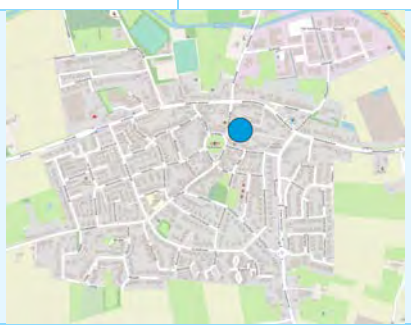
Sterk	Zwak
• Tegen binnenstad aan • Divers programma • Grote aantrekkingskracht in potentie • Oude bestaande industriële elementen interessant	• Nog actieve industrie in omgeving
Kansen	**Bedreigingen**
• Kans om mensen van buiten Zeeland aan te trekken	• Heel groot programma, kies voor kwaliteit boven kwantiteit • Blijft lang in bouwfase

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Goed*

Lokale marktpartijen: *Goed / Uitstekend*

Hubo/Supermarkt, Veere (Koudekerke)

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Zacht
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Inbreiding
Restcapaciteit plan	28 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
• Goede inbreidingslocatie • Nu aantrekkelijk centrum	
Kansen	**Bedreigingen**
• Kansrijk voor levensloopgeschikt bouwen (patio's / hofje)	• Wegtrekken voorzieningen op termijn risico • Levendigheid dorp sterk seizoensgebonden? (toerisme) • Sterke vergrijzing dorp op termijn

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Voldoende*

Lokale marktpartijen: *Voldoende*

De Tienden Fase II, Veere (Zoutelande)

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Inbreiding
Restcapaciteit plan	47 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

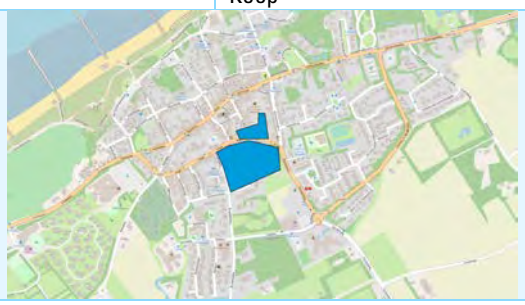
Sterk	Zwak
• Ligging dicht bij zee	• Locatie ruimtelijk niet nodig • Programma biedt 'meer van hetzelfde' (sluit niet aan op kwalitatieve vraag) • Afstand tot voorzieningen
Kansen	**Bedreigingen**
• Interessant voor toerisme (vakantiepark i.p.v. vaste bewoning).	• Effect verhuur woningen op leefbaarheid kern

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Matig / Voldoende*

Lokale marktpartijen: *Voldoende / Goed*

Singelgebied Domburg, Veere (Domburg)

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Hard
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	64 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Sociale huur, middenhuur/dure huur Koop
Ligging plangebied	

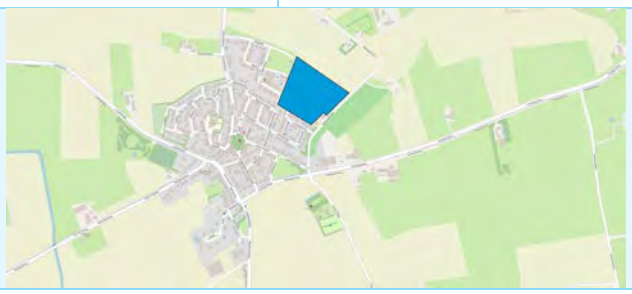
Sterk	Zwak
• Domburg sterk(e naam) • Geschikt voor seniorenappartementen • In bestaande structuur	• Relatief drukke omgeving (verkeer/horeca)
Kansen	**Bedreigingen**
• Maak het compact (kleinschalige levensloopgeschikte concepten)	• Krijgt lokale bevolking een kans? (druk door toerisme)

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Voldoende / Goed*

Lokale marktpartijen: *Goed / Uitstekend*

Nimmerdor fase II & III, Veere (Grijpskerke)

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	wijzigingsbevoegdheid
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	30 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, Koop
Ligging plangebied	

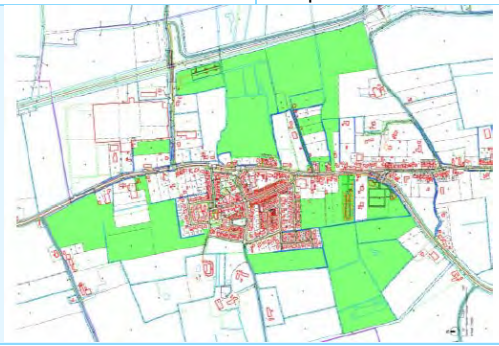
Sterk	Zwak
• Kleinschalige kern	• Niet nodig • Sluit niet aan bij kwalitatieve vraag (levensloopgeschikte woningen nodig)
Kansen	**Bedreigingen**
• Tijdelijk tiny houses? • Enkele 'grotere' kavels?	• Beperkte behoefte door ligging in 'middengebied' in gemeente Veere?

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Slecht / Matig*

Lokale marktpartijen: *Matig / Voldoende*

In/uitbreiding Sint Laurens, Middelburg

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Zacht
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	20% binnen, 80% buiten
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Uitbreiding
Restcapaciteit plan	260 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Sociale huur Koop
Ligging plangebied	 Figuur 2: aangekochte gronden

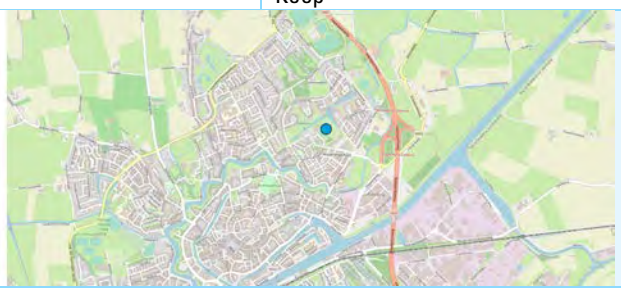
Sterk	Zwak
• Nu mooi dorp	• Ruimtelijk niet nodig en aantrekkelijk om hier uit te breiden • Zeer beperkt voorzieningen
Kansen	**Bedreigingen**
• Nieuwe woonvormen (patiowoningen, “knarrenhof”)	

EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Slecht*

Lokale marktpartijen: *Voldoende*

Veersepoort fase V, Middelburg

Kenmerk	aantallen/beschrijving
Planologische status (hard/zacht + type)	Zacht
Ligging binnen of buiten bestaand stedelijk gebied)	Binnen
Type locatie (uitbreiding/inbreiding, herontwikkeling bestaand vastgoed)	Inbreiding
Restcapaciteit plan	105 woningen
Kwalitatieve aspecten (type woningen, prijsklasse, specifieke doelgroepen)	Ggb, app, Misschien middenhuur/dure huur Koop
Ligging plangebied	

Sterk	Zwak
• Binnenstedelijk • Goede ligging t.o.v. centrum • Programma sluit (deels) aan op behoefte aan appartementen	
Kansen	**Bedreigingen**
• Kans om aantrekkelijk suburbaan binnen BSG te creëren	

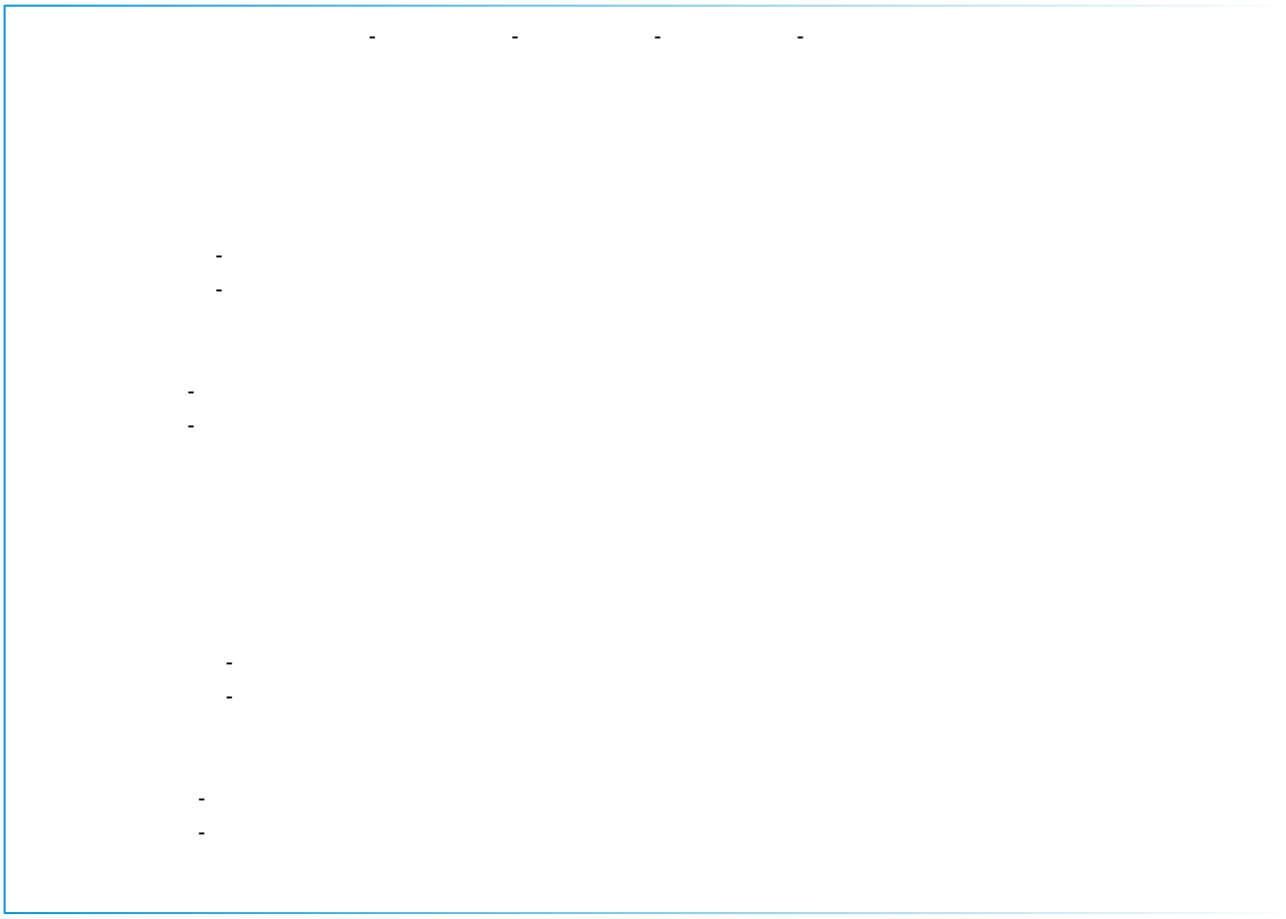
EINDOORDEEL (SLECHT/MATIG/VOLDOENDE/GOED/UITSTEKEND)

Schouwpanel: *Voldoende / Goed*

Lokale marktpartijen: *Goed / Uitstekend*

Bijlage C: behoefte PMC's per gemeente

Behoefte PMC's 2019-2028 Middelburg



Behoefte PMC's 2019-2028 Veere

- - - -

-
-

-
-

-
-

-
-

Behoefte 2019-2028 PMC's Vlissingen

- - - - -

-
-

-
-

-
-

-
-

Bijlage D: resultaten Mini-(M)KBA per gemeente

Hierna is per gemeente aangegeven met welke woningaantallen in de Mini-(M)KBA is gerekend per scenario en wat de saldo's per scenario zijn die zijn doorgerekend. Zie paragraaf 4.4 voor een inhoudelijke duiding van deze cijfers.

D1. Doorgerekende woningaantallen en Mini-(M)KBA saldo per scenario – Middelburg, x € mln (nominaal, periode 2019-2029)

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Aantal inbreiding	76	465	1.389	465
Aantal uitbreiding	835	1.210	381	-
Totaal woningen	**911**	**1.675**	**1.770**	**465**

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Grondopbrengsten	€ 55 mln	€ 101 mln	€ 106 mln	€ 28 mln
Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren	-€ 1 mln	-€ 7 mln	-€ 20 mln	-€ 7 mln
WOZ-waardedaling bestaande voorraad	-€ 78 mln	-€ 142 mln	-	€ 0 mln
OZB-inkomsten	€ 57 mln	€ 58 mln	€ 60 mln	€ 57 mln
Sturen op kwalitatief ongewenste plannen	-	-	-€ 3 mln	-€ 6 mln
Saldo	**€ 33 mln**	**€ 10 mln**	**€ 143 mln**	**€ 72 mln**

D2. Doorgerekende woningaantallen en Mini-(M)KBA saldo per scenario – Veere, x € mln (nominaal, periode 2019-2029)

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Aantal inbreiding	9	217	189	217
Aantal uitbreiding	148	193	61	0
Totaal woningen	**157**	**410**	**250**	**217**

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Grondopbrengsten	€ 9 mln	€ 25 mln	€ 15 mln	€ 13 mln
Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren	€ 0 mln	-€ 3 mln	-€ 3 mln	-€ 3 mln
WOZ-waardedaling bestaande voorraad	-€ 22 mln	-€ 41 mln	-	-€ 7 mln
OZB-inkomsten	€ 31 mln	€ 31 mln	€ 31 mln	€ 31 mln
Sturen op kwalitatief ongewenste plannen	-	-	-€ 1 mln	-€ 1 mln
Saldo	**€ 18 mln**	**€ 12 mln**	**€ 43 mln**	**€ 32 mln**

D3. Doorgerekende woningaantallen en Mini-(M)KBA saldo per scenario – Vlissingen, x € mln (nominaal, periode 2019-2029)

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Aantal inbreiding	750	1.447	604	1.447
Aantal uitbreiding	270	270	86	-
Totaal woningen	1.020	1.717	690	1.447

	0-Scenario	Vollopen	Maximale kwaliteit	Maximaal inbreiden
Grondopbrengsten	€ 61 mln	€ 103 mln	€ 41 mln	€ 87 mln
Extra kosten bij binnenstedelijk realiseren	-€ 11 mln	-€ 21 mln	-€ 9 mln	-€ 21 mln
WOZ-waardedaling bestaande voorraad	-€ 47 mln	-€ 147 mln	-	-€ 121 mln
OZB-inkomsten	€ 59 mln	€ 59 mln	€ 59 mln	€ 59 mln
Sturen op kwalitatief ongewenste plannen	-	-	-€ 2 mln	-€ 2 mln
Saldo	**€ 62 mln**	**-€ 5 mln**	**€ 89 mln**	**€ 2 mln**

5 Vaststelling en vervolg

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 december 2019 14:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: laatste vragen/correcties KWOZ

Beste [redacted]

Naar aanleiding van het eindrapport KWOZ kwamen er vanuit de werkgroep nog enkele vragen (vooral om toelichting, niet zozeer voor het rapport) en opmerkingen. Dat waren de volgende:

Mijn eigen vraag, reeds aan de telefoon genoemd: is het mogelijk om ook op het niveau van de provincie ook een factsheet te maken, zodat we dat kunne gebruiken in onze communicatie met GS en PS?

Vanuit Middelburg:

- In hoeverre is de studentenhuisvesting in Middelburg nu beschouwd is in het stuk van de PMC's en de toekomstige behoefte. In Middelburg gaat het immers voor ik schat tweederde om APP SH <80m², precies de categorie die bij ons het dikst in de min staat (-700 voor de komende tien jaar). Het rapport gaat uit van extra studentenhuisvesting de komende jaren. Als er al een autonome neergang in de categorie zou zitten, kun je die dan opvangen door groei extra studenten? Dat is nu gissen. Dus graag nog wat uitleg van Stec op dit punt.
- Heeft Stec een overzicht heeft van de adressen van de 490 leegstaande woningen in Middelburg. Dan kunnen we beoordelen of dit nu echt frictie is, of dat er structurele leegstand bij zit.

Voor die laatste: dan willen wij die lijst ook wel voor heel Zeeland. Kunne we gericht actie op ondernemen.

Vanuit de Bevelanden met name enkele correcties over arbeidsmigranten:

- KWOZ, paragraaf 4.4 Arbeidsmigranten(huisvesting),p. 31 tabel 6; aantal eind 2018 + toename 2019-2029 leidt niet tot totaal begin 2029 bij regio De Bevelanden, bij de andere regio's wel. Daar zit een optelfout in. Zie tevens aantallen in eerste tabel onder Hoofdstuk 2 van de rapportage van het onderzoek voor de Bevelanden. Wellicht ook even checken met aantallen genoemd in de begeleidende tekst bij deze tabellen.
- Daarnaast in KWOZ, bijna aan het einde van bijlage D1 in Figuur: Ontwikkeling aantal arbeidsmigranten in periode '19-'29 per regio hoog en laag scenario, geëxtrapoleerd, graag staatje van De Bevelanden toevoegen.

Dat was het. Ik zie je in ieder geval morgen.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 januari 2020 11:41
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: RE: laatste vragen/correcties KWOZ
Bijlagen: Stec Groep 19.006 KWOZ Hoofdrapportage.pdf

Dag [redacted]

Bij deze een nog (licht) aangepaste KWOZ eindrapportage. Ik heb hieronder per vraag/opmerking een reactie gegeven:

Mijn eigen vraag, reeds aan de telefoon genoemd: is het mogelijk om ook op het niveau van de provincie ook een factsheet te maken, zodat we dat kunne gebruiken in onze communicatie met GS en PS?
We hebben nu prioriteit gegeven aan aanpassing locatieonderzoek en KWOZ, de factsheet op Zeeland-niveau verwacht ik 20 januari op te kunnen sturen. Is dat werkbaar voor jullie? Mochten jullie er op zitten te wachten dan hoor ik het graag, dan probeer ik dit nog te versnellen.

Vanuit Middelburg:

- In hoeverre is de studentenhuisvesting in Middelburg nu beschouwd is in het stuk van de PMC's en de toekomstige behoefte. In Middelburg gaat het immers voor ik schat tweederde om APP SH <80m², precies de categorie die bij ons het dikst in de min staat (-700 voor de komende tien jaar). Het rapport gaat uit van extra studentenhuisvesting de komende jaren. Als er al een autonome neergang in de categorie zou zitten, kun je die dan opvangen door groei extra studenten? Dat is nu gissen. Dus graag nog wat uitleg van Stec op dit punt.

De behoefte vanuit studenten is een separate behoefte, niet onderdeel van de reguliere woningbehoefte aan PMC's. In het locatieonderzoek voor Walcheren is dit nu ook zo benoemd. In theorie zou de behoefte vanuit studenten mogelijk deels kunnen worden ingevuld met bestaande sociale huurwoningen wanneer de marktdruk vanuit reguliere doelgroepen hiervoor daalt. Vraag is wel of de locaties, woningkwaliteit, kamerindeling, huurprijzen et cetera ook passend (te maken) zijn voor studenten, hier moet dan goed naar worden gekeken.

- Heeft Stec een overzicht heeft van de adressen van de 490 leegstaande woningen in Middelburg. Dan kunnen we beoordelen of dit nu echt frictie is, of dat er structurele leegstand bij zit.

Voor die laatste: dan willen wij die lijst ook wel voor heel Zeeland. Kunne we gericht actie op ondernemen.
Dit overzicht hebben we, maar het is even de vraag of we die zo volledig mogen delen gezien de verwerkersovereenkomsten?... Slim om dit nog even af te stemmen?
Daarnaast hebben we ook geconstateerd dat er verschillen in meten/definities zijn tussen onze methode en die van het CBS in hun monitor. De vraag is even welke lijst voor jullie het best werkbaar zou zijn.

Vanuit de Bevelanden met name enkele correcties over arbeidsmigranten:

- KWOZ, paragraaf 4.4 Arbeidsmigranten(huisvesting),p. 31 tabel 6; aantal eind 2018 + toename 2019-2029 leidt niet tot totaal begin 2029 bij regio De Bevelanden, bij de andere regio's wel. Daar zit een optelfout in. Zie tevens aantallen in eerste tabel onder Hoofdstuk 2 van de rapportage van het onderzoek voor de Bevelanden.

Dit hebben we nagekeken en verwerkt.

Wellicht ook even checken met aantallen genoemd in de begeleidende tekst bij deze tabellen.

- Daarnaast in KWOZ, bijna aan het einde van bijlage D1 in Figuur: Ontwikkeling aantal arbeidsmigranten in periode '19-'29 per regio hoog en laag scenario, geëxtrapoleerd, graag staatje van De Bevelanden toevoegen.

Helaas bood de respons op de Bevelanden onvoldoende houvast om die regio in deze specifieke figuur op te kunnen nemen. Dit staat in de tekst boven de figuur ook beschreven, maar ik kan me goed voorstellen dat hier in eerste instantie overheen is gelezen.

Aanvullend hebben we nog één figuur in de bijlagen aangepast die niet helemaal leek te kloppen. De rapportage in de bijlage is dus nu de echte eindrapportage.

Groeten,
[redacted]

stec groep
postbus 217
6800 ae arnhem
[redacted]
www.stec.nl

Wilt u op de hoogte blijven van Stec Groep? Volg ons via LinkedIn

---

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 december 2019 14:33
Aan: [redacted]
Onderwerp: laatste vragen/correcties KWOZ

Beste [redacted],

Naar aanleiding van het eindrapport KWOZ kwamen er vanuit de werkgroep nog enkele vragen (vooral om toelichting, niet zozeer voor het rapport) en opmerkingen. Dat waren de volgende:

Mijn eigen vraag, reeds aan de telefoon genoemd: is het mogelijk om ook op het niveau van de provincie ook een factsheet te maken, zodat we dat kunne gebruiken in onze communicatie met GS en PS?

Vanuit Middelburg:

- In hoeverre is de studentenhuisvesting in Middelburg nu beschouwd is in het stuk van de PMC's en de toekomstige behoefte. In Middelburg gaat het immers voor ik schat tweederde om APP SH <80m², precies de categorie die bij ons het dikst in de min staat (-700 voor de komende tien jaar). Het rapport gaat uit van extra studentenhuisvesting de komende jaren. Als er al een autonome neergang in de categorie zou zitten, kun je die dan opvangen door groei extra studenten? Dat is nu gissen. Dus graag nog wat uitleg van Stec op dit punt.
- Heeft Stec een overzicht heeft van de adressen van de 490 leegstaande woningen in Middelburg. Dan kunnen we beoordelen of dit nu echt frictie is, of dat er structurele leegstand bij zit.

Voor die laatste: dan willen wij die lijst ook wel voor heel Zeeland. Kunne we gericht actie op ondernemen.

Vanuit de Bevelanden met name enkele correcties over arbeidsmigranten:

- KWOZ, paragraaf 4.4 Arbeidsmigranten(huisvesting),p. 31 tabel 6; aantal eind 2018 + toename 2019-2029 leidt niet tot totaal begin 2029 bij regio De Bevelanden, bij de andere regio's wel. Daar zit een optelfout in. Zie tevens aantallen in eerste tabel onder Hoofdstuk 2 van de rapportage van het onderzoek voor de Bevelanden. Wellicht ook even checken met aantallen genoemd in de begeleidende tekst bij deze tabellen.
- Daarnaast in KWOZ, bijna aan het einde van bijlage D1 in Figuur: Ontwikkeling aantal arbeidsmigranten in periode '19-'29 per regio hoog en laag scenario, geëxtrapoleerd, graag staatje van De Bevelanden toevoegen.

Dat was het. Ik zie je in ieder geval morgen.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

Beslisnota GS

OPENBAAR

vertraagd publiceren: 1 week na GS vergadering

documentnummer	Zaaknummer	verwijsnummer
20003597		

onderwerp Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (KWOZ)

voorgesteld besluit

- Kennisnemen van het onderzoeksrapport 'Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)
- Het rapport en achterliggende informatie benutten als bouwsteen voor het woonbeleid van de Provincie Zeeland
- Het rapport en de factsheets middels bijgevoegde brief ter informatie aanbieden aan Provinciale Staten
- Het rapport en achterliggende informatie over de Zeeuwse woningvoorraad en behoefte monitoren en actualiseren in afstemming met de Zeeuwse gemeenten
- Het rapport en de factsheets beschikbaar stellen aan derden en de communicatie hierover afstemmen met de Zeeuwse gemeenten

aanleiding

Sinds 2018 werken de Zeeuwse gemeenten en de Provincie Zeeland samen op het gebied van wonen onder de naam: 'Werken aan de gezamenlijke woonopgaven Zeeland'. Eind 2018 zijn drie prioriteiten benoemd: een onderzoek naar de kwalitatieve behoefte in Zeeland, een aanpak voor strategische voorraadbeheer van de totale Zeeuwse woningvoorraad en een aanpak voor flexwonen.
Voor het onderzoek naar de kwalitatieve behoefte is in 2019 een gezamelijke opdracht gegeven aan Bureau STEC om het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland uit te voeren. Het onderzoeksrapport: 'Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)' is inmiddels gereed voor gebruik en publicatie.

portefeuillehouder - portefeuille	dhr. B.L.L. van der Velde	Wonen
paraaf afdelingshoofd	paraaf portefeuillehouder	paraaf secretaris voor agendering

datum GS vergadering (in te vullen door agendakamer)	
besluit GS	
paraaf secretaris voor uitvoering	

Beslisnota GS

Overwegingen en advies
motivering besluit

Sinds een jaar zijn de Zeeuwse gemeenten en de Provincie Zeeland ambtelijk aan de slag op het gebied van wonen onder de naam: 'Werken aan de gezamenlijke woonopgaven Zeeland'. Hierbij is als gezamenlijk doel geformuleerd om in 2040 in Zeeland een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwaliteit en kwantiteit aansluit bij de vraag. Om dit te bereiken zijn er eind 2018 ambtelijk drie opgaven benoemd waar de prioriteit zou moeten liggen:
1. een onderzoek naar de kwalitatieve behoefte in Zeeland;
2. een aanpak voor strategische voorraadbeheer van de totale Zeeuwse woningvoorraad;
3. een aanpak voor flexwonen.

Voor het onderzoek naar de kwalitatieve vraag hebben provincie en gemeenten gezamenlijk een opdracht gegeven aan Bureau STEC. Dit heeft geleid tot het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (KWOZ). Het onderzoek is inmiddels afgerond. De volgende onderdelen zijn opgeleverd:
- Onderzoeksrapport: 'Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)'
- Factsheets per gemeente en voor de provincie
- Onderzoeksrapport: 'Locatieonderzoek Walcheren'

Het Onderzoeksrapport KWOZ geeft aan wat de huidige stand van de Zeeuwse woningvoorraad is en hoe deze zich verhoudt tot de toekomstige behoefte. Daarbij is de behoefte zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin in beeld gebracht. Dit is een duidelijke vernieuwing en verbetering ten opzichte van de kennis over de woningmarkt in het verleden. Hiermee geeft het onderzoek inzicht in de aanpassingen die nodig zijn moeten zijn om te kunnen blijven voldoen aan de behoefte. Het vormt een essentiële bouwsteen voor het woonbeleid in Zeeland.

Het onderzoek heeft in hoofdlijnen de volgende stappen doorlopen. Op basis van de Provinciale prognose 2019 is de demografie in beeld gebracht. Deze is verder uitgewerkt naar een doelgroepenontwikkeling, gekoppeld aan de woonbehoefte voor de verschillende doelgroepen. De ontwikkeling van de doelgroepen leidt tot een doorvertaling naar de kwalitatieve en kwantitatieve woonbehoefte nu en in de toekomst.
De bestaande woningvoorraad is geanalyseerd op basis van de beschikbare databestanden. Hiermee is van de omvang en kwalitatieve samenstelling van de bestaande woningvoorraad in beeld gebracht. Door de bestaande voorraad te vergelijken met de toekomstige behoefte ontstaat een beeld van de relatieve kwetsbaarheid van de bestaande woningvoorraad.
Aanvullend hieraan zijn analyses op specifieke doelgroepen uitgevoerd: doelgroepen met een zorgbehoefte, instroom vanuit België, studenten en arbeidsmigranten.
Bij de totstandkoming van het onderzoek zijn partijen binnen en buiten de overheid geconsulteerd.

De hoofdconclusies van het KWOZ op het niveau van de provincie Zeeland luiden:
- Tot 2040 groeit het aantal huishoudens nog met circa 11.550 huishoudens in Zeeland tot ruim 186.200 huishoudens. Deze groei zit overwegend in 65-plusdoelgroep. Op Tholen en De Bevelanden is er ook een lichte groei in de groep gezinnen.
- In de behoefte wordt een sterke verschuiving gesignaleerd van reguliere grondgebonden woningen naar nultredenwoningen als gevolg van aanhoudende vergrijzing.
- Ruim 5.600 woningen zitten in kwetsbare woningsegmenten waar ook theoretische overschotten in ontstaan. Het aandeel en de meest kwetsbare woningsegmenten verschillen per regio.
- De grootste opgaven liggen voor belangrijk deel in bestaande voorraad, waarbij niets doen meer geld kost dan het aanpakken bestaande voorraad

De factsheets per gemeente geven een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het KWOZ op gemeenteniveau. Ook voor de provincie als geheel is een factsheet opgesteld.

Hiermee wordt in beknopte vorm een overzicht geboden van de stand van zaken per gemeente, of voor de provincie als geheel.

Voor Walcheren is in opdracht van de provincie en de drie Walcherse gemeenten het KWOZ aangevuld met een locatieonderzoek. De resultaten van dit onderzoek zijn vooral van belang voor het woonbeleid van de Walcherse gemeenten. Deze aanpak kan ook voor andere regio's interessant zijn, als vervolgstap op het KWOZ.
Het locatieonderzoek is uitgevoerd naar aanleiding van het advies van de hoogleraren Hooimeijer en Spit uit juni 2018. In het locatieonderzoek is gefocust op de nieuwbouwbehoefte in de toekomst en de potentiele locaties daarvoor. Het onderzoek kan benut worden voor de onderbouwing van toekomstige nieuwbouwplannen en voor het bepalen van de precieze invulling ervan qua programma en woonmilieu. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek zijn:

- De sterkste groei van het aantal huishoudens vindt de komende 10 jaar plaats met ca. 2.710 huishoudens op Walcheren in de periode 2019-2029. Een belangrijk deel van de groei landt in Middelburg (+1.770). De huishoudensgroei in Vlissingen (+690 huishoudens) en Veere (+250 huishoudens) ligt lager.
- De groei zit primair in 80-plushuishoudens, gevolgd door de huishoudens 65 tot 80 jaar. In Middelburg is er ook nog een lichte groei van het aantal gezinnen.
- Er is primair behoefte aan nultredenwoningen, in de steden is er ook nog behoefte aan reguliere grondgebonden koop en middenhuur.
- De behoefte gaat in Vlissingen en Middelburg primair uit naar stedelijke woonmilieus, in Veere primair naar dorpse woonmilieus.
- Er is een theoretisch overschot aan plannen op Walcheren, wat door sloop en herstructurering grotendeels wordt gecompenseerd. Er is sprake van een kwalitatieve mismatch met te veel suburbaan en te weinig stedelijk in Middelburg en te veel stedelijk in Vlissingen
- De plannen die in de beoordeling (sterk) bovengemiddeld scoren (2.318 woningen) zijn onvoldoende om totale groei Walcheren voor de komende tien jaar op te vangen

De drie gemeenten verkennen of op basis van het KWOZ en het locatieonderzoek een gezamenlijke woonvisie voor Walcheren kan worden opgesteld. De eind 2018 gemaakte woningmarktafspraken voor de regio Walcheren blijven voorlopig geldend.

Afwijking t.o.v. provinciale doelstellingen en/of beleid
nvt

Bestuurlijke planning en doorlooptijd
indien van toepassing

Consequenties besluit

Financiële consequenties
nvt

Juridische consequenties
nvt

Personele consequenties en inhuur
Er is geen externe inhuur nodig.

Inkoop & aanbesteding
Inkoop is niet van toepassing.

Beslisnota GS

De uitvoeringsparagraaf MOET op een nieuwe pagina beginnen.

Uitvoeringsparagraaf (DG, alleen voor intern gebruik)

Naast de beide onderzoeksrapporten en de factsheets heeft het Bureau twee ondersteunende producten opgeleverd. Deze vormen geen onderdeel van de bestuurlijke besluitvorming en de publicatie van de onderzoeksresultaten. Dit betreft:

- Een adviesrapport: 'Position paper: naar een uitvoeringsstrategie KWOZ 2019'
  De Position paper is het advies van Bureau STEC hoe de bestaande voorraad aan te pakken. Hierin schets STEC de kern van de opgave, formuleert principes voor een uitvoeringsstrategie met daarbij advies ten aanzien van de rol en verantwoordelijkheden voor de verschillende partijen, en geeft een aantal arrangementen voor de uitvoering.
  Dit document geeft een algemeen advies door het bureau voor de uitvoering van het KWOZ naar het woonbeleid. Daarmee leent dit stuk zich niet voor bestuurlijke behandeling en openbaarmaking. Het advies dient ambtelijk nog verder te worden uitgewerkt naar de Zeeuwse situatie. Deze uitwerking vindt plaats in de ontwikkeling van de woonagenda en de uitvoering.
- Het digitaal raadpleegsysteem van alle resultaten van het onderzoek gepresenteerd via tabellen, figuren of kaarten via LocalFocus
  Het digitaal raadpleegsysteem is een analyse instrument om de geaggregeerde gegevensbestanden van het KWOZ te raadplegen en te gebruiken voor gebiedsgerichte analyses. Hierin is tot op postcode-6 niveau informatie beschikbaar over de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving. De informatie staat op een besloten website, die slechts met een inlog te gebruiken is. Toegang is beperkt tot betrokken beleidsambtenaren bij gemeente en provincie, die over de kennis beschikken om deze informatie juist te interpreteren. Openbaarmaking kan leiden tot verkeerde beeldvorming door onjuiste interpretaties. Daarnaast kan onjuist gebruik leiden tot risico's ten aanzien van de privacywetgeving.

Omdat het onderzoek samen met de gemeenten is uitgevoerd wordt het voorgestelde besluit op vergelijkbare wijze aangeboden aan de colleges van B&W van de Zeeuwse gemeenten. Daarbij wordt in het besluit opgenomen het rapport te beschouwen als bouwsteen voor het woonbeleid van provincie en gemeenten. De conclusies van het rapport zullen onderwerp zijn van de bestuurlijke gespreksronde met de gemeenten en aanleiding zijn tot vervolgonderzoek en acties in het kader van de gezamenlijke woonagenda.
De besluitvorming in de colleges van B&W vindt uiterlijk op 18 februari plaats. Afgesproken is om de rapportage vertrouwelijk te behandelen tot alle colleges hier op 18 februari over gesproken hebben.

Bestuurlijke aandachtspunten, risico's en beheersmaatregelen
nvt

behandeld door
afgestemd met [redacted]

Uiterste beslisdatum

Communicatie en handhaving DG karakter

tekst voor zeeland.nl (graag begrijpelijk leesbare tekst!)

De Zeeuwse gemeenten en de provincie Zeeland werken samen aan de verbetering van de bestaande woningvoorraad. In het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland 2019 hebben provincie en gemeenten de kwaliteit van de Zeeuwse woningvoorraad in beeld laten brengen. Daarbij is de bestaande voorraad vergeleken met de toekomstige behoefte. Het onderzoek constateert dat er een grote opgave bestaat om de bestaande voorraad geschikt te maken voor de toekomst. Het rapport vormt een bouwsteen voor het woonbeleid in Zeeland.
...

Actieve informatieplicht PS
Naar PS

Bijlagen
4

Provincie Zeeland
Abdij 6 4331 BK Middelburg
Postbus 6001 4330 LA Middelburg
+31 118 631011
IBAN NL08 BNGH 0285010557

Gedeputeerde Staten

de voorzitter van Provinciale Staten van Zeeland

onderwerp	kenmerk	behandeld door	verzonden
Kwalitatief Woononderzoek Zeeland 2019	20003602		

Middelburg, 11 februari 2020

Geachte voorzitter,

In 2019 hebben de provincie en de Zeeuwse gemeenten gezamenlijk een onderzoek laten uitvoeren naar de kwaliteit van de Zeeuwse woningvoorraad in relatie tot de toekomstige behoefte. Dit is het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland 2019 (KWOZ). Het onderzoek is afgerond en wordt u ter kennisname aangeboden.
De rapportage bestaat uit de volgende onderdelen:

- Onderzoeksrapport: 'Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)'
- Factsheets per gemeente en voor de provincie
- Onderzoeksrapport: 'Locatieonderzoek Walcheren'

Het Onderzoeksrapport KWOZ geeft aan wat de huidige stand van de Zeeuwse woningvoorraad is en hoe deze zich verhoudt tot de toekomstige behoefte. Daarbij is de behoefte zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin in beeld gebracht. Dit is een duidelijke vernieuwing en verbetering ten opzichte van de kennis over de woningmarkt in het verleden. Hiermee geeft het onderzoek inzicht in de aanpassingen die nodig zijn moeten zijn om te kunnen blijven voldoen aan de behoefte.
Aanvullend gaat het rapport in op de ontwikkeling van specifieke doelgroepen: mensen met een zorgbehoefte, instroom vanuit België, studenten en arbeidsmigranten.

De factsheets per gemeente en geven een beknopte samenvatting van de belangrijkste uitkomsten uit het KWOZ op gemeenteniveau. Ook voor de provincie als geheel is een factsheet opgesteld. Hiermee wordt in beknopte vorm een overzicht geboden van de stand van zaken per gemeente, of voor de provincie als geheel.

Voor Walcheren is in opdracht van de provincie en de drie Walcherse gemeenten het KWOZ aangevuld met een locatieonderzoek. In het locatieonderzoek is gefocust op de toekomstige behoefte en de aansluiting van potentiele locaties daarbij. De resultaten van dit onderzoek zijn vooral van belang voor het woonbeleid van de Walcherse gemeenten. Deze aanpak kan ook voor andere regio's interessant zijn, als vervolgstap op het KWOZ.

De resultaten van het onderzoek vormen een belangrijke bouwsteen voor het woonbeleid voor de provincie en voor de Zeeuwse gemeenten. De komende maanden zal dit in bestuurlijke gesprekken met de afzonderlijke gemeenten verder worden uitgewerkt. Wij zullen u hierover nader informeren.

Met vriendelijke groet,

gedeputeerde staten,

Drs. J.M.M. Polman, voorzitter

A.W. Smit, secretaris

Bijlagen:
Woningkwaliteit- en woningmarktonderzoek Zeeland 2019 (KWOZ)
Locatieonderzoek Walcheren
Factsheet provincie Zeeland
KWOZ factsheets per gemeente

stec
groep

Position paper: naar een uitvoeringstrategie KWOZ 2019

Stec Groep aan provincie Zeeland

[redacted]

22 november 2019

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Inleiding ... 3
1.2 Leeswijzer ... 3

2 De opgave in de woningmarkt 4

2.1 Primaire opgave ligt in verbeteren, veranderen en onttrekken ... 4
2.2 Mini-MKBA toont aan: niet ingrijpen kost meer geld dan aanpakken bestaande voorraad ... 5

3 Zeven leidende principes voor uw uitvoeringstrategie 9

3.1 Principe 1: Werken aan een optimale marktspanning ... 9
3.2 Principe 2: Verminderen van overtollige plancapaciteit ... 10
3.3 Principe 3: Investeren in toekomstbestendige locaties ... 11
3.4 Principe 4: Werken vanuit gezonde marktverhouding ... 12
3.5 Principe 5: Denken in kasstromen voor gebieden ... 12
3.6 Principe 6: Liefde voor bestaand vastgoed ontwikkelen ... 13
3.7 Principe 7: Groot denken, klein handelen ... 14

4 Vervolgstappen 15

4.1 Werken aan consensus over principes en doelen ... 15
4.2 Opstellen regiostrategie voor uitvoering opgaven ... 15
4.3 Toewerken naar regiodeal voor Zeeland met het Rijk ... 16
4.4 Verbeteren werkwijze (met Omgevingswet/- visie/ -verordening) ... 17

Bijlage A: belangrijkste conclusies KWOZ 18

A1. Verschuiving van regulier grondgebonden naar nultreden ... 18
A2. Een groot deel van de voorraad is kwetsbaar, zo'n 5.600 woningen zijn relatief kwetsbaar én behoren tot het theoretisch overschot ... 19

Bijlage B: Kansrijke (financiële) arrangementen voor de uitvoering 21

B1. Arrangementen om woningen fysiek te verbeteren ... 22
B2. Arrangementen voor duurzaam en levensloopbestendig maken ... 24
B3. Arrangementen om de eigendomsstructuur aan te passen ... 25
B4. Arrangementen om woningen te onttrekken ... 28

1 Inleiding

1.1 Inleiding

Als Provincie Zeeland heeft u de ambitie om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben die in kwantiteit en kwaliteit 100% aansluit bij de vraag. Uw ambitie om te komen tot een 100% match tussen vraag en aanbod vraagt om een uitgebreide woningmarktanalyse, als gezamenlijke basis voor passend woonbeleid op provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. De uitkomsten van deze uitgebreide woningmarktanalyse zijn verwerkt in het “Kwalitatief Woningmarkt Onderzoek Zeeland 2019” (KWOZ).

In het KWOZ ligt de focus voor een belangrijk deel op de omvang en kwaliteit van - en de opgaven in - de bestaande woningvoorraad. Een groot deel van de toekomstige woningen staat er immers nu al, maar de opgaven ten aanzien van onder andere verduurzaming, levensloopgeschiktheid en bouwtechnische kwaliteit zijn groot.

1.2 Leeswijzer

In het voorliggend position paper schetsen we een compact overzicht van de kwalitatieve woningmarktopgaven (hoofdstuk 2), als basis voor een toekomstige uitvoeringstrategie. In hoofdstuk 3 benoemen we vervolgens de belangrijkste leidende principes die voortvloeien uit de opgave en die de basis vormen voor de uitvoering om als provincie, regio’s en gemeenten te komen tot het realiseren van uw ambitie om in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad te hebben. In hoofdstuk 4 staan enkele eerste vervolgstappen naar regionale uitvoering strategieën benoemd. Het gaat daarbij om het uitwerken van de arrangementen en de bredere verandering die de kwalitatieve opgaven in Zeeland vragen van provincie en regio’s. In de bijlagen werken we op basis van de aard van de opgave, en de leidende principes de belangrijkste arrangementen uit die de Zeeuwse regio’s in de uitvoering kunt gebruiken. Deze arrangementen zijn gebaseerd op de aard van de woningmarktopgave.

2 De opgave in de woningmarkt

In dit hoofdstuk zetten we de belangrijkste woningmarktopgaven in Zeeland op een rij en tonen de urgentie van deze opgaven aan door middel van een Mini-MKBA. We herhalen hier niet uitgebreid alle conclusies uit de KWOZ-hoofdrapportage, deze zijn terug te vinden in bijlage A. Kort samengevat zijn de twee belangrijkste conclusies uit het KWOZ voor dit position paper:

- We zien een verschuiving in de behoefte van grondgebonden (koop)woningen naar nultredenwoningen als gevolg van de aanhoudende sterke vergrijzing. Wel verschilt per regio het type woningen waarbinnen het toekomstige overschot zich vooral uit.
- Op dit moment zijn zo'n 5.600 woningen in Zeeland te kwalificeren als relatief kwetsbaar én behorend tot een product-marktcombinatie (PMC) waarvan naar verwachting overschotten gaan ontstaan. Wanneer er meer wordt gebouwd dan het aantal huishoudens toeneemt neemt dit verder toe. Van alle relatief kwetsbare woningen in Zeeland, is circa 71% in particulier bezit.

2.1 Primaire opgave ligt in verbeteren, veranderen en onttrekken

In de basis zijn er vijf mogelijkheden voor de aanpak van de (kwetsbare) bestaande voorraad, van licht naar zwaar benoemen we vier mogelijkheden die woning-gerelateerd zijn:

- zo goed mogelijke match te maken tussen woningen en de bewoners;
- fysiek verbeteren van woningen, denk aan het levensloopgeschikt maken van woningen en verduurzamen;
- het aanpassen van de eigendomsstructuur, bijvoorbeeld van koop naar (midden)huur;
- het onttrekken aan de voorraad, voor woningen zonder toekomstwaarde en in gebieden waar verdunning een goede strategie is.

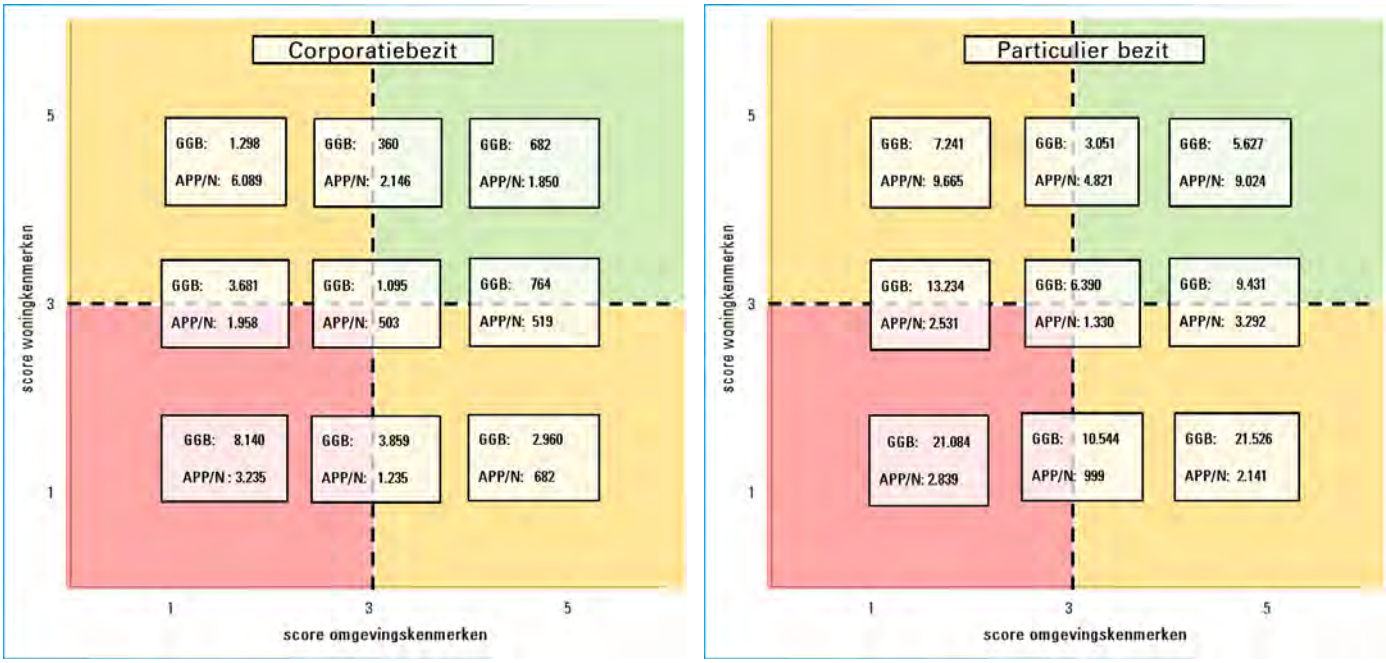
Daarnaast geldt over de hele linie het belang van het verbeteren van de omgevingskwaliteit van de woningen. Dit is een belangrijke randvoorwaarde voor de aantrekkelijkheid van woningen, en is zeker in de situatie van ontgroening en meer nog vergrijzing belangrijk om op orde te houden. Een veilige woonomgeving, nabij voorzieningen, ontmoetingsplekken en openbaar vervoer is voor een ouder wordende samenleving steeds belangrijker.

De kwetsbaarheid van de woningvoorraad naar omgevingskwaliteit en kenmerken van de woning

Om de opgave te duiden hebben we de woningvoorraad ingedeeld op basis van de relatieve scores in de monitor toekomstwaarde (zie figuren hierna). De positie van een woning in het kwadrant bepaalt mede de potentiële opgave: gaat het primair om het verbeteren of onttrekken van de woningen, het verbeteren van de omgeving (inrichting, voorzieningenniveau, mix inkomens, veiligheid), of een combinatie van beiden? Zie figuren hierna.

In totaal zijn er in de provincie Zeeland ruim 35.300 woningen die relatief (sterk) beneden gemiddeld scoren op zowel woning- als omgevingskenmerken en dus in totaal bovengemiddeld kwetsbaar zijn. Dit zijn overwegend grondgebonden woningen. Circa tweederde van deze woningen betreft de particuliere sector. Dit is het kwetsbaarste deel van de voorraad. Daarnaast zijn er ruim 21.400 woningen die (sterk) beneden gemiddeld scoren op omgevingskenmerken en gemiddeld op woningkenmerken. Ook zijn er ruim 16.600 woningen die gemiddeld scoren op omgevingskenmerken, maar (sterk) beneden gemiddeld op woningkenmerken. Hiervan is het aandeel particulier bezit eveneens veel groter dan het aandeel corporatiewoningen.

Figuur: opgaven in betaande woningvoorraad provincie Zeeland naar eigendomsvorm



Bron: analyses Stec Groep (2019).

2.2 Mini-MKBA toont aan: niet ingrijpen kost meer geld dan aanpakken bestaande voorraad

Eerste globale rekensom

Provincie Zeeland heeft de ambitie om de mismatch tussen vraag en aanbod in kwantitatief en kwalitatief opzicht in 2040 balans te hebben. Met de onderstaande verkenning wordt in de vorm van een globale rekenoefening in beeld gebracht of een dergelijke ingreep nuttig is. We sluiten hierbij op hoofdlijn aan op een methode voor effectenanalyse die wordt aangeduid met Maatschappelijke Kosten Baten Analyse (MKBA). In de kern gaat het erom om indicatief weer te geven wat het verschil is tussen 'doorgaan op de huidige ingeslagen weg' of 'actief zaken oppakken', uitgedrukt in euro's

Meest urgente opgave beslaat circa 3% van de fysieke voorraad

De provincie Zeeland heeft in een aantal regio's nu al te maken met een demografische omslag, en een veranderende bevolkingssamenstelling, waardoor er een transitieopgave in de Zeeuwse woningmarkt nodig is. Kleinere huishoudens, en een vergrijzende bevolking vragen om een verandering van de woon- en leefomgeving. De opgave waar de samenwerkende woningmarktpartners voor staan is groot. Op basis van de kwetsbaarheidsanalyse en te verwachten overschotten zoals gesignaleerd in het KWOZ gaat het ten minste om circa 5.600 van alle woningen die om aanpak vragen. Dit betreft zo'n 3% van de totale voorraad.

Door uit te gaan van een realistische fasering en eerst laaghangend fruit te plukken is de opgave behapbaar te maken. Zaak is dus om de komende jaren zo goed mogelijk voor te sorteren op die opgave door het marktperspectief te versterken, eerste ervaringen op te doen met passende Zeeuwse pilots, slechte plekken aan te pakken en ontwikkelingen te concentreren op goede plekken.

Wanneer er niks gedaan wordt

De neveneffecten van de bevolkingstransitie zijn groter dan alleen de veranderingen in aantallen huishoudens. Niet langer is er sprake van een gezonde vraag naar woningen, winkels, voorzieningen, werklocaties, maar juist van een overaanbod. In iedere markt waar het aanbod groter is dan de vraag, dalen de prijzen van producten. In de woningmarkt, is dat niet anders.

Met toenemende leegstand in bijvoorbeeld dorpen, woonwijken, en teruglopende woningwaarden komen veel huishoudens, en woningcorporaties financieel (meer) klem te zitten: er is geen ruimte meer om te verhuizen of te investeren. Dit maakt dat een dorp, of wijk of gemeente regio te maken krijgt met financieel verlies, maar vooral ook in kwaliteit en beleving en leefbaarheid. Daarbij lopen ook de beroepsbevolking, werkgelegenheid en het voorzieningenniveau terug, wat kan leiden tot een zichzelf versterkend proces in de vorm van een negatieve spiraal. Naast de financiële impact van de leegstand, raken bij 'niks doen' ook de negatieve effecten verder verspreid. Dit verslechtert de leefbaarheid en het imago en de regio of provincie wordt onaantrekkelijker. Clustering van leegstand en achteruitgang zorgt op termijn ook voor oplopende kosten gerelateerd aan zorggebruik, criminaliteit en inzet van hulpdiensten.

Verder heeft dit ook consequenties voor particuliere eigenaren van woningen. Nieuwbouw betekent één op één dat een particuliere eigenaar zijn bestaande woning niet verkocht krijgt. Gemeenten en woningcorporaties blijven daarnaast zitten met maatschappelijk vastgoed op inbreidingslocaties dat sterk versneld moet worden afgeboekt omdat er geen functies zijn om deze op middellange termijn te 'vullen', of herontwikkeling mogelijk te maken op plekken waar dit wenselijk is.

Op het vlak van de woningvoorraad vraagt het om afwaarderen en soms zelfs afboeken van incourant leegstaande woningen en deels het afboeken van grondexploitaties voor nieuwe ontwikkelingen. De maatschappelijke kosten van niet ingrijpen of wachten met ingrijpen kunnen zeer hoog zijn, een eerste ruwe schatting op basis van deze quick scan laat zien dat er enkele honderden miljoenen op het spel staan!

Wat levert dit maatschappelijk op en/of wat voorkomen we er mee?

In de toekomst mogelijk oplopende leegstand en de verschuiving van de kwalitatieve vraag is kostbaar voor alle betrokken partijen. Het zogenaamde ingrijpen kan uitgewerkt worden in een gezamenlijk op te stellen uitvoeringsprogramma. Hieronder een aanzet van aan mogelijke uitwerking, indicatief hiervan de resultaten en de investeringsopgave. We gaan hierbij uit van de genoemde 5.600 woningen waarvan de aanpak het meest urgent is en gaan er daarnaast vanuit dat er 1.000 woningen geschrapt moeten worden in bestaande plancapaciteit om beter aan te sluiten op de toekomstige behoefte. Het gaat nadrukkelijk om een indicatieve doorrekening op basis van kengetallen.

Aanzet uitvoeringsprogramma bestaande woningvoorraad

Programma	Resultaat	Indicatieve totale investeringsopgave
Inponden en later onttrekken van incourante woningen	Bijvoorbeeld: pilotfase: aanpak 100 woningen Opschalingsfase: in totaal aanpak 2.000 woningen	€ 4 mln. (€ 40.000,- onrendabele top per woning bij exploitatie van 15 jaar, incl. risicoafdekking) additioneel € 80 mln. (€ 40.000,- onrendabele top per woning bij exploitatie van 15 jaar, incl. risicoafdekking)
Renoveren van 2.500 woningen	Pilotfase: 100 aanpak woningen Opschalingsfase : in totaal aanpak 2.500 woningen renoveren (onderkant particuliere woningvoorraad)	€ 0,25 mln. opzetten pilot additioneel € 42,5 mln. (€ 25.000,- investering per woning, updaten sanitair en keuken, isolatie en glas. 1/3 wordt terugverdiend via stijging woningwaarde, dus onrendabele top a € 17.000,-)
Direct onttrekken particuliere woningen uit woningvoorraad	100 woningen (directe sloop!)	€ 10 mln. (€ 100.000,- onrendabele top per woning).
Toekomstbestendig maken bestaande woningvoorraad (koop én huur!)	Bijvoorbeeld 1.000 woningen	€ 20 mln. (€ 20.000 onrendabele top: investering van € 30.000 per woning, waarvan 1/3 in stijging woningwaarde kan worden opgenomen).
Sturen op kwalitatief ongewenste woningbouwplannen	1.000 woningen (plancapaciteit)	€ 7,5 mln (€ 7.500 per woning – financieel risico bij schrappen woningbouwplannen).
Totale investeringsopgave	2.050 (particuliere) woningen van de markt halen (deels) door tijdelijk in de verhuur) 3.500 woningen renoveren (deels particulier) 1.000 woningen plancapaciteit schrappen	Totale indicatieve investering: € 160 mln

Aan de hand van bovenstaande woningaantallen hebben we een indicatieve doorrekening gemaakt van wat de lasten en baten zijn bij niet ingrijpen in de bestaande voorraad (het 0-scenario) versus wel ingrijpen. In onderstaande tabel zijn de posten die we op hoofdlijnen meenemen kort toegelicht.

Post	Toelichting
Opbrengsten tijdelijk doorexploiteren te onttrekken woningen	€ 60.000 per woning voor gehele verhuurperiode
Renovatiekosten woningen	€ 25.000 per woning
Opkopen en slopen woningen	€ 100.000 per woning
WOZ-waarde	Meet invloed ingrijpen / niks doen op totale WOZ-waarde. Bij niks doen loopt leegstand op. Is de leegstand hoger dan 2%, dan ontstaat waardedaling in de relevante woningmarktregio. Deze waardedaling neemt per procentpunt leegstand toe met circa 1,5 tot 1,8%.
OZB-inkomsten	Meet invloed ingrijpen / niks doen op totale OZB-inkomsten (per jaar). Bij niks doen komt deel woningen leeg te staan én dalen WOZ-waarden. Bij ingrijpen wordt deel woningen onttrokken, waarmee OZB-inkomsten van deze woningen komen te vervallen.
Sturen op kwalitatief ongewenste woningbouwplannen	€ 7.500 per woning
Kosten inzet hulpdiensten	Hierbij worden kengetallen over uitrukken brandweer, kosten i.v.m. vermogensmisdrijven en overige misdrijven o.b.v. CBS op hoofdlijnen meegewogen. Met aanpakken woningen wordt oplopende leegstand/verloedering voorkomen en zo ook de daarmee gepaard gaande oplopende kosten.
Kosten zorg	Hierbij worden kengetallen over zorggebruik en bijbehorende kosten o.b.v. CBS op hoofdlijnen meegewogen. Met aanpakken woningen wordt oplopende leegstand/verloedering voorkomen en zo ook de daarmee gepaard gaande oplopende kosten.
Wijzigingen werkloosheid	Hierbij worden kengetallen over arbeidsparticipatie o.b.v. CBS en de te verwachten ontwikkeling van de (beroeps)bevolking de komende tien jaar meegenomen. Met aanpakken woningen wordt oplopende leegstand/verloedering voorkomen en zo ook de daarmee gepaard gaande kans op oplopen en clustering van werkloosheid.

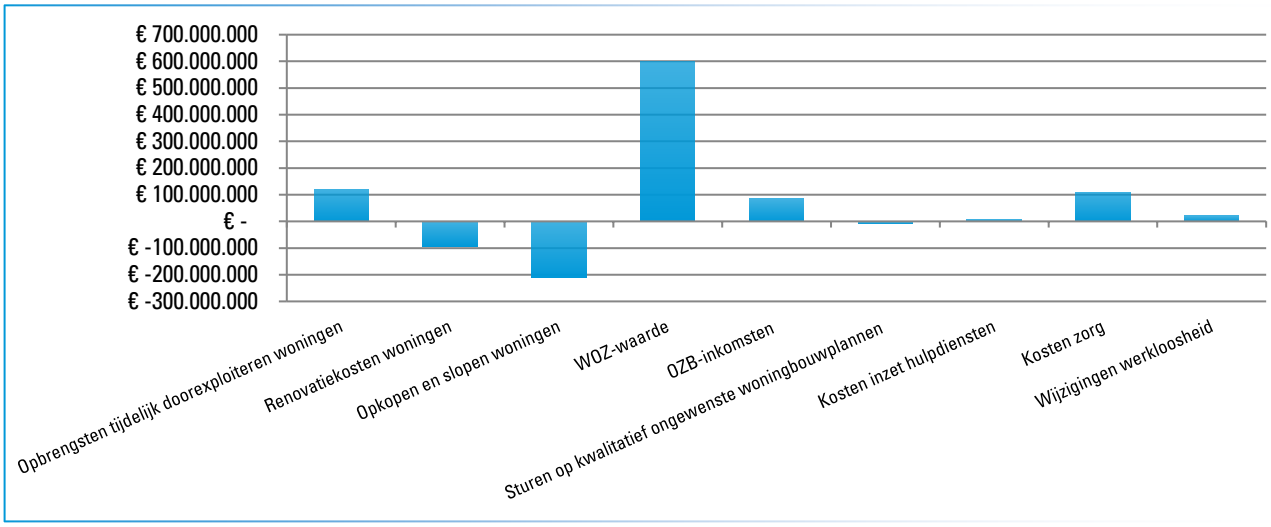
Onderstaande figuur geeft op hoofdlijn inzicht in de (financiële) netto baten op basis van een eerste doorrekening op hoofdlijnen voor de periode 2019-2029. Let op: het gaat om een **vergelijking tussen het 0-scenario en het transitiescenario**. Een deel van de kostenposten die in beide scenario's worden weergegeven zijn onontkoombaar, zoals de forse zorgkosten. Wel kunnen kostenposten in het transitiescenario lager uitvallen en zo dus voor tot een *relatieve* besparing leiden. Dit laat zien dat ingrijpen financieel voordelig is. De opbrengsten zijn deels financieel: inzet van hulpdiensten, zorgkosten, werkgelegenheid, besparing van energielasten, OZB inkomsten, maar daarnaast zijn er ook kwalitatieve baten: verbetering leefomgeving, verbetering werkgelegenheid, verbetering ruimtelijke uitstraling, vermindering van CO2 uitstoot et cetera. Niet al deze factoren zijn goed te monetariseren, maar ook deze factoren zijn belangrijke baten bij het aanpakken van de bestaande woningvoorraad.

Mini-MKBA ingrijpen bestaande woningvoorraad Zeeland op hoofdlijnen, 2019-2029 (x €1.000)

	0-scenario	Transitiescenario	Verschil
Opbrengsten tijdelijk doorexploiteren	€ 0	€ 120.000	€ 120.000
Renovatiekosten woningen	€ 0	-€ 92.500	-€ 92.500
Opkopen en slopen woningen	€ 0	-€ 210.000	-€ 210.000
WOZ-waarde	-€ 977.760	-€ 377.400	€ 600.360
OZB-inkomsten	-€ 136.890	-€ 52.840	€ 84.050
Sturen op kwalitatief ongewenste plannen	€ 0	-€ 7.500	-€ 7.500
Kosten inzet hulpdiensten	-€ 245.980	-€ 238.100	€ 7.880
Kosten zorg	-€ 4.113.090	-€ 4.004.550	€ 108.540
Wijzigingen werkloosheid	€ 0	€ 21.400	€ 21.400
Totaal	**-€ 5.473.720**	**-€ 4.841.490**	**€ 632.230**

In totaal komen de netto baten op basis van deze doorrekening van het aanpakken van 5.600 woningen uit op ruim 630 miljoen euro. In onderstaande figuur is goed te zien dat de belangrijkste baten bestaan uit het beperken van daling van de totale WOZ-waarde van de Zeeuwse woningvoorraad en de daarmee samenhangende OZB-inkomsten. De kosten zitten vooral in het renoveren en aankopen en slopen van woningen

Mini-MKBA ingrijpen bestaande woningvoorraad Zeeland op hoofdlijnen, 2019-2029 (x €1.000)



3 Zeven leidende principes voor uw uitvoeringstrategie

Hierna leest u eerst de belangrijkste leidende principes om de mismatch tussen vraag en aanbod in de Zeeuwse woningmarkt op te lossen, het gaat hierbij om strategische principes waar betrokken overheden beleidsmatig op in kunnen zetten, en die consequenties hebben voer de woningmarktpartners (woningcorporaties, ontwikkelaars, beleggers, particuliere eigenaren).

Waarom zijn deze principes belangrijk?
De demografische transitie in Zeeland is groter dan elders en vraagt om een gerichte aanpak door betrokken overheden en woningmarktpartners. De opgave in de woningmarkt, met name de bestaande voorraad is hierin zichtbaar en raakt vrijwel alle inwoners van Zeeland.
Dit maakt het belangrijk dat om gezamenlijk een goede oplossing te vinden voor de problemen die hierdoor in de woningmarkt optreden. Doelstelling is telkens om een gezonde balans te vinden tussen vraag en aanbod in kwantitatieve en kwalitatieve zin, en daardoor leefbaarheid in de regio te laten toenemen.

Particulieren, corporaties, institutionele beleggers en marktpartijen zijn samen met de overheden aan zet om de transitieopgave te betalen. Voor de overheden is het daarnaast zaak om de juiste (rand)voorwaarden te creëren die investeren aantrekkelijk maken. Hieronder zeven leidende principes voor een succesvolle aanpak van de transitieopgave in de woningmarkt. Het belangrijk deze principes te benutten in het beleid, van zowel gemeenten, regio's als de provincie, en te verankeren in bijvoorbeeld de Omgevingsvisie van de provincie en de gemeenten, en te vertalen in het Omgevingsplan.

Ook in faciliterende maatregelen om de woningvoorraad aan te pakken is het belangrijk deze principes te verankeren. Bijvoorbeeld in een eventuele financiële ondersteuning van initiatieven die een waardevolle en aantoonbare bijdrage leveren aan de verbetering van de woningvoorraad. Telkens gaat het erom de overheidsmiddelen zoveel mogelijk in te zetten om vraag en aanbod in de woningmarkt weer kwantitatief en kwalitatief in balans te houden, zodat het ook voor particulieren, en woningcorporaties en bouwers en ontwikkelaars aantrekkelijk wordt om te investeren in de Zeeuwse woningmarkt.

3.1 Principe 1: Werken aan een optimale marktspanning

Eén centraal begrip bij het komen tot goed voorraadbeheer in de woningmarkt is marktstructurering. Het gaat dan om het beïnvloeden van de planologisch-juridische, financiële en organisatorische kaders waarbinnen publieke (provincie, regio's, gemeente, rijk) en private (markt)partijen (particuliere woningeigenaren, woningcorporaties, ontwikkelaars, bouwen et cetera) opereren.

Door die kaders te bepalen of te veranderen, kunnen gemeenten, regio's en de provincie samen de marktspanning op niveau brengen, waardoor mogelijke toekomstige negatieve effecten als gevolg van overschotten en de demografische transitie kunnen worden verminderd. Een gezonde marktspanning heeft een (daadwerkelijke) leegstand van circa 2%, op het niveau van de relevante marktregio (SEV, 2003, Platform 31). Is de leegstand lager dan 2%, dan ontstaat schaarste, en nemen de prijzen op de woningmarkt toe met meer dan een normale prijsontwikkeling (die ligt rond inflatieniveau). Is de leegstand

hoger dan 2%, dan ontstaat waardedaling in de relevante woningmarktregio. Deze waardedaling neemt per procentpunt leegstand toe met circa 1,5 tot 1,8% (SEV, 2003).

Met name de neveneffecten van de waardedaling zijn over het algemeen ongewenst. Huishoudens kunnen in financiële problemen raken, en niet langer investeren in de eigen woning. Dit zou de rekening doorschuiven naar toekomstige generaties. Doel is te komen tot een per woningmarktregio zo optimaal mogelijke spanning tussen vraag aan aanbod, om het zo voor particuliere eigenaren en andere woningmarktinvesteerders aantrekkelijk te houden om in hun woningen te investeren.

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• Belangrijk om marktspanning te monitoren, en leegstand in beeld te brengen. Het KWOZ is een goede nulmeting. • Principe van balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief verankeren in provinciaal beleid, zoals de Verordening en de Omgevingsvisie • In maatregelen om de woningmarkt te faciliteren telkens consequent vanuit het principe van optimale marktspanning opereren
Regio	• Als regio afspraken maken rondom het in balans houden van vraag en aanbod • Uitgangspunt verwerken in regiovisie • Thematische structuurvisie wonen overwegen waarin dit principe verankerd staat
Gemeenten	• Consequent handelen • Met woningcorporaties en ontwikkelaars en bouwers afspraken maken die bijdragen aan de gewenste marktspanning. • In beginsel geen nieuwbouw toevoegen zonder passende onttrekkingen, wanneer de leegstand hoger is dan de gewenste marktspanning. • Alleen nieuwbouw toevoegen die bijdraagt aan de kwalitatieve behoefte zoals die uit het KWOZ naar voren komt
Woningcorporaties	• Geen woningen uitponden die bijdragen aan kwalitatieve overschotten in de koop
Ontwikkelaars en bouwers	• Mogelijk herprogrammeren van bestaande nieuwbouwplannen, die niet aansluiten bij de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte
Particuliere eigenaren	• Particuliere eigenaren hebben het belang dat overheden zorgdragen voor een gezonde marktspanning, om zo waardedaling en andere ongewenste neveneffecten van leegstand te voorkomen.

3.2 Principe 2: Verminderen van overtollige plancapaciteit

(Toekomstige) overcapaciteit aan plannen voor nieuwe woningbouwprojecten in sommige regio's en gemeenten in Zeeland vraagt om strategische keuzes tussen ontwikkelingslocaties. In de praktijk zullen gemeenten ook onder de huidige hoogconjunctuur soms moeten inzetten op een afname van de plancapaciteit. Dit ligt in lijn met de ingezette provinciale, regionale en lokale strategische lijnen in de woningmarkt. Waar nodig moet deze lijn worden aangescherpt en verder doorgezet worden.

Een deel van de plannen kan mogelijk worden uitgesteld voor de periode na 2025 en 2030, maar het ligt in de lijn van de verwachting dat dit op termijn niet voldoende zal zijn. Door te werken aan een gezonde balans tussen vraag en aanbod (tot 2020, maar ook tot 2025, 2030 en 2040) en daardoor weer enige marktspanning te creëren zal naar verwachting op termijn het beschikbare aanbod en daarmee ook structurele leegstand in deelsegmenten van de woningmarkt enigszins afnemen.

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

Partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• Verminderen van overtollige plancapaciteit ligt in de lijn met provinciaal beleid • Overwegen om provinciaal instrumentarium in te zetten om overtollige plancapaciteit te schrappen, daar waar dit lastig blijkt voor gemeenten. • Gemeenten en regio's ondersteunen met juridische en praktisch expertise om te komen tot het schrappen van ongewenste plantitels voor wonen, bijvoorbeeld in samenwerking met het JEP (Juridische Expertpool Plancapaciteit vanuit het rijk) • Door voorkantsamenwerking voorkomen dat zachte plannen die de overcapaciteit zouden vergroten hard gemaakt worden.
Regio	• Regionaal afstemmen over de plancapaciteit, zowel kwantitatief als kwalitatief, voorkomen dat ongewenste plannen planologisch hard worden.
Gemeenten	• Actieve grondexploitaties in segmenten met overcapaciteit aanpassen • In de programmering ruimte houden voor het onttrekken van rotte kiezen waar woningbouwontwikkeling gewenst is binnen bestaand ruimtebeslag. • Daar waar sprake is van overtollige plancapaciteit deze door middel van het creëren van voorzienbaarheid wegnemen (zowel gericht op eenpitters als ontwikkellocaties van marktpartijen). • In beeld brengen waar de gemeente risico's loopt in termen van economische schadeclaims, wanneer de gemeente in het verleden grond heeft verkocht aan private partijen, met een inspanningsverplichting
Woningcorporaties	• Programmering aanpassen
Ontwikkelaars en bouwers	• Rekening houden met situatie dat harde plannen niet altijd gerealiseerd kunnen worden. Afspraken maken over herprogrammering en vermindering van het aantal ontwikkellocaties.
Particuliere eigenaren	• Rekening houden met het verlies aan individuele bouwtitels, wanneer deze niet binnen de beoogde termijn worden gerealiseerd.

3.3 Principe 3: Investeren in toekomstbestendige locaties

Juist de komende jaren is het belangrijk om onderscheidende locaties te ontwikkelen. Het gaat dan om pannen waar wel behoefte aan is, bijvoorbeeld vanwege veranderende samenstelling van de bevolking. Kiezen voor de juiste locatie, woningtype, prijs, eigendomsverhouding en het toevoegen van veel (gebieds-)kwaliteit is daarbij essentieel. Dat betekent in de praktijk vooral in de slechtste wijken verdunnen (en daardoor een kwalitatieve impuls te geven), en toevoegen in kansrijke wijken die een zetje nodig hebben. Juist omdat de opgave in de gemeenten groot is, kan mogelijk niet alles aangepakt worden. Gemeenten zullen in de praktijk moeten kiezen voor het aanpakken van die plekken die de werking van de woningmarkt als geheel het meest versterken. Dit zijn niet altijd de locaties die er het slechtst uit zien, maar de locaties die het grootste vliegwiel genereren. Dit vraagt op maat om weloverwogen keuzes te maken die goed uit te leggen zijn aan bestuurders en belanghebbenden.

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

Partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• In zowel kaderstelling als faciliterend beleid sturen op ruimte voor gewenste inbreidingslocaties door niet mee te werken aan ongewenste ontwikkellocaties • Investeren in versterking van omgevingskwaliteiten op inbreidingslocaties
Regio	• Regionaal ladder-ruimte houden voor gewenste inbreidingslocaties • Kwalitatieve woningmarktafspraken maken in de lijn met het KWOZ • Ook in regionaal verband focus op de sterkste locaties, en afscheid nemen van locaties met een beperkt onderscheidend vermogen.
Gemeenten	• Investeren in versterking van omgevingskwaliteiten op inbreidingslocaties. • Ruimte voor nieuwe plannen goed benutten voor versterking van de leefbaarheid van de kernen in de gemeente. Het gaat veelal om het mogelijk maken van transformatie van winkelvoorzieningen in centra naar woningbouw, of samenvoeging van winkelruimte bij een bovengelegen of naastgelegen woning.
Woningcorporaties	• Overwegen te investeren in middenhuurwoningen, om daarmee te komen tot versterking van de doorstroming in de woningvoorraad als geheel • Stimuleren dat de gewenste doorstroming van oudere huishoudens tot stand komt, zodat de bestaande woningvoorraad beter benut raakt.

	• Focus op levensloopbestendige woningen, passend bij de omgeving, op goed gelegen locaties nabij ontmoetingsplekken, in samenwerking met zorgpartijen
Ontwikkelaars en bouwers	• Alleen woningen toevoegen die een kwalitatieve versterking van de woningvoorraad vormen, niet meer van het zelfde. • Aandacht voor de toevoeging van passende levensloopbestendige woningen en woningen in het middensegment.

3.4 Principe 4: Werken vanuit gezonde marktverhouding

In het verlengde van het derde uitgangspunt, ligt het voor de hand om overheidsbeleid zoals stimuleringsmaatregelen voor bijvoorbeeld transitie en sloop, financieringen van SVN voor starters of ouderen, levensloop- en duurzaam renoveren aan te laten sluiten bij het woningmarktbeleid. De uitdaging zit erin (zoveel mogelijk) consequent te handelen, en te streven naar gezonde marktverhoudingen waarin zoveel mogelijk gebouwd wordt voor de doorstroming en lange verhuisketens en complementaire woonproducten. Iedere toegevoegde woning moet raak zijn, vanuit de toekomstige gewenste woningmarktportefeuille. En investeringen in de bestaande woningvoorraad, moeten bijdragen aan een zo goed mogelijke woningportefeuille.

MARKTCONFORME PRIJZEN VOOR EFFICIËNTE INZET COLLECTIEVE MIDDELEN

Een belangrijk element is verder dat wanneer overheden bijdragen aan sloop van woningen, we uitdrukkelijk aanraden hiervoor alleen een marktconforme prijs te betalen. Dit is nodig om vanuit maatschappelijk oogpunt tot een zo efficiënt mogelijke inzet van collectieve middelen te komen. In de praktijk ligt een marktconforme aankoopwaarde voor bijvoorbeeld een te slopen woning soms flink lager dan de WOZ-waarde.

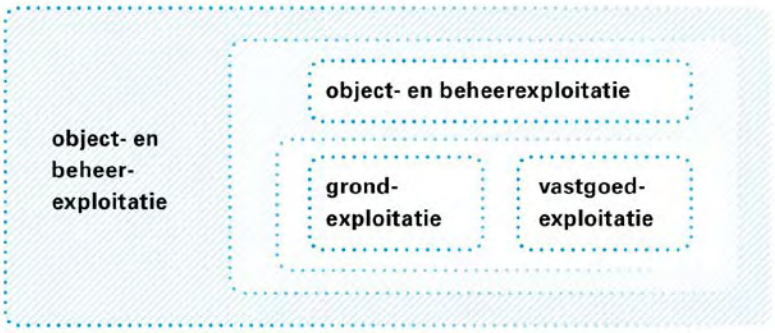
Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

Partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• het kaderstellende en faciliterende spoor goed op elkaar laten aansluiten. Zowel op schaal van de provincie, regio, gemeente en ook op niveau van een wijk of buurt . Bijvoorbeeld: • startersleningen alleen voor de bestaande voorraad. • voor eventuele verwervingen in de bestaande voorraad aansluiten bij marktwaarden. • regelingen voor verduurzamen van de bestaande woningvoorraad niet beschikbaar maken voor woningen die eigenlijk onttrokken dienen te worden.
Regio	• geen maatwerkafwijkingen die strijdig zijn met het regionaal beleid
Gemeenten	• toepassingsbereik van stimulerende maatregelen laten aansluiten bij de gewenste kwalitatieve en kwantitatieve ontwikkelrichtingen.
Woningcorporaties	• zorgvuldige afwegingen maken in welke woningen maatregelen voor verduurzaming en levensloopbestendig maken wenselijk zijn, en waar dit niet het geval is. Ook differentiëren in ambitieniveau van bijvoorbeeld verduurzaming, in lijn met lange termijn toekomstverwachting dat bij de woningen behoort • voorkomen dat uitponden ongewenste neveneffecten heeft voor toekomstige kopers, bijvoorbeeld het verkopen van kwetsbare woningvoorraad op kwetsbare locaties aan een doelgroep met een beperkt investeringsvermogen. • Niet uitponden in complexen, waar dat de renovatie of sloop op termijn in de weg kan staan.
Ontwikkelaars en bouwers	• Woningen toevoegen die echt complementair zijn aan de bestaande woningvoorraad
Particuliere eigenaren	• -

3.5 Principe 5: Denken in kasstromen voor gebieden

Het is belangrijk zoveel mogelijk te komen tot een integratie van alle kasstromen die in gebieden voorkomen. Dit wijkt af van een traditioneel traject van gebiedsontwikkeling waarin sprake is van gescheiden ontwikkeling, exploitatie en beheer van bestaand stedelijk gebied. De Zeeuwse gemeenten moeten in hun voorraadbeheer van de woningmarkt zoveel mogelijk een switch maken naar: gebiedsontwikkeling nieuwe stijl. Daarnaast gaat het erom binnen heldere planologische kaders privaat initiatief zoveel mogelijk te verleiden te investeren in samenhangende bestaande woningverbetering, sloop en (ver)nieuwbouw.

Dit heeft verschillende componenten. Allereerst gaat het er om niet alleen vanuit een financieel rendement van de grondexploitatie naar investeringsbeslissingen te kijken, maar ook vanuit andere kasstromen die zichtbaar zijn. Investeren in bijvoorbeeld het levensloopbestendig maken van woningen in kleine kernen is mogelijk financieel niet aantrekkelijk, maar werkt mogelijk preventief, en brengt besparingen mee vanuit een maatschappelijk perspectief (meer comfort, maar ook: lagere gezondheidskosten, hogere leefbaarheid). De kosten en baten in de grondexploitatie doen geen recht aan de maatschappelijke kosten en opbrengsten. Het is daarom belangrijk vanuit een maatschappelijk kosten en baten perspectief naar investeringen te kijken, en daarbij niet alleen te kijken naar de korte termijn, maar ook toekomstige kosten en baten in de betrekken.



Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

Partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• Gebruik maken van maatschappelijke kosten baten analyses bij investeringsbeslissingen in omgeving en/of woningverbetering
Regio	-
Gemeenten	• Gebruik maken van maatschappelijke kosten baten analyses bij investeringsbeslissingen in omgeving en/of woningverbetering • Werken met scenario's waarin de huidige situatie (doorgaan op de huidige voet) wordt vergeleken met alternatieve scenario's waarin de gemeente ingrijpt, of overgaat tot een bepaald beleid/ project • Lange termijn overwegingen meenemen bij beslissingen over gemeentelijke grondexploitaties. Niet het financieel rendement leidend maken, maar veel meer het maatschappelijk rendement: wat zijn de neveneffecten van het toevoegen van nieuwbouw, op de leegstandsontwikkeling en de waarde van bestaande woningen? Welke neveneffecten brengt het met zich mee als bewoners vast zitten in hun eigen woning?
Woningcorporaties	Idem
Ontwikkelaars en bouwers	-
Particuliere eigenaren	-

3.6 Principe 6: Liefde voor bestaand vastgoed ontwikkelen

In plaats van alle aandacht naar nieuwbouw gaat het in de toekomst om energie en liefde voor de bestaande woningvoorraad, dat is een regelrechte verandering. In de bestaande voorraad is verandering het leeuwendeel van de opgave, in plaats van de dominantie van 'nieuwbouw om de nieuwbouw'. Denken als een belegger noemen we dat ook wel. Welke kwalitatieve segmenten ontbreken nog in de bestaande woningportefeuille, waar zijn kwalitatieve mismatches, wat zijn zo bezien de effecten van het toevoegen van een woning op de voorraad en kan de kwalitatieve behoefte binnen de bestaande voorraad worden ingevuld (eventueel na aanpassing/verbetering van deze woningen).

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• In de beleidsontwikkeling het accent leggen op de bestaande woningvoorraad, en minder op nieuwbouw. Dit geldt zeker ook voor het faciliterende spoor.
Regio	• Regionale woningmarktafspraken zijn voor het leeuwendeel gericht op de aanpak van de bestaande voorraad. • Regionale samenwerking, kennisuitwisseling, en stimuleringsmaatregelen worden gezocht in de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, het levensloopbestendig maken van bestaande woningen, en waar nodig ook het onttrekken van kwetsbare woningen.
Gemeenten	• Cultuuromslag in beleid en focus. Als gemeente denken als een belegger of een woningcorporatie, waarin bestaande voorraad het leeuwendeel van de woningportefeuille

	betreft en beleid in het teken staat van het zo goed mogelijk sturen op de kwaliteiten in de bestaande woningvoorraad. Dit vertaalt zich onder andere in de woonvisie en het bijbehorende actieprogramma • Inwoners bewust maken van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad • Stimuleren dat huiseigenaren investeren in de bestaande woningvoorraad • In de prestatie afspraken met woningcorporaties overwegend aandacht voor de opgave in de bestaande woningvoorraad
Woningcorporaties	• Sluit aan bij strategisch voorraadbeheer
Ontwikkelaars en bouwers	• Meer focus op renovatie en grootschalig onderhoud en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad, en minder op nieuwbouw alleen
Particuliere eigenaren	• Investeren in het courant houden van de eigen woning

3.7 Principe 7: Groot denken, klein handelen

Nodig is een stap-voor-stap-aanpak, binnen een algemeen gedeeld eindbeeld van de woningmarkt. Het haalbaarheids- en realiteitsperspectief van de stap-voor-stap-benadering is gepositioneerd binnen een perspectief waarbij gedacht wordt vanuit de woningmarktportefeuille als geheel. Vanuit het oogpunt van leefbaarheid en het voorkomen van ongewenste neveneffecten van de demografische transitie dienen woningen in de eerste plaats zoveel mogelijk aan te sluiten bij de woonwensen en eisen van uw inwoners en daarnaast waardebehoud cq. waardeontwikkeling in zich te dragen en dus gericht te zijn op de toekomstige vraag.

Toevoegingen aan de voorraad dienen altijd hand in hand gaan met afwegingen over sloop, (tijdelijk) hergebruik, flexibele programmering en afschrijvingsbeginselen. Hierbij is tevens van belang om het gebiedsgerichte kasstromendenken in de overwegingen op te nemen. Dit om ook (toekomstige) opbrengsten mee te kunnen nemen. Cruciaal is wel dat de termijn (tijdsspanne) tussen de kosten en de baten zo klein als mogelijk is. Denken vanuit een toekomstgerichte visie, maar klein en stapsgewijs handelen is hierbij het sleutelbegrip. (Financiële) risico's worden daarmee ook hanteerbaar en dus aanvaardbaar, tevens is bijsturing mogelijk. Sloop, hergebruik, renovatie en her- cq. nieuwbouw zijn dan goed verweven.

Wat betekent dit leidende principe voor betrokken woningmarktpartners?

Partij	Wat betekent dit concreet?
Provincie	• Afspraken met regio's en gemeenten zo inrichten dat stapsgewijs gewerkt kan worden aan het oplossen van de kwantitatieve en kwalitatieve mismatch. • Focus op no regret maatregelen • Pilots ondersteunen om zo ervaring op te doen met de aanpak in de bestaande voorraad. Belangrijk hierbij is aan de voorkant in te zetten op die pilot-situaties die vaker voorkomen, en waar dus in de toekomst grotere stappen in gezet kunnen worden. • Arrangementen stimuleren die nieuwbouw verbinden aan het onttrekken van incourante woningen. • Fondsvorming overwegen voor het slopen van woningen die zijn herbestemd naar onbebouwde bestemmingen (dit is immers een deel van de opgave dat niet met andere maatregelen kan worden gedekt en herbestemming in het bestemmingsplan in de weg staat). • Leerwerktraject opstarten voor gemeenten om gezamenlijk ervaring op te doen met kansrijke aanpakken om sloop, herbestemming, schrappen plancapaciteit en dergelijke op te starten.
Regio	• Regionale experts op strategische voorraadbeheer door gemeenten aanwijzen die binnen de regio de expertise hebben om met deze samenhangende onderwerpen aan de slag te gaan.
Gemeenten	• Met woningmarktpartners samen aan de slag gaan om ervaring op te doen met de strategische voorraadbeheer, in de vorm van pilots • Beschikken over proceservaring en financieel specialisten om in uitvoeringspilots te kunnen opereren
Woningcorporaties	• Samen met gemeenten aan de slag in voorbeeldpilots • Overwegen om te komen tot inponden van in het verleden uitgeponde woningen en dit samen met woningmarktpartners verkennen
Ontwikkelaars en bouwers	-
Particuliere eigenaren	• Gebruik maken van beschikbare regelingen gericht op de bestaande voorraad • Komen tot zinvolle herbestemming van leegstaande woningen

4 Vervolgstappen

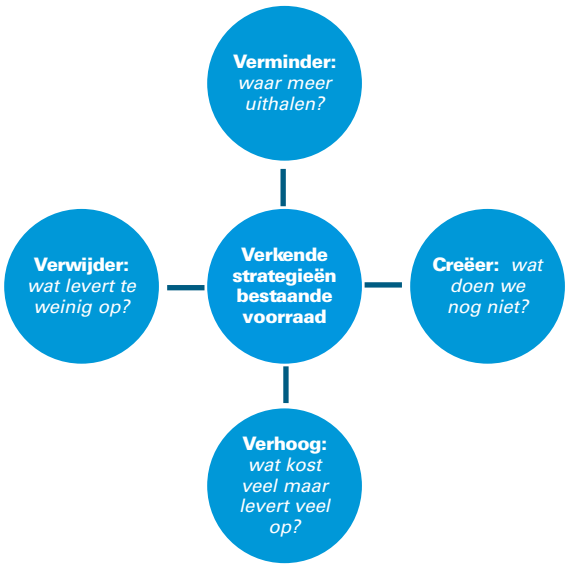
4.1 Werken aan consensus over principes en doelen

Het begint bij bewustwording. Belangrijk is dat de resultaten van het KWOZ goed landen in alle gemeenten, en in het verlengde: welke beleidsmatige keuzes worden gemaakt om tot 2040 te komen tot een 100% match tussen vraag en aanbod. De leidende principes spelen hierin een belangrijke rol.

Hoe verhouden de analyseresultaten en deze principes zich tot de bestaande regionale woonvisies op de kwantitatieve en kwalitatieve woningvoorraad? Wat sluit al aan bij het KWOZ, en waar is nog aanscherping mogelijk of nodig? En: wat betekenen het KWOZ en de leidende principes voor de toekomst? Vier vragen staan daarin centraal (zie ook figuur):

1. Welke inspanningen leveren te weinig op en moeten op regioniveau kritisch worden bezien?
2. Welke inspanningen leveren zeker wel wat op, maar kunnen nog meer opleveren worden?
3. Welke inspanningen leveren veel op, maar kosten veel tijd/geld/energie?
4. Welke inspanningen worden nog niet geleverd, maar lijken wel kansrijk?

Belangrijk is deze vragen niet alleen bestuurlijk en ambtelijk binnen de sector wonen te beantwoorden, maar ook breder in de gemeenten (sociaal domein, ruimtelijke ordening, grondzaken) en met raden te bespreken. Daarnaast is het belangrijk de resultaten van het KWOZ en de leidende principes ook met bestuurders van corporaties en zorginstellingen en andere belanghebbenden te bespreken.



Regionaal zullen er verschillen zijn in de manier waarop bestaande afspraken in de woningmarkt over nieuwbouw en de bestaande voorraad zich verhouden tot de toekomstige opgaven zoals deze in het KWOZ staan vermeld, en dus ook wat dit betekent in termen van de leidende principes. Belangrijk is dat regio's het KWOZ en dit position paper gebruiken als basisdocument voor het nader benoemen, specificeren, afbakenen en aanscherpen van de leidende principes en doelstellingen om te komen tot een gedragen Uitvoeringsstrategie KWOZ.

De leidende principes zoals die in het voorliggende position paper staan, vormen in die zin niet meer en niet minder dan een eerste voorzet voor gesprek en kunnen aan de hand van de wensen en –eisen van bestuurders in de verschillende regio's worden aangescherpt. Dit heeft uiteraard ook de relatie met andere strategische lijnen binnen de provincie Zeeland, zoals de Provinciale Omgevingsvisie en bijvoorbeeld een regiodeal.

4.2 Opstellen regiostrategie voor uitvoering opgaven

Over de hele linie liggen er gedeelde opgaven in Zeeland. Denk aan de verduurzamingsopgave in de bestaande voorraad, het grote aandeel naoorlogse bouw en de kwalitatieve mismatch: te veel reguliere grondgebonden woningen en te weinig nultredenwoningen. Daarnaast zijn er regiospecifieke opgaven. Zo zijn er verschillen in huidhoudensgroei/krimp op korte en middelang termijn. Ook zijn er verschillen tussen en specifieke woningmarktthema's zoals middenhuur, deeltijdwonen, vestigers uit België en huisvesting arbeidsmigranten per regio.

Om aan de slag te gaan met de uitvoering raden wij aan dit vanuit deze regionale opgaven aan te vliegen. Uiteraard ligt dat een gemeenschappelijke, Zeeuwse, basis onder. Uitwerking kan vorm krijgen door per regio een regiostrategie te maken. Belangrijke elementen hierbij:

- Bepalen uitgangspunten (zoals kwalitatieve uitgangspunten en afstemming rond specifieke niches zoals arbeidsmigranten, en tweede woningen en leegstand).
- Reflectie belangrijkste ambities voor provinciale en regionale uitvoeringsstrategie.
- Prioritering van de opgaven.
- Netwerkanalyse van relevante belanghebbenden rond corporaties, dorpsraden, zorginstellingen en andere partijen: check waar de power zit en waar nieuwe stappen gezet kunnen worden.
- Waar de reikwijdte van het KWOZ ophoudt, en waar juist het zwaartepunt ligt.

Aandacht voor beleidsmatige knoppen en proces

Daarnaast is het belangrijk te verdiepen op de beleidskeuzes die op provinciaal, regionaal en lokaal niveau kunnen helpen om te komen tot een 100% match. Welke 'knoppen' zijn er beleidsmatig vanuit de provincie (vanuit de rol van kadersteller, maar ook als facilitator)? En hoe kunnen deze knoppen zo gedraaid worden, dat provincie, regio en gemeente elkaar zo goed mogelijk versterken? Denk aan:

- Afstemming met andere trajecten die lopen in het kader van de Omgevingsvisie, verordening, de bestaande regionale woonvisies, de uitwerking van een regiodeal met het Rijk, de beoogde vernieuwing in de samenwerking tussen provincie en regio's et cetera.
- Hoe kan de regiostratiegie procesmatig ingestoken worden, en wat is de betrokkenheid van gemeenteraden en belanghebbenden daarbij? U kunt daarbij overwegen te werken met een raadsledenwerkgroep KWOZ, waarin u raadsleden verleidt mee te denken over de regiostrategie[1]. Daarnaast kan het aantrekkelijk zijn om te komen tot regionale klankbordgroepen van relevante publieke en private marktpartijen (dorpsraden, corporaties, huurdersbelangenorganisaties, zorg, vastgoedeigenaren) die gedurende het traject betrokken kunnen worden in de vorm van klankbordgroepen.

Al deze elementen vormen input voor de regiostrategie, die in de regio's en in raden besproken kan worden. Deze heeft betrekking op:

- Regionale aanscherping van de leidende principes
- Prioritering van de opgaven die in de woningmarkt aangepakt gaan worden
- Beleidsmatige randvoorwaarden
- Rol van de verschillende overheden hierin
- Rol van de verschillende private partijen hierin
- Procesarchitectuur voor alle betrokkenen

4.3 Toewerken naar regiodeal voor Zeeland met het Rijk

In onze ogen is dit het moment voor Zeeland om toe te werken naar een regiodeal met het Rijk. Recent werd bekend dat het Rijk opnieuw miljoenen beschikbaar stelt. Belangrijk is dat er een gezamenlijk Zeeuws verhaal ligt ter onderbouwing. Het KWOZ en de regiostrategie (zie 5.2) vormt hiervoor een belangrijk basis.

Naast de financiële kant, bijvoorbeeld rijksbijdrage aan fonds voor verduurzaming en/of sloop van woningen, is vanuit de arrangementengedachte juridische ondersteuning zeer gewenst. Bijvoorbeeld door experimentenstatus toe te kennen aan Zeeuwse projecten, vooruitlopend op de Omgevingswet pilots op te starten voor salderingsarrangementen et cetera.

Concreet aan de slag met projecten (2021-2025)

Het zwaartepunt in de te boeken resultaten voor de regiostrategie (5.2) en regiodeal gaat wat ons betreft over de uitvoering en concrete realisatie van regionaal geselecteerde projecten. Dit betekent dat de

[1] Iedere gemeenteraad vaardigt twee raadsleden af die meedoen in het traject en per stap meedenken, meedoen, kritisch zijn, en de raad ook van advies kunnen voorzien over hoe om te gaan met het KWOZ. Dit vergroot betrokkenheid en draagvlak bij raden.

geselecteerde projecten en/of arrangementen tot op het niveau van de uitvoering samen streekhouders worden uitgewerkt in de vorm van concrete contracten tussen belanghebbende partijen.

Werkzaamheden die in deze fase nodig zijn:
- consultaties met betrokken belanghebbenden
- draagvlak creëren onder belanghebbenden;
- meerwaarde onderbouwen in termen van SROI;
- voorkomende aspecten nader uitwerken, bijvoorbeeld specifieke partijen faciliteren met wat nodig is om in een project of bepaalde samenwerking te stappen;
- eventueel nieuwe partners zoeken;
- biedboeken opstellen;
- onderhandelingen doen;
- contracten opstellen en vaststellen;
- et cetera.

Resultaat: concrete resultaten in 4 tot 8 concrete projecten per regio, tot stand gebracht met belanghebbenden.

4.4 Verbeteren werkwijze (met Omgevingswet/- visie/ -verordening)

Bovenstaande stappen staan niet op zichzelf maar vormen in potentie voor het verbeteren van werkwijzen en hernieuwde samenwerking tussen provincie Zeeland, de regio's en gemeenten. Feitelijk sorteert u voor op de Omgevingswet die vraagt om betere voorkantsamenwerking met aandacht voor regionale opgaven.

In onze ogen is het belangrijk als provincie samen met de regio's (en gemeenten) visie te ontwikkelen op deze opgaven en te bepalen waar een rol voor de provincie is weggelegd. Op die manier kunnen provincie en gemeenten elkaar in positie zetten bij de aanpak van opgaven. Dit vraagt uiteindelijk op duidelijkheid en consequent handelen.

Denk aan:
- Instructieregels over het programmeren van woonlocaties in relatie tot bestaande gebieden
- Aanwijzen (of vragen aan te wijzen) van groei, balans en transitiegebieden op wonigmarkt
- Duidelijkheid over elementen die terug moeten komen in regionale afspraken (bv prognose)
- Regio specifieke bepalingen over de omgang met deeltijd wonen en huisvesting migranten
- Et cetera.

Het KWOZ, het traject over bestuurlijke samenwerking de afgelopen maanden (en zeker regiostrategie) geven hiervoor waardevolle input. Het is zaak dit verder handen en voeten te geven in de omgevings-visie en omgevingsverordening.

Bijlage A: belangrijkste conclusies KWOZ

A1. Verschuiving van regulier grondgebonden naar nultreden

Uit het KWOZ komt een verschuiving in de behoefte van grondgebonden (koop)woningen naar nultredenwoningen naar voren. Het volgende valt op:

- De eerste jaren zien we nog een theoretische additionele behoefte in het **reguliere grondgebonden (koop)segment**. De behoefte aan grondgebonden koopwoningen komt deels vanuit landelijke 65-plushuishoudens, die vaak nog minder georiënteerd zijn op een nultredenwoning. Monitor hoe deze vraag zich in de praktijk ontwikkelt en stuur waar nodig bij in de programmering.
- Er ontstaan daarnaast fikse overschotten in het segment grondgebonden sociale huurwoningen. Dit is mede het gevolg van de daling in het aantal huishoudens jonger dan 65 jaar met een laag inkomen.
- We zien de komende jaren een sterke additionele behoefte aan **appartementen/nultredenwoningen**. Dit is het directe gevolg van de aanhoudende vergrijzing in combinatie met het relatief beperkt aantal nultredenwoningen in de bestaande voorraad.
- In de eerste jaren is de opgave voor nultredenwoningen in de sociale huur negatief of relatief beperkt. Dit wordt veroorzaakt door krimp van de groep jonge huishoudens tot 35 jaar met een laag inkomen in combinatie met de wens van een deel van deze jonge groep om door te stromen vanuit een sociaal huurappartement naar een grondgebonden koopwoning. Indien deze doorstroming op gang komt, komen overwegend niet-levensloopgeschikte appartementen vrij (portiekflats en maisonnettes, primair in de steden). Op termijn wordt dit uitgevlakt door behoefte aan nultredenwoningen vanuit de groeiende groep 65-plussers met een laag inkomen.
- De groei in het aantal gezinnen met een midden of hoog inkomen leidt wel tot een structurele behoefte aan grondgebonden vrijesectorhuurwoningen. Mede door afvlakking van de groei van het aantal gezinnen op termijn en aanhoudende vergrijzing zakt de jaarlijkse additionele behoefte wel op termijn.

De woningbehoefte verschilt naar regio

Per regio verschilt het type woningen waarbinnen het toekomstige overschot zich vooral uit.

- Op de **Bevelanden** en **Tholen** groeit het aantal gezinnen op korte termijn. Dit resulteert in behoefte aan (overwegend middeldure) grondgebonden koopwoningen. Omdat het aandeel huishoudens met een laag inkomen relatief kleiner wordt binnen deze regio's ontstaat er een overschot aan grondgebonden sociale huurwoningen.
- **Schouwen-Duiveland** wordt gekenmerkt door sterke vergrijzing. Dit leidt tot een kwalitatieve verschuiving van grondgebonden woningen naar nultredenwoningen. In product-marktcombinaties (PMC's) zien we een behoefte aan appartementen/nultredenwoningen, en een overschot aan bijna alle grondgebonden woningtypen.
- De forse huishoudensgroei op **Walcheren** resulteert in een positieve opgave in bijna alle PMC's. Het overschot in kleine sociale huurwoningen wordt veroorzaakt door een combinatie van krimp en een doorstroomwens in de groep jonge huishoudens. De woningen die zij achterlaten (portiekflats, maisonnettes) sluiten lang niet altijd aan bij de behoefte van de groeiende groep oudere huishoudens.
- **Zeeuws-Vlaanderen** kent ook een sterke vergrijzing. Dit zorgt voor toenemende overschotten in het grondgebonden koopsegment en het grondgebonden sociale huurwoningsegment. Tegelijkertijd groeit de behoefte naar nultredenwoningen (appartementen of patio's) in alle prijs- en oppervlakteklassen.

Goed inzicht in de omvang en kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is cruciaal voor passend woonbeleid, zeker in regio's met een demografische omslag op termijn. Dit is een belangrijk onderwerp in het KWOZ. Hierna een compacte samenvatting.

A2. Een groot deel van de voorraad is kwetsbaar, zo'n 5.600 woningen zijn relatief kwetsbaar én behoren tot het theoretisch overschot

Op dit moment zijn zo'n 5.600 woningen in Zeeland te kwalificeren als relatief kwetsbaar én behorend tot een PMC waarvan naar verwachting overschotten gaan ontstaan. Wanneer er meer wordt gebouwd dan het aantal huishoudens toeneemt neemt dit verder toe. Hierna lichten we enkele zaken uit, waarbij we ons richten op álle relatief kwetsbare woningen. In de hoofdrapportage lichten we nader toe hoe de woningen door middel van een benchmark zijn beoordeeld (van relatief sterk kwetsbaar tot relatief sterk toekomstbestendig).

Zeeland: bijna 50% van alle woningen in Zeeland is van vóór 1970

Bijna de helft van de woningen in Zeeland is gebouwd vóór 1970. Doorgaans zijn woningen uit deze bouwperioden kwalitatief en energetisch gezien ook minder en worden voor woningen uit de naoorlogse periode minder aantrekkelijk gevonden dan woningen van eerdere of latere bouw.
Kijkend naar de afzonderlijke regio's valt verder voornamelijk op dat:

- Relatief veel woningen op **Tholen** en de **Bevelanden** stammen uit de periode na 2000. In de overige regio's is dit aandeel kleiner. Op Schouwen-Duiveland is het aandeel woningen uit de periode 1990-2000 juist bovengemiddeld.
- Tegelijkertijd zien we dat een relatief groot deel van de woningvoorraad op **Tholen** van voor de oorlog dateert, zo'n 26% tegenover 21% gemiddeld in Zeeland
- Op **Walcheren** en **Zeeuws-Vlaanderen** is een relatief groot deel van de voorraad gebouwd tussen 1945 en 1970. Dit relatief grote aandeel is historisch verklaarbaar, maar deze woningen vragen vanwege hun doorgaans lagere kwaliteit, energetische prestaties en aantrekkelijkheid wel om aandacht.

Veel woningen kunnen aangepakt worden: met name de verduurzaming en het levensloopbestendig maken vragen aandacht

In de provincie Zeeland heeft circa 45% van de huizen een energielabel D of lager. Het aandeel woningen met energielabel G ligt op 13%. De meeste woningen in de provincie zijn geclassificeerd met energielabel 'C'. 65% van de woningen in Zeeland kan in de basis worden aangepast naar de behoeftes van minder valide mensen. Zo'n 18% van de woningvoorraad is een nultredenwoning. Circa 1% is niet-aanpasbaar, in 10% van de gevallen is de geschiktheid van de woning voor minder mobiele mensen niet bekend.
Het volgende valt op:

- Het aandeel nultredenwoningen is op dit moment het grootst in de regio **Schouwen-Duiveland**. Daarnaast zijn er ook relatief veel nultredenwoningen in **Zeeuws-Vlaanderen**.
- Op **Walcheren** zijn relatief weinig nultredenwoningen. Daarnaast is op Walcheren van relatief veel woningen niet bekend of ze aanpasbaar zijn.
- Op **Tholen** is relatief gezien een groot deel van de woningen aanpasbaar, maar ligt het huidig aantal nultredenwoningen nog onder het Zeeuwse gemiddelde.
- Op **Schouwen-Duiveland** is naast een groot aandeel aanpasbare woningen ook een relatief groot aandeel niet-aanpasbare woningen. 3% van de woningen is niet-aanpasbaar, tegenover 1% op provincieniveau.
- De verdeling van de woningvoorraad naar geschiktheid/aanpasbaarheid op **de Bevelanden** lijkt sterk op de provinciale verdeling.

Circa 3% woningen Zeeland in gebruik als tweede woning, en nog eens circa 3% van de woningen staat leeg

In totaal wordt ruim 3% van alle reguliere woningen in **Zeeland** gebruikt als tweede woning. Het aandeel reguliere woningen dat als tweede woning wordt gebruikt is op regioniveau relatief het grootst op **Schouwen-Duiveland** (6,4%) en **Zeeuws-Vlaanderen** (4,2%). We merken hierbij op dat er op gemeenteniveau grote verschillen zijn. Zo ligt het aandeel tweede woningen op **Walcheren** op 2,8%, maar in de gemeente Veere ligt dit aandeel op circa 9%. Ook in de gemeente Noord-Beveland ligt het aandeel

tweede woningen relatief hoog (13%) ten opzichte van het regiogemiddelde op de Bevelanden (1,4%). Het gemiddeld aandeel reguliere woningen dat als tweede woning wordt gebruikt in Zeeland ligt op 3,1%.

De geconstateerde leegstand ligt op het niveau van **Zeeland** iets boven de 3%. Op regionaal niveau is de leegstand het hoogst in **Zeeuws-Vlaanderen**: circa 4,1% van de woningvoorraad. Ook op **Tholen** (3,3%) ligt de leegstand iets boven het Zeeuwse gemiddelde. Op gemeenteniveau is de leegstand het hoogst in Sluis (5%).

Circa driekwart kwetsbare voorraad is in particulier bezit

Van alle relatief kwetsbare woningen in Zeeland, is circa 71% in particulier bezit. **Een belangrijk deel van de opgaven (en bijbehorende arrangementen) moeten dus in het particuliere bezit worden gezocht**. Wel is corporatiebezit relatief oververtegenwoordigd in de kwetsbare voorraad: 29% van de kwetsbare woningen is corporatiebezit, terwijl corporaties 23% van de totale woningvoorraad in Zeeland in bezit hebben.

Op regioniveau valt op dat het aandeel kwetsbare woningen in corporatiebezit relatief het grootst is op **Walcheren**. Op de **Bevelanden** en **Schouwen-Duiveland** het ligt het aandeel corporatiebezit in de kwetsbare woningvoorraad ook boven het Zeeuwse gemiddelde. In **Zeeuws-Vlaanderen** is juist een relatief groot deel van de kwetsbare woningen in particulier bezit.

Wanneer we inzoomen op kwetsbare PMC's valt op dat een groot deel van de kwetsbare voorraad bestaat uit **kleine grondgebonden koopwoningen** en **kleine grondgebonden sociale huurwoningen.**
Daarnaast signaleren we enkele verschillen tussen gebieden:

- Grondgebonden koopwoningen in de prijsklasse 150 tot 250 duizend euro zijn relatief vaak kwetsbaar, zowel met een oppervlakte kleiner als groter dan 120 m². Dit type woningen is vooral sterk vertegenwoordigd binnen de kwetsbare voorraad op de **Bevelanden** en **Schouwen-Duiveland**.
- Grondgebonden koopwoningen tot 150.000 euro en met een oppervlakte kleiner dan 120 m² zijn relatief vaak kwetsbaar in de regio's **Tholen**, **Walcheren** en **Zeeuws-Vlaanderen**.
- Specifiek op **Walcheren** zien we een relatief sterke vertegenwoordiging van kleine sociale huurappartementen in de kwetsbare voorraad. Kleine grondgebonden sociale huurwoningen zijn alle regio's relatief sterk vertegenwoordigd in de kwetsbare voorraad.

In de provincie Zeeland **dateert bijna tweederde van de kwetsbare voorraad uit de naoorlogse periode (1945 - 1990)**. Deze bouwperiode komt ook in de totale voorraad veel voor, maar is relatief oververtegenwoordigd in de kwetsbare voorraad. Woningen die zijn gebouwd tussen 1900 en 1945 zijn ook relatief vaak kwetsbaar.

- Op **Walcheren** valt de sterke vertegenwoordiging van de naoorlogse bouwperioden in de kwetsbare voorraad op (71% tegenover 64% op provincieniveau). Dit komt mede door de relatief beneden gemiddeld scorende gestapelde bouw in Vlissingen en Middelburg.
- De verdeling van de kwetsbare voorraad naar bouwperioden wijkt op de **Bevelanden** en in **Zeeuws-Vlaanderen** relatief beperkt af van de provinciale verdeling.
- Op **Tholen** valt het relatief grote aandeel kwetsbare woningen op dat is gebouwd na 2000. Deze woningen scoren goed op energieprestatie en vaak ook op WOZ-waarde, maar liggen bijvoorbeeld in minder sterke buurten en sluiten minder goed aan op de toekomstige behoefte (PMC's waar op termijn overschotten in ontstaan). Dit zijn niet de woningen die als eerste aandacht verdienen, maar wel woningen waar op de (middel)lange termijn risico's kunnen ontstaan (waardedaling).
- Ook op **Schouwen-Duiveland** zijn relatief veel kwetsbaar woningen van na 1990. In deze regio is 22% van de kwetsbare woningvoorraad gebouwd na 1990.

Bijlage B: Kansrijke (financiële) arrangementen voor de uitvoering

Hierna benoemen we op basis van de opgave, de inventarisatie en de leidende principes enkele hoofdlijnen in de selectie van kansrijke (financiële) arrangementen in Zeeland. We onderscheiden vier lijnen gericht op de aanpak van de woning zelf:

- een betere match maken tussen woning en bewoner
- fysiek verbeteren van woningen, denk aan het levensloopgeschikt maken van woningen en verduurzamen
- het aanpassen van de eigendomsstructuur, bijvoorbeeld van koop naar (midden)huur.
- het onttrekken aan de voorraad, voor woningen zonder toekomstwaarde en in gebieden waar verdunning een goede strategie is

De volgende arrangementen staan hieronder uitgewerkt. Telkens benoemen we waar deze arrangementen het best voor ingezet kunnen worden, dan wel of ze deels bijdragen, of niet bruikbaar zijn. Hierna werken we deze vier lijnen uit.

Figuur: Overzichtstabel arrangementen

Arrangement	Match woning en bewoner	Fysiek verbeteren (levenloopgeschikt en verduurzamen)	Aanpassen eigendomsstructuur	Onttrekken aan de voorraad
Strategisch verwerven in particulier bezit	Ja	Mogelijk	Mogelijk	Mogelijk
(Provinciale) (revolverende) transitieregeling voor dispositie en nieuwbouw/herstructurering	Ja	Mogelijk	Ja	Ja
Duurzaam en levensloopbestendig renoveren	Mogelijk	Ja	Nee	Nee
Gemengd woningfonds	Deels	Mogelijk	Ja	Nee
Inponden particuliere koopwoningen: huurwoningportefeuille opbouwen.	Ja	Mogelijk	Ja	Mogelijk
Verhandelbare ontwikkelingsrechten	Nee	Nee	Ja	Mogelijk
Transitie-exploitaties	Mogelijk	Mogelijk	Ja	Ja
Stedelijke herverkaveling	Mogelijk	Mogelijk	Mogeijk	Ja

B1. Arrangementen om woningen fysiek te verbeteren

Strategisch verwerven in particulier bezit

Toepassing/omvorming van de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (o.a. duur en focus)[2] waardoor particuliere woningen als eerste bij de gemeente aangeboden moet worden bij verkoop. Hierdoor wordt ook de opgave actief opgepakt in het particuliere domein. In Zeeland is dit een geschikte aanpak wanneer er op straat niveau een cluster van incourante grondgebondenwoningen is ontstaan. We vinden dit verder een aanpak die zich leent voor appartementencomplexen van particuliere eigenaren. Als de gemeente na verloop van tijd voldoende woningen in bezit heeft kan naar een alternatieve invulling of transitie gekeken worden. Tot die tijd is tijdelijke verhuur (door corporaties) aan tijdelijke arbeidskrachten of overige doelgroepen interessant. Inzet is vooral gewenst om ongewenste effecten te voorkomen, zoals opkopen door pandjesmelkers bij executieveilingen (of criminele activiteiten) en activiteiten in leegstaande of verpauperde panden of verkoop via veiling. We raden aan dit met name in probleemgebieden in te zetten, om incidenteel een verwerving mogelijk te maken om een doorbraak te forceren, waarbij u bewoners actief stimuleert te verhuizen.

Voorbeelden van mogelijke toepassingen:

- Toe te passen op probleemwoningen, vooral met verouderde woningen, veel leegstand en grote verdunningsopgave in particulier bezit.
- Gemeente of regio vestigt voorkeursrecht op een locatie/pand waardoor particulieren bij vrijwillige verkoop als eerste bij de gemeente /regio het bezit moeten aanbieden. Hierdoor bouwt de gemeente/regio een bestand op en kan na verloop van tijd eenvoudig verdund worden in het particuliere domein.
- Gemeente/regio moet een langetermijnvisie hebben waar wel en waar niet te saneren om een gefundeerde beslissing te nemen over aankoop of niet.
- Tijdelijke exploitatie om aanschafwaarde gedeeltelijk terug te verdienen (revolverende karakter).
- Als het bezit bij de gemeente komt, kan zij het verhandelbaar maken in het kader van de 'dispositie' opgave.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• in bezit krijgen van particulier bezit op slechte plekken • voorkomen dat particulier bezit in 'verkeerde handen' terecht komt • wachten op vrijwillig verhuizen van particuliere eigenaars van de woning • tijdelijke invulling van panden door corporatie of gemeente	• lange termijnplanning: afhankelijk van particuliere eigenaars voor in bezit krijgen van volledig gebied of gebouw • geen middel om druk op te voeren, voorkomen dat het erger wordt door ingrijpen • verwerving tegen marktwaarde, kan dure aangelegenheid worden

Een provinciale (revolverende) transitieregeling voor dispositie en nieuwbouw/herstructurering

De transitieregeling is een manier om private partijen te stimuleren om op een zakelijke en consistente manier een bijdrage te leveren aan het nieuwe marktevenwicht. Om in aanmerking te komen voor een financiering vanuit de regeling, moeten ondernemers een businesscase indienen die overtuigend is, goed inzicht geeft in de cash flow van het project en waar dispositie en nieuwbouw of herstructurering gekoppeld zijn. Alleen als er sprake is van de combinatie van sloop enerzijds en nieuwbouw of

[2] Instrument WVG bestaat al voor gebieden. Daarnaast is in het verlengde hiervan interessant om te zien of in bepaalde gebieden extra eisen kunnen worden gesteld om te voorkomen dat vastgoed in handen valt van verkeerde partijen. Op zich moeten notarissen het aankaarten als ze verwachten dat het om dubieuze transacties gaat (zwart geld, criminele activiteiten e.d.). Het is wellicht wenselijk om een aanscherping hierop te onderzoeken.

herstructurering anderzijds, kan een partij aanspraak maken op een financiering (lening, garantstelling of een gedeeltelijke subsidie) uit de transitieregeling.

Een transitieregeling voorziet in de regel slechts voor een deel van de financieringsbehoefte en maakt het aantrekken van meer private investeringen noodzakelijk. Om de juiste afwegingen te maken in het fonds (Welke partijen/projecten ontvangen een bijdrage vanuit het fonds?) is het van belang om pragmatisch en zakelijk te beslissen op basis van goed onderbouwde business cases en objectieve criteria.

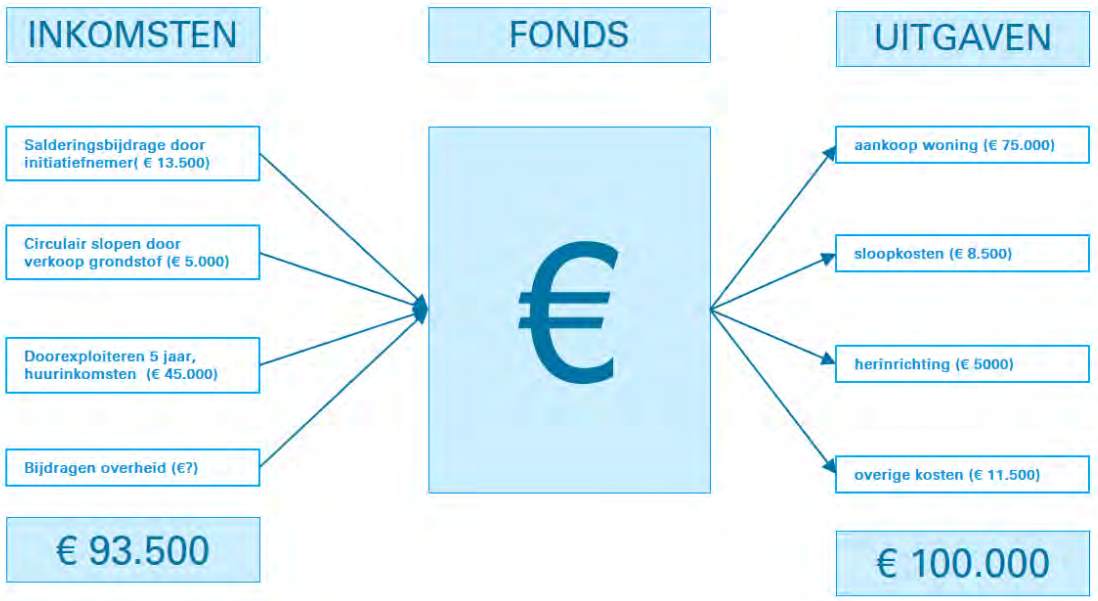
Voordelen	Nadelen/ randvoorwaarden
• werk maken van uit de markt halen woningen door aantrekkelijk perspectief te bieden voor eigenaars • beginnen bij quickwins, succes doorvertalen naar huiverige eigenaren	• afschrijving van vastgoed nodig om ontwikkeling op gang te brengen • zijn huurders bereid om te verhuizen en ruimte te delen • ontwikkelingsperspectief kansarm vastgoed gering (rendabel?) •

VOORBEELDEN VAN REGELINGEN BINNEN DE TRANSITIEREGELINGEN

LOKAAL SLOOPFONDS

Een voorbeeld van zo'n transitieregeling is een regionaal (of lokaal) sloopfonds, toegesneden op een financiële bijdrage voor sloopkosten om zo te komen tot het effectueren van bestemmingswijzigingen van woningbouw naar onbebouwde bestemmingen. Het fonds is voor het leeuwendeel revolverend. Revolverend betekent dat de inzet van de middelen uit het fonds na verloop van tijd terugvloeien in het fonds en opnieuw inzetbaar zijn.

Hieronder een schematisch rekenvoorbeeld.



VERDUNNINGSCHEQUE:

In particulier bezit wil een gezin het naastgelegen huis kopen dat al jaren leeg staat. De wijk/buurt moet verdunnen. Door van 2 huizen 1 te maken en daarmee het gezin te behouden komt een investeringscarrousel op gang. De cheque is een subsidie (aanmoediging) om deze regeling interessant te maken. De cheque wordt terugverdiend doordat minder gesloopt moet worden en mogelijk een extra woning bijgebouwd kan worden.

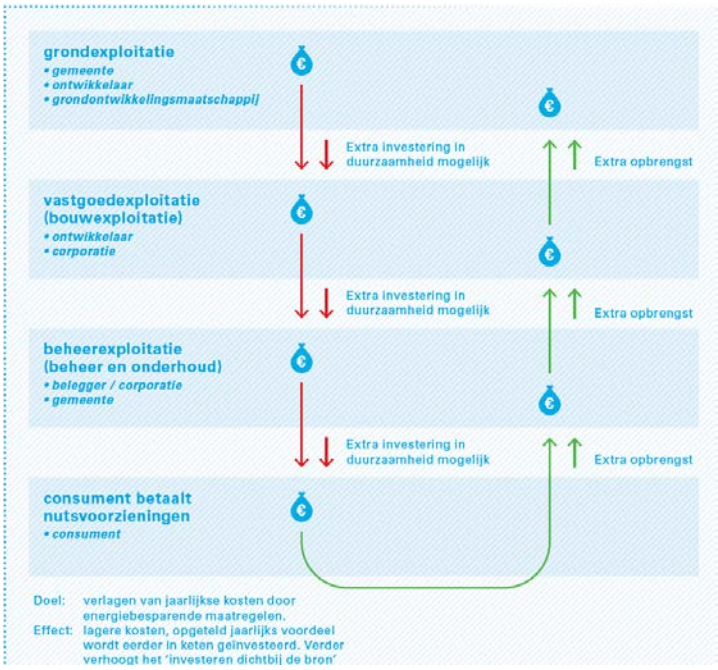
HUURKORTING:

De huurmarkt en de transitieopgave in het particuliere domein is in beweging te krijgen door ouderen die een grote woning hebben met huurkorting en begeleiding te verleiden tot een verhuizing. Experimenten hiermee leveren positieve resultaten op. Uit de evaluatie blijkt dat ouderen bereid zijn naar een kleinere woning te verhuizen als het verschil in huurprijs niet te groot is en als de corporatie hen begeleidt bij de verhuizing. Op deze manier komen er grotere eengezinswoningen voor jonge gezinnen vrij.

B2. Arrangementen voor duurzaam en levensloopbestendig maken

Stimuleren duurzaam en levensloopbestendig renoveren verhoogt het comfort van de bestaande woningvoorraad

De woningvoorraad in Zeeland is voor een groot deel verouderd en voldoet niet aan de wensen van de bewoners. Daarnaast zijn er veel energie onzuinige woningen en zijn er financiële risico's voor bewoners en corporaties als gevolg van stijgende energieprijzen (in niet duurzame woningen). Renovatie leidt tot courante energiezuinige woningen die voldoen aan huisvestingswensen en eisen van bewoners. Dit verhoogt de courantheid van woningen. Daarnaast is renovatie vaak duurzamer, goedkoper en minder schadelijk voor het milieu dan sloop- en nieuwbouw. Eigenaren kunnen daarbij gebruik maken van verschillende leningen van het SVN.

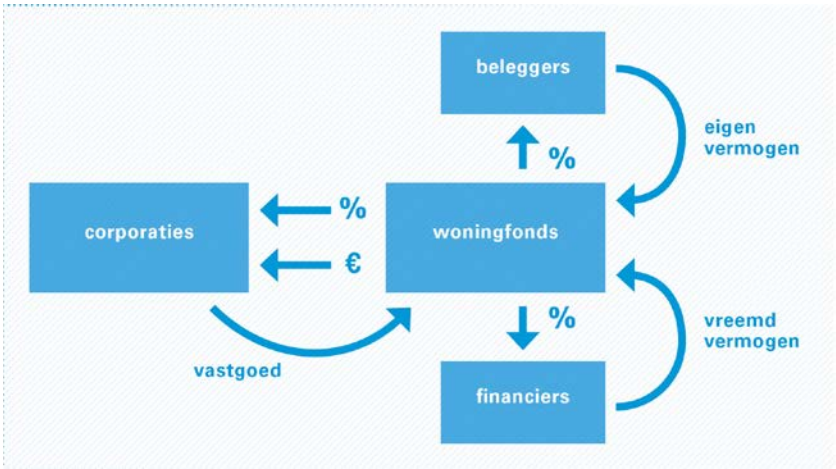


Renovatie bespaart vaak veel materialen en kosten voor bijvoorbeeld nieuwe wegen en riolering en voorkomt bouw- en sloopafval. Tegelijk biedt het renoveren van woningen een goede gelegenheid om de woningen energiezuiniger en gezonder te maken. Denk aan betere ventilatie en het oplossen van vochtproblemen.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• Aanpak incourant vastgoed en deze marktconform maken • Investeringen zorgen voor betere doorstroming op de woningmarkt • Incourant vastgoed omvormen en uit de markt halen • Sluit aan bij programma's provincie en rijk	• Niet elke renovatie leidt tot een waarde vermeerdering of verlening van de levensduur van de woning. • Is alleen aantrekkelijk bij sterk verouderde woningen. •

B3. Arrangementen om de eigendomsstructuur aan te passen

Gemengd woningfonds ondersteunt de samenwerking tussen woningmarktpartners



Bij een gemengd woningfonds gaan corporaties en institutionele of particuliere beleggers een samenwerking aan. Er wordt op basis van het woningbezit van de corporaties een portefeuille opgesteld van woningen van bij voorkeur boven de 145 punten op basis van het woningwaarderingsstelsel (prijspeil 2019). Dit zijn dus woningen boven de liberalisatiegrens. In ruil voor het inbrengen van de woningen krijgen de corporaties zowel aandelen als cash. De beleggers (en mogelijk financiers) brengen eigen en/of vreemd vermogen in en krijgen hiervoor aandelen.

De ingebrachte portefeuille wordt vervolgens op de meeste efficiënte wijze beheerd, wat vaak zal betekenen dat dit door een derde wordt gedaan, mede omwille van de transparantie. Vooraf zijn de deelnemers in het fonds onder meer de inbrengwaarde van het vastgoed, doelstellingen van het fonds en rendementseisen overeengekomen. Om de noodzakelijke efficiëntie te kunnen bereiken, moet de portefeuille een omvang hebben van een paar honderd woningen. De portefeuille heeft daarbij een bij voorkeur in spreiding qua locatie, type woningen, huurprijs en ouderdom. Het belangrijkste aandachtspunt bij dit arrangement is draagvlak en financiering.

Een gemengd woningfonds is interessant wanneer de woningen efficiënter worden beheerd dan nu het geval is, onderzoek heeft aangetoond dat corporaties gemiddeld genomen hogere beheerskosten hebben dan beleggers. Daarnaast sluit het gemengd woningfonds aan bij de discussie rondom het scheiden van DAEB en niet-DAEB activiteiten van corporaties en het juridisch of administratief scheiden ervan. Corporaties kunnen door middel van fondsvorming een gedeelte van hun eigen vermogen liquide maken, wat ze kunnen inzetten om te investeren in (het onderhoud van) sociale huurwoningen en om de verhuurdersheffing te voldoen. Fondsvorming is interessant voor beide partijen, aangezien de corporatie betrokken blijft bij het vastgoed, gemengde wijken ontstaan qua inkomensniveau en kan meedelen in toekomstig rendement en de belegger het risico van de woningen kan delen met de corporatie. Tot slot blijven de woningen ook daadwerkelijk huurwoningen en worden ze dus (voorlopig) niet uitgepond, wat positief is voor de doorstroming op de woningmarkt. Hierdoor is er eveneens geen sprake van een overvloed aan goedkopere koopwoningen.

Dit instrument zal in Zeeland overwegend ingezet worden met grotere particuliere beleggers. We vermoeden dat institutionele partijen, buiten de Zeeuwse steden beperkt of niet geïnteresseerd zijn. Mogelijk zijn lokale particuliere beleggers wel geïnteresseerd, aangezien zij andere eisen stellen aan het vastgoed, geschikte plekken beter kennen en door lokale verbondenheid eerder geneigd zijn om een samenwerking aan te gaan.
Eventueel is een koppeling te maken met de huurportefeuille. In dat geval beheren corporatie en belegger gezamenlijk een portefeuille, bestaande uit ingeponde particuliere koopwoningen, zie ook box over shared ownership en fondsvorming rond bijzondere niches in de woningmarkt, zoals arbeidsmigranten.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• extra bestedingsruimte voor corporaties, maakt activiteiten boven DAEB mogelijk • draagt bij aan gemengde wijken • laagdrempelig in de middenhuur instappen • veilige investering voor beleggers • efficiënter beheer van portefeuille, ervaringen omtrent efficiënte nemen corporaties weer mee bij breder beheer • werkt transparantie en professionalisering in de hand • geen sprake van staatssteun.	• moeilijk om op te zetten (o.a. door cultuurverschillen tussen corporaties en beleggers) • portefeuille heeft een minimale omvang nodig en moet aan rendementseisen voldoen • onduidelijkheid Rijksbeleid zorgt voor onzekerheden bij corporaties en beleggers • huidige wet- en regelgeving is complex en beperkend.

BIJZONDERE TOEPASSINGEN VAN GEMENGDE WONINGFONDSEN

1. SHARED OWNERSHIP HELPT OM VOORDELEN VAN HUUR TE MATCHEN MET VOORDELEN VAN KOOP

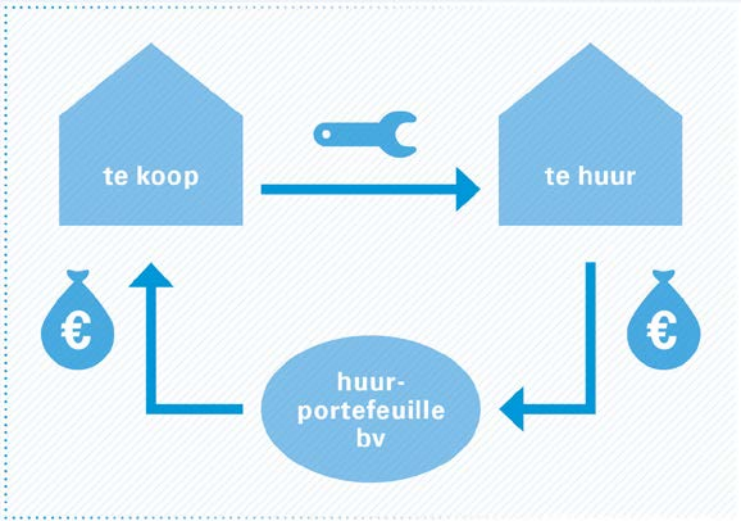
Regeling waarbij particuliere eigenaren van sloopwoningen een incentive krijgen om mee te werken aan sloop door hen de mogelijkheid te bieden mede-eigenaar te worden van een gelijkwaardige woning voor het deel dat ze daadwerkelijk aan kapitaal inbrengen, bijvoorbeeld 10 of 20%. Dergelijke regelingen worden toegepast in gebieden waarbij de opbrengst van een eigendomswoning zo laag is dat aanschaf van een andere eigendomswoning niet mogelijk is en de persoon in kwestie geen additionele financiering van de bank kan krijgen.

2. WONINGFONDS INZETTEN OP NICHEMARKTEN IN DE WONINGMARKT

Voor verschillende gemeenten is het mogelijk aantrekkelijk om in te zetten op nichemarkten op de woningmarkt, zoals het onderdak bieden aan arbeidsmigranten die voor de lange termijn of permanent zich in Nederland willen vestigen, zoals gezinnen.

Inponden particuliere koopwoningen: huurwoningportefeuille opbouwen.
Er is een te verwachten toekomstige mismatch in de eigendomsverhoudingen op de woningmarkt in Provincie Zeeland. Er zijn segmenten met overschotten (goedkope naoorlogse koopwoningen) en segmenten met tekorten (bijvoorbeeld middeldure levensloopbestendige huur- en koopwoningen). Overwogen kan worden in de regio's meer in te zetten op het inponden van koopwoningen ten faveure van de huurmarkt. Het kan daarbij gaan om verschillende segmenten: zowel dure huur van kwalitatief hoogwaardige woningen, als andere segmenten en mogelijk het afzetten van nieuwbouwwoningen in de beleggingshuur. Het gaat primair om acties in het opstarten van een huurportefeuille die ertoe leiden dat er meer dynamiek op de woningmarkt komt, waarbij private investeerders betrokken zijn. Inponden kan zo bijdragen aan een betere doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast kan het instrument helpen bij de verdunningsopgave en zorgt het voor een gezamenlijke aanpak wat meer investeringskracht meebrengt. Het kan gaan om diversiteit van segmenten:

- corporaties kopen koopwoningen op van executieveilingen voor sale en lease back, of reguliere huur;
- koopflats worden verworven om tijdelijk te verhuren en op termijn uit de voorraad te nemen;
- beleggers of corporaties kopen woningen uit de particuliere markt, deze worden verduurzaamd en daardoor huurrijp gemaakt;
- geschikte particuliere koopwoningen kunnen in een VVE fonds worden opgenomen gericht op geliberaliseerd huursegment.



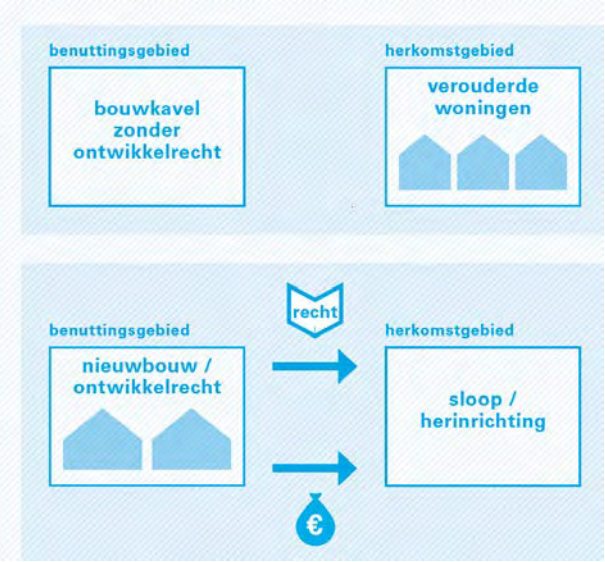
Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• Werk maken van gezonde portefeuillestrategie in de regio door toevoegingen kansrijk marktsegment • Twee vliegen in één klap: verdunning opgave en woningen courant maken voor verhuur • Samen sterk: opgave lastig door één corporatie of gemeente uit te voeren; samen meer kans op succes • Om neveneffecten van onverkoopbare particuliere woningen te verminderen een correctie doorvoeren op ontstane mismatch in eigendomsverhoudingen. • Eigenaren meenemen in cultuuromslag naar meer huur. • Huurwoningen zijn structureel minder waard dan koopwoningen, daarom worden koopwoningen onvoldoende vaak omgekat naar het huursegment	• Aandachtspunt: bij voorkeur koppelen aan duurzaam en levensloopbestendig renoveren en bouwen. • Aantrekkelijke marktsegmenten kunnen ook door marktpartijen opgepakt worden • Risico van staatssteun

Courante leegstaande koopwoningen worden met circa 15% korting (waardeverschil leegwaarde/ beleggingswaarde) verkocht aan het 'Zeelands woningfonds'. Dit woningfonds kan een gezamenlijke BV van de gezamenlijke woningcorporaties in Zeeland zijn dat voor infrastructuur, beheer en netwerk gebruik kan maken van de infrastructuur van de woningcorporaties.

B4. Arrangementen om woningen te onttrekken

Verhandelbare ontwikkelingsrechten met een salderingsregeling geeft sloop een waarde

Verhandelbare ontwikkelingsrechten geven de mogelijkheid tot kostenverevening van investeringen in bijvoorbeeld de sloop van woningen, doordat zowel het nieuwe programma als de sloop van het vastgoed een commerciële waarde genereren. Immers: zonder onttrekking van een woning (sloop, herbestemming naar een andere functie) is er geen nieuw recht op ontwikkeling van nieuwbouw en zonder dat nieuwe verhandelbare ontwikkelingsrecht kan er geen omgevingsvergunning worden verleend.



De ontwikkelrechten en plichten kunnen onderling worden verhandeld in een saldo-nul benadering. Zo kan een ontwikkelaar de verplichting van een investering overnemen van een andere investeerder en mag deze in ruil daarvoor meer programma (bijvoorbeeld in een hogere dichtheid – FSI) realiseren.

We benadrukken hierbij dat het wel cruciaal is om **allereerst afspraken te maken over aantrekkelijke en minder aantrekkelijke woonbuurten in de regio**. Belangrijk is te komen tot verankering daarvan in bijvoorbeeld een regionale structuurvisie of omgevingsvisie. Alleen zo kan dit gericht worden ingezet.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• Er ontstaat een commerciële waarde voor nieuw te ontwikkelen vastgoed, omdat de ontwikkelingsmarkt ingesnoerd is en het publiekrechtelijk alleen mogelijk is titels te vergeven wanneer in ruil hiervoor woningen uit de markt worden genomen; • In de woningmarkt is brede toepassing mogelijk, zeer geschikt bij uit de markt nemen van gestapelde corporatiecomplexen; • Heeft directe impact op kwaliteit woningmarkt; • Legt directe relatie tussen bestaand incourant aanbod en nieuw te ontwikkelen vastgoed; • Overheid is faciliterend en hoeft geen woningen te verwerven om te slopen.	• In arrangementen met particuliere eigenaren in appartementen ontstaan holdout problemen, waarbij deel eigenaren weigert te verkopen; • Nieuw arrangement en daardoor intensieve opstartfase; • Marktconform eerder mogelijk bij zeer lage aankoopwaarde van de te slopen voorraad, (circa 30.000-tot maximaal 65.000 euro per woning); in situaties met hogere waarde van te slopen woningen is de investeringsimpuls te laag. • Fiscale aspecten nog onbekend. • Twijfelachtig in hoeverre korting op verhuurdersheffing inzetbaar is in arrangement. • Minder zinvol in gebieden met voornamelijk een krimpopgave, waardoor sloop- en nieuwbouwopgave elkaar te ver ontlopen.

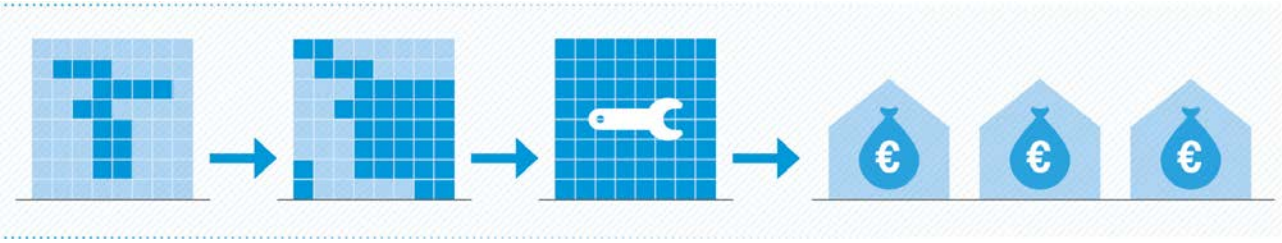
Transitie-exploitaties creëren verdienvermogen uit leegstand: faseren sloopopgave zo goedkoper

Met behulp van een tijdelijke exploitatie van de grond (tex) of van opstallen (trex) kunnen toch opbrengsten worden gegenereerd, vooruitlopend op een eventuele definitieve sloop en mogelijke bebouwde of onbebouwde (her)ontwikkeling. Bovendien wordt verder verval tegengegaan en zijn rentekosten vergoed. De transitie-exploitatie stuurt op kasstroom in plaats van op saldo. Het moet dienen als een vliegwiel, door de meerwaarde van kavels en gebouwen te herinvesteren in het gebied en daarmee nieuwe investeringen vanuit de markt te stimuleren.

We zien binnen Zeeland vooral toepassingen van transitie-exploitaties in twee gevallen:

- Bij appartementencomplexen met versnipperd eigendom die idealiter onttrokken moeten worden. Het gaat dan in de praktijk om hooguit een handvol complexen in enkele Zeeuwse steden.

- bij (beschermde) **dorpsgezichten met een historisch belang**, waarvan u het belangrijk vindt deze te behouden, maar waarbij eigenaren onvoldoende vermogen hebben om deze woningen goed te onderhouden. Het heeft dan de voorkeur deze woningen in te ponden, en door te exploiteren als huurwoningen, zodat er meer vermogen voor het investeren in de courantheid van de woningen ontstaat. In deze variant is geen sprake van sloop maar vooral van inponden.



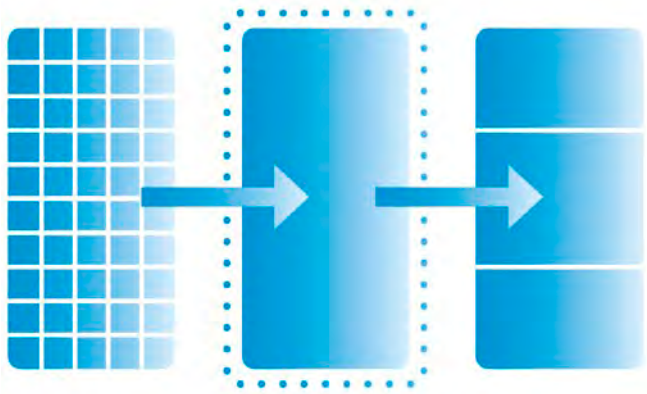
Hieronder de voor- en nadelen van dit arrangement en de eerste praktijklessen op een rij.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• start maken met het uit de markt nemen van de niet-toekomstbestendige particuliere voorraad. • arrangement waarbij er ook aandacht is voor opbrengsten (in de vorm van doorexploitatie). • levert grote bijdrage aan de veranderopgave. • het arrangement brengt tijdelijk meer huurwoningen op de markt, gunstig voor de groeiende groep 65-plushuishoudens • helpt verdere waardedaling van woningen te voorkomen. • onder gunstige financieringscondities is dit voor verschillende partijen (overheid, private marktpartijen & woningcorporaties) een interessante businesscase die op meerdere plekken toegepast kan worden.	• rendabele businesscase (marktconform) pas mogelijk bij lage aankoopwaarde van de op te kopen particuliere woningen; in situaties met hogere woningwaardes ontbreekt de investeringsimpuls voor beleggers.

Stedelijke herverkaveling biedt substantiële kostenvoordelen bij versnipperd eigendom

Stedelijke herverkaveling wordt in het buitenland (bijvoorbeeld in de Verenigde Staten, Frankrijk, Duitsland en verschillende landen in Azië) ingezet bij transformatie van gebieden. Er zijn overeenkomsten met traditionele gebiedsontwikkelingsmodellen, zoals een joint venture of een bouwclaim, maar bij stedelijke herverkaveling is geen sprake van verwerving, maar juist van uitruil van eigendom om een grotere ontwikkeling mogelijk te maken. Hierdoor zijn de kostenvoordelen ten opzichte van reguliere gebiedsontwikkeling naar schatting circa 20 tot 30%(!). In de Omgevingswet (Aanvullingswet Grondeigendom) is een regeling opgenomen om herverkaveling eenvoudiger te maken.

Stedelijke herverkaveling kan als vrijwillig door gebiedspartijen te kiezen instrument aantrekkelijk zijn voor de transitieopgave in sommige specifieke gebieden. We denken met name in wijken en buurten waar de huidige waarde van vastgoed laag is in vergelijking tot nieuw vastgoed en omdat sprake is van een versnipperd eigendom met diversiteit van eigenaren. We denken dat er in Zeeland relatief veel kleinschalige toepassingen van stedelijke herverkaveling zullen zijn. In de Omgevingswet (Aanvullingswet Grondeigendom) is een regeling opgenomen om herverkaveling eenvoudiger te maken. Het geeft de mogelijkheid de kosten van transformatie of



bron: Stec Groep

herontwikkeling te compenseren met de waarde die wordt gecreëerd. Wel is dit systeem alleen interessant als sprake is van positieve waardeontwikkeling, wat bij toevoeging van bebouwbaar vloeroppervlak eerder te garanderen is. Daarnaast kan een te groot aantal eigenaren (meer dan circa 25) de onderhandelingen compliceren. Bij een verplichte vorm leveren vooral de inbrengwaarde en onteigening grote blokkades op.

Stedelijke herverkaveling is een interessant instrument wanneer een gemeente geen gronden wil verwerven en toch een ruimtelijke ontwikkeling wil bewerkstelligen; wel dient de gemeente een faciliterende rol te spelen om het herverkavelingsproces op gang te brengen.

EEN WOM ONTSLUIT HET INVESTEREN IN DE TRANSITIE VAN ZEELAND VOOR WONINGCORPORATIES

Een regio WOM (Wijk Ontwikkelmaatschappij) (of een regionale/eilandgebonden variant) is een bijzondere variant op stedelijke herverkaveling, in de vorm van een specifieke regeling van meerdere woningcorporaties en/of andere private marktpartijen waarin herstructureringsprojecten in de woningbouw ondergebracht worden, om zowel de kapitaalbehoefte als de opbrengsten meer te stroomlijnen. Binnen de regeling van de WOM (Wijk Ontwikkelingsmaatschappij) zijn er vanuit het Rijk fiscale voordelen te genereren. Daarnaast kunnen in de portfolio van de WOM financiële tegenvallers van het ene project opgevangen worden door de inkomsten van andere projecten. Het is een methodiek om via gecombineerde projecten efficiency- en schaalvoordelen te behalen.

Voordelen	Nadelen/randvoorwaarden
• meerdere partijen die diverse projecten oppakken in een gebied betekent gedeeld risico, focus op eindresultaat en snellere uitvoering; • aanpak van grote gebieden met versnipperd eigendom (neuzen zelfde kant uit); • fasering van de opgave waardoor projecten met opbrengsten meer naar voren geschoven worden.	• wanneer veel eigenaren betrokken zijn vergt het onderhandelingsproces veel tijd; • inbrengwaarde van rechten bij voorkeur laag, om herontwikkeling financieel aantrekkelijk te maken en partijen op lange termijn te betrekken in de gebiedsontwikkeling; • mogelijk actieve rol van de overheid indien herverkaveling en onderhandeling niet van de grond komt; • het kan dat er alleen gekozen wordt voor gebouwen met een hoge opbrengst waarde. Hierdoor wordt niet geïnvesteerd in sociale bouw. • Positieve waardeontwikkeling is niet gegarandeerd • Wettelijk kader is nog ontoereikend (deelname is niet afdwingbaar, ook niet bij meerderheidsbesluit)

Ruimte voor Woonkwaliteit

Beleidsnotitie voor het mogelijk maken van kwalitatief gewenste woningbouw ondanks plancapaciteitsoverschot in de woning-marktregio Zeeuws-Vlaanderen

Provincie Zeeland

Ruimte voor Woonkwaliteit

Beleidsnotitie voor het mogelijk maken van kwalitatief gewenste woningbouw ondanks plancapaciteitsoverschot in de woningmarktregio Zeeuws-Vlaanderen

Datum	12 mei 2020
Auteur	Provincie Zeeland
Versienummer	1

Inhoudsopgave

1. Inleiding **4**
2. KWOZ, Omgevingsvisie, Woonagenda **5**
3. Probleemstelling **6**
4. Waarom aanpak plancapaciteit **7**
5. Kwalitatief gewenste woningbouwplannen **10**
6. Aanpak Ruimte voor Woonkwaliteit **11**
6.1. Plan van Aanpak 11
6.2. Juridische inbedding 13
7. Tijdpad, monitoring en evaluatie, middelen en instemming **14**
Bijlagen **15**
1. Achtergronden woonbeleid **15**
1.1. Ladder voor duurzame verstedelijking (2012) 15
1.2. Kwalitatief Woononderzoek Zeeland 15
1.3. Adaptieve woningbouwprogrammering 16
1.4. Huidige stand van zaken Zeeuwse woningmarkt 17
2. Toepassing provinciaal woonbeleid 2006 tot nu **18**
2.1. Woonmigratiebeleid 2006-2012 18
2.2. Regionale woningmarktafspraken 2013 19
2.3. Prognose 2015-100%-herijking 19
2.4. Prognose 2019 en huidige Ladderruimte 19
Colofon **20**

1. Inleiding

Deze beleidsnotitie is gemaakt om op korte termijn te zorgen voor een oplossing voor een urgent dilemma in de gemeenten Sluis en Terneuzen. Het is in de gemeente Sluis en Terneuzen momenteel niet meer mogelijk nieuwe woningbouwplannen te ontwikkelen door een overschot aan bestaande, meest verouderde woningbouwplannen. Tegelijkertijd zijn er wel woningbouwplannen (zoals het plan 'Bellamyhof' in Terneuzen en Oude Kerkstraat 20 in Sluis) waar in kwalitatief opzicht wel behoefte is en die een waardevolle aanvulling op de bestaande woningvoorraad en de ruimtelijke kwaliteit zouden betekenen.
De beleidsnotitie zorgt ervoor dat er voor deze twee gemeenten een grondslag wordt gecreëerd waardoor nieuwe woningbouwplannen, die een goede toevoeging zijn aan de bestaande woningvoorraad, toch door kunnen gaan dankzij een goede 'ladderonderbouwing' (zie paragraaf 1.1 van de bijlage).

De ***reikwijdte*** van deze beleidsnotitie beperkt zich op dit moment tot de gemeenten Sluis en Terneuzen omdat in deze gemeenten de problematiek van overcapaciteit recent aan de oppervlakte is gekomen. Bij de vaststelling van de regionale woningmarktafspraken Zeeuws Vlaanderen is geconstateerd dat er sprake is van een overcapaciteit aan woningbouwplannen. Door het plan 'Bellamyhof' blijkt dat hier urgent een oplossing voor gevonden moet worden. De ***status*** van de beleidsnotitie kan omschreven worden als een door het college van gedeputeerde staten van Zeeland onderschreven beleidsnotitie, waarin geduid wordt hoe er met het woningbouwbeleid wordt omgegaan bij het constateren van overcapaciteit in een woningbouwregio en hoe voor nieuwe woningbouwplannen desondanks een goede onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking mogelijk is. Het betreft dus geen beleidswijziging in de vorm van een herziening van het Omgevingsplan Zeeland 2018.

In de gemeente Schouwen-Duiveland is de problematiek van overcapaciteit aan woningbouwplannen al langer bekend. De regionale woningmarktafspraken van Schouwen-Duiveland gaven al in 2014 aanleiding om te deprogrammeren. De gemeente Schouwen-Duiveland heeft de opdracht van de Provincie Zeeland om te deprogrammeren opgepakt en heeft hier al veel ervaring mee opgedaan. De stappen die Schouwen-Duiveland in de deprogrammeeropgave al heeft gezet ook (en mogelijk andere gemeenten binnen Zeeland zullen gaan zetten), wordt vanuit onze regierol gemonitord en geëvalueerd. Het is mogelijk dat we met de gemeente Schouwen-Duiveland, in vervolg op de al gezette stappen binnen dit provinciale beleid, in een latere fase nog een nader Plan van Aanpak gaan vaststellen dat meer specifiek op de situatie op Schouwen-Duiveland is toegesneden. Dit geldt ook voor andere Zeeuwse woningmarktregio's die tegen het probleem van overcapaciteit aan dreigen te lopen. Vooralsnog is in de overige Zeeuwse woningmarktregio's geen sprake van een overcapaciteit aan 'harde' woningbouwplannen.

2. KWOZ, Omgevingsvisie, Woonagenda

De beoogde aanpak past binnen de nieuwe manier waarop Zeeuwse overheden gaan werken binnen de Zeeuwse Woonagenda en de Omgevingswet. Centraal hierbij staat het vertrouwen tussen overheden en het geven en nemen van verantwoordelijkheid bij de juiste keuzes bij het woonbeleid. De Zeeuwse Woonagenda is een gezamenlijke strategie 'in wording' van de Zeeuwse gemeenten en de Provincie Zeeland. Het beoogt de gedeelde opgaven die in Zeeland spelen op het gebied van 'toekomstbestendig wonen' aan te pakken. De Zeeuwse Woonagenda krijgt een vertaling in de Zeeuwse Omgevingsvisie. Hierbij is als doelstelling/ambitie geformuleerd:

In 2040 hebben we in Zeeland een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit 100% aansluit bij de vraag.

Voor de uitvoering van de Zeeuwse Woonagenda speelt het *Kwalitatief Woononderzoek Zeeland* (KWOZ) een belangrijke rol (zie paragraaf 1.2. van de bijlage). Hierin is de huidige stand van de Zeeuwse woningvoorraad onderzocht en afgezet tegen de kwalitatieve behoefte (woningtype, woonmilieu en locatie) van de Zeeuwse bevolking, nu en in de toekomst. Uit het KWOZ komt voort dat de focus steeds meer komt te liggen bij de aanpak van de bestaande woningvoorraad: van kwantiteit naar kwaliteit. Voor de verbetering van de woningvoorraad is het ook nodig om de juiste woningen toe te voegen. Een gezonde marktspanning is daarbij essentieel.
De problematiek van de overcapaciteit en de beoogde aanpak van deze beleidsnotitie zullen terugkomen in de Zeeuwse Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening in het kader van de Omgevingswet.

3. Probleemstelling

De Provincie Zeeland heeft te maken met een demografische transitie, waarbij de omslag van huishoudengroei naar huishoudendaling in steeds meer gebieden zal plaatsvinden. Door vergrijzing en ontgroening verandert de huishoudenssamenstelling in Zeeland ingrijpend. Er vindt een sterke toename plaats van oudere één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast is een groot deel van de Zeeuwse woningvoorraad niet energiezuinig. Hierdoor sluit de woningvoorraad onvoldoende aan op de vraag, zowel nu als in de toekomst.
Deze ontwikkeling doet zich voor in heel Zeeland, maar verschilt van gemeente tot gemeente. In Zeeuws Vlaanderen speelt dit sterk, waarbij dit in de gemeenten Terneuzen en Sluis verder bemoeilijkt wordt doordat er een overschot aan harde woningbouwplannen is ontstaan. In de gemeente Schouwen-Duiveland al langer sprake van een overschot aan harde woningbouwplannen en privaatrechtelijke overeenkomsten.

In deze transitiefase is het programmeren van woningbouw een lastige exercitie. Enerzijds komt dit, omdat gemeenten willen inspelen op kansen, anderzijds hebben gemeenten te maken met lange procedures, overeenkomsten en grondposities van derden, waardoor de werkelijkheid de oude plannen inhaalt. Het resultaat hiervan is dat overtollige plancapaciteit of ‘overcapaciteit’ gewenste ontwikkelingen in de weg zit. De Ladder voor duurzame verstedelijking (Besluit Ruimtelijke Ordening 3.1.6) schrijft namelijk voor dat de harde plancapaciteit de behoefte niet mag overstijgen, zie ook paragraaf 1.1 van de bijlage. Er is dus sprake van overcapaciteit als er meer en andere typen woningen gepland zijn dan waar behoefte aan is. Het gaat hierbij specifiek om ‘harde’ plannen, vaak bestemmingsplannen die zijn vastgesteld door de gemeenteraad of onherroepelijk zijn. Recentelijk is duidelijk geworden dat in de gemeenten Terneuzen en Sluis sprake is van overcapaciteit waardoor een goede ruimtelijke onderbouwing van nieuwe woningbouwplannen niet meer mogelijk is als er niets gebeurd.

Deze beleidsnotitie geeft weer hoe de Provincie Zeeland vanuit de regionale woningmarktafspraken Zeeuws Vlaanderen samen met de gemeenten Terneuzen en Sluis wil komen tot het wegnemen van deze plancapaciteit, zodat de gewenste woningbouw toch ontwikkeld kan worden. Hiermee gaan we aan de slag binnen de mogelijkheden die de wet ons bied. Voordat wordt benoemd hoe we de problematiek te lijf gaan, wordt eerst stilgestaan bij de redenen waarom overcapaciteit tot problemen leidt.

4. Waarom aanpak plancapaciteit

Het is belangrijk om stil te staan bij de vraag waarom het sturen op plancapaciteit in relatie tot de behoefte van belang is of anders gezegd: 'Wat voor zin heeft het bijhouden van plannenlijsten eigenlijk? Hoe draagt dit bij aan de doelen van het gemeentelijke en regionale woonbeleid? Bepaalt de markt niet gewoon wat en hoeveel gebouwd wordt?' Er zijn echter wel degelijk valide redenen om overcapaciteit te voorkomen en tegen te gaan en waarom het verstandig is als gemeenten/woningmarktregio's en Provincie hierop moeten sturen en monitoren.

Redenen om te sturen en te monitoren:

- ***Regierol:*** Als er teveel plannen zijn ten opzichte van de prognose kan dit voor de gemeente een verkleining van haar regierol op de woningmarkt betekenen. Gemeenten kunnen dan alleen afwachten of en wanneer plannen daadwerkelijk worden uitgevoerd. Dit terwijl sturing om de kwalitatieve mismatch te verkleinen steeds belangrijker wordt door de demografische transitie. Zolang er sprake is van overcapaciteit is er geen ladderruimte (zie ook paragraaf 1.1 van de bijlage). Daardoor is er geen speelruimte om de uitvoering van gewenste kwalitatief goede plannen te stimuleren, omdat elk nieuw plan de laddertoets niet zal doorstaan. De bestaande harde plannen worden door de ontwikkelaars gezien als belegging, waarbij het bij structurele prijsstijgingen loont om te wachten met ontwikkeling of het bouwtempo laag te houden. Dit is niet in het algemeen belang van inwoners en gemeenten.
- ***Procesrisico's:*** Voorkomen van planologisch-juridische procesrisico's door het indienen van bezwaarschriften van derden waardoor goede plannen vertraging kunnen oplopen of zelfs helemaal sneuvelen. Door het goed in beeld hebben van de ladderruimte (plancapaciteit, zowel kwantitatief als kwalitatief, afgezet tegen de behoefte) kunnen gewenste woningbouwplannen eenvoudig de laddertoets doorlopen. Als er geen ladderruimte is, of als dit niet goed in beeld gebracht is voor buitenstaanders/omwonenden, is het eenvoudig om het plan te doen sneuvelen bij de Raad van State of op zijn minst te zorgen voor forse vertraging.

Het voorkomen van overcapaciteit en het streven daarbij naar een goede ruimtelijke ordening is belangrijk, omdat:

- ***Leegstand.*** Als er meer nieuw gebouwd wordt dan het aantal huishoudens groeit, zal er leegstand ontstaan. Er zal niet direct in de níeuwe woningen leegstand ontstaan, omdat nieuwbouw steeds gewilder is (energietransitie). Leegstand ontstaat lager in de verhuisketen, in de straten die het minst gewild zijn door locatie, woningtype en staat van onderhoud. Dit leidt tot hoge maatschappelijke kosten (zie MKBA's van EIB[1] en het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland) als gevolg van verkrotting en het ontstaan van 'afvoerputjes'. De theorie dat door meer leegstand de herstructurering goedkoper wordt, gaat voorbij aan het feit dat er een fase aan voorafgaat die je de 'afvoerputfase' kunt noemen, die grote maatschappelijke, financiële en imagoschade met zich meebrengt. Tijdens deze fase worden woningen ongeacht de prijs niet meer gebruikt als woning, maar wel voor allerlei doeleinden die haaks staan op een gezonde woonomgeving (opslag, opkoop voor kamerverhuur, kweek en andere illegale activiteiten). Op zeer kleine schaal is het op sommige plekken in Zeeland al zichtbaar, in regio's als Oost-Groningen en Parkstad Limburg zijn hier al op grotere schaal negatieve ervaringen mee.

[1] MKBA Zeeuws Vlaanderen (EIB)

- ***Investeringsklimaat voor ontwikkelaars:*** Overcapaciteit en onvoldoende inzicht in plancapaciteit kan zorgen voor een slecht investeringsklimaat voor ontwikkelaars in een regio. Het kan leiden tot concurrentie tussen plannen binnen gemeenten en tussen gemeenten. Hierdoor worden er òf teveel woningen ontwikkeld, òf alleen de lucratiefste plannen ontwikkeld, òf de plannen worden maar half ontwikkeld, òf plannen gaan helemaal niet door. De ervaring in veel gemeenten leert dat het hebben van een beperkte, maar actuele planvoorraad leidt tot vlotte bouwstromen; de relatie 'bouwdynamiek' en 'omvang plancapaciteit' lijkt eerder negatief dan positief.
- ***Klimaat voor overheidsingrijpen:*** Overcapaciteit leidt tot een slecht klimaat voor overheidsingrijpen in de markt. Als er door het ontbreken van regie op het juiste schaalniveau overschotten aan plannen ontstaan, heeft het geen zin om te investeren in de woningmarkt met subsidies, goedkope leningen of gebiedsgerichte aanpak ('pas dweilen als de kraan dicht is').
- ***Duurzame ruimtelijke ontwikkeling:*** Het hebben van overcapaciteit zonder dat dit wordt tegengegaan, staat haaks op een duurzame ruimtelijke ontwikkeling. Dit is juist een kerntaak van lokale overheden; het toezien op een goede ruimtelijke ordening en het naleven van het Besluit ruimtelijke ordening horen daarbij. Niets doen kan het verwijt van taakverwaarlozing opleveren, zowel op gemeentelijk als provinciaal niveau. Het op de juiste wijze programmeren en deprogrammeren is een belangrijke vorm van ruimtelijke ordening. Omdat er sprake is van regionale woningmarkten is dit ook van provinciaal belang aangezien gemeenten die taak niet op regionaal of provinciaal niveau kunnen uitvoeren.

- ***Financieel toezicht:*** Voor de Provincie Zeeland geldt daarbij ook dat het financieel toezicht op gemeenten een kerntaak is die nauw samenhangt met ruimtelijke ordening en het voorkomen van overcapaciteit. Het gaat hierbij met name om de aankoop en exploitatie van gronden door gemeenten voor woningbouw (actief grondbeleid) en om contractueel of planologisch reeds bestemde, maar nog niet gerealiseerde woningbouw, die niet meer passend is. Gemeenten hebben daarbij onderling concurrerende belangen, die vanwege de eigen grondposities vergaande financiële consequenties kunnen hebben. Dit vraagt een krachtige regie vanuit de provincie om op inhoudelijke overwegingen zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte in de regio af te stemmen.
- ***Lobby:*** Ruimtelijke regie op woningbouw is een randvoorwaarde wanneer gelobbyd wordt om steun van het Rijk bij de herstructurering van de woningvoorraad. Ook de Rijksoverheid kijkt naar rendement en effectiviteit bij het geven van steun. Het hebben van een solide en transparant ruimtelijk beleid gericht op het voorkomen van overschotten en het behoud van een gezonde marktspanning is nodig voor een goed investeringsklimaat. Oftewel: niet dweilen als de kraan nog openstaat.

Conclusie: Het terugdringen van de overtollige plancapaciteit in een gemeente is belangrijk om te zorgen dat de gemeente weer aan het stuur komt te staan. Regie op de woningmarkt is juist nu van groot belang om te zorgen dat de kwalitatieve mismatch verkleind kan worden, zodat het gezamenlijke beleidsdoel gehaald kan worden. Het is van provinciaal belang dat overcapaciteit van woningbouwplannen samen met de woningmarktregio en de betreffende gemeenten wordt aangepakt. Dit provinciaal belang moet doorwerken in lokale besluitvorming. Hierbij is de rol van de provincie: regie voeren over integratie en afweging van ruimtelijke opgaven van (boven) regionaal belang. Alle instrumenten die de Provincie Zeeland tot haar beschikking heeft (capaciteit, middelen, juridisch instrumentarium) zullen worden ingezet om de regio's hierbij te ondersteunen.
De Provincie Zeeland streeft er uiteindelijk naar dat woningmarktregio's een adaptieve woningbouwprogrammering (paragraaf 1.4 van de bijlage) hanteren om te stimuleren dat er woningen worden gebouwd die bijdragen aan de gezamenlijke doelstelling van de Zeeuwse overheden: een toekomstbestendige woningvoorraad die in 2040 in kwantitatief en kwalitatief opzicht 100% aansluit op de vraag.

5. Kwalitatief gewenste woningbouwplannen

De vraag is wanneer woningbouwplannen in kwalitatief opzicht 'gewenst' zijn. Dit hangt namelijk samen met woningtype, woonmilieu en locatie. Dit is in het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland verder uitgewerkt. Ruimtelijke doelen als bundeling en zuinig ruimtegebruik dragen ook bij aan dit begrip. De volgende soorten woningbouwplannen kunnen over het algemeen gezien worden als kwalitatief wenselijk als er sprake is van:

- Woningen in het middenhuursegment binnen de grens bestaand stedelijk gebied of centrumdorps woonmilieu (zie ook kaart in bijlage 1.2).
- Appartementen of nultredenwoningen binnen de grens bestaand stedelijk gebied of centrumdorps woonmilieu.
- Woningen in een centrum stedelijk woonmilieu (volgens de woonmilieutypering van ABF-Research op basis van vijf woonmilieus, zie 1.2 van de bijlage), in dit geval de binnenstad van de kern Terneuzen.
- Invulling van leegstaand vastgoed binnen de grens bestaand stedelijk gebied of centrumdorps woonmilieu.
- Herstructurering door sloop en nieuwbouw.
- Woningbouwinitiatieven bedoeld voor de instandhouding van Rijksmonumenten of beeldbepalende gebouwen.

De woningmarkt, en daarmee ook de kwalitatief wenselijke woningbouwplannen, verschilt echter per woningmarktregio of gemeente. In het Plan van aanpak per gemeente kunnen hier aanvullende typeringen aan worden toegevoegd.

6. Aanpak Ruimte voor Woonkwaliteit

Om meerdere redenen is het terugdringen van overschotten aan harde plancapaciteit gewenst. Het terugdringen kan echter veel tijd kosten. Om in deze tussenperiode kwalitatief gewenste plannen toch te kunnen ontwikkelen, is het noodzakelijk om per gemeente specifieke maatwerk afspraken te maken. Hierbij wordt rekening gehouden met de bovenliggende regionale woningmarktafspraken. Voor een goede juridische inkadering is het nodig dat deze maatwerkafspraken moeten passen in het algemene provinciale kader zoals het opnemen in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Het gaat hier om afspraken tussen overheden onderling, maar ook richting andere belanghebbenden, zoals ontwikkelaars, grondeigenaren en omwonenden van nieuwe initiatieven. De afspraken zijn gericht op het creëren van een beleidsgrondslag waarmee in kwalitatief opzicht gewenste woningbouwplannen onderbouwd kunnen worden in het kader van een goede ruimtelijke ordening en de Ladder voor duurzame verstedelijking. Voorwaarde hierbij is dat in de tussentijd voortvarend wordt gewerkt aan het planologisch en privaatrechtelijk terugdringen van overtollige harde plancapaciteit, resulterend in een programmering van maximaal 100% van de behoefte in harde plannen.

Als er een door gemeente en Provincie Zeeland bestuurlijk geaccordeerd Plan van aanpak is, waarin onderbouwd wordt op welke manier de harde plancapaciteit teruggebracht wordt (inclusief tijdpad), is dit te gebruiken als argument om vooruitlopend op de acties van het Plan van aanpak kwalitatief goede toevoegingen aan de harde plancapaciteit toe te staan, ook al is er geen ladderruimte meer. De Provincie Zeeland wil zich hier hard voor maken, omdat dit uiteindelijk bijdraagt aan het gezamenlijke doel van het woonbeleid.

6.1. Plan van Aanpak

De situatie is in elke gemeente anders, een uniforme aanpak is daarom niet wenselijk. Per gemeente zal dus een Plan van aanpak op maat worden gemaakt. De acties kunnen bestaan uit de volgende onderdelen:

A. ***Voorkomen overcapaciteit:*** Grip op de omvang en kwaliteit van de plancapaciteit kan ontstaan door te voorkomen dat plancapaciteit ongewenst ontstaat of blijft bestaan, bijvoorbeeld door:
   a. Termijnen te stellen aan de geldigheid principeverzoeken (bijv. maximaal 1 jaar)
   b. Termijnen vast te leggen wanneer aan het intrekken van omgevingsvergunningen wordt voldaan (bijv. 26 weken tot een jaar)
   c. In het bestemmingsplan een regeling op te nemen met een termijn waarbinnen de nieuwe bestemming geëffectueerd moet worden. Bij het niet voldoen een wijzigingsbevoegdheid opnemen voor alternatieve bestemming, bijvoorbeeld agrarisch.
   d. In een afwegingskader duidelijk maken waaraan nieuwe woningbouwinitiatieven moeten voldoen (locatie, woningtypes etc.)
   e. Standaarden voor privaatrechtelijke overeenkomsten aan te passen, waarin onder meer het kostenverhaal vastgelegd wordt, einddatum wordt vastgelegd, voorzienbaarheid wordt gecreëerd en terughoudend wordt omgegaan met inspanningsverplichtingen.
   f. Bestaande rechten binnen bestemmingen te beperken, om te voorkomen dat meer dan 1 woning per perceel bebouwd kan worden.
   g. Bij nieuwe woningbouwplannen te werken met globale bestemmingsplannen met toepassing van wijzigingsbevoegdheden onder voorwaarden dat de ontwikkeling past binnen de regionale woningmarktafspraken. De gemeente kan telkens voor een deel van het totale plan gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid als de tijd daar rijp voor is. Het voordeel hiervan is dat niet het totale bestemmingsplan tot de harde plancapaciteit

wordt gerekend, maar slechts dat deel waar gebruik is gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid. Dit vraagt om een doordacht stedenbouwkundig plan, waarbij na elk deelplan een goede stedenbouwkundige afronding mogelijk is.

B. ***Overzicht aanbod en vraag*** In beeld brengen van de omvang van het overschot aan plancapaciteit: om het probleem aan te pakken is het nodig een compleet en actueel overzicht te krijgen van het aanbod aan plannen in de Planmonitor Wonen en de privaatrechtelijke overeenkomsten die er aan ten grondslag liggen. Doordat de kwalitatieve behoefte steeds belangrijker wordt en beter in beeld is, is het goed om dit aspect ook bij de plancapaciteit mee te nemen, omdat dit een deel van de oplossing kan vormen. Het gaat dus om huur, koop, prijzen, levensloopbestendigheid etc. Daarnaast is het ook belangrijk om de sloopopgave zo goed mogelijk in beeld te hebben. Dit geldt ook voor het scannen van bestaande plannen die wellicht woningtypes bevatten die eigenlijk niet ten laste zouden moeten vallen van de ladderruimte voor reguliere woningbouw, zoals woningen gericht op flexwonen of zware zorg.

C. ***Confrontatie aanbod en vraag:*** In beeld brengen hoe de kwalitatieve vraag zich verhoudt tot de bestaande woningbouwplannen van een gemeente door middel van een woonlocatieonderzoek. Hierdoor wordt duidelijk welke plannen nog uitgevoerd zouden moeten worden, welke plannen aangepast zouden moeten worden en van welke plannen afscheid genomen zou moeten worden. De basis hiervoor wordt gevormd door het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland (KWOZ) en de ruimtelijke uitgangspunten van de Rijksoverheid (ladder), de Provincie en gemeenten, zoals bundeling en zuinig ruimtegebruik.

D. ***Deskundigheid binnenhalen:*** Het inwinnen van hulp en juridisch advies over deprogrammeringsaanpak: dit is van belang om draagvlak over de haalbaarheid te krijgen. Advies moet worden gevraagd aan externe deskundigen. Daarnaast kan geput worden uit de ervaring die andere provincies in Nederland hebben met hun deprogrammeeraanpak en de juridische basis die zij daarvoor hebben gevonden in hun omgevingsverordening. Ook vanuit de Rijksoverheid is steun en hulp nodig.

E. ***Gesprekken met ontwikkelaars en grondeigenaren:*** Op basis van bovenstaande adviezen het gesprek aangaan met de ontwikkelaars of grondeigenaren. Mogelijk kan geschoven worden met grondposities of liggen er kansen hen te ‘verleiden’ hun reeds vastgestelde plannen in te ruilen (geheel of ten dele) voor de door de gemeente wél gewenste locaties. Door deze gesprekken wordt duidelijk wat de deprogrammeeropgave is per gemeente.

F. ***Deprogrammeren***: het schrappen van plancapaciteit. Voor het schrappen van plannen moet een traject gevolgd worden dat start met het creëren van voorzienbaarheid: in een structuurvisie of andere bestuurlijke visie moet aangekondigd worden dat de bestemming veranderd gaat worden binnen enkele jaren (‘passieve risico aanvaarding’). Daarna kan de bestemming aangepast worden. Dit kan door de betreffende gemeente gedaan worden, maar ook de Provincie Zeeland zou dit op zich kunnen nemen, eventueel voor meerdere gemeenten tegelijk. Het startpunt van deze aanpak is het inwinnen van juridisch advies over de best te volgen aanpak hiervoor. In juridisch opzicht is dit geen nieuwigheid meer en vaak elders al toegepast. Binnen Zeeland is de gemeente Schouwen-Duiveland de meest ervaren gemeente op dit gebied.

G. ***Relatie met bestaande woningvoorraad leggen:*** De problematiek van het plancapaciteitsoverschot heeft een directe koppeling met de aanpak van de bestaande woningvoorraad of leegstaand vastgoed. Het kan hierbij gaan om regelingen waarbij herstructureringsfondsen gevoed worden door ontwikkelaars van woningen of waarbij woningen alleen gebouwd mogen worden bij inlevering van meerdere ‘bouwtitels’ uit harde planvoorraad. Dergelijke regelingen dragen niet al-

leen bij aan het terugdringen van de overcapaciteit maar ook aan de herstructurering van de bestaande woningvoorraad.

6.2. Juridische inbedding

De gemeenten Sluis en Terneuzen kunnen een Plan van Aanpak vaststellen voor de terugdringing van de overcapaciteit aan woningbouwplannen. De gemeente Schouwen-Duiveland heeft een dergelijke aanpak al bijna doorlopen. Hierbij is duidelijk geworden dat het ontbreekt aan een degelijk juridisch raamwerk op provinciaal niveau in de vorm van een paragraaf in de Omgevingsverordening van de Provincie Zeeland.[2] De deprogrammeeraanpak wordt hierdoor bemoeilijkt en de juridische- en financiële risico's voor gemeenten worden hierdoor vergroot. De Provincie Zeeland trekt zich dat aan, omdat de aanpak van overcapaciteit van provinciaal belang is. Om die reden zal in het kader van de Zeeuwse Woonagenda met gemeenten verkend worden op welke manier de risico's verkleind kunnen worden. Op basis hiervan zal een voorstel worden gemaakt voor Provinciale Staten om de Provinciale Omgevingsvisie en Provinciale Omgevingsverordening hierop aan te vullen. Hiermee zal duidelijkheid wordt gecreëerd en juridische en financiele risico's voor gemeenten en Provincie Zeeland worden weggenomen. Dit sluit aan bij de constatering in het Omgevingsplan Zeeland 2018 dat het instrumentarium rond wonen heroverwogen moet worden en dat dit kan leiden tot een aanpassing van het Omgevingsplan of de Omgevingsverordening. Omdat de situatie in elke regio anders is, zal hierbij sprake zijn van regionaal maatwerk. Dit regionale maatwerk is overigens niet anders dan een uitwerking van de ladder en een goede ruimtelijke ordening, welke eisen in wezen van meet af aan voor iedere gemeente hebben gegolden.

[2] Zie ook rapport I&O Research: "Verkenning rollen op de woningmarkt; Rolverdeling tussen Rijk, provincies, regio's en gemeenten" in opdracht van Ministerie van BZK, maart 2020

7. Tijdpad, monitoring en evaluatie, middelen en instemming

In het Plan van aanpak wordt een voorlopig ***tijdpad*** opgenomen waarin de acties benoemd worden. Hierin worden de acties A tot en met G, plus eventuele aanvullende acties, in een tijdlijn geplaatst. Na het nemen van de eerste stappen wordt duidelijk wat een realistisch tijdpad is waarop gestuurd kan worden. Belangrijk hierbij is dat er regelmatig tussenrapportages worden gemaakt voor de besturen van de betreffende gemeente, regio's en Gedeputeerde Staten van Zeeland, minimaal eens per half jaar. Als er geen voortgang zichtbaar is, komt de werking van het Plan van aanpak in gevaar, omdat aantoonbaar moet zijn dat de overcapaciteit weggewerkt wordt. De tussenrapportages zijn daarom belangrijk omdat hierbij wordt ***gemonitord en geëvalueerd*** hoe de voortgang is van het definitieve tijdpad en hoe er bijgestuurd moet worden.

De Provincie Zeeland stelt ***middelen*** en capaciteit beschikbaar om de benodigde onderzoeken en acties A tot en met G zoals genoemd bij hoofdstuk 6 te begeleiden, te financieren en te ondersteunen.
Als in een gemeente een plan van aanpak voor terugdringing van de overtollige plancapaciteit is vastgesteld kunnen in kwalitatief opzicht gewenst woningbouwplannen (zie hoofdstuk 5) in procedure gebracht worden. Gedeputeerde Staten reageren, verwijzend naar het plan van aanpak, met ***instemming*** op dergelijke plannen die in de voorontwerp- en ontwerpfase worden aangeboden, omdat hiermee wat de Provincie Zeeland betreft bij wordt gedragen aan de gezamenlijk doelstelling op het gebied van wonen en er sprake is van een goede onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De deprogrammeeropgave wordt hierdoor wel verhoogd met het aantal woningen dat door het in kwalitatief opzicht gewenste plan wordt mogelijk gemaakt.

In de andere gevallen (geen vastgesteld Plan van Aanpak of in kwalitatief opzicht ongewenst woningbouwplan) worden de plannen op de gebruikelijke manier voorgelegd en getoetst aan het provinciaal beleid met inzet van de ruimtelijke en juridische instrumenten waarover de provincie beschikt op basis van de Wro (zienswijze, reactieve aanwijzing), dan wel, te gelegener tijd, de Omgevingswet.

Bijlagen

1. Achtergronden woonbeleid

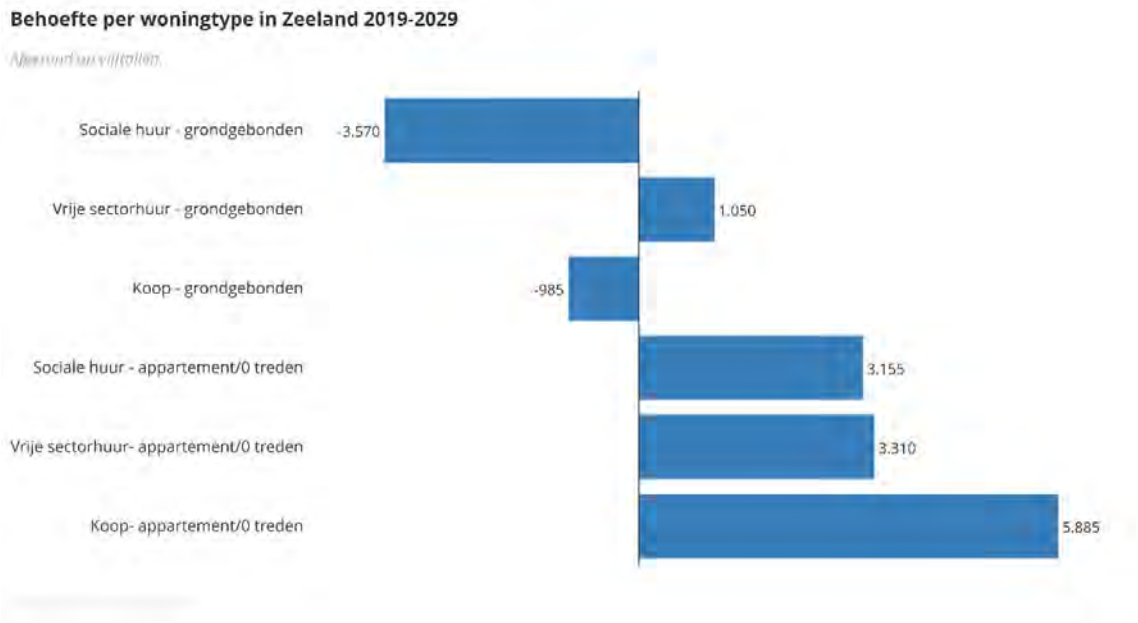
1.1. Ladder voor duurzame verstedelijking (2012)

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in 2012 van kracht geworden in het Bro (art 3.1.6). De strekking hiervan is dat voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen de behoefte aan moet worden getoond en dat bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied onderbouwd moet worden dat het erbinnen niet kan. De ladder vloeit voort uit de SER ladder die in 2007 is ontwikkeld voor het beperken van de wildgroei aan bedrijventerreinen en het stimuleren van herstructurering. Het is de enige betekenisvolle ruimtelijk sturende regel vanuit de Rijksoverheid. Het is primair een instrument waarmee tot een gebalanceerde regionale ontwikkeling (bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik) kan worden gekomen. Hierdoor worden op het juiste schaalniveau afgewogen keuzes gemaakt over de nieuwe ontwikkelingen en wordt leegstand voorkomen.

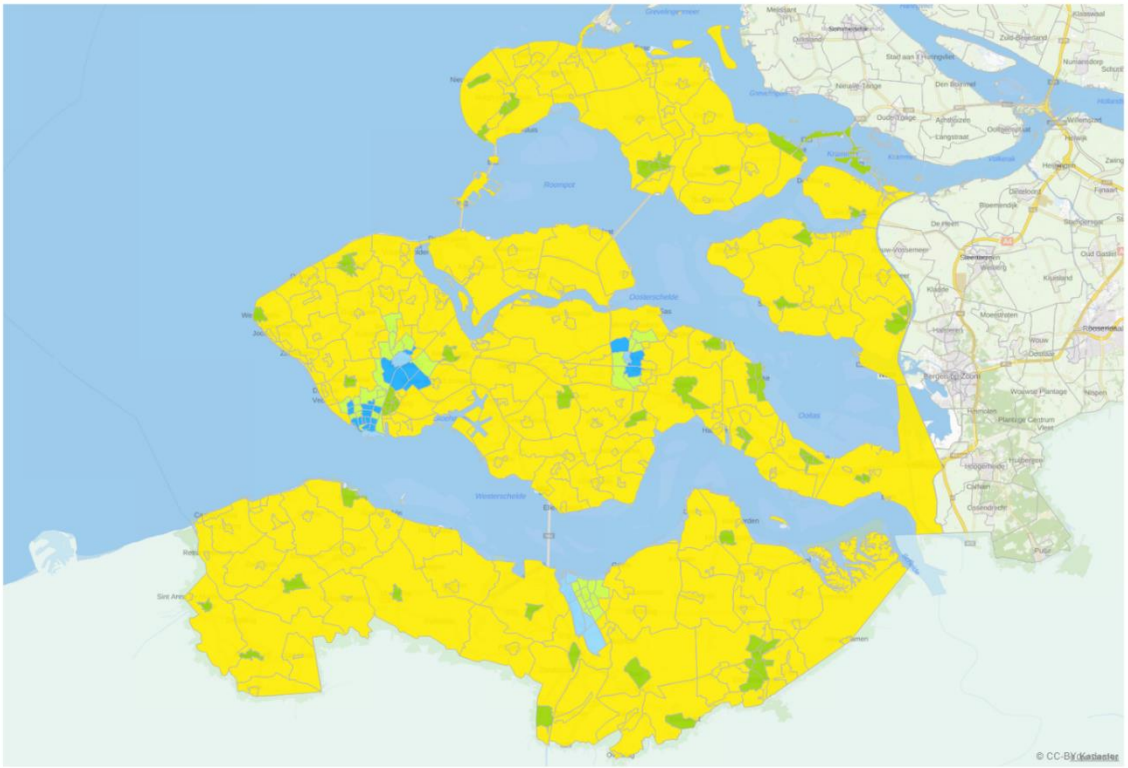
Sinds 2012 is veel jurisprudentie ontwikkeld die de reikwijdte van de begrippen afbakent. In 2017 is de tekst van de ladder vereenvoudigd, waarbij de mobiliteitseis (derde trede) is komen te vervallen en waarbij een 'uitgestelde laddertoets' mogelijk is gemaakt. Ook is er een online handleiding ontwikkeld via: [Handreiking Ladder voor Duurzame Verstedelijking Rijksoverheid]

1.2. Kwalitatief Woononderzoek Zeeland

Omdat de mismatch op de woningmarkt vooral kwalitatief lijkt te zijn, maar onvoldoende in beeld, is door de Provincie Zeeland en gemeenten in Zeeland het Kwalitatief Woononderzoek Zeeland gemaakt. Dit brengt in beeld waar in kwalitatieve zin behoefte is in aanvulling op de bestaande woningvoorraad. In onderstaand figuur is de behoefte per type woning en per PMC (product-markt-combinatie) weergegeven.



De komende tien jaar zullen er in Zeeland vooral appartementen of nultredenwoningen toegevoegd moeten worden door nieuwbouw of verbouw.



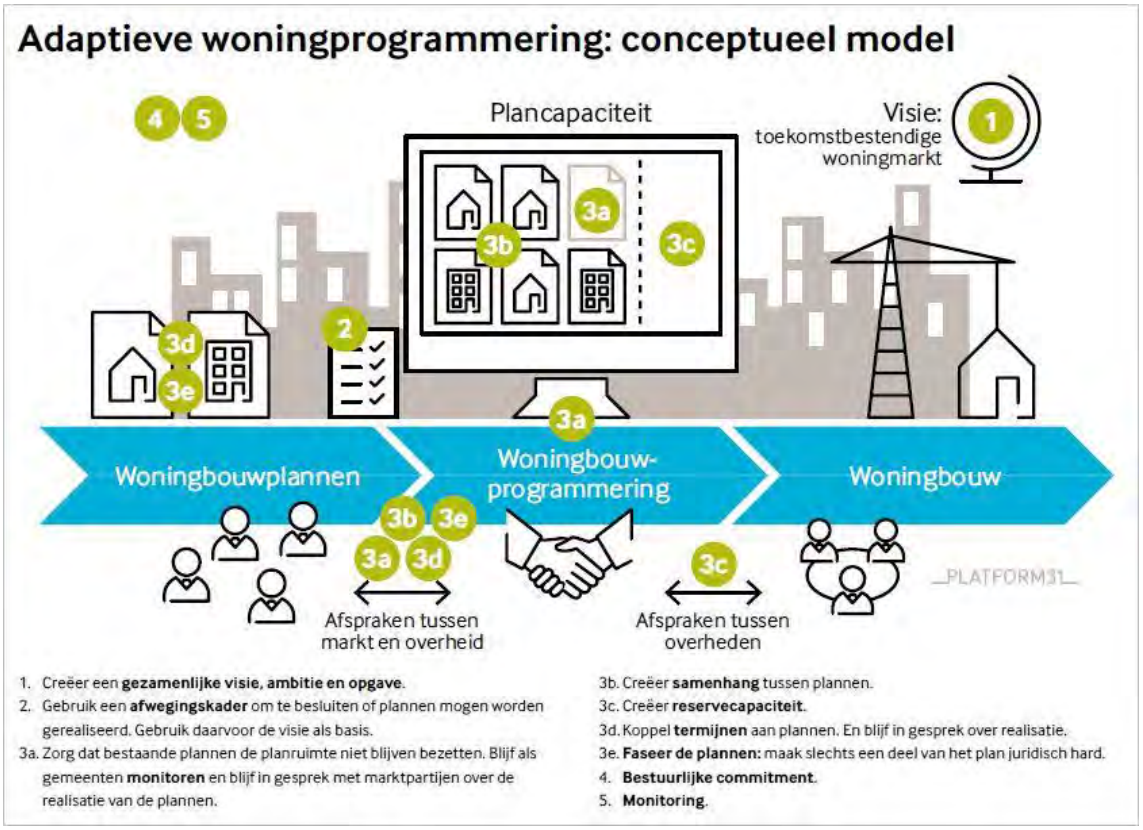
Centrum Stedelijk | Buiten Centrum | Groen Stedelijk | Centrum Dorps | Landelijk Wonen

Eenheid: Woonmilieutypologie (5-indeling)

Bovenstaande kaart laat de woonmilieus zien op basis waarvan de woonvoorkeur van woonconsumenten doorgaans is ingedeeld (ABF Research woonmilieu indeling met vijf klassen).

1.3. Adaptieve woningbouwprogrammering

Adaptieve woningbouwprogrammering is er op gericht om de woningbouwprogrammering op een betere manier aan te laten sluiten op de marktvraag. Het is een model om adaptiviteit in te brengen bij de manier waarop een woningbouwprogramma tot stand komt. Dat helpt gemeenten, provincies en markpartijen om in te spelen op voorbijkomende kansen en veranderende omstandigheden. Belangrijk hierbij is het hebben van ‘speelruimte’, want zonder speelruimte is er geen mogelijkheid om een alternatief in te brengen. Het voorkomen en terugdringen van overcapaciteit zijn hierbij essentieel. Vervolgens is een regionale visie, afwegingskader en bestuurlijk commitment noodzakelijk om te opereren. Nieuwe plannen moeten daarbij zoveel mogelijk gefaseerd ontwikkeld worden en gebonden aan eindtermijnen. Monitoring is een belangrijke randvoorwaarde. In onderstaande afbeelding is het concept weergegeven. De rapportage is te vinden via Publicatie Platform 31 Adaptieve woningprogrammering .



1.4. Huidige stand van zaken Zeeuwse woningmarkt

Landelijk is recent onderzocht door ABF Research in opdracht van het Ministerie van BZK in hoeverre er voldoende woningen zijn in Nederland. Sinds de woningbouwcrisis is het woningtekort in Nederland recent opgelopen tot 3,5%. Regionaal zijn de verschillen echter groot; de tekorten hopen zich vooral op in de Randstedelijke regio's en de stedelijke regio's erbuiten, zoals Groningen, Arnhem-Nijmegen en Eindhoven. Zeeland is de enige provincie met een woningoverschot, met name in Zeeuws-Vlaanderen. In de afgelopen jaren is de woningvoorraad meer toegenomen dan de huishoudengroei, het aantal woningen dat door nieuwbouwplannen kan worden gebouwd overschrijdt de woningbehoefte voor de komende tien jaar. Kortom: in kwantitatief opzicht is er niet overal behoefte aan extra woningbouwplannen, door de kwalitatieve mismatch is er wel aanleiding om woningbouwplannen te maken.

Er wordt soms zelfs boven de vraagprijs geboden op woningen in heel Zeeland; dan lijkt er toch sprake van schaarste aan woningen? In kwantitatief opzicht zijn er voldoende woningen en voldoende woningbouwplannen. Er is dus geen sprake van een tekort, waardoor de prijzen hoger zouden worden. Wel is er een kwalitatieve mismatch, waardoor de doorstroming van het toenemend aantal ouderen stokt en verhuisketens niet ontstaan of te kort zijn. Het aanbod te koop staande woningen wordt daardoor steeds kleiner, waardoor prijzen oplopen. Daarnaast geldt dat onderzoek heeft aangetoond dat prijsstijgingen van de afgelopen jaren voor het allergrootste deel zijn toe te schrijven aan de toevloed van geld op de woningmarkt door de lage rente, belastingvrij schenken, lage overdrachtsbelasting en (buitenlandse) beleggers op de woningmarkt. Dit leidt in combinatie met het feit dat het aanbod in Nederland niet reageert op de prijsontwikkeling tot stijgende prijzen van woningen.
In de Zeeuwse situatie geldt daarbij ook:

- De tweede woningmarkt is erg in trek bij particuliere beleggers door de lage rente. Deze markt is in essentie een andere markt dan de woningmarkt: iedereen moet wonen, maar niet iedereen

moet een tweede woning. Als het economisch minder gaat, de rente stijgt of als het fiscaal minder aantrekkelijk wordt dan worden deze woningen als eerste in de verkoop gedaan. Lokale zoekers op de woningmarkt worden verdrongen door kopers van tweede woningen als hier geen beleid op wordt gevoerd.

- De toevloed van arbeidsmigranten zorgt in combinatie met de lage rente voor een toenemend aantal woningen dat wordt opgekocht voor het verhuren per kamer/matras aan arbeidsmigranten (ook wel 'buy to let' genoemd). Dit wordt gezien als een zeer lucratieve investering. Aangezien kleine woon-werkafstanden van arbeidsmigranten niet de hoogste prioriteit hebben en de kwaliteit van woningen ook ondergeschikt is, worden de woningen voor deze doeleinden vooral gekocht in gebieden waar woningen het goedkoopst zijn, bijvoorbeeld Oost-Groningen, Tiel en in Terneuzen Sluiskil en Sas van Gent. Ook hier geldt dat dit een andere dynamiek heeft dan de woningmarkt. Als arbeidsmigranten elders beter gehuisvest worden of als het economisch minder gaat, dan komen deze woningen allemaal op de markt.

Kortom: de prijsstijgingen worden niet veroorzaakt doordat er te weinig woningen gebouwd worden, maar door de kwalitatieve mismatch en de toevloed aan geld op de woningmarkt. Overigens zijn de prijsstijgingen in Zeeland het laagst van Nederland.

2. Toepassing provinciaal woonbeleid 2006 tot nu

2.1. Woonmigratiebeleid 2006-2012

In de eerste helft van 2000 werd duidelijk dat de tijden van demografische groei eindig waren. De strategie van toen was gericht op het voorkomen van krimp door het aantrekken van nieuwe inwoners. Naast een imagocampagne werd ingezet op 'woonmigratie' of 'wooneconomie'. Het idee hierachter was dat als er zeer aantrekkelijke woningen zouden worden gebouwd, dit zou zorgen voor extra migratie naar Zeeland. Hiervoor werd o.a. het concept 'woonpark' bedacht, waarbij in het buitengebied woningbouwprojecten zouden worden gerealiseerd die ook als kostendrager voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit zouden dienen. De contingenten werden bovendien afgeschaft: voortaan zou aan de hand van jaarlijkse planningslijsten alleen aangetoond moeten worden dat voldaan werd aan de zogenaamde 'bundelingspercentages' die voor elke regio werden vastgelegd in het Omgevingsplan 2006-2012.

Het resultaat van dit beleid was dat de plancapaciteit van gemeenten sterk steeg. Elke gemeente achtte zichzelf aantrekkelijk genoeg om met extra woningbouw extra inwoners aan te trekken. Hierdoor ontstond er een concurrentie tussen bouwplannen binnen en tussen gemeenten. Dit kwam niet ten goede aan het vertrouwen in de uitvoerbaarheid en aan het minimum aan voorverkoop dat vereist is om een plan daadwerkelijk uit te voeren. De woningbouwcapaciteit van alle plannen bedroeg uiteindelijk het drie- tot vijfvoudige van de behoefte. Daarnaast zorgde het concept 'woonpark' tot een hausse aan initiatieven in het buitengebied, waarbij niet altijd het oplossen van een ruimtelijk probleem voorop stond. Dit was aanleiding om in 2011 een herziening van het provinciaal omgevingsplan op te stellen waarbij afscheid genomen werd van het woonpark concept en waarbij de prognose als plafond werd ingesteld bij het maken van planningslijsten. In de periode 2011-2014 is door de verschillende regio's veel inzet gepleegd op het terugdringen van de plancapaciteit. Dit kon, omdat het voornamelijk nog om 'zachte' plannen ging.

2.2. Regionale woningmarktafspraken 2013

De komst van de Ladder voor duurzame verstedelijking was aanleiding om op basis van het Omgevingsplan Zeeland 2012-2018 met de regio's regionale woningmarktafspraken te maken. Door deze afspraken kon de regio aantonen dat er regionaal afgestemd is over de plannen die binnen de kaders van de ladder ontwikkeld kunnen worden. De Provincie Zeeland ondersteunt het maken van deze afspraken door het geven van informatie en richtlijnen. De regionale woningmarktafspraken hebben de instemming nodig van de Provincie Zeeland, in het uiterste geval dwingt de Provincie Zeeland regionale afstemming af.

De regionale woningmarktafspraken van de Zeeuwse regio's werden in 2013 en 2014 vastgesteld. De afspraken bevatten een uitgebreide lijst van harde en zachte plannen die de kwantitatieve behoefte (destijds berekend op 130% van de huishoudengroei) vaak iets overschreed. De afspraken hadden vooral betrekking op de aantallen en niet zozeer op de kwalitatieve vraag, hoewel ook toen een sterk vermoeden was dat er sprake was van een groeiende kwalitatieve mismatch.

Bij de vaststelling door Gedeputeerde Staten is gevraagd om de overplanning bij een herijking verder terug te dringen. In de praktijk bleek dit belemmerend te zijn voor nieuwe ontwikkelingen, omdat terugdringen van harde plancapaciteit niet makkelijk is. Het schrappen van harde plannen, maar vaak ook zachte (dus nog niet vastgestelde bestemmingsplannen), is niet aantrekkelijk als er sprake is van privaatrechtelijke overeenkomsten met ontwikkelaars of als er sprake is van plannen op gemeentelijke grond met hoge boekwaardes. Er kwamen hierdoor weinig nieuwe woningbouwplannen bij, omdat het enerzijds 'vol' zat en omdat het anderzijds midden in de woningbouwcrisis was.

2.3. Prognose 2015-100%-herijking

Met de komst van de nieuwe Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2015, die begin 2016 werd vastgesteld, werd de verwachte groei van de woningbehoefte positiever, o.a. doordat de immigratie van Belgen structureel hoog bleek en daardoor meegenomen kon worden in de prognose. Jurisprudentie wees inmiddels uit dat de bestaande regionale woningmarktafspraken niet meer konden functioneren als goede onderbouwing van de ladder: bij de afweging van behoefte versus plannen in de regio bleek dat alleen 'harde' plannen meetellen bij de plancapaciteit, en dat de harde plancapaciteit niet boven de behoefte uit mag komen, dus 100% van de huishoudengroei, in plaats van 130%. De regio's hebben de regionale woningmarktafspraken met deze gegevens herijkt. Dit leidde met name in de regio Walcheren tot een patstelling door de omvang van de harde plancapaciteit en de zachte plancapaciteit op gemeentelijk grondbezit met hoge boekwaardes.

2.4. Prognose 2019 en huidige Ladderruimte

De Provinciale bevolkings- en huishoudenprognose 2019 heeft geleid tot een bijstelling naar boven door een hoger buitenlands migratiesaldo en een positiever binnenlands migratiesaldo. Hierdoor is de ruimte voor nieuwe woningbouwplannen, de ladderruimte, in alle regio's verruimd. Door de groeiende dynamiek op de woningmarkt sinds 2013 zijn echter veel woningbouwplannen gemaakt en planologisch hard gemaakt waardoor in sommige regio's de ladderruimte in rap tempo werd gereduceerd tot nul. De achterliggende oorzaak dat veel plannen niet tot ontwikkeling komen, ligt in het gegeven dat ze niet meer aansluiten op de marktvraag of doordat de jaarlijkse bouw getemporiseerd wordt.

Colofon

Tekst

Provincie Zeeland

[redacted]

Beeld

Beeldbank

Contact

[redacted]

www.zeeland.nl

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 10 november 2017 17:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: inze. en extern deskundige

Beste mensen,

Jullie hebben inmiddels wel begrepen dat er een ona. ankelijk onderzoek komt naar het proces rond de regionale woningmarktafspraken Walcheren door een externe deskundige. In eerste instan e is [redacted] van TU Del. /OTB hiervoor benaderd. Deze kon er geen jd voor maken en suggereerde Pieter Hooimeijer van de Universiteit Utrecht. Hij heeft wel jd en zin. [redacted] heeft onderstaande mail gestuurd. Hieronder ook een link naar zijn CV

[redacted]

Ik probeerde jullie te bereiken, maar kreeg alleen [redacted] te pakken. Ik wil bij [redacted] langsgaan om de situa e toe te lichten en de opdracht te bespreken en bij te stellen. Het zou fijn zijn als jullie ook meegaan zodat jullie ook kunnen toelichten hoe de situa e in jouw gemeente is en hoe de afgelopen periode ervaren is. Als provincie zijn we formeel natuurlijk wel opdrachtgever. Wat [redacted] hieronder geschreven heeft is dus niet in beton gegoten, het is een eerste aanzet. [redacted]n ik waren het er wel over eens dat we het niet moeten gaan juridificeren maar meer inhoudelijk moeten insteken, vandaar dat ik jullie er graag bij wil hebben.

Ik stel voor om contact te leggen met [redacted] om een aantal data te vragen waarop we langs zouden kunnen komen en dat ik deze data vervolgens bij jullie neerleg. Ik kreeg hem deze week telefonisch niet te pakken, ik ga het maandag weer proberen.

Fijn weekend!

Geachte [redacted]

Vorige week hebben we even telefonisch contact gehad over de behoefte van onderzoek en advies rond de woningmarkt op Walcheren in de provincie Zeeland. De gemeenten en provincie bevinden zich momenteel in een impasse wat betreft het vaststellen van regionale woningmarktafspraken. Afgelopen vrijdag is er bestuurlijk overleg geweest tussen provincie en gemeenten Vlissingen, Middelburg en Veere. Tijdens het overleg is een voorstel gedaan om uit die impasse te komen.

Het voorstel is het laten uitvoeren van een onafhankelijk deskundig onderzoek en een bijbehorend advies op de aanpak en het proces dat gericht is op het maken van regionale woningmarktafspraken.

Het onderzoek en het advies zou zich vanuit een onafhankelijke deskundigheid moeten richten op:
De bevindingen over de kenmerken, werking en toekomst van de woningmarktregio Walcheren.
De bevindingen over de aanpak en het proces bij de totstandkoming van de regionale woningmarktafspraken van Walcheren en de rol die de partijen daarbij hebben gespeeld.
De bevindingen over de rol van de provincie bij de regionale sturing op het gebied van woningmarktafspraken.
De bevindingen over de manier waarop uit de huidige impasse gekomen kan worden en welke inzet daarbij van de betrokken partijen verwacht kan worden.

Zoals vorige week al aangegeven willen we u vragen dat onderzoek te doen en advies te geven. Voor een nadere toelichting stel ik voor dat een ambtelijke vertegenwoordiging contact met u opneemt om de vraag verder toe te lichten en afspraken te maken over de werkzaamheden, planning, opdrachtverlening, e.d.

Ik hoop u hiermee voldoende informatie te hebben gegeven om tot nadere afspraken en overeenstemming van de opdracht te komen. Mocht u nog vragen of opmerkingen hebben. Neem dan gerust even contact met mij op per mail of telefoon [redacted]

Bij voorbaat dank voor uw reactie!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 15 november 2017 17:32
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: beves. ging afspraak 23-11

Beste [redacted]

Zoals afgesproken beves. g ik hierbij de afspraak voor volgende week donderdag de 23e november om 11 uur. Tijdens dit gesprek kan toegelicht worden waar precies behoefte aan is, zodat u kunt komen tot een goede opdrachtformulering en bijbehorende offerte. De Provincie Zeeland is opdrachtverlener, maar wij hechten er veel waarde aan dat het resultaat van uw onderzoek gedragen wordt door de gemeente. Ik heb daarom gevraagd wie van de gemeenten mee willen, dit zijn:

[redacted]

We hebben afgesproken in het Unnikgebouw kamer 6.02 aan de Heidelberglaan in Utrecht.

Zoals afgesproken zal ik relevante stukken toesturen, dat zal ik een dezer dagen doen. De gemeente Middelburg zal apart stukken mailen via WeTransfer, omdat het een pakket met chronologisch overzicht bevat.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland

[redacted]

Terugkoppeling gesprek met [redacted] (Utrecht 23-11-2017)

Aanwezig: P[redacted]

De aanwezigen vanuit Zeeland zetten uiteen waarom we bij [redacted] zijn uitgekomen en welke vraag we hebben. Er is uiteengezet wat er in het verleden is gebeurd met de regionale woningmarktafspraken, de pogingen om deze te herijken en de huidige conflictsituatie met bezwaarschriften in twee zaken (brief van Provincie Zeeland en het bestemmingsplan Essenvelt). Tijdens een bestuurlijke bijeenkomst met vertegenwoordigers van alle betrokken partijen op 3 november is afgesproken dat een onafhankelijk deskundige wordt ingeschakeld om te adviseren over de gang van zaken. Het advies zou met name gericht moeten zijn op het gevolgde proces, in hoeverre dit adequaat is verlopen, welke rol de verschillende partijen hierbij hebben gespeeld. Ook zou geadviseerd moeten worden hoe dit dossier verder op gang geholpen kan worden.

[redacted] heeft de stukken bekeken en ziet kansen vanuit zijn expertise om hier een advies over te geven. Zijn expertise heeft vooral betrekking op de werking van de woningmarkt, het schaalniveau daarbij en de beleidsingrepen die daarbij horen. Hij onderscheidde drie adviesvragen:

- Inhoud: Werking van de woningmarkt: inzicht in de woningmarkt Walcheren nu en in de toekomst, in hoeverre is er sprake van één woningmarkt, wat is verstandig om te doen qua woningbouwbeleid op Walcheren? [redacted] geeft aan dat zijn expertise vooral op dit vlak ligt.
- Proces: hoe zijn de regionale woningmarktafspraken tot stand gekomen, welke rol heeft elke partij gespeeld in het proces om te komen tot herijkte regionale woningmarktafspraken, op welke momenten zijn verkeerde keuzes gemaakt of standpunten ingenomen? Dit vraagt vooral om een bestuurlijk-planologische deskundigheid die [redacted] niet heeft. Hij stelt voor om hier collega [redacted] of [redacted] bij te halen.
- Mediation: Om uit de impasse te kunnen komen is mediation als interventie een optie. Dit is bestuurlijk door de partijen niet als wens uitgesproken en vraagt om een 'zwaargewicht' met ervaring op dit gebied. [redacted] ziet hier voor zichzelf geen rol in.

Vanuit gemeenten en provincie is aangegeven dat mediation op dit moment niet aan de orde is omdat dit niet als adviesvraag is afgesproken. Wel is nadrukkelijk benoemd dat een onafhankelijk deskundig advies op het gevoerde proces gewenst is. Een optie zou dan zijn om het advies te richten op het proces en in een tweede fase ook de inhoud te onderzoeken als de partijen dit wensen. [redacted] legt daarbij de vraag op tafel of een advies over het gevoerde proces zin heeft of dat dit partijen bij elkaar brengt. Volgens hem lijkt het erop dat de onenigheid vooral veroorzaakt wordt doordat er verschillend gedacht wordt over de werking, vraag en aanbod van de Walcherse woningmarkt. Dat zou er voor pleiten om zowel inhoud als proces tegelijkertijd en in samenhang te onderzoeken.

Afgesproken wordt dat:

- [redacted] contact zoekt met [redacted] (informeel) of hij bij het advies betrokken wil worden.

- De gemeenten en Provincie Zeeland een gezamenlijke onderzoeksopdracht formuleren, waarbij op basis van bestuurlijke consultatie gekozen wordt voor een van volgende twee opties:
    - alleen een advies over het gevoerde proces bij het herijken van de regionale woningmarktafspraken. Hierbij komt de rollen en posities van de provincie en gemeenten aan bod, de financiële achtergrond van de gemeenten, de rol van de art. 12 status van Vlissingen, etc. Na afronding van dit traject zou gekozen kunnen worden om dit inhoudelijk te verdiepen
    - het combineren van een advies over inhoud en proces in samenhang. Door beide trajecten te combineren kan mogelijk tijd gewonnen worden en ontstaat er een wisselwerking tussen beide trajecten. Het is voldoende om het inhoudelijk advies beschouwend van aard te laten zijn, het is dus niet de bedoeling dat de woningmarktverkenningen gedetailleerd worden overgedaan oid.

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 24 november 2017 15:08
Aan: [redacted]

Beste [redacted]

Dankjewel voor het verslag. Ik heb aan het eind van de tekst een aantal aanpassingen ingevoegd.

Fijn weekend. [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 24 november 2017 10:49
Aan: [redacted]
Onderwerp: gisteren

Beste mensen, [redacted]

[redacted] hebben jullie nog opmerkingen over het de terugkoppeling? Als het allemaal in orde is dan ga ik dit met [redacted] delen. Sowieso is het goed om een overleg te plannen op korte termijn om tot een opdrachtomschrijving te komen, daar neem ik wel het ini a ef toe.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

P Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 november 2017 11:13
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: gisteren
Bijlagen: Terugkoppeling gesprek met [redacted]

Beste mensen, hierbij dan de defini eve versie. Ik stel voor om dit aan onze bestuurders voor te leggen om te vragen voor welke van de twee op es we gaan. Ik zal een afspraak plannen om de opdrachtbeschrijving te maken zodat er een offerte kan worden opgesteld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 november 2017 10:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: gisteren

Goedenmorgen collega's,

Ik kan mij ook vinden in de laatste versie !

Hoe is bij jullie het vervolg?
Ik denk dat ik het verslag ter kennisname aan B&W breng.
Formeel is natuurlijk de provincie opdrachtgever.
[redacted] wat verwacht jij nog van ons?

Gr

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 november 2017 10:15
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: gisteren

Beste allen,

Gezien de meningen van eenieder en het water bij de wijn principe mag het van mij ook de laatste versie worden. Ik ben benieuwd hoe de bestuurders er tegen aan gaan kijken.

Groet, [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 november 2017 8:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: gisteren

Eens met de laatste opmerkingen van [redacted].
Wat mij betre. mag dit de defini eve versie worden. Ik neem aan dat [redacted] daar voor zorgt?
@[redacted] er zijn nu diverse versies langs gekomen, kun je de defini eve versie in het document zelf ook als dusdanig aanmerken, om verwarring te voorkomen?

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 24 november 2017 15:43
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: gisteren

Dag eenieder,

Hierbij mijn opmerkingen op de passages van [redacted]
In mijn beleving zijn er uit het overleg met [redacted] 2 op es gekomen om dit aan te pakken. De aannames of deze wel niet zo zijn besproken in het BO van 3 nov is hiertoe niet te zake doende en moeten we neerleggen bij de bespreking de op es met onze bestuurders.

Goed weekend,
[redacted]

[redacted]

Inbreng Middelburg (deel)vragen onderzoek procesgang woningmarktafspraken

1. De provincie heeft de huidige afspraken tussen de drie gemeenten (looptijd 2013-2022, evaluatie in 2018) in 2013 goedgekeurd. Welke gevolgen heeft het intrekken van deze goedkeuring voor het proces? En wat is in dat geval de status van de in 2013 goedgekeurde afspraken?
2. Geldt de mogelijkheid van tussentijds intrekken ook voor de nieuw te maken afspraken? Hoe hard zijn in dat geval de te maken afspraken?
3. Kan de provincie eenzijdig nieuwe 'afspraken' vaststellen, zoals in juli 2017 is gebeurd? Welke status moet hieraan worden toegekend? Mag gelet de (nog niet behandelde) bezwaren die Middelburg en Veere hiertegen hebben, Vlissingen gebruik maken van deze in juli 2017 verzonden brief ter onderbouwing van haar bestemmingsplannen (Claverveld, voorontwerp in procedure sinds begin december)?
4. Wat is de rol die partijen bij de totstandkoming van deze 'afspraken' hebben gespeeld?
5. Wat is de invloed van de artikel-12 status van Vlissingen geweest bij de totstandkoming van nieuwe woningmarktafspraken? In hoeverre zou de artikel-12 status een rol mogen spelen?
6. Als drie gemeenten samen afspraken maken, die door de provincie worden getoetst, wie bepaalt dan welke uitgangspunten gehanteerd (moeten) worden? Wat is de rol van de afzonderlijke gemeenteraden, die elk, gebaseerd op de laatste afspraken, hun eigen beleid hebben vastgesteld?
7. Hoe kom je tot een logische verdeling van te plannen woningaantallen tussen de drie Walcherse gemeenten, zodanig dat hiervoor draagvlak ontstaat? Welke uitgangspunten zouden daarbij gehanteerd moeten worden?
8. Wat is daarbij de betekenis van de provinciale huishoudensprognoses (2015) per gemeente voor de planning op Walcheren, welke rol spelen deze in het proces? Mag een gemeente haar 'eigen' prognose als uitgangspunt nemen voor beleid?
9. Welke invloed zouden de sinds 2013 daadwerkelijk gerealiseerde woningaantallen, in relatie tot de in dat jaar gemaakte afspraken, bij het maken van nieuwe regionale woningmarktafspraken moeten hebben?
10. Wat is de betekenis van het 'overplannen' voor de daadwerkelijke realisatie van woningen?
11. Hoe moet worden omgegaan met overcapaciteit die in 2013 in de planning is opgenomen (maar die nu volgens de provincie niet meer toegestaan is)?
12. Hoe verhoudt de duurzaamheidsladder zich tot marktvraag en woonvoorkeuren?
13. Hoe verhoudt de duurzaamheidsladder zich tot de regio en de individuele gemeenten, gelet op de sterk uiteenlopende prognoses per gemeente en de onderliggende marktvraag?

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 december 2017 15:12
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: vragen voor [redacted] etc
Bijlagen: Inbreng Vlissingen.docx

Urgen e: Hoog

Dag [redacted]

Bijgaand onze vragen in aanvulling op het lijstje van Middelburg.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 7 december 2017 13:16
Aan: [redacted] in [redacted]
Onderwerp: vragen voor [redacted] etc

Hoi [redacted], heb je nog additionele vragen voor het onderzoek?

Van [redacted] heb ik wel een paar dingen gekregen

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland

[redacted]

Inbreng Vlissingen (deel)vragen onderzoek woningmarktafspraken:

In aanvulling op de vragen van Middelburg:

1. Hoe maken we de kwalitatieve vraag naar woningen concreet en toewijsbaar (in woonmilieu en locatie)?
2. Wat zijn de basis uitgangspunten waar gezamenlijk overeenstemming over moet zijn om solide regionale woningmarktafspraken te kunnen maken (succes en faalfactoren voor een dergelijk proces)?
3. Hoe ondervang je de invloed van grondzaken/financiën op de regionale woningmarktafspraken?
4. Welke invloed zouden daadwerkelijk gerealiseerde migratiesaldi en de daaruit zichtbare trends een rol moeten spelen bij het maken van woningmarktafspraken?
5. Heeft een onherroepelijk bestemmingsplan voor Essenvelt met een plancapaciteit van 400 woningen gevolgen voor de 'ladderruimte' zoals bedoeld in de vigerende woningmarktafspraken van 2017? En zo ja, welke?
6. Is de gemeente Middelburg t.a.v. het bestemmingsplan Essenvelt er aan gehouden om de vigerende woningmarktafspraken uit 2017 te moeten hanteren?
7. In de Walcherse woningmarktafspraken 2013 is opgenomen dat indien er eerder marktvraag voor een locatie is dan is uitwisseling in tijd met ander project mogelijk om optimaal in kunnen spelen op de vraag vanuit de markt. Wat is er minimaal voor nodig om deze marktvraag aan te kunnen tonen?
8. De verdunning in herstructureringsopgaven die in de gemeente Vlissingen de afgelopen ca. 15 jaar heeft doorgevoerd heeft geleid tot een afname van huishoudens in de gemeente Vlissingen. Dit heeft er toe geleid dat een groot aantal inwoners zijn verhuisd vanuit Vlissingen naar andere gemeenten. De provinciale huishoudensprognoses (2015) is mede gebaseerd op migratiebewegingen in het verleden. In deze prognose is niet/nauwelijks rekening gehouden met de doorgevoerde verdunningsslag in Vlissingen. Zijn de provinciale huishoudensprognoses 2015 op juiste wijze tot stand gekomen? Had er meer rekening gehouden moeten worden met de gevolgen van deze herstructureringsopgaven?
9. De afgelopen 5 jaar is het aantal verhuisbewegingen tussen Vlissingen en Middelburg vrijwel in evenwicht. In de periode (jaar 2005 – 2015) die ten grondslag heeft gelegen bij de totstandkoming van de provinciale huishoudensprognoses (2015) was sprake van een verhuisoverschot van Vlissingen naar Middelburg. De afgelopen 5 jaar is daar een kentering in gekomen. Wat is de invloed van een dergelijke ontwikkelingen op het bepalen van de marktvraag van afzonderlijke gemeenten binnen één woningmarktregio?

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 5 december 2017 12:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Keuze op es naar aan eiding van over eg met [redacted]
Bijlagen: Mogelijke onderzoeksvragen.pdf

Hallo allemaal,

Zoals eerder aangegeven hierbij ter voorbereiding op het overleg van vanmiddag de vragen die we jdens het onderzoek graag beantwoord zouden zien.

Mogen we uit de discussie die op secretarisniveau inmiddels is ontstaan over welke variant van onderzoek gewenst is overigens de conclusie trekken dat Vlissingen en de provincie de voorkeur geven aan de tweede op e, combina e van proces en inhoud?

Tot vanmiddag!

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 28 november 2017 14:38
Aan: '[redacted]
Onderwerp: Keuze op es naar aanleiding van overleg met [redacted]

Hallo allemaal,

De bevindingen van het overleg van afgelopen donderdag zijn teruggekoppeld aan en besproken met onze wethouder. De conclusie is dat we willen gaan voor de eerste optie, in lijn met wat ook de uitkomst was van het overleg op vrijdag 3 november: een onderzoek naar c.q. advies over het gevoerde proces. [redacted] heeft van ons college overigens ook alleen maar mandaat voor een onderzoek naar de procesgang, een onderzoek naar de inhoud zou een nieuw besluit van het college vragen. Komen we er gaandeweg het traject achter dat we toch onderzoek naar de inhoud gewenst is, dan kunnen we daar altijd nog toe besluiten. Proces en inhoud gaan dan ook niet door elkaar lopen. Uitkomsten van het onderzoek naar het proces kunnen invloed hebben op hoe naar de inhoud wordt gekeken, met wellicht ook gevolgen voor andere regio's.

De conclusie vanuit het overleg van afgelopen donderdag is dat [redacted] hiervoor niet de aangewezen persoon is. Dat hij wel een rol kan spelen bij een op de inhoud gericht onderzoek, is geen reden om het onderzoek daarom maar uit te breiden met de inhoud. We zullen op zoek moeten naar een andere persoon.

Aanstaande dinsdag is er overleg gepland over onder meer de onderzoeksvraag. Vooraf zullen we vragen waarvan wij vinden dat deze aan bod zouden moeten komen nog rondsturen.

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 27 november 2017 11:13
Aan: [redacted]

Beste mensen, hierbij dan de definitieve versie. Ik stel voor om dit aan onze bestuurders voor te leggen om te vragen voor welke van de twee opties we gaan. Ik zal een afspraak plannen om de opdrachtbeschrijving te maken zodat er een offerte kan worden opgesteld.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 6 december 2017 11:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: onderzoeksvragen [redacted]

[redacted]

[redacted]

Ik heb nog wel twee aanvullende vragen voor de onderzoeksopzet voor [redacted]
Dit zijn ze:
Hoe zorgen we ervoor dat in de RWA meer de nadruk komt te liggen op de kwalita eve vraag en de woonmileius waarin we moeten bouwen.
Hoe kunnen we inspelen op de lokale verschillen en aantrekkelijkheden binnen de regionale woningmarkt.

Ik hoop dat je deze vragen, of de strekking ervan, mee kan nemen.

Succes,

Gr

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Volg gemeente Veere

Face Twit You Instr Live

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 december 2017 16:21
Aan: [redacted]

Dag [redacted]

B&W hee. besloten:

Uitvraag onderzoek Walcherse woningmarktafspraken
Het college besluit:
conform
in te stemmen met voorliggende opdracht, onder voorwaarde dat:
- in het deel "De Terugblik" zowel bestuurskundig als inhoudelijk onderzoek wordt gedaan en advies wordt gegeven;
- beide delen onlosmakelijk onderdeel uit maken van één en dezelfde opdracht.

Groet,
[redacted]

[redacted]

Website: www.vlissingen.nl
Zie ook: www.scheldekwartier.nl

Van: [redacted] [[redacted]
Verzonden: woensdag 20 december 2017 14:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Hoi [redacted] ik ga het lezen.
Weet je of jullie college gisteren iets gevonden heeft over de opdracht aan [redacted]?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 december 2017 09:33
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: FW: breoepschri. versie 2.0
Urgen e: Hoog

Goedemorgen [redacted]

[redacted]

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
[redacted]er 2017 18:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: breoepschrift versie 2.0
Urgen e: Hoog

Beste [redacted]n [redacted],

[redacted]

Fijne avond!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 8 februari 2018 19:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: defini ef offerteverzoek Onderzoek regionale woningmarktafspraken Walcheren

---

Urgen e: Hoog

Geachte [redacted]

Hartelijk dank voor uw offerteverzoek. We zijn met veel plezier aan de slag gegaan. Het is een uitdagende opdracht.

Mijn rol is het ondersteunen van [redacted] bij het opstellen van de offerte en bij het uitvoeren van het onderzoek. Vandaar dat ik u benader.

Binnen het departement Sociale Geografie en Planologie ben ik belast met de organisa e en uitvoering van toegepast onderzoek (kennisvalorisa e).

De offerte-aanvraag hee. geleid tot de volgende vragen:

1. Wat is de achtergrond van de ar kel 12 status van de gemeente Vlissingen?
2. Volgens onze planning is het opleveren van een conceptrapport op 15 maart en een eindrapport op 23 maart niet haalbaar, gezien het grote aantal vragen dat moet worden beantwoord en de ruimte in de agenda van de hoogleraren. Is het mogelijk het jdschema aan te passen? Wij zouden het concept-rapport kunnen inleveren in week 14, uiterlijk op 6 april 2018.
3. Inleveren van de offerte op donderdag 15 februari komt agendatechnisch voor ons wat ongelukkig uit. Is het een probleem als de offerte vrijdag 16 februari komt?

Als onderdeel van de opdracht stellen wij voor op maandag 19 en dinsdag 20 maart ambtelijke interviews te houden met de provincie en de drie gemeenten (ieder een dagdeel met drie interviews). Die interviews willen wij baseren op een eerste fase van deskresearch, waarmee we een deel van de vragen willen beantwoorden. Het plan is dat prof. Hooimeijer en prof. Spit twee aaneengesloten dagen naar Walcheren komen om de betrokkenen te interviewen. Het is daarom belangrijk dat alle interviews op die twee dagen gehouden kunnen worden. Is het mogelijk dat wij dat in overleg met de provincie organiseren, waarbij de provincie de betrokkenen benadert?

Graag hoor ik van u,

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

From: [redacted]
Sent: woensdag 31 januari 2018 19:56
To: [redacted]
Subject: FW: definitief offerteverzoek Onderzoek regionale woningmarktafspraken Walcheren

Beste [redacted]

Bij deze de complete set.[redacted]

From: [redacted]
Sent: maandag 29 januari 2018 16:56
To: [redacted]r, [redacted]
Subject: definitief offerteverzoek Onderzoek regionale woningmarktafspraken Walcheren

Beste [redacted]
Bij deze treft u het definitieve offerteverzoek aan voor het onderzoek aan voor het onderzoek naar de gang van zaken, uitgangspunten en toekomst van de regionale woningmarktafspraken Walcheren.

Ik zal straks nog aanvullende stukken sturen via we transfer. Sommigen zijn al eerder verstuurd, maar ik zal het nu compleet maken.

Als er vragen zijn dan hoor ik het graag, het kan eventueel ook telefonisch.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted].nl

[redacted]

Offerteaanvraag Onderzoek regionale woningmarktafspraken Walcheren

Offerteaanvraag
Onderzoek naar proces en uitgangspunten Regionale woningmarktafspraken Walcheren

Datum:	29-1-2018
Auteur:	[redacted] Provincie Zeeland
Versienummer:	3
Documentnummer offerteaanvraag:	

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Algemeen 4
1.2. Beschrijving van de aanbestedende dienst 4
1.3. Beschrijving en doel van de aanbesteding 4
1.4. Nadere specificering van de opdracht 4
2. Procedure 5
2.1. Tijdschema 5
2.2. Contactpersonen 5
2.2.1. Contactpersoon Provincie Zeeland 5
2.2.2. Contactpersoon inschrijver 5
2.2.3. Rangorde documenten 5
2.3. Inschrijvingsprocedure 6
2.3.1. Indienen van inschrijving 6
2.3.2. Opening en beoordeling van de offertes 6
2.3.3. Algemene Voorwaarden 6
2.3.4. Kostenvergoeding 6
2.3.5. Taal 6
2.3.6. Vertrouwelijkheid 7
2.3.7. Strategische inschrijving 7
2.3.8. Aanpassing Programma van Eisen en Wensen 7
2.3.9. Toepasselijk recht en bevoegde rechter 7
2.3.10. Stopzetten van de aanbesteding / niet gunnen 7
2.3.11. Wet arbeid vreemdelingen 7
2.3.12. Gestanddoening termijn 8
2.3.13. Verstrekte gegevens 8
2.3.14. Geheimhouding 8
2.3.15. Staken bedrijfsactiviteiten 8
2.3.16. Informatie over verplichtingen inschrijver 8
3. Programma van eisen en wensen 9
3.1. Uitwerking programma van eisen en wensen 9
3.1.1. Eisen 10
3.1.2. Wensen 11
3.1.3. Prijs 11
ANNEXEN 12
Annex 1 Algemene Inkoopvoorwaarden Provincies ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
Annex 2 Conceptovereenkomst ..... **Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.**
Annex 1 Algemene Inkoopvoorwaarden Provincies 12

1. Inleiding

1.1 Algemeen

Deze offerteaanvraag omschrijft de aanvraag om te komen tot het afsluiten van één overeenkomst betreffende een onderzoek naar het proces en uitgangspunten bij de regionale woningmarktafspraken Walcheren.

U bent geselecteerd om hiervoor een onherroepelijke offerte in te dienen. Op deze aanbesteding zijn de per 1 juli 2016 gewijzigde Aanbestedingswet 2012 en aanverwante wet- en regelgeving van toepassing.

Indien u een ZZP'er bent, geldt het volgende. Provincie Zeeland en opdrachtnemer stellen een overeenkomst op, op basis van een modelcontract. Deze modelovereenkomsten zijn te vinden op www.belastingdienst.nl. Wanneer een ZZP'er werkt op basis van een modelovereenkomst, houdt Provincie Zeeland geen loonheffing in. Een ZZP'er komt niet in aanmerking voor een werknemersverzekering: de belastingdienst ziet een ZZP'er als zelfstandig ondernemer. Bij opdrachtverstrekking wordt een modelovereenkomst opgesteld en ondertekend.

Deze offerteaanvraag bevat:

- Inleiding, nadere omschrijving opdrachtgever, doel van de aanbesteding, beschrijving van de opdracht (hoofdstuk 1);
- Inschrijvingsprocedure (hoofdstuk 2);
- De opdracht en programma van eisen (hoofdstuk 3);

1.2. Beschrijving van de aanbestedende dienst

De opdracht zal worden verstrekt door Provincie Zeeland. Voor algemene informatie betreffende de organisatie van Provincie Zeeland verwijzen we u naar de website: http://www.zeeland.nl.

1.3. Beschrijving en doel van de aanbesteding

Provincie Zeeland beoogt met deze aanbesteding één (1) opdrachtnemer te contracteren die aanspreekpunt is.
U dient uw inschrijving volledig te baseren of het gevraagde in deze offerteaanvraag inclusief het Programma van Eisen en Wensen. De vorming van de overeenkomst vindt plaats met inachtneming van de bepalingen van deze offerteaanvraag inclusief de bijbehorende annexen en bijlagen, de conceptovereenkomst c.q. opdrachtbrief, de eventueel opgemaakte Nota's van Inlichtingen en de definitief gegunde inschrijving.

1.4. Nadere specificering van de opdracht

- De ***opdracht*** bestaat uit het geven van een oordeel en advies rond de regionale woningmarktafspraken Walcheren. Op basis van een onafhankelijk en deskundig onderzoek wordt een oordeel gevraagd over de juistheid van de gevolgde aanpak, de uitgangspunten en de rolvatting bij de totstandkoming van de regionale woningmarktafspraken Walcheren. Het advies dient zich toe te spitsen op de toekomst: op welke manier kunnen, gezien de omstandigheden, de partijen komen tot regionale woningmarktafspraken voor hun regio? Zie ook het programma van eisen (3.1)
- Het ***product*** dient te bestaan uit een beknopt verslag van het onderzoek, het oordeel over aanpak, uitgangspunten en rolopvatting en advies of aanbevelingen voor de toekomst. Het product dient digitaal aangeleverd te worden.
- Na ***opdrachtverlening*** half februari heeft het onderzoek een looptijd van enkele weken. De eerste resultaten worden half maart verwacht (zie ook 2.1 en 3.1.1).
- Na afronding van de opdracht wordt in overleg met de opdrachtnemer afspraken gemaakt over de wijze van presentatie en openbaarmaking van het product.

2. Procedure

2.1. Tijdschema

In onderstaand tijdschema staat de indicatieve planning, waarbij de grootst mogelijke zorg in acht wordt genomen om de datum van aanbesteding aan te houden. U kunt aan de planning geen rechten ontlenen. Provincie Zeeland behoudt zich het recht voor om van deze planning af te wijken. Indien een wijziging van het tijdschema aan de orde is, informeert Provincie Zeeland u hierover.

Planning	Datum
Verzending offerteaanvraag	29 januari 2018
Indienen van vragen per e-mail uiterlijk	5 februari 2018
Mailen beantwoording vragen	8 februari 2018
Indienen offerte, uiterlijke datum en tijd	**15 februari 2018**
Beoordeling inschrijvingen uiterlijk	18 februari 2018
Beoogde datum van opdrachtverlening	20 februari 2018
Oplevering tussenresultaten door opdrachtnemer	15 maart 2018
Oplevering definitief rapport	23 maart 2018

2.2. Contactpersonen

2.2.1. Contactpersoon Provincie Zeeland

Alle correspondentie gaat per e-mail. In dit kader hebben mondelinge toezeggingen geen rechtsgeldigheid. Het is niet toegestaan functionarissen van Provincie Zeeland in het kader van deze offerteaanvraag te benaderen. Bij constatering hiervan behoudt de Provincie zich het recht voor u uit te sluiten van verdere deelname aan deze offerteprocedure.

Contactpersoon Provincie Zeeland	Functie	E-mail

2.2.2. Contactpersoon inschrijver

Provincie Zeeland wenst het contact met u te laten verlopen via één contactpersoon van uw onderneming. Namen, adressen en overige relevante contactgegevens dient U op te nemen in de offerte. De contactpersoon dient rechtsgeldig bevoegd te zijn om namens uw onderneming te kunnen optreden. De contactpersoon beheerst de Nederlandse taal in woord en geschrift in voldoende mate om de communicatie juist te laten verlopen tijdens de procedure en het uitvoeren van de opdracht. Indien tijdens de procedure een nieuw contactpersoon wordt aangewezen, dan stelt u Provincie Zeeland daarvan onmiddellijk op de hoogte.

2.2.3. Rangorde documenten

De door u gestelde vragen maken deel uit van de offerteaanvraag. In geval van tegenstrijdigheden tussen de antwoorden op uw vragen en de offerteaanvraag prevaleert het bepaalde in de antwoorden op de gestelde vragen. Indien er meerdere vragen zijn gesteld prevaleert, in geval van tegenstrijdigheden, het bepaalde in de laatste e-mail met vragen en antwoorden.
Bij opdrachtverlening geldt de volgende rangorde van documenten:

1. Overeenkomst of opdrachtbrief
2. (Eventueel) gestelde vragen per e-mail
3. Offerteaanvraag en bijlagen
4. Algemene Inkoopvoorwaarden Provincies
5. Offerte

2.3. Inschrijvingsprocedure

2.3.1. Indienen van inschrijving

Uw offerte wordt uitsluitend per e-mail ingediend. De sluitingsdatum voor het indienen van de offerte is 15 februari 2018 conform het tijdschema in paragraaf 2.1.

De offerte wordt alleen per e-mail verstuurd naar [redacted]. Indien u heeft besloten een offerte in te dienen, wordt u geacht te hebben ingestemd met de gestelde procedurele eisen en de eisen die Provincie Zeeland stelt aan de offerte. Uw offerte dient volledig, juist en geldig te zijn. Volledig betekent dat alle gevraagde informatie uit deze offerteaanvraag feitelijk en compleet wordt ingediend en is voorzien van een rechtsgeldige handtekening.

Het is u uitdrukkelijk niet toegestaan om wijzigingen aan te brengen in de aangeleverde formats, standaardverklaringen en/of modellen. Het aanbrengen van wijzigingen in (één van) deze formats, standaardverklaringen en/of modellen én/of het aanleveren van de gevraagde documenten in een gewijzigde vorm kan leiden tot uitsluiting van de offerte.

Indien u geen offerte wenst in te dienen verzoeken wij u ons hiervan zo spoedig mogelijk op de hoogte te brengen via het in paragraaf 2.2.1 vermelde e-mailadres.

2.3.2. Opening en beoordeling van de offertes

De opening van uw offerte vindt plaats ná de sluitingsdatum van de indieningstermijn. Provincie Zeeland kan ten aanzien van onduidelijkheden en/of onvolledige inschrijving u vragen om een toelichting of aanvulling. In dit geval geeft Provincie Zeeland u de gelegenheid om binnen een vastgestelde termijn de offerte toe te lichten en/of aan te vullen.
Indien blijkt dat onjuiste en/of onvolledige informatie is verstrekt, kan u van deelname worden uitgesloten, reeds gemaakte afspraken kunnen worden geannuleerd en de overeenkomst kan worden ontbonden. U heeft geen recht op schadevergoeding.

2.3.3. Algemene Voorwaarden

In Annex 1 vindt u de "Algemene Inkoopvoorwaarden Provincies". Op de uiteindelijke opdrachtverlening zijn deze Algemene Inkoopvoorwaarden onverkort van toepassing. Licentievoorwaarden, betalingsvoorwaarden, leveringsvoorwaarden en andere algemene voorwaarden van u worden hierbij uitdrukkelijk uitgesloten.
Indien u van mening bent dat een bepaald artikel onredelijk bezwarend is, dient u dit kenbaar te maken tot uiterlijk 8 februari 2018] (uiterlijke termijn voor indienen vragen). Later en/of niet op de voorgeschreven wijze ingediende opmerkingen worden niet geaccepteerd. Indien u in principe akkoord gaat met het artikel, maar toch een tekstsuggestie wilt geven, dan kan dit. Als u niet akkoord gaat met een artikel, dient een tekstvoorstel te worden gedaan. Provincie Zeeland is niet verplicht de aangegeven tekstsuggesties over te nemen. Eventuele wijzigingen naar aanleiding van ingediende tekstsuggesties zullen worden gegeven in de antwoorden op de vragen die per e-mail zijn gesteld. De op die wijze tot stand gekomen definitieve Algemene Inkoopvoorwaarden kunnen niet meer worden gewijzigd en zijn voor u bindend. Het uitbrengen van een offerte houdt in dat de Algemene inkoopvoorwaarden Provincies door u zijn geaccepteerd zoals vermeld in deze offerteaanvraag, eventueel gewijzigd in antwoorden op de gestelde vragen. Algemene verkoopvoorwaarden, branchevoorwaarden of andere voorwaarden van u worden uitdrukkelijk uitgesloten.

2.3.4. Kostenvergoeding

U heeft geen recht op vergoeding van enigerlei kosten gemaakt in het kader van deze aanbesteding. Door u gemaakte kosten in deze aanbestedingsprocedure vanwege het opstellen en verzenden van de offerte kunnen niet op Provincie Zeeland worden verhaald, ook niet als de aanbestedingsprocedure wordt gestaakt.

2.3.5. Taal

De gevraagde gegevens en alle overige documenten dienen in de Nederlandse taal te worden opgesteld. Alle mondelinge en schriftelijke correspondentie tijdens de aanbestedingsprocedure en tijdens de uitvoering van de opdracht vindt eveneens plaats in de Nederlandse taal.

2.3.6. Vertrouwelijkheid

Provincie Zeeland zal de offerte vertrouwelijk behandelen. Deze zal uitsluitend getoond worden aan medewerkers die direct bij de aanbestedingsprocedure zijn betrokken. Alle correspondentie en de ontvangen offerte zullen na afronding van de aanbesteding niet retour worden gezonden en blijven in het bezit van de Provincie.
Provincie Zeeland is gehouden aan verplichtingen die voortvloeien uit de Wet openbaarheid van bestuur. Nakoming van één of meer van deze verplichtingen houdt in geen geval schending van geheimhouding of vertrouwelijkheid in.

2.3.7. Strategische inschrijving

U doet in uw aanbieding een reële prijsaanbieding per gevraagd onderdeel gebaseerd op marktconformiteit. Ingeval van strategische inschrijving door middel van het aanbieden van irreële lage of hoge prijzen op de gevraagde prijsonderdelen wordt aangenomen dat u de gunningsprocedure manipuleert. Dergelijke offertes worden niet geaccepteerd.

2.3.8. Aanpassing Programma van Eisen en Wensen

Provincie Zeeland behoudt zich het recht voor om naar aanleiding van de schriftelijke, digitale vragenronde het Programma van Eisen aan te passen. Indien het Programma van Eisen als gevolg hiervan wordt gewijzigd, zal u hierover per e-mail worden geïnformeerd.

2.3.9. Toepasselijk recht en bevoegde rechter

Op deze aanbestedingsprocedure is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
Een geschil tussen de bij de aanbesteding betrokkene, dat ontstaat naar aanleiding van deze aanbesteding, wordt beslecht door de hiertoe bevoegde rechter in het arrondissement Zeeland-West-Brabant, locatie Middelburg. Een geschil wordt geacht aanhangig te zijn gemaakt door het uitbrengen van een dagvaarding.

2.3.10. Stopzetten van de aanbesteding / niet gunnen

Provincie Zeeland is vrij de aanbesteding te allen tijde te stoppen dan wel niet te gunnen, bijvoorbeeld in geval van:

- Het niet beschikbaar hebben van voldoende financiële middelen;
- Ontbreken van (formeel) positieve besluitvorming aangaande de gunning;
- Indien door wijziging van regelgeving of overheidsbeleid de inhoud van de aanbesteding aangepast dient te worden.

Deze opsomming is niet limitatief.
Mocht gedurende de aanbestedingsprocedure over u nadelige informatie bekend worden, dan behoudt de Provincie zich het recht voor de beoordelingsprocedure te beëindigen.
Aan wijzigingen in de planning kunt u nimmer rechten ontlenen. Door het indienen van een offerte verklaart u zich akkoord met het voorbehoud en het daaromtrent gestelde.

2.3.11. Wet arbeid vreemdelingen

De volgende bepalingen zijn van toepassing voor wat betreft de Wet arbeid vreemdelingen (Wav):

- Inschrijver wordt geacht bekend te zijn met hetgeen in de Wav is bepaald omtrent het tewerkstellen van vreemdelingen. Inschrijver dient deze bepalingen na te leven. Inschrijver dient er tevens voor te zorgen dat zijn natuurlijke persoon of rechtspersoon en/of leverancier(s) op de bepalingen van de Wav gewezen worden en dat zij deze bepalingen naleven. De aan de naleving verbonden gevolgen zijn voor rekening van Inschrijver;
- Inschrijver dient bij de Opdrachtgever aan te tonen dat hij de bepalingen uit de Wav nakomt. Hiertoe moet Inschrijver op verzoek van de Opdrachtgever, voor een nader te bepalen datum, de Opdrachtgever een lijst overhandigen van alle bij de dienstverlening aanwezige personen die over een tewerkstellingsvergunning dienen te beschikken. Alsmede een kopie van deze tewerkstellingsvergunning;
- Eventuele boetes die worden opgelegd aan de Opdrachtgever omdat de opdrachtnemer gedurende de uitvoering van de werkzaamheden handelt in strijd met de bepalingen van de Wav zullen op de Opdrachtnemer worden verhaald.

2.3.12. Gestanddoening termijn

De offerte dient een gestanddoeningstermijn te hebben van drie (3) maanden vanaf de uiterste termijn van indiening van de offerte. De offerte is onherroepelijk en zonder voorbehoud.

2.3.13. Verstrekte gegevens

Provincie Zeeland behoudt zich het recht voor te allen tijde de verstrekte gegevens en verklaringen aan een nader onderzoek te onderwerpen en op juistheid te (laten) controleren.

2.3.14. Geheimhouding

Van u wordt verwacht dat u strikte vertrouwelijkheid in acht neemt ten aanzien van de inhoud van deze offerteaanvraag. Anderzijds zal de Provincie de inhoud van de offerte evenzeer strikt vertrouwelijk behandelen.
U zal bovendien strikte vertrouwelijkheid in acht nemen ter zake van alle vertrouwelijke informatie die u bekend is of wordt van Provincie Zeeland. De informatie die u ter beschikking staat, zal u niet aan derden ter beschikking stellen en aan uw personeel slechts bekend maken voor zover dit nodig is voor het uitbrengen van de offerte.
Door een offerte in te dienen gaat u akkoord met bekend- dan wel openbaarmaking van (onderdelen) van de offerte indien een rechter in een gerechtelijke procedure de Provincie Zeeland hiertoe verplicht.

2.3.15. Staken bedrijfsactiviteiten

Indien u gedurende de aanbestedingsprocedure aangeeft dat de voor de aanbesteding relevante bedrijfsactiviteiten worden gestaakt, dan behoudt Provincie Zeeland zich het recht voor de offerte om die reden ter zijde te leggen en niet verder in de beoordeling te betrekken.

2.3.16. Informatie over verplichtingen inschrijver

Informatie over de verplichting ten aanzien van de bepalingen inzake belastingen, milieubescherming, arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden die gelden in Nederland en die gedurende de looptijd van de overeenkomst op de verrichtingen van u van toepassing zijn, zijn verkrijgbaar bij:

- Voor bepalingen inzake belastingen: de Belastingdienst; www.belastingdienst.nl
- Voor bepalingen inzake milieubescherming: het ministerie van Infrastructuur en Milieu: www.rijksoverheid.nl/ministeries/ienm
- Voor bepalingen inzake arbeidsbescherming en arbeidsvoorwaarden: het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, www.rijksoverheid.nl/ministeries/szw

3. Programma van eisen en wensen

3.1. Uitwerking programma van eisen en wensen

Gevraagd wordt een onafhankelijk deskundig onderzoek uit te laten voeren en een bijbehorend advies op de aanpak en het proces dat gericht is op het maken van regionale woningmarktafspraken Walcheren.

Met het onderzoek hopen we te bereiken dat de verschillen in standpunten tussen de partijen overbrugd kunnen worden. Ook hopen we te bereiken dat door een extern deskundig oordeel over het proces rond de regionale woningmarktafspraken er een basis gecreëerd kan worden waarop samenwerking in de toekomst mogelijk is. Om dit te bereiken is inzicht nodig in de totstandkoming van de huidige situatie en het formuleren van succesfactoren voor toekomstig gezamenlijk woningmarktbeleid. Het advies spitst zich dan ook toe in twee delen:

Terugblik: Inzicht in het proces voor de totstandkoming van de huidige situatie qua aanpak, uitgangspunten en rolopvatting. Hiervoor is onderzoek nodig naar:

1) De gevolgde aanpak bij de totstandkoming van de oude en nieuwe regionale woningmarktafspraken van Walcheren met als subvragen:
   a) De provincie heeft de regionale woningmarktafspraken 2013 destijds goedgekeurd. Welke gevolgen heeft het intrekken van deze goedkeuring voor het proces?
   b) Kan de provincie eenzijdig nieuwe 'afspraken' vaststellen, zoals in juli 2017 is gebeurd?
   c) Welke status moet aan de nieuwe regionale woningmarktafspraken worden toegekend en aan de oude van 2013 bij het beoordelen van bestemmingsplannen?
   d) Wat is de rol van het plan Essenvelt bij het mislukken van gezamenlijke regionale woningmarktafspraken en wat voor gevolgen heeft het onherroepelijk worden van de totale plancapacitieit van dit plan voor de slagingskansen van gezamenlijk gedragen regionale woningmarktafspraken?
   e) Wat is de invloed van de artikel-12 status van Vlissingen geweest bij de totstandkoming van nieuwe woningmarktafspraken? In hoeverre zou de artikel-12 status een rol mogen spelen?

2) De geschiktheid van de uitgangspunten die gebruikt zijn bij de regionale woningmarktafspraken uit 2013 en de eenzijdig door de provincie Zeeland vastgestelde regionale woningmarktafspraken met speciale aandacht voor de volgende punten:
   a) Als drie gemeenten samen afspraken maken, die door de provincie worden getoetst, wie bepaalt dan welke uitgangspunten gehanteerd (moeten) worden? Wat is de rol van de afzonderlijke gemeenteraden, die elk, gebaseerd op de laatste afspraken, hun eigen beleid hebben vastgesteld?
   b) Hoe kom je tot een logische verdeling van te plannen woningaantallen tussen de drie Walcherse gemeenten, zodanig dat hiervoor draagvlak ontstaat? Welke uitgangspunten zouden daarbij gehanteerd moeten worden?
   c) In hoeverre is er sprake van een Walcherse woningmarkt? Op welk schaalniveau zou je afspraken op het gebied van aantallen, soorten en locaties van woningbouwplannen moeten maken?
   d) Wat is daarbij de betekenis van de provinciale huishoudensprognoses (2015) per gemeente voor de planning op Walcheren, welke rol spelen deze in het proces? Mag een gemeente haar 'eigen' prognose als uitgangspunt nemen voor beleid of is het verstandiger om uit te gaan van een gezamenlijk gehanteerde prognose?
   e) Zijn de provinciale huishoudensprognoses 2015 op juiste wijze tot stand gekomen? Had er meer rekening gehouden moeten worden met de gevolgen van de omvangrijke sloopopgave van sociale huurwoningen in Vlissingen in de afgelopen 10 jaar?
   f) De afgelopen 5 jaar is het aantal verhuisbewegingen tussen Vlissingen en Middelburg vrijwel in evenwicht. In de periode (jaar 2005 - 2015) die ten grondslag heeft gelegen bij de totstandkoming van de provinciale huishoudensprognoses (2015) was sprake van een verhuisoverschot van Vlissingen naar Middelburg. De afgelopen 5 jaar is daar een kentering in gekomen. Wat is de invloed van dergelijke ontwikkelingen op het bepalen van de marktvraag van afzonderlijke gemeenten binnen één woningmarktregio?

g) Welke invloed zouden de sinds 2013 daadwerkelijk gerealiseerde woningaantallen, in relatie tot de in dat jaar gemaakte afspraken, bij het maken van nieuwe regionale woningmarktafspraken moeten hebben?
h) Welke invloed zouden daadwerkelijk gerealiseerde migratiesaldi en de daaruit zichtbare trends een rol moeten spelen bij het maken van woningmarktafspraken?
i) Is het verstandig om meer woningen te plannen dan volgens de verwachte woningbehoefte nodig is? Wat is de betekenis van het 'overplannen' voor de daadwerkelijke realisatie van woningen?
j) Hoe moet worden omgegaan met overcapaciteit die in 2013 in de planning is opgenomen bij het maken van nieuwe regionale woningmarktafspraken ?
k) In de Walcherse woningmarktafspraken 2013 is opgenomen dat indien er eerder marktvraag voor een locatie is dan is uitwisseling in tijd met ander project mogelijk om optimaal in kunnen spelen op de vraag vanuit de markt. Wat is er minimaal voor nodig om deze marktvraag aan te kunnen tonen? Is de mogelijkheid van uitwisseling wel een goede optie, en onder welke voorwaarden (bijvoorbeeld toestemming van andere gemeenten of niet)?

3) de rollen die de partijen daarbij hebben gespeeld met speciale aandacht voor:
   a) De rol van de provincie bij de regionale sturing op het gebied van regionale woningmarktafspraken.
   b) Wat is de invloed van de actieve grondpolitiek van gemeenten op dit proces.
   c) Was de samenstelling van de partijen die aan tafel zaten wel de juiste?

Blik op de toekomst: Op basis van het onderzoek naar het gevolgde proces kan advies gegeven worden op welke manier de partijen in de toekomst kunnen komen tot een gemeenschappelijk gedragen woningmarktbeleid. Hierbij is van belang:

4) Wat zijn de basis uitgangspunten waar gezamenlijk overeenstemming over moet zijn om solide regionale woningmarktafspraken te kunnen maken (succes en faalfactoren voor een dergelijk proces)?
5) Hoe maken we de kwalitatieve vraag naar woningen concreet en toewijsbaar (in woonmilieu en locatie)? Hoe zorgen we ervoor dat in de regionale woningmarktafspraken meer de nadruk komt te liggen op de kwalitatieve vraag, woonmilieus en locaties waar(in) we moeten bouwen.
6) Hoe moet er binnen de regionale woningmarktafspraken omgegaan worden met de situatie van een afnemende huishoudengroei en op lange termijn huishoudendaling? Hoe voorkom je daarbij dat op sommige plekken leegstand ontstaat maar dat de woningvoorraad wel kwalitatief wordt verbeterd?
7) Op welke manier zouden regionale woningmarktafspraken gemonitord en geactualiseerd moeten worden. Hoe zouden partijen moeten omgaan met het niet nakomen van afspraken of intrekken van afspraken?
8) Hoe voorkom je dat actieve grondpolitiek het maken van regionale woningmarktafspraken bemoeilijkt?
9) Op welke manier moet er binnen een regio omgegaan moeten worden met de Ladder voor duurzame verstedelijking rekening houdend met:
   a) verschillen in marktvraag binnen een regio?
   b) de woonvoorkeuren van de woonconsumenten?
   c) de sterk uiteenlopende prognoses per gemeente?
   d) De sterk verschillende woonkernen binnen een regio qua stedelijkheid, aantrekkelijkheid en bevolkingsopbouw?

3.1.1. Eisen

U bent verplicht u te conformeren aan de hieronder weergegeven eisen. Indien u niet aan één van de genoemde eisen kunt voldoen, kan niet tot opdrachtverstrekking worden overgegaan.

- Bij het onderzoek moeten alle vier partijen afzonderlijk gehoord worden als onderdeel van het uitvoeren van het onderzoek
- Voordat de opdracht wordt afgerond moeten de concept bevindingen van het onderzoek met de vier partijen worden gedeeld, zodat alle partijen de gelegenheid krijgen om te kunnen reageren op de bevindingen.

Facturering

Provincie Zeeland werkt met een digitaal inkoopsysteem. Hiermee worden alle opdrachten, voorzien van inkoopordernummer, digitaal verstrekt. Betaling van facturen vindt alleen plaats wanneer deze wordt aangeleverd in de mailbox facturen@zeeland.nl onder vermelding van het inkoopordernummer.

Indien de opdracht aan u wordt gegund dient u genoemde werkwijze te hanteren. Facturen die niet volgens deze werkwijze worden aangeleverd worden niet betaald.

3.1.2. Wensen

Er zijn geen aanvullende wensen.

3.1.3. Prijs

De inschrijver moet duidelijk maken wat de opdracht gaat kosten, hierbij gaan we uit van een fixed prijs.

ANNEXEN

Annex 1 Algemene Inkoopvoorwaarden Provincies

Algemene inkoopvoorwaarden Provincie Zeeland

Vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Zeeland op 16 december 2014.

Deel A. Algemeen deel

De bepalingen van deel A zijn van toepassing zowel op leveringen als op diensten.

Artikel 1 Begripsbepalingen

De hierna volgende begrippen worden in deze algemene inkoopvoorwaarden in de hierna vermelde betekenis gebruikt:

a. provincie: provincie Zeeland;
b. opdrachtnemer: iedere (rechts)persoon alsmede diens vertegenwoordiger(s), gemachtigde(n) en rechtsverkrijgende(n), die met de provincie een overeenkomst sluit tot het verrichten van leveringen en/of diensten, waarop deze algemene inkoopvoorwaarden toepasselijk zijn, alsmede zijn werknemers en door hem bij de uitvoering van de overeenkomst ingeschakelde derden;
c. partij(en): de provincie en de opdrachtnemer;
d. overeenkomst: de overeenkomst van opdracht tussen de provincie en de opdrachtnemer op basis waarvan de opdrachtnemer leveringen en/of diensten verricht voor de provincie en de provincie een tegenprestatie voldoet aan de opdrachtnemer;
e. dag: kalenderdag;
f. schriftelijk: door middel van geschreven documenten, fax- of e-mailcommunicatie, alsmede andere door de wet daarmee gelijk gestelde vormen van communicatie;
g. prestatie: het door de opdrachtnemer op basis van een overeenkomst tot stand te brengen resultaat:
h. zaak: roerende zaak, waaronder mede begrepen energie en water.

Artikel 2 Overeenkomst

1. Afwijkingen van deze algemene inkoopvoorwaarden zijn uitsluitend geldig voor zover ze uitdrukkelijk schriftelijk door de provincie zijn aanvaard en gelden slechts voor de overeenkomst waarop ze betrekking hebben.
2. Een wijziging van de overeenkomst komt uitsluitend tot stand nadat een partij een voorstel van de andere partij schriftelijk heeft aanvaard.
3. Indien enige bepaling van deze algemene inkoopvoorwaarden nietig is of vernietigd wordt, blijven de overige bepalingen onverkort en volledig van kracht.
4. In geval van toepassing van het derde lid treden partijen in overleg teneinde nieuwe rechtsgeldige bepalingen ter vervanging van de nietige dan wel vernietigde bepalingen overeen te komen, waarbij zoveel mogelijk het doel en de strekking van laatstbedoelde bepalingen in acht worden genomen.
5. In geval van strijdigheid tussen een bepaling in een overeenkomst en een bepaling in deze algemene inkoopvoorwaarden, prevaleert de bepaling uit de overeenkomst.
6. Indien de provincie tekeningen, modellen, specificaties, instructies, planningen, keuringsvoorschriften en dergelijke voorschrijft, maken deze deel uit van de overeenkomst.

Artikel 3 Meerwerk en minderwerk

1. Indien door aanvullende wensen of door gewijzigde inzichten van de provincie of door wijziging van wettelijke voorschriften, de prestatie die de opdrachtnemer op grond van de overeenkomst moet verrichten, aantoonbaar wordt verzwaard dan wel uitgebreid, is sprake van meerwerk.

2. Tot meerwerk als bedoeld in het eerste lid worden niet gerekend essentiële werkzaamheden die de opdrachtnemer bij het sluiten van de overeenkomst had behoren te voorzien.
3. Indien de prestatie die de opdrachtnemer op grond van de overeenkomst moet verrichten, aantoonbaar wordt verlicht dan wel verminderd, is sprake van minderwerk.
4. Indien een partij meent dat van meer- en/of minderwerk sprake is, doet zij daarvan tijdig en schriftelijk mededeling aan de andere partij onder opgave van de financiële en andere gevolgen daarvan voor de uitvoering van de overeenkomst.
5. De opdrachtnemer vangt niet aan met de uitvoering van meerwerk dan na een schriftelijke opdracht daartoe van de provincie.
6. Meerwerk dat niet vooraf schriftelijk is overeengekomen, wordt niet door de provincie vergoed.
7. De opdrachtnemer zendt een aparte en gespecificeerde nota voor het meer- en/of minderwerk.

Artikel 4 Verplichtingen opdrachtnemer

1. De opdrachtnemer besteedt de uitvoering van de overeenkomst niet in zijn geheel uit aan een derde.
2. De opdrachtnemer besteedt de uitvoering van de overeenkomst niet gedeeltelijk uit aan een derde, tenzij hiermee voorafgaand schriftelijk is ingestemd door de provincie.
3. De opdrachtnemer vervangt de personen die zijn belast met de uitvoering van de overeenkomst en die in de overeenkomst zijn benoemd, tijdelijk noch definitief, tenzij hiermee vooraf schriftelijk is ingestemd door de provincie.
4. De provincie onthoudt haar instemming als bedoeld in de vorige leden niet en verbindt daaraan geen voorwaarden, tenzij dit in het voorkomende geval redelijk kan worden geacht.
5. De opdrachtnemer levert zijn prestatie goed en zorgvuldig, naar beste weten en kunnen op een wijze die aan de overeenkomst beantwoordt en binnen de overeengekomen termijn. De opdrachtnemer maakt daarbij geen inbreuk op intellectuele of industriële eigendomsrechten van derden en leeft alle van toepassing zijnde wettelijke eisen en overige overheidsvoorschriften na.
6. De opdrachtnemer gebruikt de in het kader van de overeenkomst door de provincie aan de opdrachtnemer verstrekte informatie en documentatie, waaronder tekeningen en modellen, alleen indien en voor zover dat in het kader van de uitvoering van de overeenkomst noodzakelijk is.
7. De informatie en documentatie als bedoeld in het zesde lid, blijft te allen tijde eigendom van de provincie.
8. Verplichtingen die naar hun aard zijn bestemd om ook na uitvoering van de overeenkomst voort te duren, behouden hun werking ook nadat de overeenkomst is uitgevoerd.

Artikel 5 Geheimhouding en bekendmaking

1. Partijen zijn verplicht alle direct of indirect van de andere partij vertrouwelijk verkregen informatie en gegevens vertrouwelijk te behandelen, ook na afloop van de overeenkomst.
2. Partijen maken de informatie en gegevens als bedoeld in het eerste lid, niet aan derden openbaar, tenzij hiermee vooraf schriftelijk is ingestemd door de andere partij, of op grond van een wettelijke verplichting of een rechterlijk bevel. Artikel 4, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.
3. De opdrachtnemer maakt in publicaties of reclame-uitingen geen melding van de overeenkomst en de resultaten hiervan en gebruikt de naam en/of het logo van de provincie niet als referentie, tenzij de provincie hiermee vooraf schriftelijk heeft ingestemd. Artikel 4, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.
4. In geval van overtreding van de voorgaande leden door de opdrachtnemer, verbeurt de opdrachtnemer aan de provincie een onmiddellijk opeisbare boete van € 5.000, - per geval, zonder dat enige ingebrekestelling is vereist en onverminderd enig ander aan de provincie toekomend recht, waaronder het recht op volledige schadevergoeding en nakoming.
5. De provincie kan persberichten en andere openbare mededelingen coördineren.

Artikel 6 Toetsing

1. De provincie heeft het recht de prestatie te (laten) toetsen.

2. De provincie kan de toets bedoeld in het eerste lid, zowel voor, tijdens als binnen een redelijke termijn na de levering van de prestatie (laten) uitvoeren.

Artikel 7 Niet-tijdige nakoming

1. De opdrachtnemer meldt een dreigende termijnoverschrijding zo spoedig mogelijk schriftelijk aan de provincie, waarbij hij de aard van de dreigende termijnoverschrijding, de door hem te treffen maatregelen en de verwachte duur van de vertraging vermeldt.
2. De provincie bevestigt schriftelijk de ontvangst van de melding als bedoeld in het eerste lid en geeft daarbij aan of zij instemt met de voorgestelde handelwijze. Deze instemming houdt niet in dat provincie de oorzaak van de dreigende vertraging erkent en laat alle andere rechten of vorderingen die de provincie op grond van de overeenkomst toekomen, onverlet.

Artikel 8 Tekortkoming in de nakoming

1. Van een tekortkoming in de nakoming is sprake indien de prestatie niet binnen de overeengekomen termijn wordt geleverd of niet beantwoordt aan hetgeen partijen zijn overeengekomen, tenzij de tekortkoming de opdrachtnemer niet kan worden toegerekend.
2. De volgende omstandigheden zijn in ieder geval toerekenbaar aan de opdrachtnemer: gebrek aan personeel, ziekte of staking van personeel, verlate levering van zaken, files, liquiditeitsproblemen, toerekenbare tekortkoming in de nakoming van door de opdrachtnemer ingeschakelde derden en andere, voorzienbare omstandigheden waarop de opdrachtnemer had kunnen en moeten anticiperen.
3. De provincie stelt de opdrachtnemer zo spoedig mogelijk na constatering van de tekortkoming schriftelijk in gebreke, tenzij nakoming blijvend onmogelijk is.
4. De ingebrekestelling als bedoeld in het derde lid bevat een redelijke termijn voor nakoming. Deze termijn is fataal, zodat de opdrachtnemer bij niet-tijdige nakoming in verzuim is.
5. De provincie heeft het recht om voor rekening van en na overleg met de opdrachtnemer herstel of vervanging zelf uit te voeren of door derden te laten uitvoeren, onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt en de overige rechten die haar toekomen, in de volgende gevallen:
   a. nakoming is blijvend onmogelijk;
   b. de in het vierde lid bedoelde termijn is ongebruikt verlopen;
   c. er is sprake van zodanige spoedeisendheid dat onmiddellijke actie is geboden.

Artikel 9 Aansprakelijkheid

1. De partij die toerekenbaar tekortschiet in de nakoming van haar verplichtingen, is tegenover de andere partij aansprakelijk voor de door de andere partij geleden dan wel te lijden schade, met dien verstande dat de aansprakelijkheid, per gebeurtenis, beperkt is tot een bedrag van:
   – € 150.000,– voor opdrachten waarvan de totale waarde kleiner is dan of gelijk aan € 50.000,–;
   – € 300.000,– voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 50.000,– maar kleiner dan of gelijk aan € 100.000,–;
   – € 500.000,– voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 100.000,– maar kleiner dan of gelijk aan € 150.000,–;
   – € 1.500.000,– voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 150.000,– maar kleiner dan of gelijk aan € 500.000,–;
   – € 3.000.000,– voor opdrachten waarvan de totale waarde meer is dan € 500.000,–.
2. Samenhangende gebeurtenissen als bedoeld in het eerste lid, worden aangemerkt als één gebeurtenis.
3. De beperking van de aansprakelijkheid als bedoeld in het eerste lid komt te vervallen:
   a. in geval van aanspraken van derden op schadevergoeding;
   b. indien sprake is van opzet of grove schuld aan de zijde van de tekortschietende partij;
   c. in geval van schending van intellectuele eigendomsrechten als bedoeld in artikel 4, vijfde lid.
4. Onder derden als bedoeld in het derde lid, worden mede begrepen volksvertegenwoordigers, bestuurders, werknemers en andere voor de provincie werkzame personen.

5. Indien een derde de provincie aansprakelijk stelt voor handelen of nalaten waarvoor de opdrachtnemer aansprakelijk is op grond van het bepaalde in de wet, deze algemene voorwaarden, de overeenkomst en bijbehorende documenten, neemt de opdrachtnemer de behandeling van deze aanspraak op eerste verzoek van de provincie en voor eigen rekening en risico over.
6. Alle kosten, waaronder begrepen schadevergoeding, boetes en rente, die de provincie heeft gemaakt in verband met de behandeling van een aanspraak als bedoeld in het vijfde lid, komen voor rekening van de opdrachtnemer.
7. In het geval de belastingdienst of instanties aan wie de uitvoering van de sociale verzekeringswetgeving is opgedragen de rechtsverhouding tussen partijen aanmerken als een fictieve dienstbetrekking, neemt de opdrachtnemer de behandeling van alle aanspraken, waaronder begrepen boetes, rente en kosten, op eerste verzoek van de provincie en voor eigen rekening en risico over.
8. De opdrachtnemer verklaart dat hij genoegzaam is verzekerd en zich genoegzaam verzekerd zal houden tegen de aansprakelijkheid zoals bedoeld in deze algemene voorwaarden, de overeenkomst en bijbehorende documenten.

Artikel 10 Ontbinding

1. Partijen hebben het recht, onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt en de overige rechten die hen toekomen, de overeenkomst tussen partijen buiten rechte te ontbinden, indien de andere partij enige verplichting uit de overeenkomst niet tijdig of niet behoorlijk nakomt en voor zover de tekortkoming vatbaar is voor herstel, nalaat zodanige tekortkoming te herstellen binnen de in het vierde lid van artikel 8 bedoelde termijn.
2. Onverminderd de mogelijkheden die de wet biedt en de overige rechten die haar toekomen, heeft de provincie het recht om de overeenkomst tussen partijen direct en zonder ingebrekestelling buiten rechte te ontbinden, indien:
   a. de opdrachtnemer in staat van faillissement of in surséance van betaling verkeert, of op een aanmerkelijk deel van haar vermogen beslag wordt gelegd;
   b. de opdrachtnemer overlijdt of anderszins in de (fysieke) onmogelijkheid komt te verkeren om de overeenkomst uit te voeren;
   c. de bedrijfsvoering van de opdrachtnemer (deels) is stilgelegd, hij zijn activiteiten (deels) heeft gestaakt of overgedragen of hij in liquidatie verkeert;
   d. de zeggenschap over of binnen de onderneming van de opdrachtnemer wijzigt bijvoorbeeld door wijziging van aandeelhouders of wisseling van bestuursleden;
   e. personeelsleden van of personen die werkzaam zijn bij de provincie, een al dan niet betaalde nevenfunctie bij de opdrachtnemer vervullen of ten tijde van de onderhandelingen hebben vervuld of die belangen hebben bij de opdrachtnemer of bij diens bedrijfsvoering, zonder dat de provincie daarvan voor de totstandkoming van de overeenkomst in kennis is gesteld.
   f. feiten of omstandigheden in relatie tot het bedrijf of de persoon van de opdrachtnemer bekend worden, die, waren deze bekend geweest vóór het tot stand komen van de overeenkomst, aanleiding zouden zijn geweest om geen overeenkomst met deze opdrachtnemer aan te gaan.
3. De opdrachtnemer is verplicht de provincie terstond te informeren over het optreden of redelijkerwijs voorzienbaar zijn van een van de omstandigheden als bedoeld in het tweede lid.
4. In geval van ontbinding van de overeenkomst heeft de opdrachtnemer geen recht op enige schadevergoeding.
5. In geval van ontbinding heeft de provincie het recht om de reeds door de opdrachtnemer geleverde en door de provincie betaalde prestatie te blijven gebruiken.
6. De provincie kan afgifte vorderen van hetgeen reeds op basis van de overeenkomst is ontwikkeld of gerealiseerd en van de gegevens die nodig zijn om een en ander te kunnen voltooien en gebruiken, tegen betaling van een corresponderend deel van de overeengekomen tegenprestatie.

7. Partijen kunnen overeenkomen dat de opdrachtnemer de prestatie zodanig afrondt, dat deze voldoet aan hetgeen is overeengekomen dan wel dat deze door een ander kan worden voltooid.

Artikel 11 Prijzen en tarieven

1. Prijzen en tarieven zijn vast voor de duur van de overeenkomst en in euro's en omvatten alle belastingen, maar exclusief BTW en betreffen de overeengekomen prestatie, alsmede alle overige kosten, zoals die van training of inwerking van personeel, reis- en verblijf- en voorrijkosten, administratiekosten en de kosten van de verpakking.
2. De in het eerste lid bedoelde prijzen gelden ook voor meer- en minderwerk als bedoeld in artikel 3.

Artikel 12 Betaling

1. Tenzij factureringsmomenten zijn overeengekomen, zendt de opdrachtnemer niet eerder een factuur aan de provincie dan nadat de prestatie is verricht en geaccepteerd.
2. In een factuur is in ieder geval opgenomen:
   a. opgave van het aantal werkelijk en noodzakelijk bestede uren, alsmede de data waarop een en ander is verricht, of
   b. een korte omschrijving van de verrichte prestatie.
3. De provincie voldoet binnen dertig dagen na ontvangst en goedkeuring van de desbetreffende factuur de op grond van de overeenkomst verschuldigde bedragen, mits gefactureerd overeenkomstig de factureringsafspraken en na acceptatie van de prestatie en de bijbehorende documentatie.
4. In geval van te late betaling is de provincie de wettelijke rente verschuldigd.
5. In geval van vooruitbetaling door de provincie verstrekt de opdrachtnemer op eerste verzoek daartoe en voorafgaand aan de eerste vooruitbetaling, op zijn kosten voldoende zekerheid voor (terug)betaling, voor het geval de opdrachtnemer op enigerlei wijze tekort schiet in de nakoming van zijn verplichtingen waarop de vooruitbetaling ziet.
6. De zekerheid wordt verstrekt door middel van een originele verklaring (bankgarantie "op afroep") van een erkende kredietinstelling ter hoogte van het door de provincie vooruit te betalen of vooruitbetaalde bedrag, vermeerderd met eventuele rente en kosten, een en ander goed te keuren door de provincie.
7. Indien is overeengekomen dat betaling volgens nacalculatie plaatsvindt, specificeert de opdrachtnemer de factuur zoals overeengekomen.
8. Betaling door de provincie houdt op geen enkele wijze afstand van enig recht in.
9. Het is de opdrachtnemer niet toegestaan zijn prestatie te verrekenen met een vordering op de provincie, uit welken hoofde dan ook verschuldigd.
10. De provincie heeft het recht de voldoening van een factuur op te schorten in het geval van een dreigende vertraging als bedoeld in artikel 7, eerste lid, of een toerekenbare tekortkoming als bedoeld in artikel 8, eerste lid.
11. Overschrijding van een betalingstermijn door de provincie of niet-betaling van een factuur op grond van vermoedelijke inhoudelijke onjuistheid daarvan of in geval van ondeugdelijkheid van de prestatie, geeft de opdrachtnemer niet het recht zijn werkzaamheden op te schorten dan wel te beëindigen.
12. De provincie kan de factuur door een door haar aan te wijzen accountant als bedoeld in artikel 393, eerste lid, van Boek 2 van het Burgerlijk Wetboek op inhoudelijke juistheid laten controleren. De opdrachtnemer verleent de betrokken accountant inzage in boeken en bescheiden en verstrekt hem alle gegevens en informatie die deze verlangt.
13. De controle als bedoeld in het twaalfde lid, is vertrouwelijk en strekt zich niet verder uit dan voor het verifiëren van de facturen is vereist.
14. De accountant brengt zijn rapportage zo spoedig mogelijk aan partijen uit.

15. De kosten van het accountantsonderzoek als bedoeld in de vorige leden, komen voor rekening van de provincie, tenzij uit het onderzoek van de accountant blijkt dat de factuur niet juist dan wel onvolledig is, in welk geval bedoelde kosten voor rekening van de opdrachtnemer komen.

Artikel 13 Zaken van de provincie

1. In het geval de provincie aan de opdrachtnemer zaken, zoals grondstoffen, hulpstoffen, gereedschappen, tekeningen, specificaties en software, ter beschikking heeft gesteld ten behoeve van de uitvoering van de overeenkomst, blijven deze zaken eigendom van de provincie. Aan de terbeschikkingstelling kunnen voorwaarden worden verbonden.
2. De opdrachtnemer bewaart de ter beschikking gestelde zaken afgescheiden van soortgelijke zaken welke behoren aan hemzelf of aan derden.
3. De opdrachtnemer zal de ter beschikking gestelde zaken merken als eigendom van de provincie.
4. De opdrachtnemer retourneert al hetgeen hij in het kader van de uitvoering van de overeenkomst van de provincie onder zich heeft, binnen veertien dagen nadat de overeenkomst is uitgevoerd zonder kosten aan de provincie.
5. Het is de opdrachtnemer niet toegestaan een kopie van de in het eerste lid bedoelde zaken te bewaren of te gebruiken, anders dan in het kader van zijn archiveringsverplichtingen.

Artikel 14 Overdracht van rechten en/of verplichtingen

1. Het is partijen niet toegestaan hun rechten en verplichtingen op basis van de overeenkomst zonder voorafgaande schriftelijke instemming van de andere partij geheel of gedeeltelijk over te dragen aan een derde. Aan dit verbod komt goederenrechtelijke werking toe in de zin van artikel 3:83, tweede lid, van het Burgerlijk Wetboek. Artikel 4, vierde lid, is van overeenkomstige toepassing.
2. Het eerste lid geldt niet ten aanzien van het vestigen van een pandrecht.

Artikel 15 Toepasselijk recht en geschillen

1. Op de overeenkomst en alle overeenkomsten die daaruit voortvloeien is uitsluitend Nederlands recht van toepassing.
2. Partijen lossen waar mogelijk hun geschillen op door middel van goed overleg.
3. Indien partijen niet tot een oplossing komen of in spoedeisende gevallen, zullen de geschillen worden voorgelegd aan de bevoegde rechter in het arrondissement Zeeland-West-Brabant.

Deel B. Leveringen

De bepalingen van deel B zijn van toepassing op leveringen, naast de bepalingen van deel A.

Artikel 16 Specifieke garanties voor leveringen

1. Een geleverde zaak bezit tenminste de eigenschappen die zijn overeengekomen en welke de provincie op grond van de overeenkomst mag verwachten.
2. Voor een geleverde zaak geldt een garantietermijn van 24 maanden, tenzij uit wet of jurisprudentie een langere termijn volgt dan wel de opdrachtnemer of de branche van de opdrachtnemer een langere termijn hanteert, in welk geval de langste termijn geldt.
3. De opdrachtnemer herstelt voor eigen rekening alle fouten en gebreken die zich binnen de garantietermijn openbaren en die niet te wijten zijn aan normale slijtage of onoordeelkundig gebruik,
4. De opdrachtnemer garandeert dat gedurende de gebruikelijke levensduur van de geleverde zaak nieuwe onderdelen voorhanden zijn om fouten en gebreken aan deze zaak te kunnen herstellen.

Artikel 17 Aflevering van een zaak

1. Aflevering vindt plaats op de overeengekomen locatie en het overeengekomen tijdstip en geschiedt voor rekening en risico, waaronder transport en verzekeringen, van de opdrachtnemer.

2. De opdrachtnemer overhandigt alle documenten die betrekking hebben op of verband houden met een te leveren zaak, zoals certificaten, paklijsten, gebruiksaanwijzingen (in Nederlandse taal gesteld), uiterlijk ten tijde van de aflevering aan de provincie of zendt deze, zo mogelijk, op voorhand aan de provincie.
3. De opdrachtnemer voert alle gebruikte verpakkingsmaterialen voor zijn rekening en risico af en draagt zorg voor een milieuvriendelijke verwerking.

Artikel 18 Risico- en eigendomsovergang
De eigendom en het risico van een zaak gaat pas over op de provincie zodra de zaak is gemonteerd en/of geïnstalleerd, zich in de feitelijke macht van de provincie bevindt en na acceptatie van de levering.

Artikel 19 Toepasselijk recht
De toepasselijkheid van het Weens koopverdrag, en van eventuele andere, internationale regelingen inzake koop van roerende zaken, voor zover de werking hiervan door partijen kan worden uitgesloten, is uitgesloten.

Deel C. Diensten

De bepalingen van deel C zijn van toepassing op diensten, naast de bepalingen van deel A.

Artikel 20 Verplichtingen van de opdrachtnemer
1. De opdrachtnemer verricht de dienst met de zorgvuldigheid, deskundigheid en professionaliteit die gebruikelijk is binnen de branche of beroepsgroep van de opdrachtnemer.
2. De opdrachtnemer zet uitsluitend gekwalificeerde personen in voor het uitvoeren van de overeenkomst.
3. Indien nodig, zorgt de opdrachtnemer voor adequate vervanging van de in het tweede lid bedoelde personen.
4. De aan vervanging als bedoeld in het derde lid, verbonden meerkosten zijn voor rekening van de opdrachtnemer.
5. De opdrachtnemer zet uitsluitend personen in die in Nederland arbeid mogen verrichten.

Artikel 21 Intellectuele en industriële eigendomsrechten
1. Alle intellectuele en industriële eigendomsrechten en databankrechten die zullen ontstaan of kunnen worden uitgeoefend ten aanzien van de resultaten van de overeenkomst berusten te allen tijde en uitsluitend bij de provincie, met uitzondering van rechten op eventueel ten behoeve van de opdracht door de opdrachtnemer ontwikkelde software modellering(en) en de daarvoor gebruikte softwareprogrammatuur, alsmede op andere door de opdrachtnemer in het kader van de overeenkomst ontwikkelde kennis en knowhow die ten grondslag ligt aan het aan de provincie geleverde resultaat.
2. De opdrachtnemer draagt alle intellectuele en industriële rechten die mochten ontstaan ten aanzien van de prestatie – voor zover mogelijk – op het moment van het ontstaan daarvan bij voorbaat en om niet over aan de provincie, welke overdracht door de provincie reeds nu voor alsdan wordt aanvaard. Voor zover voor de overdracht van de genoemde rechten op enig moment een nadere akte zou zijn vereist, machtigt de opdrachtnemer de provincie reeds nu voor alsdan onherroepelijk om zodanige akte op te maken en mede namens de opdrachtnemer te ondertekenen, onverminderd de verplichting van de opdrachtnemer om op eerste verzoek van de provincie aan de overdracht van deze rechten medewerking te verlenen, zonder daarbij voorwaarden te kunnen stellen.
3. De opdrachtnemer doet met de totstandkoming van de overeenkomst afstand jegens de provincie van alle eventueel aan hem, opdrachtnemer, toekomende zogenoemde persoonlijkheidsrechten, in de mate als de toepasselijke regelgeving zodanige afstand toelaat. De opdrachtnemer doet, hiertoe gevolmachtigd, ook namens het aan zijn zijde betrokken personeel, afstand jegens de

provincie van alle eventueel aan deze personeelsleden toekomende persoonlijkheidsrechten, in de mate waarin de toepasselijke regelgeving zodanige afstand toelaat.

4. *De opdrachtnemer heeft het onvoorwaardelijke en eeuwigdurende recht de resultaten van de overeenkomst* waarop krachtens het eerste lid een eigendomsrecht ten behoeve van de provincie rust, *te gebruiken voor zichzelf of ten behoeve van derden, zonder kosten of andere beperkingen, mits daardoor de belangen van de provincie niet worden geschaad*
5. De opdrachtnemer verleent op eerste verzoek van de provincie medewerking aan het realiseren van een gebruiksrecht als bedoeld in het vierde lid ten aanzien van de in het eerste lid bedoelde, uitgezonderde rechten.
6. De provincie geldt als ontwerper in de zin van artikel 6, tweede lid, van de Eenvormige Beneluxwet inzake tekeningen en modellen en heeft bij uitsluiting het recht om een eindproduct dat daarvoor in aanmerking komt te deponeren bij het in artikel 8 van die wet bedoelde bureau, al dan niet door tussenkomst van een nationale dienst.
7. Indien een derde de provincie aansprakelijk stelt ter zake van (gestelde) inbreuk op intellectuele of industriële eigendomsrechten van die derde, vergelijkbare aanspraken met betrekking tot kennis, ongeoorloofde mededinging en dergelijke daaronder begrepen, waarvoor de opdrachtnemer aansprakelijk is op grond van het bepaalde in deze algemene voorwaarden, de overeenkomst en bijbehorende documenten, neemt de opdrachtnemer de behandeling van deze aanspraak op eerste verzoek van de provincie en voor eigen rekening en risico over. De opdrachtnemer verplicht zich tot het op zijn kosten treffen van alle maatregelen die kunnen bijdragen tot voorkoming van stagnatie en tot beperking van de te maken extra kosten en/of te lijden schade als gevolg van bedoelde inbreuken.

Onderzoeksvraag regionale woningmarktafspraken Walcheren

Terugblik proces en uitgangspunten en blik op de toekomst

Het voorstel is het laten uitvoeren van een onafhankelijk deskundig onderzoek en een bijbehorend advies op de aanpak en het proces dat gericht is op het maken van regionale woningmarktafspraken Walcheren.

Met het onderzoek hopen we te bereiken dat de verschillen in standpunten tussen de partijen overbrugd kunnen worden. Ook hopen we te bereiken dat door een extern deskundig oordeel over het proces rond de regionale woningmarktafspraken er een basis gecreëerd kan worden waarop samenwerking in de toekomst mogelijk is. Om dit te bereiken is inzicht nodig in de totstandkoming van de huidige situatie en het formuleren van succesfactoren voor toekomstig gezamenlijk woningmarktbeleid. Het advies spitst zich dan ook toe in twee delen:

Terugblik: Inzicht in het proces voor de totstandkoming van de huidige situatie qua aanpak, uitgangspunten en rolopvatting. Hiervoor is onderzoek nodig naar:

1) De gevolgde aanpak bij de totstandkoming van de oude en nieuwe regionale woningmarktafspraken van Walcheren met als subvragen:
   a) De provincie heeft de regionale woningmarktafspraken 2013 destijds goedgekeurd. Welke gevolgen heeft het intrekken van deze goedkeuring voor het proces?
   b) Kan de provincie eenzijdig nieuwe 'afspraken' vaststellen, zoals in juli 2017 is gebeurd?
   c) Welke status moet aan de nieuwe regionale woningmarktafspraken worden toegekend en aan de oude van 2013 bij het beoordelen van bestemmingsplannen?
   d) Wat is de rol van het plan Essenvelt bij het mislukken van gezamenlijke regionale woningmarktafspraken en wat voor gevolgen heeft het onherroepelijk worden van de totale plancapacitieit van dit plan voor de slagingskansen van gezamenlijk gedragen regionale woningmarktafspraken?
   e) Wat is de invloed van de artikel-12 status van Vlissingen geweest bij de totstandkoming van nieuwe woningmarktafspraken? In hoeverre zou de artikel-12 status een rol mogen spelen?

2) De geschiktheid van de uitgangspunten die gebruikt zijn bij de regionale woningmarktafspraken uit 2013 en de eenzijdig door de provincie Zeeland vastgestelde regionale woningmarktafspraken met speciale aandacht voor de volgende punten:
   a) Als drie gemeenten samen afspraken maken, die door de provincie worden getoetst, wie bepaalt dan welke uitgangspunten gehanteerd (moeten) worden? Wat is de rol van de afzonderlijke gemeenteraden, die elk, gebaseerd op de laatste afspraken, hun eigen beleid hebben vastgesteld?
   b) Hoe kom je tot een logische verdeling van te plannen woningaantallen tussen de drie Walcherse gemeenten, zodanig dat hiervoor draagvlak ontstaat? Welke uitgangspunten zouden daarbij gehanteerd moeten worden?
   c) In hoeverre is er sprake van een Walcherse woningmarkt? Op welk schaalniveau zou je afspraken op het gebied van aantallen, soorten en locaties van woningbouwplannen moeten maken?
   d) Wat is daarbij de betekenis van de provinciale huishoudensprognoses (2015) per gemeente voor de planning op Walcheren, welke rol spelen deze in het proces? Mag een gemeente haar 'eigen' prognose als uitgangspunt nemen voor beleid of is het verstandiger om uit te gaan van een gezamenlijk gehanteerde prognose?
   e) Zijn de provinciale huishoudensprognoses 2015 op juiste wijze tot stand gekomen? Had er meer rekening gehouden moeten worden met de gevolgen van de omvangrijke sloopopgave van sociale huurwoningen in Vlissingen in de afgelopen 10 jaar?
   f) De afgelopen 5 jaar is het aantal verhuisbewegingen tussen Vlissingen en Middelburg vrijwel in evenwicht. In de periode (jaar 2005 - 2015) die ten grondslag heeft gelegen bij de totstandkoming van de provinciale huishoudensprognoses (2015) was sprake van een verhuisoverschot van Vlissingen naar Middelburg. De afgelopen 5 jaar is daar een kentering in gekomen. Wat is de invloed van dergelijke ontwikkelingen op het bepalen van de marktvraag van afzonderlijke gemeenten binnen één woningmarktregio?

g) Welke invloed zouden de sinds 2013 daadwerkelijk gerealiseerde woningaantallen, in relatie tot de in dat jaar gemaakte afspraken, bij het maken van nieuwe regionale woningmarktafspraken moeten hebben?
h) Welke invloed zouden daadwerkelijk gerealiseerde migratiesaldi en de daaruit zichtbare trends een rol moeten spelen bij het maken van woningmarktafspraken?
i) Is het verstandig om meer woningen te plannen dan volgens de verwachte woningbehoefte nodig is? Wat is de betekenis van het 'overplannen' voor de daadwerkelijke realisatie van woningen?
j) Hoe moet worden omgegaan met overcapaciteit die in 2013 in de planning is opgenomen bij het maken van nieuwe regionale woningmarktafspraken ?
k) In de Walcherse woningmarktafspraken 2013 is opgenomen dat indien er eerder marktvraag voor een locatie is dan is uitwisseling in tijd met ander project mogelijk om optimaal in kunnen spelen op de vraag vanuit de markt. Wat is er minimaal voor nodig om deze marktvraag aan te kunnen tonen? Is de mogelijkheid van uitwisseling wel een goede optie, en onder welke voorwaarden (bijvoorbeeld toestemming van andere gemeenten of niet)?

3) de rollen die de partijen daarbij hebben gespeeld met speciale aandacht voor:
   a) De rol van de provincie bij de regionale sturing op het gebied van regionale woningmarktafspraken.
   b) Wat is de invloed van de actieve grondpolitiek van gemeenten op dit proces.
   c) Was de samenstelling van de partijen die aan tafel zaten wel de juiste?

Blik op de toekomst: Op basis van het onderzoek naar het gevolgde proces kan advies gegeven worden op welke manier de partijen in de toekomst kunnen komen tot een gemeenschappelijk gedragen woningmarktbeleid. Hierbij is van belang:

4) Wat zijn de basis uitgangspunten waar gezamenlijk overeenstemming over moet zijn om solide regionale woningmarktafspraken te kunnen maken (succes en faalfactoren voor een dergelijk proces)?
5) Hoe maken we de kwalitatieve vraag naar woningen concreet en toewijsbaar (in woonmilieu en locatie)? Hoe zorgen we ervoor dat in de regionale woningmarktafspraken meer de nadruk komt te liggen op de kwalitatieve vraag, woonmilieus en locaties waar(in) we moeten bouwen.
6) Hoe moet er binnen de regionale woningmarktafspraken omgegaan worden met de situatie van een afnemende huishoudengroei en op lange termijn huishoudendaling? Hoe voorkom je daarbij dat op sommige plekken leegstand ontstaat maar dat de woningvoorraad wel kwalitatief wordt verbeterd?
7) Op welke manier zouden regionale woningmarktafspraken gemonitord en geactualiseerd moeten worden. Hoe zouden partijen moeten omgaan met het niet nakomen van afspraken of intrekken van afspraken?
8) Hoe voorkom je dat actieve grondpolitiek het maken van regionale woningmarktafspraken bemoeilijkt?
9) Op welke manier moet er binnen een regio omgegaan moeten worden met de Ladder voor duurzame verstedelijking rekening houdend met:
   a) verschillen in marktvraag binnen een regio?
   b) de woonvoorkeuren van de woonconsumenten?
   c) de sterk uiteenlopende prognoses per gemeente?
   d) De sterk verschillende woonkernen binnen een regio qua stedelijkheid, aantrekkelijkheid en bevolkingsopbouw?

Vertrouwelijk

OFFERTE

Regionale woningmarktafspraken Walcheren

Offerte ESD18087
Universiteit Utrecht
Departement Sociale Geografie en Planologie
15 februari 2018

Opdrachtgever	Provincie Utrecht
Contactpersoon	[redacted]
Opdrachtnemer	Universiteit Utrecht Expertisecentrum Stedelijke Economie en Duurzaamheid
Adres	Universiteit Utrecht Van Unnikgebouw Kamer 634 Postbus 80115 3508 TC Utrecht
Contactpersoon	[redacted]
Offertenummer	[redacted]
Datum	15 februari 2018
Opstellers	[redacted]

VERTROUWELIJK

INHOUD

1 Inleiding 4
2 Plan van aanpak 6
2.1 Inleiding 6
2.2 Procesanalyse 6
2.3 Inhoudsanalyse 8
2.4 Interviews 10
2.5 Rapportage 10
3. Organisatie en uitvoering 11
3.1 Projectteam 11
3.2 Overleg met de opdrachtgever 12
3.4 Fasering 12
4. Prijs **13**
Bijlage 1 Profiel ESD^2 ..... **14**

VERTROUWELIJK

1 Inleiding

De provincie Zeeland heeft het departement Sociale Geografie en Planologie van de Universiteit Utrecht gevraagd een voorstel te doen voor een onderzoek naar het proces en uitgangspunten bij de regionale woningmarktafspraken Walcheren. Aanleiding voor het onderzoek is het in 2017 uitblijven van overeenstemming over regionale woningmarktafspraken tussen de gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen. Deze afspraken zijn nodig omdat de regionale woningmarktafspraken uit 2013 niet actueel meer zijn. Bij het maken van nieuwe afspraken konden de gemeenten het onderling niet eens worden over de nog niet ingevulde planningsruimte, de zogenaamde ladderruimte. Ter discussie staat vooral het schrappen van zachte plannen, die volgens de actuele ramingen voor 2026 niet meer nodig zijn. Dit hangt samen met discussies over de door de gemeenten beoogde ontwikkeling van specifieke bouwlocaties (Essenvelt, Scheldekwartier).

Om toch tot actuele regionale woningmarktafspraken te komen, heeft de provincie in augustus 2017 éénzijdig de woningmarktafspraken voor Walcheren vastgesteld. Hierbij is het aantal te ontwikkelen woningen tot 2026 vastgelegd en is bepaald welk deel van de zachte plancapaciteit moet worden geschrapt dan wel moet worden verschoven in de tijd. Tevens heeft de provincie een afwegingskader geformuleerd voor de invulling van de zachte plannen. Hierbij is aangegeven onder welke voorwaarden de zachte plancapaciteit kan worden ontwikkeld. Het is een tijdelijke maatregel. Doel is uiteindelijk te komen tot door de gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen gedragen regionale woningmarktafspraken. Als eerste stap hiertoe heeft de provincie met de drie gemeenten afgesproken een onafhankelijke deskundige onderzoek te laten doen en advies te laten geven over de procesgang.

De in het onderzoek en het advies te beantwoorden vragen zijn beschreven in de "Offerteaanvraag Onderzoek regionale woningmarktafspraken 2018 versie 3" d.d. 29 januari 2018. Doel is het overbruggen van de verschillen tussen partijen. Mogelijk ontstaat door het onderzoek en advies ook een situatie waarin regionale samenwerking op basis van woningmarktafspraken mogelijk is.

Het departement Sociale Geografie en Planologie is graag bereid het gevraagde onderzoek uit te voeren en het daarop gebaseerde advies uit te brengen. Bij opdrachtverlening zal het onderzoek worden uitgevoerd binnen het Expertisecentrum Stedelijke Dynamiek en Duurzaamheid (ESD^2) van het Departement Sociale Geografie en Planologie. ESD^2 is verantwoordelijk voor het toegepast wetenschappelijk onderzoek (kennisvalorisatie) dat het Departement uitvoert in opdracht van derden. Door de praktijkgerichte oriëntatie is ESD^2 goed in staat de resultaten van het onderzoek te vertalen in concrete en beleidsrelevante conclusies. Een profiel van ESD^2 is te vinden in bijlage 1 bij deze offerte.

VERTROUWELIJK

Voor de uitvoering van het onderzoek stelt ESD^2 een projectteam samen dat bestaat uit [redacted]heden uit te voeren. Het team beschikt over veel kennis en ervaring op het gebied van woningmarktontwikkelingen en van regionale (woningmarkt)programmering.

In deze offerte geven wij aan op welke wijze en onder welke voorwaarden wij het gevraagde onderzoek kunnen uitvoeren. De offerte is mede gebaseerd op de genoemde offerteaanvraag. De opbouw van deze offerte is als volgt. In hoofdstuk 2 werken wij ons plan van aanpak verder uit. Hoofdstuk 3 gaat in op de organisatie en uitvoering. In hoofdstuk 4 is de prijsopgave opgenomen.

VERTROUWELIJK

2 Plan van aanpak

2.1 Inleiding

In overeenstemming met de offerteaanvraag bestaat het onderzoek uit twee delen:

- *Procesanalyse* die bestaat uit een terugblik, gericht op het ontstaan van de huidige situatie en een advies over de in de komende periode gewenste procesgang.
- *Inhoudsanalyse* gericht op de beoordeling van de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de huidige regionale woningbouwprogrammering en een advies over de voor de komende periode gewenste uitgangspunten.

Het op deze analyses gebaseerde advies moet zich vooral richten op de mogelijkheden voor de partijen om te komen tot gemeenschappelijk woningmarktbeleid. De op pagina 9 en 10 van de offerteaanvraag gestelde vragen zijn leidend bij de uit te voeren analyses en het op te stellen advies.

2.2 Procesanalyse

Bij de terugblik procesanalyse gaat het om de procesgang van de actualisatie van de regionale woningmarktafspraken. Hierbij gaat het onder meer om de rollen die de partijen hebben gespeeld en om de status van de oude afspraken uit 2013 en de nieuwe door de provincie in 2017 vastgestelde afspraken en om de regionale sturing van de provincie. Tevens moet aandacht worden besteed aan de invloed die het plan Essenvelt, de artikel-12 status van Vlissingen en het actieve grondbeleid hebben op het tot stand komen van nieuwe regionaal gedragen afspraken. Het advies over de procesgang moet zijn gebaseerd op de belangrijkste succes- en faalfactoren.

De in de offerteaanvraag gestelde vragen door de provincie Zeeland zullen wij beantwoorden op basis van deskresearch, aangevuld met interviews (paragraaf 2.4) tegen de achtergrond van onze kennis en ervaring bij regionale programmeringsvraagstukken (kader).

Regionaal afstemmen op woningmarkten

Regionale afstemming op woningmarkten is een problematiek met een lange historie. Veel gemeenten hebben moeite met een regionale regie of aansturing. En omgekeerd worstelen provincies met het afstemmen van het woningbouwbeleid van gemeenten in relatie tot elkaar (concurrentie) en tot een 'regionaal belang'. Globaal gezien zijn er nu drie typen aanleidingen om de vigerende afspraken nog eens te herzien. Allen hebben een 'pijplijnkarakter'. De eerste is het bestaande beleid bij gemeenten. Veel plannen zijn ontwikkeld als gevolg van een veelvoud van motieven. We kunnen hier noemen: wens (of noodzaak) tot groei, onzekerheid over mogelijke ontwikkelingen en verwachte baten

VERTROUWELIJK

bij nieuwe ontwikkelingen. En dat alles tegen een achtergrond van veelal missende inzichten in de harde en zachte plancapaciteit op regionale schaal.
De tweede aanleiding ligt in de aard van de (ontwikkelings)plannen. Vaak zijn er commitments aangegaan met particuliere partijen. Niet zelden zijn deze contractueel vastgelegd, waardoor het wijzigen of zelfs schrappen kostbaar wordt. Particuliere partijen zullen niet snel geneigd zijn om hier (kosteloos) aan mee te werken. Per saldo leidt dit ertoe dat gemeenten veelal gaan afwachten, wat ertoe leidt dat er óf gewacht wordt tot een ontwikkelaar actie onderneemt óf dat (nog) gerealiseerde plannen in de tijd naar voren worden geschoven. Veel van deze plannen zijn lastig te schrappen. Dit heeft te maken met de verhouding publiek-privaat. Veel van de contracten die zijn afgesloten met projectontwikkelaars zijn oneindig. Dit betekent dat projectontwikkelaars een sterke rechtspositie kennen en niet zomaar meewerken aan plannen voor het schrappen van hun project. Dit leidt ertoe dat gemeenten veelal voor de keuze staan plannen te schrappen met alle financiële consequenties van dien, of te wachten tot projectontwikkelaars actie ondernemen. Dit wachten impliceert dat de vorming van nieuwe plancapaciteit wordt dwarsgezeten.
Een derde aanleiding heeft een meer kwalitatieve basis. Doordat veel plannen in de crisisjaren maar mondjesmaat zijn ingevuld, lijkt de kwalitatieve vraag ondertussen behoorlijk te zijn veranderd.

De analyse voor oplossingen wijzen op aanknopingspunten op twee niveaus: micro en meso. Het eerste verwijst naar alternatieve oplossingen binnen de bestaande werkwijze. Dat wil zeggen, kleine aanpassingen van het huidige beleid. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan meer flexibiliteit in contractvorming, meer risicodeling in projecten, vergroting van het adaptief vermogen in programma's om beter op marktontwikkelingen in te kunnen spelen. Dit type aanpassingen doet het bestaande beleid niet veranderen.

Dit geldt echter niet voor veranderingen op meso-niveau. Deze richten zich vooral op:

1) Meer en beter *vraaggericht programmeren*.
2) Programmeren en *regionale afstemming*.

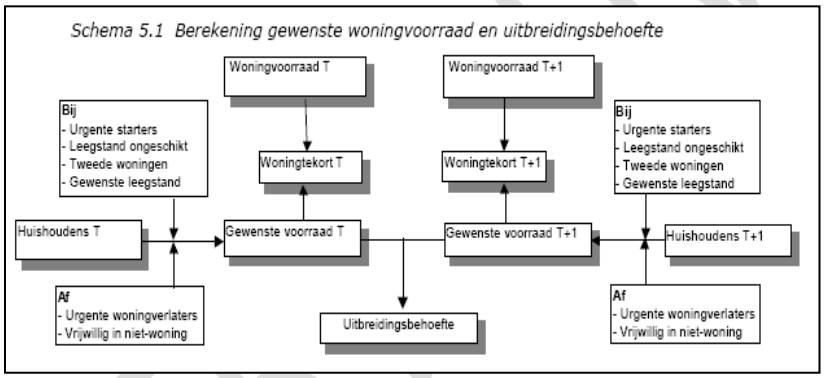
Vraaggericht programmeren is echter ingewikkeld, want dat begint met de wijze waarop de vraag wordt vastgesteld, gekoppeld aan de daarbij betrokken partijen. Die natuurlijk niet allemaal dezelfde belangen hebben. Een tweede aspect dat hier een rol speelt, is de vraag in welke mate er overeenstemming bestaat over de wijze waarop binnen de woningmarktregio vraaggericht wordt geprogrammeerd.
Regionale afstemming in woningbouwprogrammering is nog nooit een gemakkelijke beleidsopgave geweest. Ook niet in de zogenaamde 'bovendruk regio's'. Immers, deze afstemming beperkt zich veelal tot de kwantitatieve opgave, terwijl de 'nieuwe' opgave steeds meer in de kwalitatieve aspecten zit van dezelfde beleidsopgave. De rollen van gemeenten, provincies en regio's verschillen niet alleen nogal, maar deze kan ook nog eens op zeer verschillende wijzen worden ingevuld. Afhankelijk van de inhoudelijke opgave moet vervolgens gezocht worden naar invulling van de bestuurlijke en beleidsmatige rollen.

VERTROUWELIJK

2.3 Inhoudsanalyse

Dit deel van het onderzoek richt zich op de duiding van de uitgangspunten en aannamen, die gebruikt zijn bij het overleg over de woningmarktafspraken op Walcheren. De analyse vindt plaats aan de hand van een aantal stappen.

Stap 1
Huishoudensprognoses zijn de belangrijkste basis voor de woningbouwprogrammering in de toekomst, maar kunnen niet één-op-één worden vertaald in de woningbehoefte. Hoewel het gebruikelijk is de uitbreidings- of sloopbehoefte te benaderen met de huishoudensgroei of –krimp, is er in werkelijkheid ook sprake van veranderingen in vraag en aanbod componenten die de vertaling van huishoudens naar de benodigde woningvoorraad beïnvloeden (zie navolgende figuur). De gehanteerde prognoses zullen worden geduid aan de hand van de vraag of alle componenten in voldoende mate zijn meegenomen en welk effect dit heeft in termen van mogelijke over- of onderschatting. Vooral de duiding van de huidige en toekomstige leegstand speelt hierbij een belangrijke rol. Leegstand is niet per definitie ongewenst of onoplosbaar (bv transformatieleegstand, vraagleegstand), maar overproductie kan leiden tot een vorm van aanbodleegstand die de waarde van niet onbelangrijke delen van de voorraad kan ondermijnen.



Stap 2
Het ruimtelijk schaalniveau (nationaal, regionaal, lokaal) is van doorslaggevende betekenis voor de identificatie van de sturende processen.
Op nationaal niveau zijn arbeids- en asielmigratie onderwerp van zeer uiteenlopende dynamiek en vooral regulering, waardoor ook de regionale en lokale verdeling van buitenlandse migranten met grote onzekerheid zijn omgeven. Het apart zichtbaar maken en doorrekenen van deze groepen is een belangrijk aandachtspunt in de kwaliteit van de vooruitberekening.
Op regionaal niveau zijn opleidingsmigratie en binnenlandse arbeidsmigratie belangrijke krachten. Op dit punt zijn prognoses vaak taakstellend (de komst van nieuwe werkgevers, ontwikkeling toerisme), of niet onderbouwd (verlies van bestaande

werkgelegenheid wordt niet ingerekend). Een belangrijke toetssteen in het gebruik van prognoses is de plausibiliteit van de gemaakte aannamen en de mate waarin daarover consensus bestaat. Aan de hand van de stukken zal bekeken worden hoe met deze aannames is omgegaan (o.a. Marinierskazerne, toerisme, off-shore). Dit kwalificeert het beleidsneutrale karakter van de regionale prognose.
Op lokaal niveau zijn er als het gaat om de relatie tussen huishoudensontwikkeling en woningbouw geen beleidsneutrale prognoses mogelijk. Op dit niveau zijn het aanbod en de sloop van woningen één van de drijvende krachten achter de verhuizingen. Dit heeft aanzienlijke gevolgen voor de interpretatie van de huishoudensontwikkeling. Het begrip lokale behoefte is hierdoor niet meer gedefinieerd en benaderingen daarvan (migratiesaldo nul) zijn in hoge mate kunstmatig/irreëel. Retrospectief moet worden nagegaan in hoeverre verhuizingen tussen gemeenten op Walcheren samenhangen met temporele veranderingen in het woningaanbod om te voorkomen dat deze trends ten onrechte worden meegenomen in de vooruitberekeningen. Prospectief kan een dergelijke analyse helpen om te duiden wat de invloed zal zijn van de voorgenomen woningprogrammering op de verhuisstromen tussen gemeenten. Gekoppeld aan de analyse in stap 1 kan zo een inschatting worden gemaakt waar de gevolgen van eventuele over-programmering zullen neerslaan en of dat woningmark-technisch gewenst of ongewenst is.

Stap 3
Actualisering van prognoses zijn een belangrijk onderdeel van de voorgestelde veranderingen in bestaande woningmarktafspraken. Recente ontwikkelingen spelen daarbij een belangrijke rol en worden niet zelden (al dan niet terecht) als structurele veranderingen gezien. Er zijn drie mogelijke effecten. Als er sprake is van een tijdelijke ontwikkeling, zal bij gelijkblijvende aannamen voor de prognose in latere jaren alleen het eindsaldo gecorrigeerd worden voor de actuele ontwikkeling. Vaak wordt de recente (tijdelijke) ontwikkeling ook meegenomen in andere aannamen in de prognose, door deze als trend mee te nemen, of juist te veronderstellen dat de recente ontwikkeling in de toekomst te niet wordt gedaan. Afhankelijk van de inschatting/onderbouwing kan dit grote gevolgen hebben voor de uitkomsten. Ten slotte kan er een (gedeeld) inzicht bestaan dat er sprake is van een fundamentele verandering waardoor aanpassing noodzakelijk is (bijvoorbeeld langer zelfstandig wonen in combinatie met een langere levensverwachting). In de analyse zal worden nagegaan wat de plausibiliteit is van de bijstelde prognoses in het licht van deze drie mogelijke effecten.

Stap 4
Prognoses zijn als het goed is de beste inschatting van de toekomst gegeven de huidige stand van kennis. Deze kennis kan nooit volledig zijn. Er zullen altijd onverwachte verandering optreden waarbij er sprake is van known-unknowns (b.v omvang en aard asielmigratie) als unknown-unknowns. Dat wil niet zeggen dat ze daarmee zo relatief worden dat ze geen rol kunnen spelen in het besluitvormingsproces. Het bereiken van consensus over de cijfers is vaak een noodzakelijke stap. Problemen ontstaan als verschillende partijen uiteenlopende cijfers hanteren. De oplossing daarvoor is niet er

VERTROUWELIJK

één te kiezen als gezaghebbend, maar het gesprek aan te gaan over de onderliggende veronderstellingen. Als men het daar niet over eens wordt, kan er nog een gesprek gevoerd worden over de bandbreedte die ontstaat als uiteenlopende realistische veronderstellingen worden doorgerekend. In deze stap zal hiertoe een poging worden gedaan om zo het gesprek over de cijfers te scheiden van het gesprek over de gevolgen van beleid.

2.4 Interviews

In aanvulling op de deskresearch houden wij twaalf bestuurlijke en ambtelijke interviews met vertegenwoordigers van de provincie en de drie gemeenten. De interviews zullen zich zowel richten op een nadere duiding en aanscherping van de resultaten van de deskresearch als op de mogelijkheden om te komen tot nieuwe regionale woningmarktafspraken. Tegen de achtergronden van de problematiek is het gewenst vertegenwoordigers uit de beleidsvelden RO, wonen en grondzaken uit te nodigen. Wij stellen voor drie interviews in kleine kring te houden bij ieder van de partijen. Opzet van de interviews werken wij uit in overleg met de provincie. Doel is de interviews op twee aaneengesloten dagen te houden (een dagdeel per partij).

2.5 Rapportage

De resultaten van onze werkzaamheden leggen wij vast in een beknopte management-samenvatting, waarin de belangrijkste conclusies en de kern van het advies zijn verwoord. De beantwoording van de gestelde vragen leggen wij vast in de achterliggende hoofdstukken. Wij leveren de rapportage digitaal aan. Het conceptrapport bespreken we met de opdrachtgever. De conclusies van de bespreking verwerken we in een definitief rapport dat wij digitaal (pdf) ter beschikking stellen.

VERTROUWELIJK

3. Organisatie en uitvoering

3.1 Projectteam

Voor de uitvoering van het onderzoek stelt ESD^2 een projectteam samen dat bestaat uit:

- [redacted]
- [redacted]
- [redacted]

Alle leden van het onderzoeksteam zijn werkzaam bij het Departement Sociale Geografie en Planologie van de Universiteit Utrecht. [redacted] zal namens de opdrachtnemer als aanspreekpunt voor de opdracht functioneren.

[redacted] is hoogleraar sociale geografie en demografie bij de faculteit Geowetenschappen van de Universiteit Utrecht. Hij doet onder meer onderzoek naar de relatie tussen bevolkingsverandering en de dynamiek op de woning en de arbeidsmarkt op verschillende geografische schaalniveaus van buurten tot metropolitane gebieden. Verder was hij betrokken in de begeleiding van veel onderzoeksprojecten en adviezen op het terrein van bevolkings- en huishoudensprognoses, scenario-ontwikkeling, demografische krimp, de wijkaanpak en duurzame steden. Hij was lid van het team midterm review bevolkingsdaling dat heeft onderzocht of de nationale aanpak van de problematiek van bevolkingsdaling op koers ligt. Pieter Hooimeijer is onder meer voorzitter van de wetenschapscommissie NIDI-KNAW. Hij is lid van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur.

[redacted] is na zijn afstuderen als planoloog aan de Katholieke Universiteit van Nijmegen in 1983 achtereenvolgens werkzaam geweest bij de gemeente Enschede en het toenmalig Planologisch Instituut aan de Katholieke Universiteit van Nijmegen. Vanaf 1984 tot 1995 is hij in een gecombineerde functie werkzaam geweest in de praktijk bij de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en in de wetenschap bij de Universiteit Utrecht (toenmalige Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen). Vanaf 1995 zijn de beide parttime werkkringen omgezet in één voltijd baan, eerst als seniordocent/onderzoeker planologie, later als hoogleraar planologie (2002). Met deze achtergrond is veel ervaring opgedaan, zowel in de praktijk van de ruimtelijke ordening, als in de wetenschap. De belangrijkste zwaartepunten in het onderzoek zijn vooral methodologisch getint en hebben inhoudelijk betrekking op (naast algemene vraagstukken betreffende het planningstelsel in de ruimtelijke ordening), mobiliteitsvraagstukken en infrastructuurplanning, grondbeleid, bedrijventerreinenbeleid en meer algemene financieel-economische vraagstukken in het openbaar bestuur.

VERTROUWELIJK

Han Olden is coördinator toegepast wetenschappelijk onderzoek bij het Expertisecentrum Stedelijke Dynamiek en Duurzaamheid (ESD^2) van de Universiteit Utrecht. Hij is ruim dertig jaar actief op het gebied van ruimtelijke ordening, regionale economie en commercieel vastgoed. Voordat hij bij de Universiteit Utrecht in dienst trad, was hij werkzaam bij STOGO onderzoek + advies. Daarnaast heeft hij ruime ervaring opgedaan met beleidsontwikkeling en realisatie van beleid bij de Rijksplanologische Dienst, de provincie Zuid-Holland en de gemeente Tilburg. Bij ESD^2 was hij onder meer betrokken bij onderzoeken naar de toekomst van binnensteden, het economisch functioneren van middelgrote steden in Noord-Brabant, de relatie tussen de grootstedelijke woningmarkt en de regionale economie. Han Olden is lid van de adviescommissie detailhandel in de provincie Zuid-Holland en de Retailadviescommissie in de provincie Noord-Brabant.

3.2 Overleg met de opdrachtgever

Wij stellen voor tijdens het onderzoek eenmaal overleg te voeren met de opdrachtgever over het conceptrapport. Wij gaan ervan uit dat de opdrachtgever zorgdraagt voor de organisatie van het overleg (deelnemers en vergaderzaal). In overleg met de contactpersoon van de provincie [redacted]) bereiden wij de bijeenkomst voor (planning en agendering). De vergaderstukken worden minimaal vijf werkdagen voor de bijeenkomst digitaal toegestuurd aan de opdrachtgever.
Met het oog op de verkiezingen voor de gemeenteraad presenteren wij na afloop van de interviews (aan het einde van de tweede dag) de resultaten van de deskresearch, aangevuld met een eerste indruk van de uitkomsten van de interviews. In overleg met de contactpersoon van de provincie [redacted]) bereiden wij de bijeenkomst voor. Wij gaan ervan uit dat de opdrachtgever zorgdraagt voor de organisatie van het overleg (uitnodigen deelnemers en accommodatie). Indien gewenst door de opdrachtgever geven wij een tevens een presentatie van het definitieve advies.

3.4 Fasering

Het door ons voorgestelde onderzoek heeft een doorlooptijd van 8 weken volgens de navolgende fasering. Wij kunnen direct starten in de week na gunning van de opdracht. Bij gunning van de opdracht uiterlijk op 20 februari 2018 kunnen wij het eindrapport opleveren op 20 april 2018.

Week	***Activiteit***
8	Opdrachtverlening
9-11	Deskresearch
12	Interviews
12	Presentatie tussenresultaten
14	Oplevering conceptrapport
15	Overleg met opdrachtgever over conceptrapport
16	Oplevering eindrapport

VERTROUWELIJK

4. Prijs

Wij kunnen de geoffreerde werkzaamheden uitvoeren voor de vaste prijs van **€ 25.200,-** (exclusief BTW), volgens onderstaande opbouw. De prijs voor de kosten van personeel is gebaseerd op onze uurtarieven voor 2018. Deze bedragen € 200,- voor een hoogleraar en € 125,- voor een senior-onderzoeker.

Kostensoort	**Uren**	**Tarief €**	**Totaal €**
Inhoudsanalyse (24 uur [redacted]	20	200	4.000
Procesanalyse (24 uur [redacted])	20	200	4.000
Interviews +presentatie (16 uur [redacted]	32	200	6.400
Rapportage (8 uur [redacted]	16	200	3.200
Overleg concept-eindrapport (4 uur [redacted]	8	200	1.600
Ondersteuning (48 uur [redacted]	48	125	6.000
Totaal			**25.200**

In de kosten zijn inbegrepen reis- en verblijfkosten. Een eventuele presentatie van het eindadvies is eveneens bij de kosten inbegrepen.

Wij declareren het verschuldigde bedrag in twee termijnen: 50% van de kosten zijn verschuldigd bij opdrachtverlening en 50% bij oplevering van het eindrapport. De verdeling van de uren over de genoemde medewerkers is indicatief en kan worden aangepast als het onderzoek hierom vraagt. Zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever declareren wij geen werkzaamheden die het genoemde bedrag te boven gaan. Eventueel aanvullende werkzaamheden op aanvraag van de opdrachtgever (meerwerk) zullen wij afzonderlijk offreren op basis van de eerdergenoemde tarieven voor 2018.

De offerte is geldig tot drie maanden na dagtekening.

VERTROUWELIJK

Bijlage 1 Profiel ESD^2

ESD^2, *Expertisecentrum voor Stedelijke Dynamiek en Duurzaamheid*, is een initiatief van het Departement Sociale Geografie en Planologie van de Universiteit Utrecht. ESD^2 geeft invulling aan een nieuw speerpunt van de Universiteit Utrecht: kennisvalorisatie. Hierbij gaat het om het vertalen van de resultaten van wetenschappelijk onderzoek naar vragen die in de samenleving spelen.
ESD^2 richt zich op onderzoek naar en advies over duurzame oplossingen van stedelijke dynamiek. Centraal staat het ruimtegebruik van bewoners, ondernemers en bezoekers van steden. Kennis over de evolutie van stedelijke dynamiek in steden vertaalt ESD^2 naar duurzaam ruimtegebruik. Het gaat hierbij niet primair om de vraag hoeveel bevolking en economie nog kunnen groeien. De opgave is een zodanige verandering van het ruimtegebruik dat de huidige negatieve externe effecten van stedelijke dynamiek worden omgebogen in positieve duurzaamheidseffecten.
De interactie tussen dynamiek en duurzaamheid in steden staat hoog op de beleidsagenda, maar krijgt weinig aandacht in het toegepast onderzoek. Veel onderzoek naar duurzaamheid heeft een milieukundige of technologische achtergrond. Gedragsverandering in het stedelijke ruimtegebruik is nog onderbelicht. Bottum-up inzicht in het ruimtelijk gedrag van actoren en in de motieven achter dat gedrag komt de effectiviteit van het beleid daarom ten goede.

Om stedelijke dynamiek aan duurzaamheid te kunnen koppelen, bundelt ESD^2 de bij de Universiteit Utrecht aanwezige kennis op het gebied van stedelijke ontwikkeling, regionale economie, demografie, mobiliteit, ruimtelijke planning en duurzaamheid. Projecten van ESD^2 staan onder supervisie van een hoogleraar dan wel van een universitair hoofddocent die fungeert als wetenschappelijk boegbeeld binnen een onderzoeksveld. Bij de uitvoering van projecten werkt ESD^2 regelmatig samen met commerciële marktpartijen. Dit garandeert een combinatie van kwalitatief hoogwaardig onderzoek en beleidsmatig relevante uitvoeringsgerichte adviezen.

Aandachtsvelden waarop het onderzoek van ESD^2 zich richt zijn:

- regionale economie
- stedelijke ontwikkeling
- bedrijfsvestiging
- woningmarkt
- demografie
- ruimtelijke planning
- regionale ontwikkeling
- mobiliteit
- openbaar gebied en veiligheid

VERTROUWELIJK

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 februari 2018 10:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken
Bijlagen: offerteaanvraag Universiteit Utrecht def.docx

Hoi [redacted]

- Zie bijlage, het is een offerteverzoek volgens het uitgebreide format van onze afdeling inkoop. De onderzoeksvragen staan hier 1 op 1 in opgenomen. Hierin staat ook de planning die ik zo strak mogelijk heb gezet om het tempo erin te houden en op basis van wat toen mogelijk bleek. Helaas wordt deze planning wel weer een paar weken opgeschoven, maar aan de andere kant vind ik kwaliteit en zorgvuldigheid belangrijker.
- Haha, nou zeker niet uit mijn koker! Dit is het voorstel van de universiteit, de eerste mogelijk op e waarbij ze allebei kunnen. Een erg ongelukkig moment natuurlijk zo vlak voor de verkiezingen. Ik heb nadrukkelijk gevraagd of dit echt niet eerder kon, maar helaas. Het wordt dus nog wel een puzzel om het voor elkaar te boksen. Overigens zijn de interviews niet alleen bestuurlijk maar ook ambtelijk. We vinden wel dat het onderzoek informa e oplevert die van belang kan zijn bij coali ebesprekingen, om te voorkomen dat het als mosterd na de maal jd komt hebben we gevraagd om na afloop van de interviewsessies een eerste pje van de sluier op te lichten, uiteraard alleen voor betrokkenen en niet openbaar.
- Stukken kunnen al jd worden opgestuurd ga ik van uit, ik zou het sturen naar [redacted] die begeleidt het onderzoek.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 februari 2018 09:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Hoi [redacted]

We proberen vandaag te reageren.

Kun je in ieder geval antwoord geven op de volgende vragen:

- Er wordt verwezen naar de offerteaanvraag versie 3 d.d. 29 januari 2018. Volgens mij hebben wij alleen onderzoeksvragen d.d. 13 december 2017. Kun je de offerteaanvraag doorsturen? Er wordt diverse keren naar verwezen (met paginaverwijzing), dus het is wel handig die er bij te hebben.
- Uit wiens koker komt het idee om op de dag voor de verkiezingen nog bestuurlijke interviews te houden en die dag tevens de concept resultaten van het onderzoek te presenteren?

- Kunnen we nog aanvullende stukken aanleveren rich ng ‘Utrecht’?

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 16:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Beste mensen,

Het hee. allemaal nogal langer geduurd dan ooit gehoopt. Terugkijkend zijn de oorzaken ook wel aan te wijzen: het besef dat het proces zo’n belangrijke rol ligt dat dat een andere hoogleraar moet worden betrokken, het gedoe over de onderzoeksvragen zodat deze pas voor de kerst verstuurd konden worden en tot slot de ziekte van [redacted] waardoor de periode waarin vrij aan de opdracht gewerkt kon worde wegsmolt.

Daarna is afgesproken dat half februari een offerte moest liggen zodat er eind februari en maart aan gewerkt kon worden. Bijgaand treffen jullie dan de offerte aan. Om het tempo erin te houden wil ik het maandag gunnen. Omdat onze onderzoeksvragen leidend zijn en integraal onderdeel uitmaken van de onderzoeksopdracht is er inhoudelijk niet veel spannends.

Qua planning gaan ze de komende weken benu en voor desk research en komen ze in de verkiezingsweek naar Walcheren om goed ingelezen de gesprekken aan te gaan. Aan het eind van de gesprekken kunnen ze al een concept conclusies meegeven, zodat deze nog een rol kunnen spelen bij coali ebesprekingen. De gesprekken zijn nu voorzien op 19 en 20 maart begreep ik. in de week van 2 april komt dan het concept rapport.
Komende week kunnen we de afspraken inplannen.

Helaas kon het niet sneller. Ik heb hiertoe wel druk uitgeoefend, maar dat stui e op agendaproblemen en vooral op de zorgvuldigheid. Ze weten namelijk wel wat de bestuurlijke druk is op dit dossier…

Ik hoop van jullie maandag een reac e te krijgen ondanks vakan e e.d.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 15:08
Aan: [redacted]>

CC: [redacted]
Onderwerp: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Beste [redacted]

Zoals afgesproken bijgaand onze offerte. We wachten jullie beslissing af.

Het is een uitdagende opdracht. Wij gaan er graag mee aan de slag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

ESD²
Expertisecentrum Stedelijke Dynamiek ★ Duurzaamheid

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 februari 2018 10:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken
Bijlagen: Offerte ESD18087a Onderzoek regionale woningmarktafspraken Walcheren.pdf

---

Beste [redacted]

Zoals afgesproken bijgaand een bijgestelde offerte, waarin een aantal opmerkingen van Middelburg en Vlissingen zijn verwerkt.

Wijzigingen ten opzichte van de eerste versie:

- inleiding pagina 4 tweede tekstblok de opmerking over het toetsingskader verwerkt;
- par 2.2 pagina 6 eerste tekstblok voorlaatste zin over de invloed Essenvelt, de artikel-12 status van Vlissingen en het actieve grondbeleid aangepast;
- par 2.2 pagina 6 tweede tekstblok laatste zin toegevoegd dat we onze kennis elders gebruiken als referentiekader voor de specifieke situatie op Walcheren;
- par 3.2 pagina 13 nieuw tweede tekstblok over overleg over de cijfers;
- par 3.4 pagina 14 overleg over de cijfers toegevoegd aan de planning;
- hoofdstuk 4 in de tabel ureninzet consistent gemaakt.

Wat betreft de overige opmerkingen onderschrijven wij jouw reactie naar de gemeente dat ze deel uitmaken van onze opzet.

Wat betreft de extra vraag van Middelburg over het toetsingskader hebben we afgesproken die niet expliciet te benoemen in de offerte.

Hebben jullie een getekende versie nodig of sturen jullie een overeenkomst ter tekening, waarin wordt verwezen naar de bijgestelde offerte? Aan het offertenummer heb ik een a toegevoegd + datum aangepast.

Mochten er nog vragen zijn dan hoor ik het wel

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 februari 2018 16:24
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Hoi [redacted], zie reactie onder van Middelburg.
Ik heb het even snel doorgelezen. Ik wil op basis van deze reactie we de offerte kunnen honoreren, mogelijk met een paar kleine aanpassingen. Ben je telefonisch bereikbaar?

Veere is inhoudelijk akkoord, Vlissingen had dus alleen die ene vraag die je nog bij [redacted] zou navragen.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 februari 2018 15:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Beste [redacted] (en anderen),

Hierbij onze opmerkingen bij de offerte vanuit Utrecht en de offerteaanvraag die is gedaan:

- In 1.4 van de offerteaanvraag is helaas blijven staan: 'het advies dient zich toe te spitsen op de toekomst'. Daardoor lijkt het net of de terugblik er niet zoveel toe doet. Het onderzoek zou tweeledig moeten zijn. Uit de offerte blijkt gelukkig dat het onderzoek wel tweeledig wordt opgepakt (zie 2.1).

- In de inleiding van de offerte wordt opgemerkt dat het schrappen van zachte plannen ter discussie staat. Als we blanco het vervolg ingaan, zal dit wellicht ook voor harde plannen moeten gelden(?).
- In de offerte wordt zowel in de inleiding als in 2.2 Procesanalyse gerefereerd aan het besluit van de provincie van juli/augustus vorig jaar. Naar aanleiding van ons bezwaar hiertegen is vorige week door GS een beslissing op bezwaar genomen. Daaruit blijkt dat GS van mening zijn dat het om een beleidsregel c.q. toetsingskader gaat, en dus niet om nieuwe afspraken. Het lijkt ons goed dat dit wordt genuanceerd.
- In 2.2 Procesanalyse wordt benoemd de invloed die Essenvelt, art. 12 status en ac ef grondbeleid <u>hebben</u> op het tot stand komen van afspraken. Beter is om te onderzoeken welke invloed deze aspecten <u>mogen hebben</u> op het tot stand komen van of <u>hebben gehad</u> op het juist niet tot stand komen van afspraken.
- Het stuk in het kader (Regionaal afstemmen op woningmarkten) is vrij algemeen en ook niet helemaal van toepassing op onze regio. Men zal echt moeten kijken naar de lokale omstandigheden waar we mee te maken hebben: weinig afspraken met marktpar jen, wel veel eigen grondposi es, convenant over Essenvelt, prognoses die elkaar sneller opvolgen dan dat er plannen kunnen worden gemaakt et cetera.
- Stap 1 van de inhoudsanalyse:
    - Er wordt gerefereerd aan de gehanteerde prognoses. Wordt daarbij ook gekeken naar de 'plus' die de provincie hee. gehanteerd ten opzichte van Primos 2015? Hoe is die aanpassing op Primos tot stand gekomen, wat zit er in, et cetera (al hoort deze vraag wellicht meer thuis bij het gevoerde proces).
    - Het al dan niet bestaan van bovenregionale vraag die een wijk als het Scheldekwar er creëert zou bij het bepalen van de uitbreidingsbehoe. e ook meegenomen moeten worden.

    - Beleidsuitgangspunten als de wens tot transforma e van bepaalde loca es en verduurzaming van de woningvoorraad door toevoegen duurzame nieuwbouw komen niet tot ui ng in huishoudensprognoses, maar zijn wel van belang bij het maken van nieuwe woningmarktafspraken. Hoe moet daar mee worden omgegaan?
    - Er is een schema opgenomen van de gewenste woningvoorraad. De termen urgente starters en urgente woningverlaters lijken te komen uit WoON 2015. Gaan de onderzoekers uit van deze cijfers? Deze vraag is relevant omdat onderzoekers van de ZB al eerder hebben vastgesteld dat de cijfers van WoON 2015 over de woningmarktregio's in Zeeland niet bruikbaar en betrouwbaar zijn. Sowieso is WoOn vrij algemeen en doet dit niet al jd recht aan de lokale verschillen van de markt op Walcheren. Landelijk gezien is Walcheren één markt, maar als je inzoomt zijn er diverse deelmarkten te onderscheiden die niet zomaar inwisselbaar zijn.
- Stap 4: het ontbreken van consensus over de cijfers was wellicht de belangrijkste oorzaak dat we geen afspraken hebben kunnen maken. Wordt dit nu niet onderschat?
- De ming voor de gesprekken met bestuurders is inderdaad niet heel goed… Dit hebben we even met Chris Dekker afgestemd. Een gesprek in die week is voor hem op zich prima, maar afhankelijk van de vragen die aan bod komen kan hij zich voorstellen dat hij niet overal op in kan gaan.
- Sowieso vragen we ons af of, als je in eerste instan e vooral gaat terugblikken op het proces wat het afgelopen anderhalf jaar gevoerd is, het niet logisch is om met de interviews te starten, om zo van iedere par j zijn kant van het verhaal te horen?
- Dat (concept)resultaten meegenomen worden in de coali ebesprekingen is inderdaad logisch. Maar het is niet persé noodzakelijk dat deze er de dag voor de verkiezingen al liggen, dat kan gerust een week later zijn. Er zal eerst een informateur benoemd worden.
- In 2.4 Interviews en 3.2 Overleg staat vermeld dat overleg en afstemming zal plaatsvinden met de opdrachtgever (over opzet interviews en het conceptrapport). Formeel is het de provincie, maar eigenlijk is het iets gezamenlijks. Geldt deze afstemming dan ook provincie plus gemeenten? In het kader van de transparan e lijkt ons dat wel wenselijk.
- Gezien het besluit van GS van vorige week zouden we nog een onderzoeksvraag willen toevoegen: 'De provincie stelt op 13 februari 2018 dat de brief van 21 juli 2017 gezien moet worden als een beleidsregel c.q. toetsingskader voor nieuwe plannen. Kan daarmee een beroep worden gedaan op deze brief als het gaat om het aantonen van de woningbehoefte (voor een bepaald woningbouwplan)?' De meest logische plek om deze vraag te plaatsen lijkt ons tussen 1c en 1d, het ligt wat in het verlengde van vraag 1c.
- 4 Prijs: voor zowel de inhouds- als de procesanalyse is 24 uur benoemd, terwijl 20 uur is meegenomen in de prijsopgaaf. Scheelt toch € 1.600…

- Tenslo e nog een doorkijk voor het vervolg (kan ook deel uit maken van het advies van dit onderzoeksteam): gaan we weer de gesprekken in op de manier waarop we het eerder gedaan hebben, of kiezen we ervoor om ons daarbij te laten begeleiden door een externe?

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 februari 2018 16:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken
Bijlagen: Offerte ESD18087a Onderzoek regionale woningmarktafspraken Walcheren.pdf

---

Beste mensen, vanuit Utrecht is een aangepaste offerte gekomen die rekening houdt met de opmerkingen (zie bijlage).

Wijzigingen ten opzichte van de eerste versie:

- inleiding pagina 4 tweede tekstblok de opmerking over het toetsingskader verwerkt;
- par 2.2 pagina 6 eerste tekstblok voorlaatste zin over de invloed Essenvelt, de ar kel-12 status van Vlissingen en het ac eve grondbeleid aangepast;
- par 2.2 pagina 6 tweede tekstblok laatste zin toegevoegd dat we onze kennis elders gebruiken als referen ekader voor de specifieke situa e op Walcheren;
- par 3.2 pagina 13 nieuw tweede tekstblok over overleg over de cijfers;
- par 3.4 pagina 14 overleg over de cijfers toegevoegd aan de planning;
- hoofdstuk 4 in de tabel ureninzet consistent gemaakt.

De extra vraag van Middelburg over het toetsingskader is niet overgenomen als onderzoeksvraag omdat het een juridische vraag is (dus buiten de expertise van de hoogleraren) waar pas uitsluitsel over is als er daadwerkelijk een plan op basis van de regionale woningmarktafspraken Walcheren 2017 wordt getoetst bij de Raad van State. [redacted]

Overige opmerkingen:

- De opmerkingen over de totale woningbehoefte, dus ook de 'plus' en Scheldekwartier en de kwalitatieve vraag en behoefte: die zijn zeker relevant en maken deel uit van de onderzoeksopzet
- de termen urgente starters en woningverlaters komen uit het Primos model, het WoOn2015 is relevant maar wel met de nota van DeZB als relativering.
- over de cijfers: zoals hierboven is genoemd wordt er een extra moment ingebouwd over de cijfers voorafgaande aan de interviews op ambtelijk niveau met de inzet om hier consensus over te bereiken.
- De timing en volgorde van gesprekken: er wordt zo snel mogelijk een product opgeleverd, qua timing is de hele verkiezingsperiode lastig, we moeten het er maar mee doen. Dat de informateurs eventueel en week later ook geïnformeerd kunnen worden, dat nemen we mee. De hoogleraren hebben gekozen om eerst in te lezen om zodoende een goede basis voor gesprekken te hebben en door te kunnen vragen.
- Wij zijn inderdaad opdrachtgever in de zin dat wij de rekening betalen, maar voor ons is de missie pas geslaagd als er op basis van een gezamenlijke onderzoeksopzet een

gedragen advies op tafel komt waarmee we in de toekomst verder kunnen. Het is dan ook logisch dat alle partijen worden betrokken bij het verdere vervolg.

- Voor het verdere vervolg: Ik weet ook niet hoe het na het onderzoek verder moet, dat zien we dan wel. Een ding weet ik wel: niet zoals we het eerst deden!

Ik denk dat ik of een collega ([redacted] volgende week contact met jullie heb over het inplannen van de interviews

Prettig weekend!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 februari 2018 15:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Beste [redacted] (en anderen),

Hierbij onze opmerkingen bij de offerte vanuit Utrecht en de offerteaanvraag die is gedaan:

- In 1.4 van de offerteaanvraag is helaas blijven staan: 'het advies dient zich toe te spitsen op de toekomst'. Daardoor lijkt het net of de terugblik er niet zoveel toe doet. Het onderzoek zou tweeledig moeten zijn. Uit de offerte blijkt gelukkig dat het onderzoek wel tweeledig wordt opgepakt (zie 2.1).

- In de inleiding van de offerte wordt opgemerkt dat het schrappen van zachte plannen ter discussie staat. Als we blanco het vervolg ingaan, zal dit wellicht ook voor harde plannen moeten gelden(?).
- In de offerte wordt zowel in de inleiding als in 2.2 Procesanalyse gerefereerd aan het besluit van de provincie van juli/augustus vorig jaar. Naar aanleiding van ons bezwaar hiertegen is vorige week door GS een beslissing op bezwaar genomen. Daaruit blijkt dat GS van mening zijn dat het om een beleidsregel c.q. toetsingskader gaat, en dus niet om nieuwe afspraken. Het lijkt ons goed dat dit wordt genuanceerd.
- In 2.2 Procesanalyse wordt benoemd de invloed die Essenvelt, art. 12 status en actief grondbeleid <u>hebben</u> op het tot stand komen van afspraken. Beter is om te onderzoeken welke invloed deze aspecten <u>mogen hebben</u> op het tot stand komen van of <u>hebben gehad</u> op het juist niet tot stand komen van afspraken.
- Het stuk in het kader (Regionaal afstemmen op woningmarkten) is vrij algemeen en ook niet helemaal van toepassing op onze regio. Men zal echt moeten kijken naar de lokale omstandigheden waar we mee te maken hebben: weinig afspraken met marktpartijen, wel veel eigen grondposities, convenant over Essenvelt, prognoses die elkaar sneller opvolgen dan dat er plannen kunnen worden gemaakt et cetera.

- Stap 1 van de inhoudsanalyse:
    - Er wordt gerefereerd aan de gehanteerde prognoses. Wordt daarbij ook gekeken naar de 'plus' die de provincie heeft gehanteerd ten opzichte van Primos 2015? Hoe is die aanpassing op Primos tot stand gekomen, wat zit er in, et cetera (al hoort deze vraag wellicht meer thuis bij het gevoerde proces).
    - Het al dan niet bestaan van bovenregionale vraag die een wijk als het Scheldekwartier creëert zou bij het bepalen van de uitbreidingsbehoefte ook meegenomen moeten worden.
    - Beleidsuitgangspunten als de wens tot transformatie van bepaalde locaties en verduurzaming van de woningvoorraad door toevoegen duurzame nieuwbouw komen niet tot uiting in huishoudensprognoses, maar zijn wel van belang bij het maken van nieuwe woningmarktafspraken. Hoe moet daar mee worden omgegaan?
    - Er is een schema opgenomen van de gewenste woningvoorraad. De termen urgente starters en urgente woningverlaters lijken te komen uit WoON 2015. Gaan de onderzoekers uit van deze cijfers? Deze vraag is relevant omdat onderzoekers van de ZB al eerder hebben vastgesteld dat de cijfers van WoON 2015 over de woningmarktregio's in Zeeland niet bruikbaar en betrouwbaar zijn. Sowieso is WoOn vrij algemeen en doet dit niet altijd recht aan de lokale verschillen van de markt op Walcheren. Landelijk gezien is Walcheren één markt, maar als je inzoomt zijn er diverse deelmarkten te onderscheiden die niet zomaar inwisselbaar zijn.
- Stap 4: het ontbreken van consensus over de cijfers was wellicht de belangrijkste oorzaak dat we geen afspraken hebben kunnen maken. Wordt dit nu niet onderschat?
- De timing voor de gesprekken met bestuurders is inderdaad niet heel goed… Dit hebben we even met [redacted] afgestemd. Een gesprek in die week is voor hem op zich prima, maar afhankelijk van de vragen die aan bod komen kan hij zich voorstellen dat hij niet overal op in kan gaan.
- Sowieso vragen we ons af of, als je in eerste instantie vooral gaat terugblikken op het proces wat het afgelopen anderhalf jaar gevoerd is, het niet logisch is om met de interviews te starten, om zo van iedere partij zijn kant van het verhaal te horen?
- Dat (concept)resultaten meegenomen worden in de coalitiebesprekingen is inderdaad logisch. Maar het is niet persé noodzakelijk dat deze er de dag voor de verkiezingen al liggen, dat kan gerust een week later zijn. Er zal eerst een informateur benoemd worden.
- In 2.4 Interviews en 3.2 Overleg staat vermeld dat overleg en afstemming zal plaatsvinden met de opdrachtgever (over opzet interviews en het conceptrapport). Formeel is het de provincie, maar eigenlijk is het iets gezamenlijks. Geldt deze afstemming dan ook provincie plus gemeenten? In het kader van de transparantie lijkt ons dat wel wenselijk.
- Gezien het besluit van GS van vorige week zouden we nog een onderzoeksvraag willen toevoegen: 'De provincie stelt op 13 februari 2018 dat de brief van 21 juli 2017 gezien moet worden als een beleidsregel c.q. toetsingskader voor nieuwe plannen. Kan daarmee een beroep worden gedaan op deze brief als het gaat om het aantonen van de woningbehoefte (voor een bepaald woningbouwplan)?' De meest logische plek om deze vraag te plaatsen lijkt ons tussen 1c en 1d, het ligt wat in het verlengde van vraag 1c.
- 4 Prijs: voor zowel de inhouds- als de procesanalyse is 24 uur benoemd, terwijl 20 uur is meegenomen in de prijsopgaaf. Scheelt toch € 1.600…

- Tenslotte nog een doorkijk voor het vervolg (kan ook deel uit maken van het advies van dit onderzoeksteam): gaan we weer de gesprekken in op de manier waarop we het eerder gedaan hebben, of kiezen we ervoor om ons daarbij te laten begeleiden door een externe?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 februari 2018 10:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Hoi [redacted]

- Zie bijlage, het is een offerteverzoek volgens het uitgebreide format van onze afdeling inkoop. De onderzoeksvragen staan hier 1 op 1 in opgenomen. Hierin staat ook de planning die ik zo strak mogelijk heb gezet om het tempo erin te houden en op basis van wat toen mogelijk bleek. Helaas wordt deze planning wel weer een paar weken opgeschoven, maar aan de andere kant vind ik kwaliteit en zorgvuldigheid belangrijker.
- Haha, nou zeker niet uit mijn koker! Dit is het voorstel van de universiteit, de eerste mogelijk op e waarbij ze allebei kunnen. Een erg ongelukkig moment natuurlijk zo vlak voor de verkiezingen. Ik heb nadrukkelijk gevraagd of dit echt niet eerder kon, maar helaas. Het wordt dus nog wel een puzzel om het voor elkaar te boksen. Overigens zijn de interviews niet alleen bestuurlijk maar ook ambtelijk. We vinden wel dat het onderzoek informa e oplevert die van belang kan zijn bij coali ebesprekingen, om te voorkomen dat het als mosterd na de maal jd komt hebben we gevraagd om na afloop van de interviewsessies een eerste pje van de sluier op te lichten, uiteraard alleen voor betrokkenen en niet openbaar.
- Stukken kunnen al jd worden opgestuurd ga ik van uit, ik zou het sturen naar [redacted] die begeleidt het onderzoek.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 februari 2018 09:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Hoi [redacted]

We proberen vandaag te reageren.

Kun je in ieder geval antwoord geven op de volgende vragen:

- Er wordt verwezen naar de offerteaanvraag versie 3 d.d. 29 januari 2018. Volgens mij hebben wij alleen onderzoeksvragen d.d. 13 december 2017. Kun je de offerteaanvraag doorsturen? Er wordt diverse keren naar verwezen (met paginaverwijzing), dus het is wel handig die er bij te hebben.
- Uit wiens koker komt het idee om op de dag voor de verkiezingen nog bestuurlijke interviews te houden en die dag tevens de concept resultaten van het onderzoek te presenteren?
- Kunnen we nog aanvullende stukken aanleveren rich ng 'Utrecht'?

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 16:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Beste mensen,

Het hee. allemaal nogal langer geduurd dan ooit gehoopt. Terugkijkend zijn de oorzaken ook wel aan te wijzen: het besef dat het proces zo'n belangrijke rol ligt dat dat een andere hoogleraar moet worden betrokken, het gedoe over de onderzoeksvragen zodat deze pas voor de kerst verstuurd konden worden en tot slot de ziekte van [redacted] waardoor de periode waarin vrij aan de opdracht gewerkt kon worde wegsmolt.

Daarna is afgesproken dat half februari een offerte moest liggen zodat er eind februari en maart aan gewerkt kon worden. Bijgaand treffen jullie dan de offerte aan. Om het tempo erin te houden wil ik het maandag gunnen. Omdat onze onderzoeksvragen leidend zijn en integraal onderdeel uitmaken van de onderzoeksopdracht is er inhoudelijk niet veel spannends.

Qua planning gaan ze de komende weken benu en voor desk research en komen ze in de verkiezingsweek naar Walcheren om goed ingelezen de gesprekken aan te gaan. Aan het eind van de gesprekken kunnen ze al een concept conclusies meegeven, zodat deze nog een rol kunnen spelen bij coali ebesprekingen. De gesprekken zijn nu voorzien op 19 en 20 maart begreep ik. in de week van 2 april komt dan het concept rapport.
Komende week kunnen we de afspraken inplannen.

Helaas kon het niet sneller. Ik heb hiertoe wel druk uitgeoefend, maar dat stui e op agendaproblemen en vooral op de zorgvuldigheid. Ze weten namelijk wel wat de bestuurlijke druk is op dit dossier…

Ik hoop van jullie maandag een reac e te krijgen ondanks vakan e e.d.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 15:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]>
Onderwerp: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Beste [redacted]

Zoals afgesproken bijgaand onze offerte. We wachten jullie beslissing af.

Het is een uitdagende opdracht. Wij gaan er graag mee aan de slag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 februari 2018 16:36
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken

- M.b.t. stap 4 bij de inhoudsanalyse: "consensus over de cijfers is noodzakelijk. Zeker als er par jen verschillende cijfers hanteren" Een goed gesprek over de onderliggende veronderstellingen is dan de oplossing. In de offerte kom ik nergens dit gesprek tegen, terwijl de cijfers best een issue waren in de actualisa e. Hoe gaan we dit doen?
  Goeie vraag, koppel ik terug!
- 20 maart is de laatste B&W voor de verkiezingen. Wellicht is het een idee om de gemeentelijke bestuurders op maandag te interviewen. Een terugkoppeling van de 1e resultaten dinsdagmiddag zal waarschijnlijk wel lukken. + sommige bestuurders hebben meerdere van de beleidsvelden onder zich. Daar moeten we inderdaad rekening mee houden
- Ik neem aan dat indien de interviews inzoomen op bepaalde specifieke aspecten, we hiervan van tevoren op de hoogte worden gebracht, zodat middels enige voorbereiding de beperkte contactmomenten zo effec ef mogelijk kunnen worden ingevuld.
  Dat zal ik doorgeven!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 februari 2018 16:06
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Dag [redacted]

Ik kan me vinden in de voorgestelde aanpak, met de volgende opmerkingen:

- M.b.t. stap 4 bij de inhoudsanalyse: "consensus over de cijfers is noodzakelijk. Zeker als er par jen verschillende cijfers hanteren" Een goed gesprek over de onderliggende veronderstellingen is dan de oplossing. In de offerte kom ik nergens dit gesprek tegen, terwijl de cijfers best een issue waren in de actualisa e. Hoe gaan we dit doen?
- 20 maart is de laatste B&W voor de verkiezingen. Wellicht is het een idee om de gemeentelijke bestuurders op maandag te interviewen. Een terugkoppeling van de 1e resultaten dinsdagmiddag zal waarschijnlijk wel lukken. + sommige bestuurders hebben meerdere van de beleidsvelden onder zich.

- Ik neem aan dat indien de interviews inzoomen op bepaalde specifieke aspecten, we hiervan van tevoren op de hoogte worden gebracht, zodat middels enige voorbereiding de beperkte contactmomenten zo effec ef mogelijk kunnen worden ingevuld.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 februari 2018 10:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Hoi [redacted]

- Zie bijlage, het is een offerteverzoek volgens het uitgebreide format van onze afdeling inkoop. De onderzoeksvragen staan hier 1 op 1 in opgenomen. Hierin staat ook de planning die ik zo strak mogelijk heb gezet om het tempo erin te houden en op basis van wat toen mogelijk bleek. Helaas wordt deze planning wel weer een paar weken opgeschoven, maar aan de andere kant vind ik kwaliteit en zorgvuldigheid belangrijker.
- Haha, nou zeker niet uit mijn koker! Dit is het voorstel van de universiteit, de eerste mogelijk op e waarbij ze allebei kunnen. Een erg ongelukkig moment natuurlijk zo vlak voor de verkiezingen. Ik heb nadrukkelijk gevraagd of dit echt niet eerder kon, maar helaas. Het wordt dus nog wel een puzzel om het voor elkaar te boksen. Overigens zijn de interviews niet alleen bestuurlijk maar ook ambtelijk. We vinden wel dat het onderzoek informa e oplevert die van belang kan zijn bij coali ebesprekingen, om te voorkomen dat het als mosterd na de maal jd komt hebben we gevraagd om na afloop van de interviewsessies een eerste pje van de sluier op te lichten, uiteraard alleen voor betrokkenen en niet openbaar.
- Stukken kunnen al jd worden opgestuurd ga ik van uit, ik zou het sturen naar Han Olden, die begeleidt het onderzoek.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 februari 2018 09:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Hoi [redacted]

We proberen vandaag te reageren.

Kun je in ieder geval antwoord geven op de volgende vragen:

- Er wordt verwezen naar de offerteaanvraag versie 3 d.d. 29 januari 2018. Volgens mij hebben wij alleen onderzoeksvragen d.d. 13 december 2017. Kun je de offerteaanvraag doorsturen? Er wordt diverse keren naar verwezen (met paginaverwijzing), dus het is wel handig die er bij te hebben.
- Uit wiens koker komt het idee om op de dag voor de verkiezingen nog bestuurlijke interviews te houden en die dag tevens de concept resultaten van het onderzoek te presenteren?
- Kunnen we nog aanvullende stukken aanleveren rich ng 'Utrecht'?

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 16:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Beste mensen,

Het hee. allemaal nogal langer geduurd dan ooit gehoopt. Terugkijkend zijn de oorzaken ook wel aan te wijzen: het besef dat het proces zo'n belangrijke rol ligt dat dat een andere hoogleraar moet worden betrokken, het gedoe over de onderzoeksvragen zodat deze pas voor de kerst verstuurd konden worden en tot slot de ziekte van [redacted] waardoor de periode waarin vrij aan de opdracht gewerkt kon worde wegsmolt.

Daarna is afgesproken dat half februari een offerte moest liggen zodat er eind februari en maart aan gewerkt kon worden. Bijgaand treffen jullie dan de offerte aan. Om het tempo erin te houden wil ik het maandag gunnen. Omdat onze onderzoeksvragen leidend zijn en integraal onderdeel uitmaken van de onderzoeksopdracht is er inhoudelijk niet veel spannends.

Qua planning gaan ze de komende weken benu en voor desk research en komen ze in de verkiezingsweek naar Walcheren om goed ingelezen de gesprekken aan te gaan. Aan het eind van de gesprekken kunnen ze al een concept conclusies meegeven, zodat deze nog een rol kunnen spelen bij

coali ebesprekingen. De gesprekken zijn nu voorzien op 19 en 20 maart begreep ik. in de week van 2 april komt dan het concept rapport.
Komende week kunnen we de afspraken inplannen.

Helaas kon het niet sneller. Ik heb hiertoe wel druk uitgeoefend, maar dat stui e op agendaproblemen en vooral op de zorgvuldigheid. Ze weten namelijk wel wat de bestuurlijke druk is op dit dossier…

Ik hoop van jullie maandag een reac e te krijgen ondanks vakan e e.d.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 15:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Beste [redacted]

Zoals afgesproken bijgaand onze offerte. We wachten jullie beslissing af.

Het is een uitdagende opdracht. Wij gaan er graag mee aan de slag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Vertrouwelijk

OFFERTE

Regionale woningmarktafspraken Walcheren

Offerte ESD18087a
Universiteit Utrecht
Departement Sociale Geografie en Planologie
22 februari 2018

Opdrachtgever	Provincie Utrecht
Contactpersoon	[redacted]
Opdrachtnemer	Universiteit Utrecht Expertisecentrum Stedelijke Economie en Duurzaamheid
Adres	Universiteit Utrecht Van Unnikgebouw Kamer 634 Postbus 80115 3508 TC Utrecht
Contactpersoon	[redacted]
Offertenummer	ESD18087a
Datum	22 februari 2018
Opstellers	[redacted]

VERTROUWELIJK

INHOUD

1 Inleiding 4
2 Plan van aanpak 6
2.1 Inleiding 6
2.2 Procesanalyse 6
2.3 Inhoudsanalyse 8
2.4 Interviews 10
2.5 Rapportage 11
3. Organisatie en uitvoering 12
3.1 Projectteam 12
3.2 Overleg met de opdrachtgever 13
3.4 Fasering 13
4. Prijs 15
Bijlage 1 Profiel ESD² 16

VERTROUWELIJK

1 Inleiding

De provincie Zeeland heeft het departement Sociale Geografie en Planologie van de Universiteit Utrecht gevraagd een voorstel te doen voor een onderzoek naar het proces en uitgangspunten bij de regionale woningmarktafspraken Walcheren. Aanleiding voor het onderzoek is het in 2017 uitblijven van overeenstemming over regionale woningmarktafspraken tussen de gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen. Deze afspraken zijn nodig omdat de regionale woningmarktafspraken uit 2013 niet actueel meer zijn. Bij het maken van nieuwe afspraken konden de gemeenten het onderling niet eens worden over de nog niet ingevulde planningsruimte, de zogenaamde ladderruimte. Ter discussie staat vooral het schrappen van zachte plannen, die volgens de actuele ramingen voor 2026 niet meer nodig zijn. Dit hangt samen met discussies over de door de gemeenten beoogde ontwikkeling van specifieke bouwlocaties (Essenvelt, Scheldekwartier).

Om woningbouwplannen toch te kunnen beoordelen, heeft de provincie in augustus 2017 een toetsingskader voor Walcheren vastgesteld. Hierbij is het aantal te ontwikkelen woningen tot 2026 vastgelegd en is bepaald welk deel van de zachte plancapaciteit moet worden geschrapt dan wel moet worden verschoven in de tijd. Tevens heeft de provincie een afwegingskader geformuleerd voor de invulling van de zachte plannen. Hierbij is aangegeven onder welke voorwaarden de zachte plancapaciteit kan worden ontwikkeld. Het is een tijdelijke maatregel. Doel is uiteindelijk te komen tot door de gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen gedragen regionale woningmarktafspraken. Als eerste stap hiertoe heeft de provincie met de drie gemeenten afgesproken een onafhankelijke deskundige onderzoek te laten doen en advies te laten geven over de procesgang.

De in het onderzoek en het advies te beantwoorden vragen zijn beschreven in de "Offerteaanvraag Onderzoek regionale woningmarktafspraken 2018 versie 3" d.d. 29 januari 2018. Doel is het overbruggen van de verschillen tussen partijen. Mogelijk ontstaat door het onderzoek en advies ook een situatie waarin regionale samenwerking op basis van woningmarktafspraken mogelijk is.

Het departement Sociale Geografie en Planologie is graag bereid het gevraagde onderzoek uit te voeren en het daarop gebaseerde advies uit te brengen. Bij opdrachtverlening zal het onderzoek worden uitgevoerd binnen het Expertisecentrum Stedelijke Dynamiek en Duurzaamheid (ESD^2) van het Departement Sociale Geografie en Planologie. ESD^2 is verantwoordelijk voor het toegepast wetenschappelijk onderzoek (kennisvalorisatie) dat het Departement uitvoert in opdracht van derden. Door de praktijkgerichte oriëntatie is ESD^2 goed in staat de resultaten van het onderzoek te vertalen in concrete en beleidsrelevante conclusies. Een profiel van ESD^2 is te vinden in bijlage 1 bij deze offerte.

VERTROUWELIJK

[redacted]ksteam zeer geschikt om de gevraagde werkzaamheden uit te voeren. Het team beschikt over veel kennis en ervaring op het gebied van woningmarktontwikkelingen en van regionale (woningmarkt)programmering.

In deze offerte geven wij aan op welke wijze en onder welke voorwaarden wij het gevraagde onderzoek kunnen uitvoeren. De offerte is mede gebaseerd op de genoemde offerteaanvraag. De opbouw van deze offerte is als volgt. In hoofdstuk 2 werken wij ons plan van aanpak verder uit. Hoofdstuk 3 gaat in op de organisatie en uitvoering. In hoofdstuk 4 is de prijsopgave opgenomen.

VERTROUWELIJK

2 Plan van aanpak

2.1 Inleiding

In overeenstemming met de offerteaanvraag bestaat het onderzoek uit twee delen:

- *Procesanalyse* die bestaat uit een terugblik, gericht op het ontstaan van de huidige situatie en een advies over de in de komende periode gewenste procesgang.
- *Inhoudsanalyse* gericht op de beoordeling van de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de huidige regionale woningbouwprogrammering en een advies over de voor de komende periode gewenste uitgangspunten.

Het op deze analyses gebaseerde advies moet zich vooral richten op de mogelijkheden voor de partijen om te komen tot gemeenschappelijk woningmarktbeleid. De op pagina 9 en 10 van de offerteaanvraag gestelde vragen zijn leidend bij de uit te voeren analyses en het op te stellen advies.

2.2 Procesanalyse

Bij de terugblik procesanalyse gaat het om de procesgang van de actualisatie van de regionale woningmarktafspraken. Hierbij gaat het onder meer om de rollen die de partijen hebben gespeeld en om de status van de oude afspraken uit 2013 en de nieuwe door de provincie in 2017 vastgestelde afspraken en om de regionale sturing van de provincie. Tevens moet aandacht worden besteed aan de invloed die het plan Essenvelt, de artikel-12 status van Vlissingen en het actieve grondbeleid hebben gehad op het uitblijven van de regionale woningmarktafspraken en mogen hebben op het tot stand komen van nieuwe regionaal gedragen afspraken. Het advies over de procesgang moet zijn gebaseerd op de belangrijkste succes- en faalfactoren.

De in de offerteaanvraag gestelde vragen door de provincie Zeeland zullen wij beantwoorden op basis van deskresearch, aangevuld met interviews (paragraaf 2.4) tegen de achtergrond van onze kennis en ervaring bij regionale programmerings-vraagstukken (kader). We gebruiken deze kennis als referentiekader voor de specifieke situatie op Walcheren.

VERTROUWELIJK

Regionaal afstemmen op woningmarkten

Regionale afstemming op woningmarkten is een problematiek met een lange historie. Veel gemeenten hebben moeite met een regionale regie of aansturing. En omgekeerd worstelen provincies met het afstemmen van het woningbouwbeleid van gemeenten in relatie tot elkaar (concurrentie) en tot een 'regionaal belang'. Globaal gezien zijn er nu drie typen aanleidingen om de vigerende afspraken nog eens te herzien. Allen hebben een 'pijplijnkarakter'. De eerste is het bestaande beleid bij gemeenten. Veel plannen zijn ontwikkeld als gevolg van een veelvoud van motieven. We kunnen hier noemen: wens (of noodzaak) tot groei, onzekerheid over mogelijke ontwikkelingen en verwachte baten bij nieuwe ontwikkelingen. En dat alles tegen een achtergrond van veelal missende inzichten in de harde en zachte plancapaciteit op regionale schaal.

De tweede aanleiding ligt in de aard van de (ontwikkelings)plannen. Vaak zijn er commitments aangegaan met particuliere partijen. Niet zelden zijn deze contractueel vastgelegd, waardoor het wijzigen of zelfs schrappen kostbaar wordt. Particuliere partijen zullen niet snel geneigd zijn om hier (kosteloos) aan mee te werken. Per saldo leidt dit ertoe dat gemeenten veelal gaan afwachten, wat ertoe leidt dat er óf gewacht wordt tot een ontwikkelaar actie onderneemt óf dat (nog) gerealiseerde plannen in de tijd naar voren worden geschoven. Veel van deze plannen zijn lastig te schrappen. Dit heeft te maken met de verhouding publiek-privaat. Veel van de contracten die zijn afgesloten met projectontwikkelaars zijn oneindig. Dit betekent dat projectontwikkelaars een sterke rechtspositie kennen en niet zomaar meewerken aan plannen voor het schrappen van hun project. Dit leidt ertoe dat gemeenten veelal voor de keuze staan plannen te schrappen met alle financiële consequenties van dien, of te wachten tot projectontwikkelaars actie ondernemen. Dit wachten impliceert dat de vorming van nieuwe plancapaciteit wordt dwarsgezeten.

Een derde aanleiding heeft een meer kwalitatieve basis. Doordat veel plannen in de crisisjaren maar mondjesmaat zijn ingevuld, lijkt de kwalitatieve vraag ondertussen behoorlijk te zijn veranderd.
De analyse voor oplossingen wijzen op aanknopingspunten op twee niveaus: micro en meso. Het eerste verwijst naar alternatieve oplossingen binnen de bestaande werkwijze. Dat wil zeggen, kleine aanpassingen van het huidige beleid. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan meer flexibiliteit in contractvorming, meer risicodeling in projecten, vergroting van het adaptief vermogen in programma's om beter op marktontwikkelingen in te kunnen spelen. Dit type aanpassingen doet het bestaande beleid niet veranderen.

Dit geldt echter niet voor veranderingen op meso-niveau. Deze richten zich vooral op:

1) Meer en beter *vraaggericht programmeren*.
2) Programmeren en *regionale afstemming*.

VERTROUWELIJK

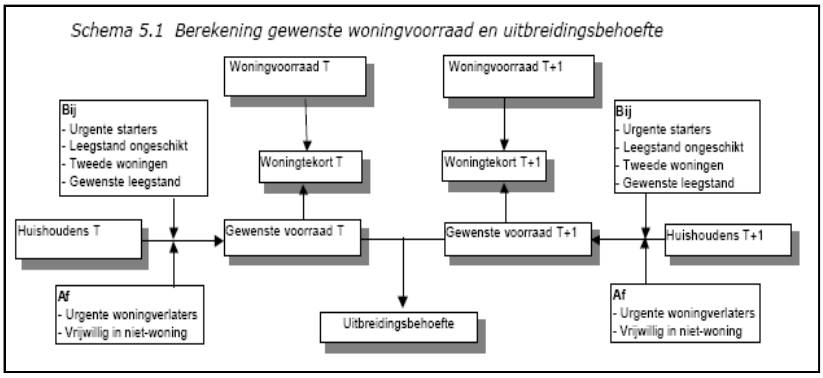
Vraaggericht programmeren is echter ingewikkeld, want dat begint met de wijze waarop de vraag wordt vastgesteld, gekoppeld aan de daarbij betrokken partijen. Die natuurlijk niet allemaal dezelfde belangen hebben. Een tweede aspect dat hier een rol speelt, is de vraag in welke mate er overeenstemming bestaat over de wijze waarop binnen de woningmarktregio vraaggericht wordt geprogrammeerd.
Regionale afstemming in woningbouwprogrammering is nog nooit een gemakkelijke beleidsopgave geweest. Ook niet in de zogenaamde 'bovendruk regio's'. Immers, deze afstemming beperkt zich veelal tot de kwantitatieve opgave, terwijl de 'nieuwe' opgave steeds meer in de kwalitatieve aspecten zit van dezelfde beleidsopgave. De rollen van gemeenten, provincies en regio's verschillen niet alleen nogal, maar deze kan ook nog eens op zeer verschillende wijzen worden ingevuld. Afhankelijk van de inhoudelijke opgave moet vervolgens gezocht worden naar invulling van de bestuurlijke en beleidsmatige rollen.

2.3 Inhoudsanalyse

Dit deel van het onderzoek richt zich op de duiding van de uitgangspunten en aannamen, die gebruikt zijn bij het overleg over de woningmarktafspraken op Walcheren. De analyse vindt plaats aan de hand van een aantal stappen.

Stap 1
Huishoudensprognoses zijn de belangrijkste basis voor de woningbouwprogrammering in de toekomst, maar kunnen niet één-op-één worden vertaald in de woningbehoefte. Hoewel het gebruikelijk is de uitbreidings- of sloopbehoefte te benaderen met de huishoudensgroei of –krimp, is er in werkelijkheid ook sprake van veranderingen in vraag en aanbod componenten die de vertaling van huishoudens naar de benodigde woningvoorraad beïnvloeden (zie navolgende figuur). De gehanteerde prognoses zullen worden geduid aan de hand van de vraag of alle componenten in voldoende mate zijn meegenomen en welk effect dit heeft in termen van mogelijke over- of onderschatting. Vooral de duiding van de huidige en toekomstige leegstand speelt hierbij een belangrijke rol. Leegstand is niet per definitie ongewenst of onoplosbaar (bv transformatieleegstand, vraagleegstand), maar overproductie kan leiden tot een vorm van aanbodleegstand die de waarde van niet onbelangrijke delen van de voorraad kan ondermijnen.

VERTROUWELIJK



Stap 2

Het ruimtelijk schaalniveau (nationaal, regionaal, lokaal) is van doorslaggevende betekenis voor de identificatie van de sturende processen.

Op nationaal niveau zijn arbeids- en asielmigratie onderwerp van zeer uiteenlopende dynamiek en vooral regulering, waardoor ook de regionale en lokale verdeling van buitenlandse migranten met grote onzekerheid zijn omgeven. Het apart zichtbaar maken en doorrekenen van deze groepen is een belangrijk aandachtspunt in de kwaliteit van de vooruitberekening.

Op regionaal niveau zijn opleidingsmigratie en binnenlandse arbeidsmigratie belangrijke krachten. Op dit punt zijn prognoses vaak taakstellend (de komst van nieuwe werkgevers, ontwikkeling toerisme), of niet onderbouwd (verlies van bestaande werkgelegenheid wordt niet ingerekend). Een belangrijke toetssteen in het gebruik van prognoses is de plausibiliteit van de gemaakte aannamen en de mate waarin daarover consensus bestaat. Aan de hand van de stukken zal bekeken worden hoe met deze aannames is omgegaan (o.a. Marinierskazerne, toerisme, off-shore). Dit kwalificeert het beleidsneutrale karakter van de regionale prognose.

Op lokaal niveau zijn er als het gaat om de relatie tussen huishoudensontwikkeling en woningbouw geen beleidsneutrale prognoses mogelijk. Op dit niveau zijn het aanbod en de sloop van woningen één van de drijvende krachten achter de verhuizingen. Dit heeft aanzienlijke gevolgen voor de interpretatie van de huishoudensontwikkeling. Het begrip lokale behoefte is hierdoor niet meer gedefinieerd en benaderingen daarvan (migratiesaldo nul) zijn in hoge mate kunstmatig/irreëel. Retrospectief moet worden nagegaan in hoeverre verhuizingen tussen gemeenten op Walcheren samenhangen met temporele veranderingen in het woningaanbod om te voorkomen dat deze trends ten onrechte worden meegenomen in de vooruitberekeningen. Prospectief kan een dergelijke analyse helpen om te duiden wat de invloed zal zijn van de voorgenomen woningprogrammering op de verhuisstromen tussen gemeenten. Gekoppeld aan de analyse in stap 1 kan zo een inschatting worden gemaakt waar de gevolgen van eventuele over-programmering zullen neerslaan en of dat woningmark-technisch gewenst of ongewenst is.

VERTROUWELIJK

Stap 3
Actualisering van prognoses zijn een belangrijk onderdeel van de voorgestelde veranderingen in bestaande woningmarktafspraken. Recente ontwikkelingen spelen daarbij een belangrijke rol en worden niet zelden (al dan niet terecht) als structurele veranderingen gezien. Er zijn drie mogelijke effecten. Als er sprake is van een tijdelijke ontwikkeling, zal bij gelijkblijvende aannamen voor de prognose in latere jaren alleen het eindsaldo gecorrigeerd worden voor de actuele ontwikkeling. Vaak wordt de recente (tijdelijke) ontwikkeling ook meegenomen in andere aannamen in de prognose, door deze als trend mee te nemen, of juist te veronderstellen dat de recente ontwikkeling in de toekomst te niet wordt gedaan. Afhankelijk van de inschatting/onderbouwing kan dit grote gevolgen hebben voor de uitkomsten. Ten slotte kan er een (gedeeld) inzicht bestaan dat er sprake is van een fundamentele verandering waardoor aanpassing noodzakelijk is (bijvoorbeeld langer zelfstandig wonen in combinatie met een langere levensverwachting). In de analyse zal worden nagegaan wat de plausibiliteit is van de bijstelde prognoses in het licht van deze drie mogelijke effecten.

Stap 4
Prognoses zijn als het goed is de beste inschatting van de toekomst gegeven de huidige stand van kennis. Deze kennis kan nooit volledig zijn. Er zullen altijd onverwachte verandering optreden waarbij er sprake is van known-unknowns (b.v omvang en aard asielmigratie) als unknown-unknowns. Dat wil niet zeggen dat ze daarmee zo relatief worden dat ze geen rol kunnen spelen in het besluitvormingsproces. Het bereiken van consensus over de cijfers is vaak een noodzakelijke stap. Problemen ontstaan als verschillende partijen uiteenlopende cijfers hanteren. De oplossing daarvoor is niet er één te kiezen als gezaghebbend, maar het gesprek aan te gaan over de onderliggende veronderstellingen. Als men het daar niet over eens wordt, kan er nog een gesprek gevoerd worden over de bandbreedte die ontstaat als uiteenlopende realistische veronderstellingen worden doorgerekend. In deze stap zal hiertoe een poging worden gedaan om zo het gesprek over de cijfers te scheiden van het gesprek over de gevolgen van beleid.

2.4 Interviews

In aanvulling op de deskresearch houden wij twaalf bestuurlijke en ambtelijke interviews met vertegenwoordigers van de provincie en de drie gemeenten. De interviews zullen zich zowel richten op een nadere duiding en aanscherping van de resultaten van de deskresearch als op de mogelijkheden om te komen tot nieuwe regionale woningmarktafspraken. Tegen de achtergronden van de problematiek is het gewenst vertegenwoordigers uit de beleidsvelden RO, wonen en grondzaken uit te nodigen. Wij stellen voor drie interviews in kleine kring te houden bij ieder van de partijen. Opzet van de interviews werken wij uit in overleg met de provincie. Doel is de interviews op twee aaneengesloten dagen te houden (een dagdeel per partij).

VERTROUWELIJK

2.5 Rapportage

De resultaten van onze werkzaamheden leggen wij vast in een beknopte management-samenvatting, waarin de belangrijkste conclusies en de kern van het advies zijn verwoord. De beantwoording van de gestelde vragen leggen wij vast in de achterliggende hoofdstukken. Wij leveren de rapportage digitaal aan. Het conceptrapport bespreken we met de opdrachtgever. De conclusies van de bespreking verwerken we in een definitief rapport dat wij digitaal (pdf) ter beschikking stellen.

VERTROUWELIJK

3. Organisatie en uitvoering

3.1 Projectteam

Voor de uitvoering van het onderzoek stelt ESD^2 een projectteam samen dat bestaat uit:

- [redacted]
- [redacted].
- [redacted]

Alle leden van het onderzoeksteam zijn werkzaam bij het Departement Sociale Geografie en Planologie van de Universiteit Utrecht. Han Olden zal namens de opdrachtnemer als aanspreekpunt voor de opdracht functioneren.

Pieter Hooimeijer is hoogleraar sociale geografie en demografie bij de faculteit Geowetenschappen van de Universiteit Utrecht. Hij doet onder meer onderzoek naar de relatie tussen bevolkingsverandering en de dynamiek op de woning en de arbeidsmarkt op verschillende geografische schaalniveaus van buurten tot metropolitane gebieden. Verder was hij betrokken in de begeleiding van veel onderzoeksprojecten en adviezen op het terrein van bevolkings- en huishoudensprognoses, scenario-ontwikkeling, demografische krimp, de wijkaanpak en duurzame steden. Hij was lid van het team midterm review bevolkingsdaling dat heeft onderzocht of de nationale aanpak van de problematiek van bevolkingsdaling op koers ligt. Pieter Hooimeijer is onder meer voorzitter van de wetenschapscommissie NIDI-KNAW. Hij is lid van de Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur.

Tejo Spit is na zijn afstuderen als planoloog aan de Katholieke Universiteit van Nijmegen in 1983 achtereenvolgens werkzaam geweest bij de gemeente Enschede en het toenmalig Planologisch Instituut aan de Katholieke Universiteit van Nijmegen. Vanaf 1984 tot 1995 is hij in een gecombineerde functie werkzaam geweest in de praktijk bij de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en in de wetenschap bij de Universiteit Utrecht (toenmalige Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen). Vanaf 1995 zijn de beide parttime werkkringen omgezet in één voltijd baan, eerst als seniordocent/onderzoeker planologie, later als hoogleraar planologie (2002). Met deze achtergrond is veel ervaring opgedaan, zowel in de praktijk van de ruimtelijke ordening, als in de wetenschap. De belangrijkste zwaartepunten in het onderzoek zijn vooral methodologisch getint en hebben inhoudelijk betrekking op (naast algemene vraagstukken betreffende het planningstelsel in de ruimtelijke ordening), mobiliteitsvraagstukken en infrastructuurplanning, grondbeleid, bedrijventerreinenbeleid en meer algemene financieel-economische vraagstukken in het openbaar bestuur.

VERTROUWELIJK

[redacted]

3.2 Overleg met de opdrachtgever

Wij stellen voor tijdens het onderzoek eenmaal overleg te voeren met de opdrachtgever over het conceptrapport. Wij gaan ervan uit dat de opdrachtgever zorgdraagt voor de organisatie van het overleg (deelnemers en vergaderzaal). In overleg met de contactpersoon van de provincie ([redacted]) bereiden wij de bijeenkomst voor (planning en agendering). De vergaderstukken worden minimaal vijf werkdagen voor de bijeenkomst digitaal toegestuurd aan de opdrachtgever.

Als voorbereiding voor de interviews (paragraaf 2.4) bespreken we met de woningmarkt-deskundigen van de gemeenten en de provincie over "de cijfers" met als doel het eens te worden over de uitgangspunten van de regionale woningmarktprogrammering. Eventueel resterende verschillen leggen wij voor in de interviews en zijn aandachtspunt in het advies.

Met het oog op de verkiezingen voor de gemeenteraad presenteren wij, indien gewenst, na afloop van de interviews (aan het einde van de tweede dag) de resultaten van de deskresearch, aangevuld met een eerste indruk van de uitkomsten van de interviews. In overleg met de contactpersoon van de provincie ([redacted]) bereiden wij de bijeenkomst voor. Wij gaan ervan uit dat de opdrachtgever zorgdraagt voor de organisatie van het overleg (uitnodigen deelnemers en accommodatie). Indien gewenst door de opdrachtgever geven wij een tevens een presentatie van het definitieve advies.

3.4 Fasering

Het door ons voorgestelde onderzoek heeft een doorlooptijd van 8 weken volgens de navolgende fasering. Wij kunnen direct starten in de week na gunning van de opdracht. Bij gunning van de opdracht uiterlijk op 20 februari 2018 kunnen wij het eindrapport opleveren op 20 april 2018.

VERTROUWELIJK

Week	*Activiteit*
8	Opdrachtverlening
9-11	Deskresearch
11	Overleg over de cijfers
12	Interviews
12	Presentatie tussenresultaten
14	Oplevering conceptrapport
15	Overleg met opdrachtgever over conceptrapport
16	Oplevering eindrapport

VERTROUWELIJK

4. Prijs

Wij kunnen de geoffreerde werkzaamheden uitvoeren voor de vaste prijs van **€** 25.200,- (exclusief BTW), volgens onderstaande opbouw. De prijs voor de kosten van personeel is gebaseerd op onze uurtarieven voor 2018. Deze bedragen € 200,- voor een hoogleraar en € 125,- voor een senior-onderzoeker.

Kostensoort	**Uren**	**Tarief €**	**Totaal €**
Inhoudsanalyse (20 uur [redacted])	20	200	4.000
Procesanalyse (20 uur [redacted])	20	200	4.000
Interviews +presentatie (16 uur [redacted]	32	200	6.400
Rapportage (8 uur [redacted]	16	200	3.200
Overleg concept-eindrapport (4 uur [redacted]	8	200	1.600
Ondersteuning ([redacted]	48	125	6.000
Totaal			**25.200**

In de kosten zijn inbegrepen reis- en verblijfkosten. Een eventuele presentatie van het eindadvies is eveneens bij de kosten inbegrepen.

Wij declareren het verschuldigde bedrag in twee termijnen: 50% van de kosten zijn verschuldigd bij opdrachtverlening en 50% bij oplevering van het eindrapport. De verdeling van de uren over de genoemde medewerkers is indicatief en kan worden aangepast als het onderzoek hierom vraagt. Zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever declareren wij geen werkzaamheden die het genoemde bedrag te boven gaan. Eventueel aanvullende werkzaamheden op aanvraag van de opdrachtgever (meerwerk) zullen wij afzonderlijk offreren op basis van de eerdergenoemde tarieven voor 2018.

De offerte is geldig tot drie maanden na dagtekening.

VERTROUWELIJK

Bijlage 1 Profiel ESD^2

ESD^2, *Expertisecentrum voor Stedelijke Dynamiek en Duurzaamheid*, is een initiatief van het Departement Sociale Geografie en Planologie van de Universiteit Utrecht. ESD^2 geeft invulling aan een nieuw speerpunt van de Universiteit Utrecht: kennisvalorisatie. Hierbij gaat het om het vertalen van de resultaten van wetenschappelijk onderzoek naar vragen die in de samenleving spelen.
ESD^2 richt zich op onderzoek naar en advies over duurzame oplossingen van stedelijke dynamiek. Centraal staat het ruimtegebruik van bewoners, ondernemers en bezoekers van steden. Kennis over de evolutie van stedelijke dynamiek in steden vertaalt ESD^2 naar duurzaam ruimtegebruik. Het gaat hierbij niet primair om de vraag hoeveel bevolking en economie nog kunnen groeien. De opgave is een zodanige verandering van het ruimtegebruik dat de huidige negatieve externe effecten van stedelijke dynamiek worden omgebogen in positieve duurzaamheidseffecten.
De interactie tussen dynamiek en duurzaamheid in steden staat hoog op de beleidsagenda, maar krijgt weinig aandacht in het toegepast onderzoek. Veel onderzoek naar duurzaamheid heeft een milieukundige of technologische achtergrond. Gedragsverandering in het stedelijke ruimtegebruik is nog onderbelicht. Bottum-up inzicht in het ruimtelijk gedrag van actoren en in de motieven achter dat gedrag komt de effectiviteit van het beleid daarom ten goede.

Om stedelijke dynamiek aan duurzaamheid te kunnen koppelen, bundelt ESD^2 de bij de Universiteit Utrecht aanwezige kennis op het gebied van stedelijke ontwikkeling, regionale economie, demografie, mobiliteit, ruimtelijke planning en duurzaamheid. Projecten van ESD^2 staan onder supervisie van een hoogleraar dan wel van een universitair hoofddocent die fungeert als wetenschappelijk boegbeeld binnen een onderzoeksveld. Bij de uitvoering van projecten werkt ESD^2 regelmatig samen met commerciële marktpartijen. Dit garandeert een combinatie van kwalitatief hoogwaardig onderzoek en beleidsmatig relevante uitvoeringsgerichte adviezen.

Aandachtsvelden waarop het onderzoek van ESD^2 zich richt zijn:

- regionale economie
- stedelijke ontwikkeling
- bedrijfsvestiging
- woningmarkt
- demografie
- ruimtelijke planning
- regionale ontwikkeling
- mobiliteit
- openbaar gebied en veiligheid

VERTROUWELIJK

Universiteit Utrecht

Postbus 80.115, 3508 TC Utrecht

Faculteit Geowetenschappen
Departement Sociale Geografie en Planologie

Bezoekadres
Heidelberglaan 2
3584 CS Utrecht

Provincie Zeeland
[redacted]
Postbus 6001
4330 LA Middelburg

Uw kenmerk	
Ons kenmerk	ESD18087
Telefoon	030 253 5790
E-mail	[redacted]
Website	
Datum	15-02-2018
Onderwerp	Offerte Regionale woningmarktafspraken Walcheren

Geachte [redacted]

Naar aanleiding van uw vraag om een onafhankelijk onderzoek doen wij u hiermede toekomen een offerte voor een door ons voorgesteld onderzoek "Regionale woningafspraken Walcheren" (ESD17087 d.d. 15 februari 2018). Het onderzoek staat onder leiding van prof. dr. P. Hooimeijer van ons Departement Sociale Geografie en Planologie.

Wij kunnen de geoffreerde werkzaamheden uitvoeren voor de prijs van **€ 25.200, -** (exclusief BTW).

De offerte is geldig tot drie maanden na dagtekening.

Wij hopen u hiermede een passende aanbieding te hebben gedaan. Indien u tot opdrachtverlening overgaat, ontvangen wij graag een schriftelijke bevestiging.

Met vriendelijke groet,

Prof. Peter Driessen
Vice decaan onderzoek Geowetenschappen

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 maart 2018 14:59
Aan: [redacted]
Onderwerp: AFMELDING bestuurders 20/03 16.30 uur

Urgen e: Hoog

Beste [redacted]

Ik heb zojuist bestuurlijke terugkoppeling gekregen op de uitnodiging voor morgen eind van de dag, de eerste terugkoppeling van de eerste resultaten zonder de gedeputeerden:

De Vlissingse bestuurders willen graag in gesprek over de voorlopige conclusies uit het onderzoek van [redacted]r, maar dan wel met ALLE par jen aan tafel. Aangezien dit morgen niet het geval is, melden ze zich bij deze af. Als de bijeenkomst bedoeld is voor fact-checking van de informa e opgehaald uit de stukken en interviews kan dit wat hen betre. gewoon ambtelijk plaatsvinden.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]l

Website: www.vlissingen.nl
Zie ook: www.scheldekwartier.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 maart 2018 11:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: terugkoppeling bijeenkomst hoogleraren

Hallo [redacted]

Dank voor de terugkoppeling, herkenbaar!
Wanneer kan het rapport er zijn? Want het zou misschien wel handig zijn dat onderhandelende par jen er nog hun voordeel mee kunnen doen.

Ik zou dus zeggen: zsm presenteren!

Gr. [redacted]

Op 21 mrt. 2018 om 16:02 hee. [redacted] het volgende geschreven:

> Beste [redacted]
>
> Even een terugkoppeling van de bijeenkomst gisteren. De hoogleraren [redacted] kwamen op basis van de gesprekken en de stukken tot een aantal eerste bevindingen. [redacted]r gaf deze weer in een betoog van 20 minuten. Het was een goed betoog, en mooi om te horen hoe ze het verhaal insteken op het zoeken naar een oplossing en niet naar het zoeken van een schuldige. [redacted] heeft wat punten opgeschreven ([redacted] kent het grotendeels al), hier en daar aangepunt door [redacted]
>
> [redacted]
>
> 1. De [redacted] waren aangenaam getroffen door de mate van openheid van alle partijen
> 2. Ook merkten ze bij alle partijen sterk de behoefte om er samen uit te komen
> 3. Aanvullend: er was ook begrip voor de rollen, belangen en motieven van de verschillende partijen. Het is op basis van de interviews duidelijk geworden waarom de verschillende actoren handelen zoals ze doen.
> 4. Ze gaven daarbij nadrukkelijk aan dat ze snapten dat de provincie een urgentiebesef had om te komen tot eenzijdig opgelegde regionale woningmarktafspraken.
> 5. Hun voorlopige conclusie is dat er geen sprake is van één Walcherse woningmarkt maar dat er ook geen woningmarkt is per gemeente. Het zijn eerder vele markten als communicerende vaten over de verschillende gemeentegrenzen heen, waardoor samenwerking en afstemming noodzakelijk is.
> 6. Er is geen discussie over de aantallen: de woningbehoefte zoals die door de provincie is bepaald wordt niet ter discussie gesteld. Ook dat er een moment komt dat er alleen nog een opgave is voor herstructurering en niet meer voor uitbreiding. Hij gaf aan dat we op Walcheren naar een markt voor herstructurering toe aan het gaan zijn.

7. Hij gaf aan dat overprogrammering niet verkeerd hoeft te zijn. Zeker omdat er in het algemeen minder woningen worden gebouwd dan geprogrammeerd. *(even voor de duidelijkheid: het is volgens de ladder en door de regionale woningmarktafspraken niet erg als er meer zachte plannen zijn dan de behoefte)*
8. Hij gaf ook aan dat je de discussie niet tot op de laatste woning moet willen voeren
9. Wat wel een probleem is, is in zijn visie overontwikkeling. Dat ontstaat als er meer woningen dan huishoudens zijn. Hier zitten we op Walcheren dicht tegenaan, zeker omdat er al kunstgrepen worden toegepast met de programmering van deeltijd wonen en de marine kazerne. *(*[redacted]
10. Hij gaf verder aan dat we naar een systeem van programmering gekoppeld aan sloop toe moeten.
11. Hij gaf verder aan dat de urgentie om te komen tot goede afspraken groot is.
12. Het niet maken van nieuwe woningmarktafspraken leidt tot verliezers en niet tot winnaars
13. Er moet naar zijn idee een visie komen op de woningvoorraad door een combinatie van herstructurering en nieuwbouw

Ik heb met de betrokken ambtenaren afgesproken om contact te houden hoe we dit rapport presenteren naar bestuur en buitenwereld. Een eerste idee is om het definitieve rapport gezamenlijk te bespreken met nieuw gekozen wethouders en gedeputeerden en daarna een presentatie door de hoogleraren voor geïnteresseerden en pers. Maar daar moeten we nog eens goed over nadenken…

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 16 april 2018 10:51
Aan: [redacted]
Onderwerp: Advies Utrecht

Beste [redacted]

Door drukke werkzaamheden van [redacted] is het advies over de regionale woningmarktprogrammering helaas vertraagd. Ik verwacht dat wij eind volgende week kunnen opleveren.

Vervelend, maar de beide hoogleraren vinden een zorgvuldig advies belangrijk.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 22 maart 2018 11:23
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Re: terugkoppeling bijeenkomst hoogleraren

Hallo [redacted]

Dank voor de terugkoppeling, herkenbaar!
Wanneer kan het rapport er zijn? Want het zou misschien wel handig zijn dat onderhandelende par jen er nog hun voordeel mee kunnen doen.

Ik zou dus zeggen: zsm presenteren!

Gr. [redacted]

Op 21 mrt. 2018 om 16:02 hee. [redacted] het volgende geschreven:

> Beste [redacted]
>
> Even een terugkoppeling van de bijeenkomst gisteren. De hoogleraren [redacted] kwamen op basis van de gesprekken en de stukken tot een aantal eerste bevindingen. [redacted]r gaf deze weer in een betoog van 20 minuten. Het was een goed betoog, en mooi om te horen hoe ze het verhaal insteken op het zoeken naar een oplossing en niet naar het zoeken van een schuldige. [redacted] heeft wat punten opgeschreven ([redacted] kent het grotendeels al), hier en daar aangepunt door [redacted]
>
> [redacted]
>
> 1. De [redacted] waren aangenaam getroffen door de mate van openheid van alle partijen
> 2. Ook merkten ze bij alle partijen sterk de behoefte om er samen uit te komen
> 3. Aanvullend: er was ook begrip voor de rollen, belangen en motieven van de verschillende partijen. Het is op basis van de interviews duidelijk geworden waarom de verschillende actoren handelen zoals ze doen.
> 4. Ze gaven daarbij nadrukkelijk aan dat ze snapten dat de provincie een urgentiebesef had om te komen tot eenzijdig opgelegde regionale woningmarktafspraken.
> 5. Hun voorlopige conclusie is dat er geen sprake is van één Walcherse woningmarkt maar dat er ook geen woningmarkt is per gemeente. Het zijn eerder vele markten als communicerende vaten over de verschillende gemeentegrenzen heen, waardoor samenwerking en afstemming noodzakelijk is.
> 6. Er is geen discussie over de aantallen: de woningbehoefte zoals die door de provincie is bepaald wordt niet ter discussie gesteld. Ook dat er een moment komt dat er alleen nog een opgave is voor herstructurering en niet meer voor uitbreiding. Hij gaf aan dat we op Walcheren naar een markt voor herstructurering toe aan het gaan zijn.

7. Hij gaf aan dat overprogrammering niet verkeerd hoeft te zijn. Zeker omdat er in het algemeen minder woningen worden gebouwd dan geprogrammeerd. *(even voor de duidelijkheid: het is volgens de ladder en door de regionale woningmarktafspraken niet erg als er meer zachte plannen zijn dan de behoefte)*
8. Hij gaf ook aan dat je de discussie niet tot op de laatste woning moet willen voeren
9. Wat wel een probleem is, is in zijn visie overontwikkeling. Dat ontstaat als er meer woningen dan huishoudens zijn. Hier zitten we op Walcheren dicht tegenaan, zeker omdat er al kunstgrepen worden toegepast met de programmering van deeltijd wonen en de marine kazerne. *(*[redacted]
10. Hij gaf verder aan dat we naar een systeem van programmering gekoppeld aan sloop toe moeten.
11. Hij gaf verder aan dat de urgentie om te komen tot goede afspraken groot is.
12. Het niet maken van nieuwe woningmarktafspraken leidt tot verliezers en niet tot winnaars
13. Er moet naar zijn idee een visie komen op de woningvoorraad door een combinatie van herstructurering en nieuwbouw

Ik heb met de betrokken ambtenaren afgesproken om contact te houden hoe we dit rapport presenteren naar bestuur en buitenwereld. Een eerste idee is om het definitieve rapport gezamenlijk te bespreken met nieuw gekozen wethouders en gedeputeerden en daarna een presentatie door de hoogleraren voor geïnteresseerden en pers. Maar daar moeten we nog eens goed over nadenken…

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 27 februari 2018 09:50
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken
Bijlagen: 51 K20180216BRF090143Bezwaarschrift_tegen_Reg._woningmarktafspraken_Walcheren_is_niet_ontvankelijk_Prov._Zeeland.pdf; 38 Afspraken 2013, gerealiseerd eind 2017.xlsx; 40b brief aan GS d.d. 12-12-2017 beroep Essenvelt.pdf; 43 Inzage stukken en uitnodiging hoorzitting verweerschrift tegen besluit GS 17-7-2017 tot vaststellen afwegingskader Regio.pdf; 49 Pleitnotitie.pdf; ! CHRONOLOGIE WONINGMARKTAFSPRAKEN WALCHEREN up to date.pdf

Goedemorgen,

Met [redacted] is afgesproken dat aanvullende achtergrondinformatie nog toegezonden kan worden. Vandaar deze mail.

Op 20 november vorig jaar is een door ons bijgehouden chronologie van de het proces om te komen tot afspraken toegezonden aan Pieter Hooimeijer, samen met de onderliggende stukken. Bijgevoegd is een update van deze chronologie. Met enkele bijlagen van na die datum die het meest relevant zijn (38, 40b, 43, 44, 49 en 51). Stuk 44 is te downloaden via https://wetransfer.com/downloads/23767a3a43b926a268e41b20312699ae20180227082155/532bd9f07c505f2b0d91b915077def5a20180227082155/d347bb.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Gemeente Middelburg
Ruimtelijk Beleid
Postbus 6000
4330 LA Middelburg
[redacted]
www.middelburg.nl
Aanwezig op maandag, dinsdag, woensdag, donderdag

CONCEPT

Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren

Prof. Dr. P. Hooimeijer
Prof. Dr. T. Spit
Dr. H. Olden

3 mei 2018

ESD18087
Expertisecentrum Stedelijke Dynamiek en Duurzaamheid
Faculteit Geowetenschappen
Universiteit Utrecht

Inhoudsopgave

1. Inleiding 2
2. Conclusies en Advies 5
   2.1 Conclusies 5
   2.2 Advies 8
3. Voortgang woningmarktprogramma 2013 11
   3.1 Het regionale woningbouwprogramma 2013 11
   3.2 Provinciale Afwegingskader (2017) 13
4. De woningbouwopgave 16
   4.1 De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 16
   4.2 De vraag naar nieuwbouw 17
   4.3 De kwaliteit van de woningvraag op de Walcherse woningmarkt 19
   4.4 De gemeentelijke woningmarktonderzoeken 20
5. Het procesverloop 23
   5.1 De noodzaak van regionale regie 23
   5.2 De rol van de provincie Zeeland 23
   5.3 Het gemeentelijke grondbeleid 24
   5.4 De status van de regionale woningmarktafspraken 2013 24
   5.5 De status van het provinciale afwegingskader 2017 24
   5.6 De betekenis van de art. 12 status van Vlissingen 25
   5.7 De betekenis van Essenvelt 25
   5.8 Conclusie 26
6. Nieuwe regionale woningmarktafspraken 27
   6.1 Uitgangspunten voor nieuwe woningmarktafspraken 27
   6.2 De ladder voor duurzame verstedelijking 28
   6.3 Voortgangsbewaking 28
   6.4 Rollen van de partijen 30

Literatuur 31
Bijlage 1 Onderzoeksvragen 32
Bijlage 2 Geraadpleegde bronnen 35
Bijlage 3 Geïnterviewde personen 36

CONCEPT

1. Inleiding

In 2013 hebben de gemeenten Middelburg, Vlissingen en Veere regionale woningmarkt-afspraken gemaakt voor de periode 2013 t/m 2022. Onderdeel van de afspraken is een programma waarin aantallen nieuwbouwwoningen, alsmede te ontwikkelen woonmilieus en locaties zijn vastgelegd. Tevens is er aandacht voor de herstructurering van de bestaande woningvoorraad. De afspraken zijn leidraad voor het handelen van de afzonderlijke gemeenten, maar ook voor marktpartijen, corporaties en particulieren die opereren op de Walcherse woningmarkt. Doel is een toekomstbestendige woningmarkt.

Het belang van regionale woningmarktafspraken is ook benadrukt in het Omgevingsplan Zeeland (2012). Regionale woningmarktafspraken zijn volgens de provincie Zeeland noodzakelijk:

- als onderbouwing van de Ladder voor Duurzame verstedelijking;
- om aan te geven op welke wijze de regio invulling geeft aan de provinciale doelen voor bundeling en zuinig ruimtegebruik;
- om in aanmerking te kunnen komen voor provinciale ondersteuning uit het herstructureringsfonds en/of transformatieprojecten van de vier Zeeuwse steden (Z4).

Gezien de snel veranderende dynamiek op de woningmarkt is het gewenst de regionale woningmarktafspraken periodiek te herzien. Dit is ook vastgelegd in de afspraken van 2013. In de eerste helft van 2017 heeft hiertoe overleg plaatsgevonden tussen de drie gemeenten en de provincie over geactualiseerde regionale woningmarktafspraken. Aanleiding voor de actualisatie waren naast een nieuwe bevolkings- en huishoudens-prognose onder meer de komst van de marinierskazerne, de groei van het zogenaamde deeltijd wonen en de mogelijke effecten van de aangetrokken economische groei.

Bij de actualisatie van de afspraken konden de provincie en de gemeenten het niet eens worden over te hanteren uitgangspunten en randvoorwaarden. Ter discussie staat met name de gewenste omvang van de harde planvoorraad in bestemmingsplannen. De provincie stelt zich op het standpunt dat het in het licht van de actuele vraag minder capaciteit in bestemmingsplannen nodig is dan de gemeenten noodzakelijk achten.

De discussie hangt samen met herziene regelgeving voor grondexploitaties, die stelt dat niet in exploitatie genomen gronden uiterlijk op 31 december 2019 moeten worden gewaardeerd tegen de dan geldende bestemming. Omdat de nog aanwezige planvoorraad op Walcheren de vraag overtreft, is het noodzakelijke een deel van de nog niet in bestemmingsplannen opgenomen (zachte) plannen te schrappen dan wel door te schuiven naar de periode na 2026. Doordat voor een groot deel van de nog aanwezige zachte plannen financiële verplichtingen zijn aangegaan, betekent het schrappen van plannen dan

CONCEPT

wel het in de tijd verschuiven van plannen een financiële afwaardering van gronden. Gezien de gevolgen voor de gemeentebegroting willen de gemeenten minder plannen schrappen dan de provincie. De gemeenten hebben daarom afgesproken te blijven uitgaan van de regionale woningmarktafspraken uit 2013.

Om nieuwe woningbouwplannen toch te kunnen beoordelen, heeft de provincie in augustus 2017 een afwegingskader voor Walcheren vastgesteld. Hierbij is het aantal te ontwikkelen woningen tot 2026 vastgelegd en is kwantitatief bepaald welk deel van de zachte plancapaciteit moet worden geschrapt dan wel moet worden verschoven in de tijd. Tevens heeft de provincie een afwegingskader geformuleerd voor de invulling van de zachte plannen. Hierbij is aangegeven onder welke voorwaarden de zachte plancapaciteit in bestemmingsplannen kan worden opgenomen. Het is een tijdelijke maatregel. Doel is uiteindelijk te komen tot door de gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen gedragen regionale woningmarktafspraken. Als eerste stap hiertoe heeft de provincie met de drie gemeenten afgesproken een onafhankelijke deskundige onderzoek te laten doen en advies te laten geven over het tot stand komen van nieuwe regionale woningmarktafspraken.

Dit rapport bevat het gevraagde onderzoek en advies. Het onderzoek is uitgevoerd door een projectteam van het Departement Geografie en Planologie van de Universiteit Utrecht dat bestaat uit prof. dr. P. Hooimeijer, hoogleraar sociale geografie en demografie (projectleider), prof. dr. T. Spit, hoogleraar planologie en Dr. H. Olden, coördinator toegepast onderzoek. Het onderzoek is gericht op het verkrijgen van inzicht in het proces dat heeft geleid tot de huidige situatie en op een beoordeling van de uitgangspunten die ten grondslag liggen aan de regionale woningbouwprogrammering. Beiden vormen de basis voor het advies. Bij de opdrachtverlening is een groot aantal vragen aan het projectteam meegegeven. De vragen zijn in onderlinge samenhang in de loop van het voorliggende rapport beantwoord. De vragen zijn opgenomen in bijlage 1. Hierbij is aangegeven in welke paragraaf de beantwoording van de vragen is terug te vinden.

Het onderzoek is gebaseerd op een analyse van aan de regionale woningmarktafspraken ten grondslag liggende onderzoeksrapporten en beleidsdocumenten. Een overzicht hiervan is te vinden in bijlage 2. Daarnaast is gebruik gemaakt van secundaire data uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en van gemeentelijke opgaven om een beeld te krijgen van de voortgang van het woningbouwprogramma in relatie tot de regionale woningmarktafspraken 2013. Het proces van het tot stand komen van de regionale woningmarkten 2017 en de achtergronden van de belangrijkste discussiepunten tussen de gemeenten onderling en tussen gemeenten en de provincie zijn aan de orde geweest in acht interviews op 19 en 20 maart 2018. De interviews zijn gehouden met bestuurlijke en ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeenten en de provincies uit de beleidsvelden woningbouw, ruimtelijke ordening en grondzaken. Een overzicht van de geïnterviewde personen is te vinden in bijlage 3.

De opzet van het onderzoek is als volgt. Hoofdstuk 2 bevat de conclusies van het uitgevoerde onderzoek en het daarop gebaseerde advies. Met de inleiding in hoofdstuk 1 vormt het de managementsamenvatting van het onderzoek. De overige hoofdstukken bevatten een nadere toelichting op de conclusies en het advies. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de voortgang van het regionale woningbouwprogramma 2013. Hoofdstuk 4 gaat dieper in op de bevolkings- en huishoudensprognose die de basis vormt voor de regionale woningmarktafspraken en op de daaruit voortvloeiende vraag naar nieuwbouw. In hoofdstuk 5 staat het procesverloop centraal met aandacht voor onder meer de invloed die het grondbeleid heeft op het tot stand komen van de regionale woningmarktafspraken. Een belangrijke vraag is hoe om te gaan met de locatie Essenvelt tegen de achtergrond van de nog lopende procedure bij de Raad van State. Hoofdstuk 6 ten slotte gaat in op de belangrijkste uitgangspunten voor nieuwe regionale woningmarktafspraken.

CONCEPT

2. Conclusies en Advies

2.1 Conclusies

Op de regionale woningmarkt van Walcheren is nog altijd sprake van een zeer omvangrijke planvoorraad voor woningbouw in relatie tot de vraag naar nieuwbouw. Het woningmarkt-programma uit het provinciale afwegingskader (2017) is al zeer ruim gezien de provinciale bevolkings- en huishoudensprognoses. De aan de huishoudensgroei toegevoegde inhaalvraag, de vraag van de mariniers, alsmede de compensatie van de te verwachten onttrekkingen als gevolg van sloop en deeltijdwoningen zijn met grote onzekerheden omgeven. Een woningbouwprogramma op Walcheren, gebaseerd op alleen de huishoudensgroei, is al ruim, aangezien het bestaande overschot in de woningmarkt hiermee in stand blijft. Er is geen aanleiding het woningbouwprogramma uit het provinciale afwegingskader verder te verhogen in de richting van de niet geëffectueerde gemeentelijke woningmarktafspraken (maart 2017).

Deze conclusie is gebaseerd op de volgende overwegingen.

Voortgang regionaal woningmarktprogramma 2013 (hoofdstuk 3)

- De tussen 2013 en 2018 gerealiseerde woningbouw op Walcheren is achtergebleven bij de programmering volgens de regionale woningmarktafspraken (2013). Ook de gerealiseerde sloop is sterk achtergebleven bij de programmering volgens de regionale woningmarktafspraken (2013).
- Als gevolg van het achterblijven van de woningproductie is een stuwmeer aan zachte plannen (niet opgenomen in bestemmingsplannen) ontstaan. Voor een groot gedeelte van deze zachte plannen zijn de gemeenten al financiële verplichtingen aangegaan.
- De omvang van de nog aanwezige planvoorraad (ruim 4.600 woningen) ligt aanzienlijk (50%) boven de woningbouwopgave uit het provinciale afwegingskader. Een belangrijke opgave voor de regionale woningmarktafspraken op Walcheren is een verdere reductie van de overcapaciteit aan zachte plannen voor woningbouw.

Woningbouwprogramma (hoofdstuk 4)

- De woningmarktprognoses, waarop de regionale woningmarkafspraken (2013) waren gebaseerd, betekenden een overschatting van de vraag naar woningbouw in Middelburg (en beperkt ook in Veere) en een onderschatting van de vraag in Vlissingen door uit te gaan van trends uit het verleden. De provincie Zeeland heeft dit in de bevolkings- en huishoudensprognoses (2015) terecht gecorrigeerd door niet meer uit te gaan van de trend van de intergemeentelijke migratie uit het verleden, maar van het woningaanbod.

CONCEPT

- Walcheren fungeert als één regionaal woningmarktgebied, waarbinnen de lokale deelmarkten als communicerende vaten fungeren. Het verdient daarom aanbeveling uit te gaan van regionale woningbehoefteprognoses en op basis hiervan afspraken te maken over de verdeling van het woningbouwprogramma. De feitelijke vraag naar de verschillende type woonmilieus en de afzetbaarheid van locaties zijn bepalend voor de verdeling.
- Waarschijnlijk zal de vraag naar nieuwbouwwoningen tot 2026 lager liggen dan de in het provinciale afwegingskader vastgelegde woningbouwopgave van ruim 3.500 woningen. De door de provincie geformuleerde ladderruimte biedt meer dan voldoende ruimte om te voorzien in de te verwachten vraag.
- De mogelijkheden het grote overschot aan plancapaciteit in de tijd door te schuiven zijn beperkt, omdat Walcheren op langere termijn te maken krijgt met krimp. Een deel van de zachte plancapaciteit zal daarom uit de programmering moeten worden gehaald.
- Terughoudendheid bij het tot ontwikkeling brengen van nieuwe woningbouwlocaties op Walcheren is noodzakelijk. Nieuwe locaties dienen geleidelijk en gefaseerd tot stand te komen, afhankelijk van de feitelijke vraag in de markt. Gezien de al aanwezige harde plancapaciteit (ruim 1.800 woningen) is er geen urgente noodzaak deze op korte termijn (voor 2020) sterk uit te breiden.
- De woningmarktonderzoeken die de basis vormen voor de gemeentelijke woningbouwplannen laten zien dat met name in de dorpse woonmilieus en in de groen stedelijke woonmilieus bij overproductie concurrentie tussen de locaties zal ontstaan.

Procesverloop (hoofdstuk 5)

- Regionale regie op de Walcherse woningmarkt is nodig tegen de achtergrond van gemeentelijk planoptimisme, van pijplijneffecten en van het stuwmeer aan zachte plannen (stapelingsproblematiek). Door het ontbreken van fasering en van een goed systeem van voortgangsbewaking is regionale regie een zwak punt in de regionale woningbouwprogrammering. De provincie heeft haar regierol tot nu toe bescheiden ingevuld.
- De regionale woningmarktafspraken uit 2013 zijn weliswaar door de gemeenten en de provincie ondertekend, maar ook toen al liepen de meningen ver uiteen. Tegen de achtergrond van de groeiwens van de gemeenten is het voor de provincie steeds moeilijker om steun te vinden voor een provinciaal afwegingskader dat door de gemeenten als te beperkend wordt ervaren.
- De financiële betrokkenheid van de gemeenten bij locatie-ontwikkeling is een belangrijke drijfveer achter de groeiwens. Vanuit hun deelbelang kiezen de gemeenten daarom voor een gemeentelijk programma. De opstelsom hiervan overstijgt het bouwvolume, zoals de provincie dat inschat tot 2026.
- De art. 12 status van Vlissingen speelt een belangrijke rol in de discussies over het regionale woningbouwprogramma. De exploitatie van een aantal eerder afge-

CONCEPT

sproken locaties maakt deel uit van de financiële hersteloperatie van Vlissingen. Deze afspraken worden gepresenteerd als 'in beton gegoten' Dit zet aanpassingen in het woningbouwprogramma vanuit het perspectief van Vlissingen 'op slot'.

- De besluitvorming rond Essenvelt is een goed voorbeeld van de negatieve effecten van het gebrek aan regionale regie en voortgangsbewaking. Het bestemmingsplan voor deze locatie is vastgesteld op basis van de regionale woningafspraken uit 2013. Uit de na 2013 gehouden woningmarktonderzoeken blijkt heel duidelijk dat deze locatie een directe concurrent is voor met name Mortiere, Scheldekwartier en Souburg-Noord.

Betekenis voor nieuwe woningmarktafspraken

Het feit dat op de regionale woningmarkt van Walcheren sprake is van overprogrammering is op zich nog geen probleem. De ervaringen uit het verleden leren dat de feitelijke woningproductie, ondanks een zeer omvangrijke planvoorraad, ver is achtergebleven bij de planning uit de regionale woningmarktafspraken uit 2013. In de afgelopen vijf jaar was er minder vraag naar woningen dan was verondersteld. Dit heeft de productie voor nieuwe woningen afgeremd.

Gezien de onzekerheden in de woningmarktopgave moet ernstig rekening worden gehouden met een ook in de komende tien jaar bij het programma uit het afwegingskader 2017 achterblijvende vraag. Het stuwmeer aan zachte plannen (stapelingsproblematiek) dat is ontstaan als gevolg van de achterblijvende productie vraagt daarom aandacht. Door het ontbreken van een goed systeem van voortgangsbewaking onder regie van de provincie en de bestuurlijke tegenstellingen tussen Middelburg en Vlissingen is het gevaar reëel dat te veel locaties tegelijkertijd in ontwikkeling worden genomen om de opgelopen achterstand in te lopen en daaraan verbonden financiële consequenties te reduceren. De financiële verplichtingen die al zijn aangegaan voor bestaande locaties en de nieuwe regelgeving rond de grondexploitatie zullen bovendien een impuls vormen voor het in ontwikkeling nemen van nieuwe locaties. De locaties zullen elkaar in een markt met te weinig vraag beconcurreren met als gevolg dat een deel van de locaties niet volledig tot ontwikkeling kan komen. Ook zal er leegstand in de bestaande voorraad ontstaan, gezien het al aanwezige overschot op de woningmarkt.

Om overproductie op de Walcherse woningmarkt te voorkomen, is terughoudendheid nodig bij het ontwikkelen van nieuwe locaties. Het provinciale afwegingskader 2017 is hiervoor nog onvoldoende uitgewerkt. Bij het maken van nieuwe regionale woningmarktafspraken is op twee punten nadere uitwerking nodig:

- prioritering van nieuw te ontwikkelen locaties binnen de beschikbaar gestelde ladderruimte;
- ontwikkelen van een voortgangsbewakingssysteem om de ontwikkeling van nieuwe woningbouwlocaties flexibel aan te kunnen passen aan de vraag naar woningbouw.

CONCEPT

2.2 Advies

Prioritering van in ontwikkeling te nemen locaties

In het kader van de noodzakelijke prioritering zullen de regionale woningbouwafspraken zich niet alleen moeten richten op de omvang van te ontwikkelen locaties, maar nadrukkelijk op fasering en invulling van die locaties. Basis is een regionaal woningmarktonderzoek dat inzicht geeft in omvang en samenstelling van de vraag, in de afzetbaarheid van potentiële ontwikkelingslocaties en in de gevolgen van nieuwbouw voor de bestaande voorraad. De methodiek die ABF-Research en Arcadis hebben toegepast in hun woningmarkt- en locatieonderzoek voor Middelburg kan als voorbeeld dienen. Het geeft niet alleen inzicht in de afzetbaarheid van potentiële locaties. Het gehanteerde model simuleert ook de gevolgen voor de bestaande voorraad. Dit laatste is een belangrijk aandachtspunt voor de Walcherse woningmarkt met een omvangrijke planvoorraad in verhouding tot een relatief beperkte uitbreidingsvraag naar woningbouw.

De resultaten van het onderzoek kunnen aanleiding zijn voor een heroverweging van het regionale woningmarktprogramma, waarbij te ontwikkelen locaties worden geprioriteerd op basis van feitelijke vraag en afzetbaarheid niet meer op basis van in het verleden aangegane financiële verplichtingen. Vooruitlopend op het onderzoek zijn de consequenties voor individuele locaties slechts indicatief te duiden. Binnen de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking zou de prioritering er op hoofdlijnen als volgt uit kunnen zien:

1. afronding van in ontwikkeling zijnde projecten in de harde plancapaciteit;
2. aan de harde plancapaciteit toevoegen van zachte plannen in bestaand stedelijk gebied;
3. bij gebleken behoefte aan een nieuwe uitbreidingslocatie prioriteit geven aan de geledingszone tussen Vlissingen en Middelburg boven de overige uitleglocaties.

Gevolgen voor de gemeentelijke woningbouwprogramma's

De globale prioritering betekent dat de komende periode de nadruk in het bouwprogramma van Middelburg en Vlissingen tot 2026 naast de ontwikkeling van een aantal kleinere locaties vooralsnog kan blijven liggen op afronding van een aantal grotere bouwlocaties aan de stadsrand (Mortiere, Rittenburg, Klaverveld, Souburg-Noord) en op de ontwikkeling van de grotere binnenstedelijke locaties (Scheldekwartier, Grevelingenstraat en Veerse Poort). In Veere is de meest voor de hand liggende strategie voortzetting van de huidige aanpak, gericht op beperkte uitbreiding per kern voor de lokale vraag met prioriteit voor binnenstedelijke capaciteit. Hiermede is voldoende capaciteit om te voorzien in de vraag tot 2026.

Vooralsnog is er voldoende harde plancapaciteit in de groen stedelijke woonmilieus aan de stadsranden van Middelburg en Vlissingen. Uitbreiding van de harde plancapaciteit is op

korte termijn niet nodig. Mocht er op grond van de feitelijke vraag toch extra capaciteit nodig zijn, dan is de geledingszone tussen Middelburg en Vlissingen hiervoor het meest voor de hand liggend gebied. De locatie Essenvelt kan de afronding van de geledingszone vormen. Omvang, invulling en fasering zullen zorgvuldig moeten worden afgestemd met de thans in de geledingszone in ontwikkeling zijnde locaties. Vooralsnog is zeer onzeker of er voor 2026 voldoende vraag is om de ontwikkeling van Essenvelt te starten. Het op korte termijn in ontwikkeling nemen van Essenvelt zal de overige locaties in de geledingszone beconcurreren.

Voor Middelburg betekent de programmering dat er ook op de langere termijn bij de huidige vooruitzichten geen vraag zal zijn naar verdere verstedelijking richting Sint-Laurens en Arnemuiden. Het hier ontwikkelen van grootschalige bouwlocaties zal aantrekkingskracht hebben op de dorpen in de directe omgeving, met als gevolg leegstand in de bestaande voorraad. Wij adviseren daarom de hier geplande bouwlocaties uit de programmering te halen. Gezien de te verwachten negatieve effecten op de bestaande woningvoorraad in Arnemuiden verdient het eveneens aanbeveling de nog beschikbare harde plancapaciteit in Hazenburg niet te benutten. Dit biedt in Middelburg mogelijkheden om binnenstedelijke capaciteit op de Veerse Poort of in de Grevelingenstraat naar voren te halen.

Gezien het al onzekere marktperspectief voor Essenvelt is er ook geen noodzaak de locatie Cleene Hooge op korte termijn in ontwikkeling te nemen. Bij een keuze voor afronding van de geledingszone met Essenvelt, zal er ook op lange termijn onvoldoende vraag zijn naar deze locatie om ontwikkeling te rechtvaardigen. De veronderstelling dat deze locatie zich richt op een specifiek marktsegment in Middelburg dat nog niet wordt bediend, is niet te onderbouwen.

In Vlissingen zal het woningbouwprogramma sterk afhankelijk zijn van de voortgang van het Scheldekwartier. Onzeker is nog of omvang en woningdifferentiatie voldoende aansluiten bij de vraag in de regionale woningmarkt. Het aanbevolen regionale woning-marktonderzoek moet dit duidelijk maken. Door de complexiteit van de herontwikkeling en omvangrijke investeringen die nodig zijn, zijn planuitval en vertragingen een reëel risico. Aangezien al een deel van de huidige planvoorraad is doorgeschoven naar de periode na 2026, waarin de vraag naar woningen aanzienlijk zal afnemen, moet er rekening mee worden gehouden dat niet de volledige plancapaciteit zal worden benut. Het is daarom gewenst dat er vooralsnog voldoende reservecapaciteit in zachte plannen achter de hand blijft om dit te compenseren. In de programmering moet er bovendien rekening mee worden gehouden dat er in Vlissingen veel stille reserves aan woningbouwmogelijkheden beschikbaar zijn in het kader van stedelijke herstructurering en transformatie van verouderd vastgoed.

CONCEPT

Voortgangsbewaking

Het op korte termijn ontwikkelen van een regionale woningmarktmonitor ter ondersteuning van het bestuurlijke besluitvormingsproces over de voortgang van het regionale woningmarktprogramma is zeer gewenst. Deze monitor moet zowel gegevens bevatten over de gerealiseerde woningbouw en sloop als over de stand van zaken bij de planvoorraad. Bij de gerealiseerde woningbouw gaat het niet alleen om de woningbouw op de geprogrammeerde locaties, maar ook om toevoegingen aan de woningvoorraad op andere locaties (stille reserves). Uit de analyses van de recente ontwikkelingen komt naar voren dat relatief veel woningen buiten de afgesproken locaties tot stand zijn gekomen. Naast een aantal vaste onderdelen kunnen ook nieuwe bevolkings- en huishoudens-prognoses, evenals de resultaten van incidentele woningmarktonderzoeken worden opgenomen in de monitor.

Het verdient aanbeveling de resultaten van het monitoren jaarlijks aan orde te stellen in bestuurlijk overleg tussen provincies en gemeenten. Dit bestuurlijk overleg zal zich met name moeten richten op de gevolgen van recente ontwikkelingen voor de afgesproken prioritering en zo nodig voorstellen tot bijstelling moeten doen. Eenmaal in de vijf jaar kan het programma fundamenteel worden heroverwogen op basis van een nieuw regionaal markt- en locatieonderzoek.

Een goede monitor zal ook de basis bieden voor de onderbouwing van de actuele vraag naar locaties, die noodzakelijk is in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Alleen een verwijzing naar regionale woningmarktafspraken is hiervoor niet voldoende.

Gezamenlijke exploitatie

Om te voorkomen dat ontwikkeling van Essenvelt onnodig concurreert met andere uitleglocaties in Middelburg en Vlissingen en met het Scheldekwartier geven wij in overweging de exploitatie gezamenlijk ter hand te nemen. Hierdoor kunnen niet alleen de opbrengsten en kosten worden gedeeld, maar zal ook sprake zijn van een evenwichtiger afweging van omvang, fasering en invulling in verhouding tot andere in ontwikkeling zijnde locaties. Deze gezamenlijke exploitatie kan worden uitgebreid naar de andere woningbouwlocaties in de geledingszone tussen Middelburg en Vlissingen of zelfs naar de totale geledingszone.

CONCEPT

3. Voortgang woningmarktprogramma 2013

3.1 Het regionale woningbouwprogramma 2013

Het regionale woningbouwprogramma 2013 ging voor de periode 2013 t/m 2022 uit van een nieuwbouwprogramma van 3.623 woningen (tabel 3.1). In het kader van stedelijke herstructurering was de sloop van 1.289 woningen gepland. Hiervan zouden 321 woningen als vervangende nieuwbouw worden teruggebouwd. Daarnaast zouden in Vlissingen 58 woningen minder worden gebouwd in bestaande projecten. Per saldo was een uitbreiding van de netto woningvoorraad voorzien van 2.597 woningen.

In vergelijking met het regionale woningbouwprogramma 2011-2020 betekende dit een forse neerwaartse bijstelling van de planning, zowel wat betreft nieuwbouw als wat betreft sloop en vervangende nieuwbouw. In het eerdere programma waren nog 5.596 nieuwbouwwoningen voorzien, alsmede de sloop van 2.155 woningen en de bouw van 1.680 woningen als vervangende nieuwbouw. Voor de periode na 2022 voorzag het regionale woningbouwprogramma overigens nog wel in de sloop van 1.000 woningen.

Tabel 3.1: Regionale woningmarktafspraken 2013 en 2011

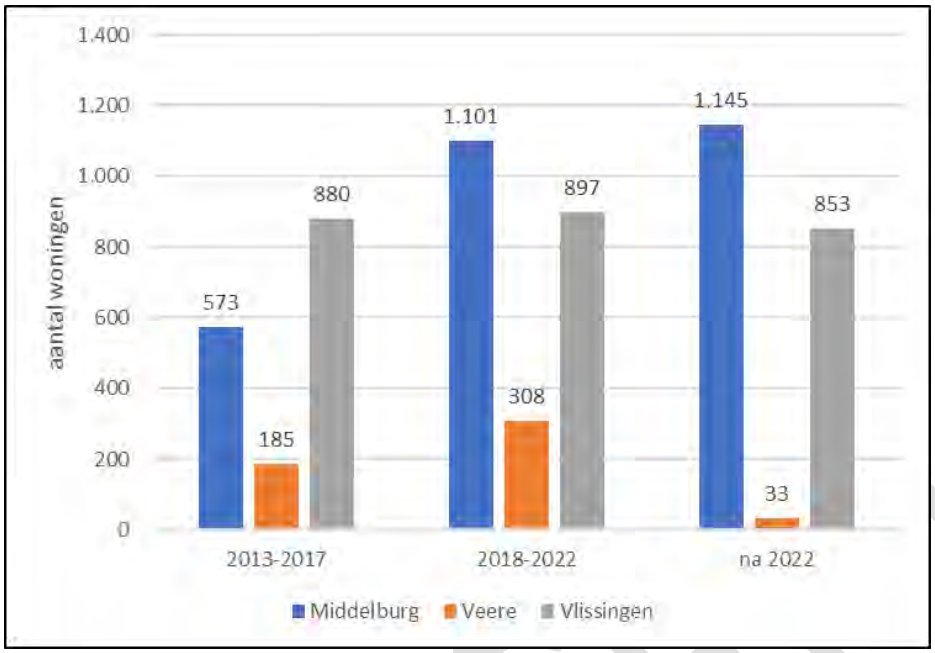
	Woningmarkt-afspraken 2013	Woningmarkt-afspraken 2011
Nieuwbouw	3.623	5.596
Vervangende nieuwbouw	321	1.680
Sloop	-1289	-2.155
Aanpassing lopende projecten	-58	
Netto uitbreiding	2.597	5.121

Bron: Walcherse woningafspraken 2013

De t/m 2022 geprogrammeerde nieuwbouw (3.944 woningen) was gefaseerd in twee perioden van vijf jaar (figuur 3.1). Tussen 2013 en 2018 was een nieuwbouwprogramma van 1.638 woningen voorzien. In de periode 2018 t/m 2022 zou de nieuwbouw oplopen naar 2.306 woningen. In de fasering is duidelijk verschil zichtbaar tussen de gemeenten. In de eerste periode tot 2018 waren de meeste woningen in Vlissingen gepland. Vanaf 2018 zou het accent naar Middelburg moeten verschuiven. Het woningbouwprogramma voor Vlissingen bleef nagenoeg gelijk, terwijl Middelburg bijna tweemaal zoveel woningen zou moeten bouwen. In Veere was evenals in Middelburg sprake van een toename van het aantal te bouwen woningen.

CONCEPT

Figuur 3.1: Nieuwbouw volgens regionale woningmarktafspraken 2013 per gemeente



Bron: Walcherse woningafspraken 2013

Om het woningbouwprogramma te kunnen realiseren, was er een planvoorraad aanwezig van bijna 6.000 woningen. Dit was een overcapaciteit van 50%. Ruim 2.000 woningen zijn daarom doorgeschoven naar de periode na 2022. Hierbij ging het vooral om de doorloop van grotere projecten in Middelburg en Vlissingen, zoals Mortiere, Essenvelt, Groot Sint-Laurens, Groot Arnemuiden, het Scheldekwartier en Souburg-Noord. In Veere was de beschikbare planvoorraad nagenoeg even groot als de programmering tot 2023. Voor de periode daarna was vrijwel geen plancapaciteit meer beschikbaar.

Uit gegevens van de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) blijkt dat de nieuwbouw op Walcheren tussen 2013 en 2018 sterk is achtergebleven bij de opgave uit de regionale woningmarktafspraken 2013 (tabel 3.2). De nieuwbouw lag ruim 600 woningen (40%) lager dan was afgesproken. In Vlissingen is fors minder gebouwd. Ook in Middelburg blijft de woningbouw achter bij de planning. In Veere zijn 16 woningen meer gerealiseerd dan was afgesproken. Het achterblijven van de nieuwbouw komt vooral voor rekening van de nieuwe inbreidings- en uitbreidingslocaties. Hier is de nieuwbouw 45% achtergebleven bij de planning. De geplande vervangende nieuwbouw in het kader van stedelijke herstructurering is daarentegen voor ruim 80% gerealiseerd. In overeenstemming met de planning is het merendeel hiervan gerealiseerd in Vlissingen.

In Middelburg lag de nadruk in de woningbouw op de locaties Rittenburg (111 woningen), Mortiere (97 woningen), Griffioenstraat (57 woningen) en Churchilllaan (53 woningen). In Vlissingen vond de meeste woningbouw plaats in het Scheldekwartier (89 woningen).

Tabel 3.2: Gerealiseerde nieuwbouw versus de woningmarktafspraken (2013-2018)

	Woningmarkt-afspraken 2013	Gerealiseerd 2013 t/m 2017	Verschil
Middelburg	573	446	-127
Veere	185	201	16
Vlissingen	880	350	-530
Totaal	1.638	997	-641

Bron: Walcherse woningafspraken 2013; BAG

Van het afgesproken sloopprogramma is slechts een derde gerealiseerd. Begin 2018 waren van de beoogde 1.289 te slopen woningen er 438 gerealiseerd. Dit betekent dat er tot 2022 volgens het oude programma nog 851 woningen zouden moeten worden gesloopt. Vlissingen nam een groot gedeelte van het aantal gesloopte woningen voor haar rekening (80%). Middelburg en Veere hadden een beperkt aandeel (respectievelijk 12% en 8%).

Tabel 3.3: Gerealiseerde sloop versus de woningmarktafspraken (2013 t/m 2017)

	Woningmarkt-afspraken 2013	Gerealiseerd 2013 t/m 2017	Restant programma
Middelburg	186	54	132
Veere	146	34	112
Vlissingen	957	350	607
Totaal	1.289	438	851

Bron: Walcherse woningafspraken 2013; BAG

Uit de BAG blijkt dat woningvoorraad op Walcheren ook is toegenomen door functie-verandering ten gunste van woningen en door splitsing van woningen. Dit betekende een extra groei van 253 woningen. Per saldo nam de totale woningvoorraad tussen 2013 en 2018 hierdoor toe met 812 woningen. Dit was aanzienlijk minder dan was verondersteld bij de regionale woningmarktafspraken 2013.

3.2 Provinciale Afwegingskader (2017)

Het door de provincie vastgestelde afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen in de periode 2016 t/m 2025 gaat uit van de nieuwbouw van 3.438 woningen en 94 woningen als vervangende nieuwbouw in het kader van sloop (tabel 3.4 4). De vraag naar woningen is bepaald op basis van de Provinciale Bevolkings- en huishoudensprognose 2015. Voor Walcheren betekent dit een groei van 2.270 huishoudens. Tevens is rekening gehouden met een inhaalvraag naar 361 woningen en een additionele vraag naar 96 woningen als gevolg van de komst van de marinierskazerne naar Vlissingen.

Tabel 3.4: Woningbouwopgave volgens provinciale afwegingskader woningmarkt (2017)

	Afwegingskader woningmarkt 2017	Woningmarkt-afspraken 2013
Nieuwbouw	3.438	3.623
Vervangende nieuwbouw	94	321
Sloop	-515	-1289
Deeltijd wonen	-290	
Aanpassing lopende projecten		-58
Netto uitbreiding	2.727	2.597

Bron: Afwegingskader woningmarkt 2017; Walcherse woningafspraken 2013

In het afwegingskader wordt ervan uitgegaan dat 805 woningen worden onttrokken aan de reguliere woningmarkt (515 door sloop en 290 die in gebruik worden genomen voor deeltijd wonen). Wat betreft sloop betekent dit een neerwaartse bijstelling ten opzichte van de afspraken in 2013. De planinventarisatie die de basis vormt voor het afwegingskader laat zien dat de sloop van "slechts" 221 woningen is toegewezen aan concrete locaties. Het resterende deel moet komen uit de sloop van particuliere woningen of van sociale huurwoningen.

Het door de provincie voorgestelde nieuwbouwprogramma is ruim 400 woningen (10%) lager dan was afgesproken in 2013. Omdat er minder woningen worden onttrokken dan het geval was in de regionale woningmarktafspraken 2013, resteert per saldo een netto uitbreiding (2.727 woningen) die hoger ligt dan in 2013. De veronderstelde toename is opmerkelijk om dat de tussen 2013 en 2018 gerealiseerde netto uitbreiding sterk is achtergebleven.

De gemeenten beschikken in 2018 over een planvoorraad van 4.657 te bouwen nieuwe woningen (tabel 3.5). Dit is een overcapaciteit van 31% ten opzichte van de woningbouwopgave uit het afwegingskader 2017. Een deel van de planvoorraad (898 woningen) zal volgens de gemeentelijke plannen pas na 2026 tot ontwikkeling komen.

Tabel 3.5: Planvoorraad voor woningbouw (2017)

	Harde plannen	Zachte plannen	Totaal
Middelburg	1.013	1.265	2.278
Veere	323	212	535
Vlissingen	509	1.335	1.844
Totaal	1.845	2.812	4.657

Essenvelt zacht plan
Bron: Provincie Zeeland

CONCEPT

Voor de periode tot 2026 is er derhalve een planvoorraad beschikbaar voor de bouw van 3.759 woningen.[1] Na 2026 ligt de nadruk in de planvoorraad op de afronding van de grote locaties Scheldekwartier, Essenvelt, Sint-Laurens en Cleene Hooge.

Van de plancapaciteit is 40% hard en 60% zacht.[2] Ruim de helft van de harde plancapaciteit bevindt zich in Middelburg. Hier is nog een capaciteit van ruim 600 woningen in Mortiere. Ook Rittenburg (205 woningen) en Hazenburg (120 woningen) hebben nog een restcapaciteit van meer dan 100 woningen. De zachte plancapaciteit is vooral te vinden in Essenvelt (400 woningen), Veerse Poort fase 5 (130 woningen), Cleene Hooge (120 woningen) en Grevelingenstraat (100 woningen). In Vlissingen bevindt een belangrijk deel van de harde plancapaciteit zich in Souburg- Noord (176 woningen) en Klaverveld (150 woningen). De zachte plancapaciteit in Vlissingen is sterk geconcentreerd in het Scheldekwartier (1.250 woningen). In Veere is zowel de harde als de zachte plancapaciteit gespreid over een groot aantal kleine locaties. De grootste locatie is het Singelgebied in Domburg met een harde plancapaciteit van 92 woningen.

Het overgrote deel van de huidige planvoorraad is financieel hard. Er is sprake van een contract met een ontwikkelaar, dan wel er zijn kosten gemaakt in het kader van de grondexploitatie. Voor slechts 6% van de totale planvoorraad (inclusief na 2026 doorgeschoven plancapaciteit) zijn nog geen financiële verplichtingen aangegaan.

In vergelijking met de regionale woningmarktafspraken 2013 is de planvoorraad, rekening houdend met de realisatie van 635 woningen, per saldo met 680 woningen afgenomen. Dit is het gevolg van het uit de planning nemen van capaciteit enerzijds en het toevoegen van capaciteit anderzijds. In Sint-Laurens (480 woningen) het Scheldekwartier (440 woningen), het Bunkerterrein (62 woningen), Oranjepolder (-50 woningen), Hazenburg (-39 woningen) en Cleene Hooge (-30 woningen) zijn de meeste woningen uit de planning gehaald. Naast twee nieuwe locaties in Zoutelande en Vlissingen gaat het om uitbreiding van de plancapaciteit op de locaties Mortiere (155 woningen), Klaverveld (50 woningen), Veerse Poort fase 5 (30 woningen) en Souburg-Noord (25 woningen).

CONCEPT

[1] De planvoorraad 2018 betreft een geactualiseerde planvoorraad. In vergelijking met het Afwegingskader 2017 zijn er twee nieuwe plannen toegevoegd. Dit zijn een hard plan voor de locatie van de Rabobank in Zoutelande (14 woningen) en een zacht plan voor het Theo van Doesburgcentrum in Vlissingen. Daarnaast is de capaciteit van de locatie Essenvelt verhoogd met 80 woningen tot 400 woningen. Dit is nagenoeg gelijk aan de capaciteit uit de Regionale Woningmarktafspraken 2013 (390 woningen).

[2] De locatie Essenvelt is tot de zachte plancapaciteit gerekend, gezien de nog lopende procedure bij de Raad van State.

4. De woningbouwopgave

4.1 De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose

De provinciale bevolkings- en huishoudens maakt gebruik van het PRIMOS-IBP model. Het PRIMOS model is in de jaren zeventig van de vorige eeuw ontwikkeld door het toenmalige Planologisch Studiecentrum van TNO in opdracht van het ministerie van VROM. De reden voor de opdracht was het feit dat de gemeentelijke prognoses die tot dan toe werden gebruikt om woningbouwsubsidies te verdelen consequent te hoog uitkwamen. Opgeteld voor heel Nederland kwamen ze tientallen procenten hoger uit dan de nationale CBS-prognose. Veel gemeentelijke prognoses waren en zijn vaak taakstellend en houden geen rekening met de ontwikkelingen in andere gemeenten.

Een cruciaal onderdeel van het model is de binnenlandse migratie. Voor de migratie tussen woningmarktregio's wordt gebruik gemaakt van de trendmatige ontwikkeling. Binnen de regio's wordt gebruik gemaakt van de woningbouwprogrammering en het in de voorraad vrijkomende woningaanbod om de verhuisstromen tussen gemeenten in de regio te prognosticeren. De theorie hierachter is dat verhuizingen over korte afstand vooral gestuurd worden door het woningaanbod. Binnen de regio functioneren gemeenten als communicerende vaten waarbij de druk zich verdeelt van vaten met hoge naar vaten met een lage druk.

Op dit punt wijkt het door de provincie gehanteerde PRIMOS-IBP model af van het landelijke model. In plaats van uit te gaan van het woningaanbod wordt gebruik gemaakt van de verhuisbewegingen tussen gemeenten in de voorafgaande jaren. De motivering hiervoor is dat in een ontspannen markt het woningaanbod onvoldoende sturend zou zijn voor verhuisbewegingen. Hoewel dit een plausibele redenering is (er is nergens overdruk) is het de vraag of deze volledig is en vooral of gebruik maken van trendmatige cijfers van de verhuizingen tussen gemeenten binnen de regio een beter alternatief is.

Een analyse van de migratiecijfers tussen Middelburg, Vlissingen en Veere laat om te beginnen zien dat deze omvangrijk zijn (tussen 2005 en 2016 verhuisden er bijna 4.500 mensen van Middelburg naar Vlissingen en bijna 6.000 van Vlissingen naar Middelburg). Anders gezegd het is zeker niet zo dat mensen in een ontspannen markt altijd de dichtstbijzijnde optie kiezen, de vaten staan wel degelijk met elkaar in verbinding.

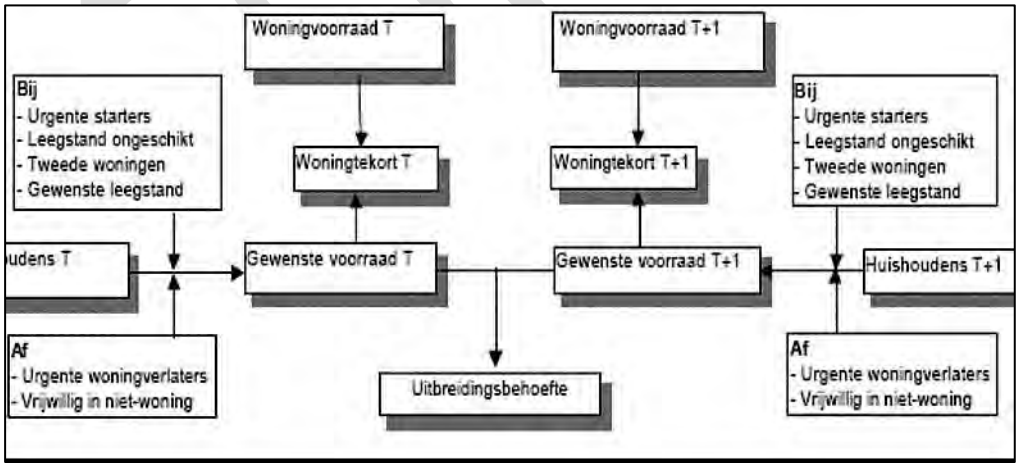
Opvallend is echter dat het vertrek uit Vlissingen vooral in de periode 2005 tot 2010 heel hoog is (zowel naar Middelburg als Veere) en dat de saldi tussen de gemeenten daarna zo goed als nul worden. Gezien de grote sloopprogramma's in Vlissingen (voorafgaand waaraan mensen moesten verhuizen) en de zeer beperkte nieuwbouw in die periode in die gemeente, lijkt de conclusie onontkoombaar dat het woningaanbod wel degelijk een rol

heeft gespeeld in de verhuisbewegingen tussen de gemeenten. Ook elders in Nederland zien we dergelijke bewegingen. Om bevolking vast te houden verdient het aanbeveling eerst te bouwen en dan te slopen, voor zover dat ruimtelijk mogelijk is. Door in de provinciale prognose uit te gaan van de trend en niet van het woningaanbod wordt de toekomstige huishoudensgroei in Middelburg (en Veere) overschat en in Vlissingen onderschat. De eerdere prognose (2012) laat dat in hun uitkomsten ook zien. In de laatste prognose (2015) van de provincie is hiervoor terecht gecorrigeerd. Onduidelijk is echter hoe en in welke mate dat is gebeurd.

4.2 De vraag naar nieuwbouw

Ook bij de omzetting van de huishoudensgroei naar de uitbreidingsvraag door de provincie zijn kanttekeningen te maken. De provincie gaat uit van de groei in het aantal huishoudens voor de komende periode. Grosso modo is dat geen verkeerde benadering, omdat de totale groei van de gewenste woningvoorraad hierdoor in hoge mate wordt bepaald. Er zijn echter andere factoren die in de kwantitatieve behoefte moeten worden meegenomen om het beeld compleet te krijgen. Deze zijn gewoonlijk kwantitatief van minder betekenis dan de huishoudensontwikkeling en vooral veel minder dynamisch dan de huishoudensgroei. Toch zijn er twee redenen hier verder bij stil te staan. De eerste is dat de huishoudensgroei op Walcheren veel kleiner is dan elders in Nederland, waardoor het aandeel van de overige factoren toeneemt. De tweede is de toeristische sector waardoor het aandeel tweede woningen veel groter is dan in de rest van Nederland (met uitzondering van de Veluwe en de Waddeneilanden). Om de boekhouding sluitend te krijgen zijn de volgende factoren van belang (figuur 4.1).

Figuur 4.1: Berekening gewenste woningvoorraad en uitbreidingsbehoefte



Zo zijn er om verhuizingen mogelijk te maken leegstaande woningen nodig, niet alleen in de nieuwbouw, maar ook in de bestaande voorraad, aangezien de meeste verhuizingen naar een bestaande woning gaan. Ook om de sloop van woningen mogelijk te maken zullen ze eerste leeg moeten komen, de zogenoemde leegstand ongeschikt. Voor Walcheren is ook het fenomeen tweede woning van betekenis, immers hier zijn ten opzichte van de rest van Nederland relatief veel woningen die niet beschikbaar zijn voor de inwoners van het gebied. Tot slot is het verder van belang dat starters die nog geen zelfstandig huishouden vormen, maar wel op zoek zijn naar een woning, worden meegeteld bij de gewenste voorraad. Deze vier factoren moeten worden opgeteld bij het aantal huishoudens op enig moment. Daar moeten dan degenen die de woningmarkt willen verlaten omdat men naar een verpleeghuis moet en de inwoners die vrijwillig op kamers, een woonboot of een vakantiewoning wonen vanaf worden getrokken.

In het PRIMOS-model worden al deze factoren meegenomen in de berekening van de gewenste voorraad. Door deze voorraad af te zetten tegen de bestaande voorraad (dus inclusief leegstaande en tweede woningen) ontstaat inzicht in het woningtekort. Dan blijkt dat er in Zeeland ook buiten Zeeuws-Vlaanderen sprake is van een overschot. De provincie voert ook beleid om dit overschot terug te dringen door een premie op sloop of samenvoeging te geven. Een andere manier om dit overschot terug te dringen, is om in de toekomst minder te bouwen dan de groei van het aantal huishoudens, dan wel om woningen om te zetten naar tweede woningen.

In de prognose van de uitbreidingsbehoefte kiest de provincie niet voor minder woningbouw dan de huishoudensgroei en men accepteert daarmee het bestaande overschot, waarvan niet bekend is hoe groot het precies is op Walcheren. Blijkbaar zijn er geen signalen in de vorm van prijsdalingen in de koopsector, lastige verhuurbaarheid of problematische leegstand, bijvoorbeeld in de vorm van onverkoopbare woningen. Ook tijdens de interviews zijn deze signalen niet naar boven gekomen.

Ten aanzien van de overige factoren maakt de provincie wel een paar veronderstellingen. In de eerste plaats betreft dat de toename van het aantal tweede woningen (aangeduid met deeltijd-wonen), met 290 in de planperiode. Dit betreft woningen die op dit moment nog bewoond worden, maar in de toekomst worden omgezet in een deeltijdwoning. Het is lastig de vraag naar dit type woningen in te schatten, maar het is nog moeilijker goed in te schatten of het aanbod dat daadwerkelijk beschikbaar komt qua locatie en waarvan de kwaliteit overeenkomt met deze vraag. De impliciete veronderstelling is dat het gaat om woningen die niet voorzien in de regionale vraag. Deze factor is met meer onzekerheid omgeven dan de huishoudensgroei.

In de tweede plaats wordt er uitgegaan van een substantiële inhaalvraag van 361 woningen. Dit wordt ingegeven door het feit dat er de afgelopen jaren minder is gebouwd dan gepland. In de termen van het schema betekent dit dat het aantal urgente starters

zou zijn toegenomen. Er is echter ook minder gesloopt dan voorgenomen en per saldo is het gat lager dan de genoemde 361. Het verschil zou kunnen worden verklaard door de iets hogere dan voorspelde huishoudensgroei in de afgelopen jaren, maar consistent is dit niet, omdat die blijkbaar hun weg op de woningmarkt hebben gevonden. Ook ten aanzien van deze factor geldt dat de onzekerheid groter is dan bij de huishoudensgroei. In de derde plaats gaat het om de toerekening van 96 woningen voor de vraag die ontstaat door de verplaatsing van de Marinierskazerne. Hier is er terecht van uitgegaan dat er geen één op één relatie is tussen het aantal arbeidsplaatsen en het aantal woningen dat zal worden gevraagd. Evengoed hebben we opnieuw te maken met een onzekere factor.

De conclusie is dan ook dat de door de provincie voorspelde uitbreidingsbehoefte eerder aan de hoge dan aan de lage kant is. Daar staat tegenover dat er geen rekening wordt gehouden met planuitval. Gezien de overmaat aan zachte plancapaciteit, het feit dat zelfs in de crisistijd relatief veel is gebouwd/getransformeerd buiten de plangebieden en het ontspannen karakter van de woningmarkt, is de noodzaak van over-programmering beperkt. Dit zou alleen gerechtvaardigd zijn, als er sprake is van zeer complexe locaties die door andere dan marktomstandigheden niet van de grond zouden komen.

4.3 De kwaliteit van de woningvraag op de Walcherse woningmarkt

Ook binnen regionale woningmarkten bestaan duidelijke segmenten. De grootste scheiding is die tussen koop en huur, maar ook daarbinnen bestaan vrij harde grenzen naar prijsniveau. In de koopsector zijn het vooral de mogelijkheden een hypotheek af te sluiten die voor huishoudens bepalen in welk prijssegment men moet zoeken. In de huursector is de scherpe inkomensscheiding tussen de sociale en de vrije sector zo mogelijk een nog hardere grens. De woningmarktonderzoeken die de afgelopen jaren zijn gedaan op Walcheren wijzen allemaal in de richting van een aanvulling op de reeds bestaande, relatief goedkope (koop)voorraad, met woningen in de wat hogere prijsklassen.

Een tweede (wat zachtere) scheiding is die tussen appartementen en eengezinswoningen. Gezien de dominantie van de laatste vorm in Zeeland is ook de vraag vooral op dit type woningen gericht, ook onder groepen zoals ouderen die elders in het land wat vaker voor een appartement zouden kiezen. Toch laten alle onderzoeken zien dat er wel degelijk een markt is voor appartementen op goed bereikbare locaties met een goed voorzieningen-niveau.

Dit laatste heeft een directe verbinding met de (nog zachtere) scheiding naar woonmilieus. Ook in Zeeland doet zich een trend voor waarbij stedelijke woonmilieus meer in trek zijn en dorpse en groen stedelijke woonmilieus aan aantrekkelijkheid verliezen. De basis bij de woonmilieuvoorkeuren wordt in eerste instantie gelegd door lokale binding. Het merendeel

van de mensen die om woonredenen wil verhuizen doet dit over korte afstand (minder dan een kilometer). De belangrijkste reden hiervoor is dat mensen hun sociale netwerk vaak hebben opgebouwd op de plek waar ze al langere tijd wonen. Dat komt daarom bij jongeren veel minder voor dan bij ouderen. Het is een bekend fenomeen dat de belangstelling voor nieuwbouwwijken in eerste instantie vooral bestaat in aangrenzende delen van het bestaand bebouwd gebied.

Dit impliceert overigens niet dat dit voor alle huishoudens geldt (zoals ook al blijkt uit de omvangrijke migratie tussen de gemeenten op Walcheren). De meeste jongeren verhuizen om andere redenen dan de woning. Veel jonge gezinnen kiezen juist eerder voor woning-kwaliteit dan voor een locatie dichtbij hun eerdere woning, omdat die kwaliteit daar vaak niet wordt geboden. Ook is er een groeiende groep ouderen die, als men wil verhuizen, de voorkeur geeft aan plekken waar winkels en openbaar vervoer op loopafstand te bereiken zijn. In de marktverkenningen op Walcheren komt dit ook duidelijk naar voren. De afzetbaarheid van nieuwbouwwoningen met een slechte bereikbaarheid wordt beduidend lager ingeschat.

Overigens moet worden bedacht dat het merendeel van het aanbod ontstaat in de bestaande voorraad en niet in de nieuwbouw. Veel verhuisketens ontstaan, omdat mensen de regio verlaten of omdat de laatste partner overlijdt, dan wel naar verzorgd wonen verhuisd. Dat is een van de reden waarom de nieuwbouw onderscheidend moet zijn van de bestaande voorraad en ook de reden dat over-programmering kan leiden tot ongewenste leegstand in de voorraad. Dat nieuwbouw markttechnisch valt af te zetten, betekent niet dat er geen kapitaalvernietiging in de voorraad plaatsvindt. In woningmarkten die sterk gedomineerd worden door koopwoningen doet dit fenomeen zich minder voor, omdat mensen hun huis moeten kunnen verkopen om een nieuwe woning te kunnen aanschaffen. In dat geval faalt de nieuwbouw zoals de afgelopen crisisperiode heeft laten zien.

De conclusie is dan ook dat de nieuwbouw niet alleen op eigen merites, maar ook op de woningmarkteffecten daarvan moet worden bezien, ook om de haalbaarheid van de nieuwbouw te kunnen inschatten.

4.4 De gemeentelijke woningmarktonderzoeken

Zowel de gemeente Middelburg (in 2015) als de gemeente Vlissingen (in 2016) hebben een woningmarkt en locatieonderzoek laten doen. In beide gevallen is daarbij aangesloten bij de laatste prognose van de provincie. Dat betekent dat het onderzoek in Middelburg zich baseert op de prognose van 2014 en dat van Vlissingen op de prognose van 2015. Dit gegeven is relevant omdat zoals gezegd in de prognose van 2014 nog geen correctie van

de effecten van de sloop in Vlissingen op de huishoudensgroei in Middelburg heeft plaatsgevonden en in de prognose van 2015 wel.
Het woningmarktonderzoek in Middelburg is uitgevoerd met het Socrates-model van ABF. Dit is een sterk uitgebreide versie van het PRIMOS-model, waarmee ook de verhuizingen tussen de segmenten op de regionale woningmarkt worden gesimuleerd. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de regionale woningmarkt. Alleen de resultaten voor Middelburg worden getoond. De groei van het aantal huishoudens tussen 2015 en 2030 komt niet uit het model, maar is a priori op 1.750 gezet die de provinciale prognose van 2014 aangaf. Vervolgens is een programma van 2.300 nieuwbouwwoningen en 600 sloopwoningen conform de programmering doorgerekend. Zonder op alle uitkomsten in te gaan, verdienen een aantal daarvan zeker vermelding.

Omdat het woningmarktmodel de verhuisstromen tussen alle segmenten simuleert, laten de resultaten zien dat de groei van Middelburg gepaard gaat met een sterke krimp van de kern Arnemuiden. Het model laat zien dat in Arnemuiden een omvangrijke leegstand ontstaat, vooral in het segment goedkopere koopwoningen. Van de te slopen woningen zijn 450 van de 600 particuliere koopwoningen. Men constateert dat dit binnen het model mogelijk is, maar in de praktijk onhaalbaar is. Het model kent geen mechanisme waarmee ook de effecten van omvangrijke leegstand op de prijsontwikkeling in de koopsector kan worden geschat. Volgens het model verhuizen mensen naar een andere woning ook als men de eigen woning niet kan verkopen. De werkelijkheid is uiteraard anders. De conclusie had dan ook moeten zijn dat het programma van 2.300 woningen markttechnisch onhaalbaar is en dat ook de afzet van de nieuwbouw wordt geremd omdat mensen niet kunnen verhuizen.

Aansluitend aan de woningmarktsimulaties heeft Arcadis de haalbaarheid van de geprogrammeerde nieuwbouwlocaties in Middelburg onderzocht. Daarbij wordt aangesloten bij de theoretische exercities van het Socratesmodel, met andere woorden er wordt verondersteld dat de vraag naar nieuwbouw zich in de volle omvang zal voordoen ondanks de daardoor groeiende leegstand in de voorraad. Wel wordt er per segment gekeken naar de risico's in de afzetbaarheid. Men constateert dat het potentiële aanbod van groene woonmilieus veel groter is dan de vraag en ook dat de bouw alleen mogelijk is als er een oplossing wordt gevonden voor het uit de markt nemen van bestaande koopwoningen (40% van de te slopen koopwoningen heeft een huidige waarde van 200-300 duizend euro). Een belangrijke conclusie is dat Essenvelt en Mortiere niet tegelijkertijd kunnen worden ontwikkeld.

In Vlissingen is gerekend met een groei van het aantal huishoudens conform de prognose van de provincie, plus 30% planuitval met in totaal 950 woningen. In Vlissingen is er meer reden uit te gaan van planuitval, omdat het Scheldekwartier een complexe locatie is. Daarboven schat men voor 2015-2025 driehonderd woningen als gevolg van de vestiging van de Marinierskazerne en gaat men uit van een verdere verdunning van de voorraad met

250. Gezien de samenstelling van de woningvoorraad (veel sociale huurwoningen) is verdunning in Vlissingen een haalbare kaart.
Totaal levert dat een programma op van 1.500 woningen, waarvan er dus ruim 200 (planuitval) niet zullen worden gebouwd. Ter compensatie worden 250 woningen uit de markt genomen (sloop en deeltijd wonen). Dit is 300 meer dan de provinciale prognose aangeeft en kent onzekerheden, zowel aan de kant van de provinciale prognose die de effecten van de nieuwbouw in Vlissingen op de migratie tussen gemeenten nog niet meeneemt, als aan de kant van de gemeente met de komst van de Marinierskazerne.

Naar segmenten is de portfolio van Vlissingen gemengder dan in Middelburg. Er worden ook substantiële aantallen (sociale) huurwoningen gebouwd. In Vlissingen is de fasering een probleem. Veel van de geplande nieuwbouw zal pas aan het einde van de planperiode (2025) worden gerealiseerd en ook daarna resteert nog een omvangrijk programma in het Scheldekwartier. Naarmate de tijd verder verstrijkt, neemt de vraag naar woningen op Walcheren verder af en nemen de risico's bij de afzet van woningen toe. Een tweede kwetsbaarheid doet zich voor in Souburg-Noord. Hoewel het resterende programma niet omvangrijk is (162) betreft het hier een groen stedelijke locatie in hetzelfde gebied als Mortiere en Essenvelt. Daarvan is al eerder geconstateerd dat die niet tegelijkertijd ontwikkeld kunnen worden, echter zonder rekening te houden met de bouw in het vrijwel aanpalende Souburg-Noord.

De conclusie naar aanleiding van de gemeentelijke woningmarktverkenning moet dan ook zijn, dat de risico's op over-programmering worden bevestigd en dat er sprake is van negatieve woningmarkteffecten als deze programma's zouden worden gerealiseerd. Voor zowel Middelburg als Vlissingen geven de eigen rapportages aanleiding tot de conclusie dat de afzetbaarheid van de nieuwbouw met veel risico's is omgeven. Door vast te houden aan die over-programmering worden de risico's doorgeschoven naar de periode 2025-2035. Juist in die tijd is er echter sprake van omvangrijke daling van de groei in het aantal huishoudens en zal het onmogelijk worden de geplande woningen alsnog te realiseren.

CONCEPT

5. Het procesverloop

5.1 De noodzaak van regionale regie

In zijn algemeenheid zijn er drie ontwikkelingen te onderscheiden die de wens of noodzaak van een regionale regie bepalen. Ten eerste is daar een structurele wens van gemeenten om te groeien, de zo genaamde '*groeiwens*' (1). Deze groeiwens wordt vaak versterkt door combinaties van allerlei typen 'overoptimisme', waaronder een optimistische inschatting van (financiële en andere) risico's. Vaak kan er dan ook nog een soort 'tunnelvisie' worden geconstateerd bij de betrokkenen. Dat wil zeggen dat zij (beleidsmatig en/of projectmatig) zich beperken tot een visie op hun gemeente of project en zich niet bekommeren om de externe effecten ervan. Ten tweede hebben we te maken met het zogenaamde '*pijplijn-effect*' (2). Dit betekent dat gemeenten met particuliere ontwikkelaars afspraken hebben gemaakt over de ontwikkeling van bepaalde locaties die niet of nauwelijks (tegen hoge kosten) te wijzigen of te schrappen zijn. In derde instantie komt daar de zogenaamde '*stapelingsproblematiek*' (3) bij. Dit laatste behelst het verschijnsel dat er zich tegenslagen in de locatie-ontwikkelingen voordoen, waardoor er vertragingen ontstaan. Deze vertragingen leiden op hun beurt tot cumulatie-effecten in kwantitatieve zin, alsmede tot verschuivingen in kwalitatieve zin. Dit laatste houdt in dat de kwalitatieve vraag verandert. Dit alles leidt tot opeenstapeling van plancapaciteit, omdat het zich verbindt met de nieuw te ontwikkelen plancapaciteit (Wichard et al. 2018).

Deze drie ontwikkelingen tezamen schragen de wens om te komen tot een regionale regie. Naarmate deze ontwikkelingen zich sterker voordoen, wordt de noodzaak van een regionale regie dan ook sterker gevoeld. Hoewel dat per betrokken actor kan verschillen. In Walcheren zijn alle drie de ontwikkelingen prominent zichtbaar en derhalve voelt de provincie Zeeland zich ook genoodzaakt hierop regie te voeren.

5.2 De rol van de provincie Zeeland

De provincie Zeeland heeft de regionale regie op een relatief bescheiden wijze ingevuld. Deze bescheidenheid wordt in eerste instantie weerspiegeld in de manier waarop zij de regionale woningbouw in Walcheren kwantitatief invult. Door voor de regionale woningbouwprogramma's altijd de bovenkant van de ramingen als kader te hanteren, wordt voor gemeenten de maximale ruimte gecreëerd om hun eigen woningbouwopgave te realiseren. Tegelijkertijd kan geconstateerd worden dat de provincie hierover in continue staat van overleg met de betrokken gemeente is. Dit laat onverlet dat betrokkenen niet altijd dezelfde standpunten hebben.
Tot slot beoogt de provincie ook voor de toekomst de regionale woningbouwopgave in goed overleg met de betrokken gemeente te realiseren.

5.3 Het gemeentelijke grondbeleid

Een heet hangijzer achter de realisering van elke regionale woningbouwopgave is altijd het 'eigen' grondbeleid van de betrokken gemeenten. Dit weerspiegelt immers niet alleen de ruimtelijke ambities, maar vooral ook de financiële betrokkenheid van gemeenten bij locatie-ontwikkelingen. Veranderingen en vertragingen in de ontwikkeling van de plancapaciteit heeft daarmee dan ook vaak directe gevolgen voor de financiële huishouding van de betrokken gemeenten. De drie betrokken gemeenten hebben fundamenteel verschillende opvattingen over grondbeleid. De gemeente Veere voert een betrekkelijk terughoudend actief grondbeleid, waarbij het accent vooral ligt bij de kleinschalige nieuwbouw rond de kleine kernen. De gemeente Vlissingen geeft prioriteit aan de grootschalige (her)ontwikkeling van het Scheldekwartier, terwijl de gemeente Middelburg kiest voor een min of meer gelijktijdige ontwikkeling van een aantal grotere locaties. In termen van financiële betrokkenheid steken de gemeenten Vlissingen en Middelburg hiermee hun nek ver uit (zie ook Nota's Grondbeleid).

5.4 De status van de regionale woningmarktafspraken 2013

De regionale woningmarktafspraken van 2013 zijn weliswaar door alle betrokken partijen destijds ondertekend, maar ook toen al liepen de standpunten uiteen. Deze afspraken konden destijds slechts onder bestuurlijke druk worden gerealiseerd. Conform de afspraken van toen heeft de gemeente Veere het afgesproken programma vrijwel gerealiseerd. De gemeenten Middelburg en Vlissingen blijven ver achter (hoofdstuk 3). De stapelingsproblematiek dreigt hier derhalve de discussie over de actualisering van de woningmarktafspraken (na vijf jaar) te overschaduwen. Terwijl bij de provincie Zeeland de opvatting heerst dat het ruime kader (ten opzichte van de prognoses) voldoende ruimte biedt om redelijkerwijs de beperkte groei (met een 'stille' bouwreserve in het bestaand stedelijk gebied) te accommoderen, zijn met name de gemeenten Middelburg en Vlissingen de mening toegedaan dat er vanuit de bouwachterstand mogelijkheden zijn voor meer groei. En tegelijkertijd gaan zij ervan uit, dat er nog meer groeimogelijkheden in de regio (en daarbuiten) zijn (deeltijd wonen, militairen etc.). Deze groeimogelijkheden zijn echter met vele onzekerheden omgeven (hoofdstuk 4). In deze discussie is de 'groeiwens' van deze gemeenten prominent zichtbaar. Tegen deze achtergrond wordt het voor de provincie Zeeland steeds moeilijker om steun te krijgen voor een provinciaal afwegingskader dat door de gemeenten als beperkend wordt ervaren.

5.5 De status van het provinciale afwegingskader 2017

De noodzaak voor actualisering van de afspraken uit 2013, komt niet alleen voort uit de gemaakte afspraken, maar worden door de provincie Zeeland ook inhoudelijk gemotiveerd.

Immers, niet alleen zijn de (markt)omstandigheden sinds 2013 veranderd, maar ook zijn de bouwafspraken van destijds maar deels ingevuld (tabel 3.2). Toch lijkt het moeizame proces van destijds zich min of meer te herhalen. Op basis van de grote verschillen in uitgangsituatie en ambitie kiezen de gemeenten Veere, Vlissingen en Middelburg voor volstrekt uiteenlopende ruimtelijke strategieën, gecombineerd met dito risicoprofielen. Elk vanuit hun (deel)belang goed gemotiveerd. De optelsom overstijgt ruim het bouwvolume zoals de provincie Zeeland dat inschat tot 2025. Dit noopte de provincie tot een eenzijdige vaststelling van een afwegingskader voor nieuwbouwplannen in 2017. Hetgeen op formele en informele weerstand stuit bij de betrokken gemeenten. Eigenlijk is geen van de betrokken partijen erg gelukkig met deze situatie, maar stellen de betrokken gemeenten dat zij door het ´pijplijneffect´ geen andere positie kunnen betrekken. Een ´deadlock´ situatie dreigt, waarbij twee zaken in het oog springen de art. 12 status van Vlissingen en de discussie rond Essenvelt. :

5.6 De betekenis van de art. 12 status van Vlissingen

Sinds 15 januari 2016 heeft Vlissingen officieel de status van 'art. 12 gemeente'. Directe aanleiding daarvan was de relatief grote schuld van 230 miljoen die Vlissingen in de jaren daarvoor opbouwde. Een belangrijke oorzaak van de schuld was de ontwikkeling van het Scheldekwartier. Een terrein dat door de gemeente voor tientallen miljoenen euro's was gekocht van rederij Damen. De verwachting was destijds om dit door te verkopen (met ontwikkelingsrechten) aan projectontwikkelaars, maar door de bankencrisis hadden deze geen interesse. Hierdoor bleef de gemeente met de gronden zitten en liepen de schulden op. De art. 12 status speelt op twee manieren een rol in de discussies over de woningbouw-opgave. Enerzijds, maken de afspraken materieel wel degelijk een belangrijk onderdeel uit van de financiële hersteloperatie van Vlissingen. Provincie en rijksoverheid zien daarop toe. Anderzijds, worden de daaruit voortvloeiende woningbouwafspraken gepresenteerd als 'in beton gegoten'. Dit zet de discussie over veranderingen in de woningbouwopgave vanuit het perspectief van Vlissingen 'op slot'.

5.7 De betekenis van Essenvelt

Van bijzondere betekenis zijn de voornemens rond de ontwikkeling van de locatie Essenvelt. Niet alleen ligt deze locatie precies op de grens met de gemeente Vlissingen, maar ook door de omvang van het woningbouwprogramma is deze locatie van bijzondere betekenis. Vaak is gesteld dat in de woningbehoefte in de regio Walcheren het begrip 'localiteit' een bijzondere betekenis heeft, waardoor elke locatie zijn eigen specifieke behoefte bediend. Mocht dat zo zijn, dan is een eerste constatering dat deze behoefte dan altijd klein zal zijn. En dus geen ontwikkeling van grote(re) locaties vraagt. Belangrijker is

echter een tweede constatering en dat is dat een mogelijke ontwikkeling van deze locatie een directe concurrent is van meerdere andere locaties, maar tenminste van Mortiere, Scheldekwartier en Souburg-Noord.

5.8 Conclusie

Een eerste conclusie moet zijn dat er in het procesverloop niet echt 'schuldigen' aan te wijzen zijn voor de huidige situatie. Wel is het zo -en dat is een tweede conclusie- dat alle gemeenten (min of meer) strikt vanuit hun eigenbelang, of zelfs maar het belang van één project of locatie, deze discussie met hun buren en de provincie Zeeland voeren. Dit betekent dat zij zich niet bekommeren om de externe effecten van hun eigen ruimtelijk beleid. In ruimtelijk opzicht is dit vreemd, omdat elke nieuw te ontwikkelen locatie direct concurreert met de andere geplande locaties en met het aanbod in de bestaande bebouwing. Gegeven een beperkte vraag in deze regio leidt dat direct en indirect eerst tot leegstand en op termijn tot verwatering van de ruimtelijke kwaliteit, zowel in de nieuwbouw als in het bestaande stedelijke gebied.

Als een zwaard van Damocles hangt dan ook nog eens de te verwachten absolute krimp (vanaf 2025) boven deze toch al niet ruime woningmarkt. De ervaring elders leert dat locatieontwikkeling nogal eens kampt met tegenvallers. Dat komt overeen met de ervaringen in Walcheren in de periode 2013-2017 (tabel 3.2). De derde conclusie formuleren we dan ook als een verwachting op termijn. Immers, nieuwe tegenvallers in de komende periode zouden door het pijplijneffect weleens in de periode (na 2025) terecht kunnen komen waarin deze regio met krimp te maken gaat krijgen.

CONCEPT

6. Nieuwe regionale woningmarktafspraken

6.1 Uitgangspunten voor nieuwe woningmarktafspraken

Walcheren is te beschouwen als één woningmarktgebied, waarbinnen de vraag is gedifferentieerd naar verschillende typen woonmilieus. De aan te bieden locaties fungeren hierbij als communicerende vaten. De gedachte dat de gemeenten als gescheiden woningmarkten fungeren en dat binnen de gemeenten sprake is van specifieke deelmarkten is een misvatting.

Het verdient aanbeveling daarom de nieuwe woningbouwafspraken te baseren op een regionale bevolkings- en huishoudensprognose en die te verdelen over de gemeenten. Verdeling op basis van gemeentelijke prognoses zal waarschijnlijk leiden tot een overschatting van de vraag.

De uit de regionale prognose volgende uitbreidingsvraag voor woningen dient bij voorkeur te worden verdeeld over de gemeenten op basis van de te verwachten vraag naar woningen en de afzetbaarheid van de te ontwikkelen locaties. Dit is nog onvoldoende verwerkt in het provinciale afwegingskader. De gemeentelijke woningmarktonderzoek geven hierin onvoldoende inzicht. Het verdient daarom aanbeveling als basis voor de nieuwe woningmarktafspraken een regionaal woningmarktonderzoek te doen. De systematiek van het woningmarktonderzoek dat ABF-Research en Arcadis voor Middelburg hebben uitgevoerd, kan hierbij als voorbeeld dienen.

Een belangrijke opgave voor de regionale woningmarktafspraken op Walcheren is een verdere reductie van de overcapaciteit aan plannen voor woningbouw. Ondanks de al gerealiseerde reductie in de afgelopen jaren, hangt er nog altijd een omvangrijk stuwmeer aan plannen voor de nieuwbouw van circa 4.650 woningen boven de markt. Dit overstijgt de in het provinciale afwegingskader geformuleerde woningbouwopgave met ruim 1.000 woningen.

Omdat ook het woningbouwprogramma uit het provinciale afwegingskader nog veel onzekerheden omvat en omdat er na 2016 maar beperkt ruimte is voor het doorschuiven van niet benutte capaciteit, is een op de markt afgestemde fasering van cruciaal belang. De ruimte die het provinciale afwegingskader voor nieuwbouw bevat, moet worden beschouwd als maximaal programma. De ervaringen uit het verleden leren dat de feitelijk gerealiseerde nieuw waarschijnlijk lager zal liggen. Er is daarom geen noodzaak extra capaciteit toe te voegen aan het programma die moet fungeren als een flexibele schil om te kunnen inspelen op nog niet bekende vraag. Binnen het door de provincie voorgestelde programma is waarschijnlijk meer dan voldoende capaciteit beschikbaar om deze functie

te vervullen. Daarnaast kan ook de overmaat aan zachte plannen fungeren als flexibele schil.

Tevens is het gezien de ervaringen uit het verleden noodzakelijk rekening te houden met de mogelijkheid dat een deel van de groei van de woningvoorraad zal plaatsvinden buiten de geprogrammeerde locaties. Het gaat hierbij vooral om stille reserves die in het kader van stedelijke herstructurering benut kunnen worden. De korting in de ladderruimte die hiervoor is aangebracht in het provinciale afwegingskader is eerder te klein dan te groot.

Voorkomen moet worden dat er overproductie ontstaat. Door een te groot aantal locaties tegelijkertijd in ontwikkeling te nemen, zullen locaties elkaar beconcurreren, met als gevolg dat een deel van deze locaties niet of niet volledig tot ontwikkeling zal komen. Bovendien zal er leegstand ontstaan in de bestaande voorraad. Fasering van locaties vraagt om prioritering van te ontwikkelen locaties. Het eerdergenoemde regionale woningmarkt-onderzoek moet hiervoor de bouwstenen leveren.

6.2 De ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking vormt een belangrijk aandachtspunt bij de prioritering van locaties. In artikel 3.6.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd dat het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste, als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Doel van de ladder is dat in bestemmingsplannen de vraag naar een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangetoond. Voor locaties buiten bestaand stedelijk gebied extra motivatie nodig is, waaruit blijkt dat de vraag niet binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren.

Een regionale woningbouwprogrammering voor de komende tien jaar die voldoet aan de eisen van de ladder voor duurzame verstedelijking moet globaal de volgende prioritering bevatten:

1. afronding van in ontwikkeling zijnde projecten in de harde plancapaciteit;
2. aan de harde plancapaciteit toevoegen van zachte plannen in bestaand stedelijk gebied;
3. bij gebleken behoefte aan een nieuwe uitbreidingslocatie prioriteit geven aan de geledingszone tussen Vlissingen en Middelburg boven de overige uitleglocaties.

6.3 Voortgangsbewaking

Een goed systeem van monitoring is een essentieel onderdeel van regionale woningbouw-programmering. Centraal hierbij staat de voortgang van de in de programmering opgenomen woningbouwplannen en mogelijke afwijkingen hiervan. Door middel van

CONCEPT

monitoren moet er een basis ontstaan om flexibel te kunnen inspelen op noodzakelijke aanpassingen in de programmering. Flexibiliteit is nodig, gezien de onzekerheden waarmee zowel de behoefteraming als de ontwikkeling van het aanbod gepaard gaan.
Het gezamenlijk monitoren van de ontwikkelingen is, ondanks de afspraken in het regionale woningbouwprogramma 2013, nog niet van de grond gekomen. De Walcherse gemeenten zouden de afspraken jaarlijks monitoren en zo nodig bijstellen. Na vijf jaar zou evaluatie van de regionale woningmarktafspraken plaatsvinden.

De gewenste flexibiliteit ontbreekt tot nu toe in de regionale woningbouwprogrammering op Walcheren. De gemeenten hebben in 2013 gemaakte woningmarktafspraken min of meer als taakstellend voor het eigen grondgebied opgevat. Dit heeft ertoe geleid dat er op Walcheren nog altijd een omvangrijk stuwmeer aan woningbouwplannen bestaat, waarvoor de gemeenten financiële verplichtingen zijn aangegaan. Hierdoor is er een groot risico op overprogrammering aanwezig.

Flexibiliteit in de programmering is gediend bij een pijplijn met plannen in verschillende stadia van hardheid. Het is niet verstandig alle zachte plannen die zijn opgenomen in de programmering direct op te nemen in bestemmingsplannen. Een deel van de plannen moet immers pas voorzien in de vraag naar woningbouw in het tweede deel van de periode waarop de programmering betrekking heeft. De noodzaak van feitelijke ontwikkeling is bovendien mede afhankelijk van onzekere factoren als de feitelijke realisatie van de sloopopgave, de vraag naar woningbouw als gevolg van de komst van de Marinierskazerne en de ontwikkeling van het deeltijd wonen.

Teveel harde plancapaciteit aan het begin van de periode, waarvoor afspraken worden gemaakt, beperkt de mogelijkheden om de programmering tussentijds aan te passen aan gewijzigde marktomstandigheden of aan planuitval. Juist op dit punt doet zich een knelpunt voor op Walcheren. Hoewel de door de provincie geformuleerde woonopgave tot 2026 nog niet volledig is vastgelegd in bestemmingsplannen, zijn de gemeenten voor meer dan 95% van de huidige voorraad financiële verplichtingen aangegaan Terughoudendheid bij het uitbreiden van de harde plancapaciteit, zal daarom bijdragen aan de noodzakelijke flexibiliteit in de programmering.

Het is gewenst jaarlijks bestuurlijke afspraken te maken over een eventuele bijstelling van het woningbouwprogramma. Hierbij gaat het vooral om aanpassingen binnen het afgesproken woningbouwprogramma, als daar aanleiding toe is. Hierbij kan het gaan om versnelde ontwikkeling van afgesproken locaties, aanpassingen van de kwaliteitsprofielen van locaties, intensivering van de herstructureringsaanpak of om extra maatregelen om sloop te stimuleren. Eenmaal in de vijf jaar is een meer fundamentele bijstelling aan de orde, gebaseerd op een actuele bevolkings- en huishoudensprognose en evaluatie van het lopende programma.

Het op korte termijn ontwikkelen van een regionale woningmarktmonitor ter ondersteuning van het bestuurlijke besluitvormingsproces is zeer gewenst. Deze monitor moet zowel gegevens bevatten over de ontwikkeling de gerealiseerde woningbouw en sloop als over de stand van zaken bij de planvoorraad. Bij de gerealiseerde woningbouw gaat het niet

alleen om de woningbouw op de geprogrammeerde locaties, maar ook om toevoegingen aan de woningvoorraad op andere locaties. Uit de analyses van de recente ontwikkelingen is immers naar voren gekomen dat relatief veel woningen buiten de afgesproken locaties tot stand zijn gekomen. Naast een aantal vaste onderdelen kunnen ook de resultaten van incidenteel onderzoek worden opgenomen in de monitor. Voorbeelden hiervan zijn onderzoek naar de vraag naar verschillende typen woonmilieus of naar de kwaliteit van te ontwikkelen locaties.

Een goed systeem van monitoring is niet alleen belangrijk als basis voor een goede voortgangsbewaking. Het biedt ook belangrijke bouwstenen voor de vereiste onderbouwing van de vraag en de locatieafweging in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

6.4 Rollen van de partijen

Het tot stand komen van regionale woningmarktafspraken is primair de verantwoordelijkheid van provincie en gemeenten. Het verdient de voorkeur dat de provincie hierbij de regie heeft en haar regierol versterkt. De provincie kan hierbij, zoals is gebeurd in het provinciale afwegingskader, het aantal te bouwen toedelen aan Walcheren en randvoorwaarden voor de verdeling over de regio toevoegen. De gemeenten kunnen dan in onderling overleg het kwantitatieve programma verdelen over de gemeenten en de locaties. Het is van belang de gemeenten binnen het kwantitatieve kader en de randvoorwaarden een grote mate van vrijheid te geven. Dit kan inhouden dat de gemeenten tot een andere prioritering komen dan is vastgelegd in het provinciale afwegingskader.

Omdat er geen formeel regionaal bestuur is voor Walcheren, is het gewenst dat de provincie als regisseur vanaf het begin betrokken is bij het tot stand komen van het woningbouwprogramma. Om haar regierol goed te kunnen vervullen, verdient het aanbeveling de verantwoordelijk voor de voortgangsbewaking en het monitoren bij de provincie te leggen.

CONCEPT

Literatuur

Raad voor de Leefomgeving en Infrastructuur (2015), Wonen in verandering; over flexibilsering en regionalisering in het woonbeleid. Den Haag

Wichard L, L. Janssen-Jansen en T. Spit (2018); Bouwen aan vertrouwen; woningbouwprogrammering aan de vooravond van de omgevingswet. Wagenningen University & Research, Wageningen

CONCEPT

Bijlage 1 Onderzoeksvragen

Deze bijlage geeft een overzicht van de paragrafen, waar de onderzoeksvragen zijn behandeld.

Inzicht in het proces voor de totstandkoming van de huidige situatie qua aanpak, uitgangspunten en rolopvatting. Hiervoor is onderzoek nodig naar:

1) De gevolgde aanpak bij de totstandkoming van de oude en nieuwe regionale woningmarktafspraken van Walcheren met als subvragen:
   a) De provincie heeft de regionale woningmarktafspraken 2013 destijds goedgekeurd. Welke gevolgen heeft het intrekken van deze goedkeuring voor het proces?
      Paragraaf 5.4.
   b) Kan de provincie eenzijdig nieuwe 'afspraken' vaststellen, zoals in juli 2017 is gebeurd?
      Paragraaf 5.5.
   c) Welke status moet aan de nieuwe regionale woningmarktafspraken worden toegekend en aan de oude van 2013 bij het beoordelen van bestemmingsplannen?
      Paragraaf 5.8.
   d) Wat is de rol van het plan Essenvelt bij het mislukken van gezamenlijke regionale woningmarktafspraken en wat voor gevolgen heeft het onherroepelijk worden van de totale plancapacitieit van dit plan voor de slagingskansen van gezamenlijk gedragen regionale woningmarktafspraken?
      Paragraaf 5.7.
   e) Wat is de invloed van de artikel-12 status van Vlissingen geweest bij de totstandkoming van nieuwe woningmarktafspraken? In hoeverre zou de artikel-12 status een rol mogen spelen?
      Paragraaf 5.6.

2) De geschiktheid van de uitgangspunten die gebruikt zijn bij de regionale woningmarktafspraken uit 2013 en de eenzijdig door de provincie Zeeland vastgestelde regionale woningmarktafspraken met speciale aandacht voor de volgende punten:
   a) Als drie gemeenten samen afspraken maken, die door de provincie worden getoetst, wie bepaalt dan welke uitgangspunten gehanteerd (moeten) worden? Wat is de rol van de afzonderlijke gemeenteraden, die elk, gebaseerd op de laatste afspraken, hun eigen beleid hebben vastgesteld?
      Paragraaf 6.4.
   b) Hoe kom je tot een logische verdeling van te plannen woningaantallen tussen de drie Walcherse gemeenten, zodanig dat hiervoor draagvlak ontstaat? Welke uitgangspunten zouden daarbij gehanteerd moeten worden?
      Paragraaf 6.1.
   c) In hoeverre is er sprake van een Walcherse woningmarkt? Op welk schaalniveau zou je afspraken op het gebied van aantallen, soorten en locaties van woningbouwplannen moeten maken?
      Paragraaf 4.2.
   d) Wat is daarbij de betekenis van de provinciale huishoudensprognoses (2015) per gemeente voor de planning op Walcheren, welke rol spelen deze in het proces?

CONCEPT

Mag een gemeente haar 'eigen' prognose als uitgangspunt nemen voor beleid of is het verstandiger om uit te gaan van een gezamenlijk gehanteerde prognose?
Paragraaf 4.1.

e) Zijn de provinciale huishoudensprognoses 2015 op juiste wijze tot stand gekomen? Had er meer rekening gehouden moeten worden met de gevolgen van de omvangrijke sloopopgave van sociale huurwoningen in Vlissingen in de afgelopen 10 jaar?
Paragraaf 4.1.

f) De afgelopen 5 jaar is het aantal verhuisbewegingen tussen Vlissingen en Middelburg vrijwel in evenwicht. In de periode (jaar 2005 - 2015) die ten grondslag heeft gelegen bij de totstandkoming van de provinciale huishoudensprognoses (2015) was sprake van een verhuisoverschot van Vlissingen naar Middelburg. De afgelopen 5 jaar is daar een kentering in gekomen. Wat is de invloed van dergelijke ontwikkelingen op het bepalen van de marktvraag van afzonderlijke gemeenten binnen één woningmarktregio?
Paragraaf 4.1.

g) Welke invloed zouden de sinds 2013 daadwerkelijk gerealiseerde woningaantallen, in relatie tot de in dat jaar gemaakte afspraken, bij het maken van nieuwe regionale woningmarktafspraken moeten hebben?
Paragraaf 3.1.

h) Welke invloed zouden daadwerkelijk gerealiseerde migratiesaldi en de daaruit zichtbare trends een rol moeten spelen bij het maken van woningmarktafspraken?
Paragraaf 4.1.

i) Is het verstandig om meer woningen te plannen dan volgens de verwachte woningbehoefte nodig is? Wat is de betekenis van het 'overplannen' voor de daadwerkelijke realisatie van woningen?
Paragraaf 4.2.

j) Hoe moet worden omgegaan met overcapaciteit die in 2013 in de planning is opgenomen bij het maken van nieuwe regionale woningmarktafspraken?
Paragraaf 6.1.

k) In de Walcherse woningmarktafspraken 2013 is opgenomen dat indien er eerder marktvraag voor een locatie is dan is uitwisseling in tijd met ander project mogelijk om optimaal in kunnen spelen op de vraag vanuit de markt. Wat is er minimaal voor nodig om deze marktvraag aan te kunnen tonen? Is de mogelijkheid van uitwisseling wel een goede optie, en onder welke voorwaarden (bijvoorbeeld toestemming van andere gemeenten of niet)?
Paragraaf 6.3.

3) De rollen die de partijen daarbij hebben gespeeld met speciale aandacht voor:
   a) De rol van de provincie bij de regionale sturing op het gebied van regionale woningmarktafspraken.
   Paragraaf 6.4.
   b) Wat is de invloed van de actieve grondpolitiek van gemeenten op dit proces.
   Paragraaf 5.3.
   c) Was de samenstelling van de partijen die aan tafel zaten wel de juiste?
   Paragraaf 6.4.

Blik op de toekomst: Op basis van het onderzoek naar het gevolgde proces kan advies gegeven worden op welke manier de partijen in de toekomst kunnen komen tot een gemeenschappelijk gedragen woningmarktbeleid. Hierbij is van belang:

CONCEPT

4) Wat zijn de basisuitgangspunten waar gezamenlijk overeenstemming over moet zijn om solide regionale woningmarktafspraken te kunnen maken (succes en faalfactoren voor een dergelijk proces)?
   Paragraaf 6.1.
5) Hoe maken we de kwalitatieve vraag naar woningen concreet en toewijsbaar (in woonmilieu en locatie)? Hoe zorgen we ervoor dat in de regionale woningmarktafspraken meer de nadruk komt te liggen op de kwalitatieve vraag, woonmilieus en locaties waar(in) we moeten bouwen.
   Paragraaf 4.2.
6) Hoe moet er binnen de regionale woningmarktafspraken omgegaan worden met de situatie van een afnemende huishoudengroei en op lange termijn huishoudendaling? Hoe voorkom je daarbij dat op sommige plekken leegstand ontstaat maar dat de woningvoorraad wel kwalitatief wordt verbeterd?
   Paragraaf 4.1.
7) Op welke manier zouden regionale woningmarktafspraken gemonitord en geactualiseerd moeten worden. Hoe zouden partijen moeten omgaan met het niet nakomen van afspraken of intrekken van afspraken?
   Paragraaf 6.1.
8) Hoe voorkom je dat actieve grondpolitiek het maken van regionale woningmarktafspraken bemoeilijkt?
   Paragraaf 5.3.
9) Op welke manier moet er binnen een regio omgegaan moeten worden met de Ladder voor duurzame verstedelijking rekening houdend met:
   a) verschillen in marktvraag binnen een regio?
   b) de woonvoorkeuren van de woonconsumenten?
   c) de sterk uiteenlopende prognoses per gemeente?
   d) De sterk verschillende woonkernen binnen een regio qua stedelijkheid, aantrekkelijkheid en bevolkingsopbouw?

   Paragraaf 6.2.

CONCEPT

Bijlage 2 Geraadpleegde bronnen

ABF Research (2015), Woningmarktonderzoek Middelburg 2015-2030

Arcadis (2015), Woningmarkt- en Locatieonderzoek Middelburg 2015 – 2030

Gemeente Middelburg (2015a), Actieplan Grondbedrijf.

Gemeente Middelburg (2015b), Woonvisie 2016 – 2020; goede woningen voor iedereen op een goede locatie.

Gemeente Middelburg (2016), Nota Grondbeleid

Gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen (2013), Walcherse Woningmarktafspraken.

Gemeenten Middelburg, Veere en Vlissingen (2017), Actualisatie Walcherse Woning-marktafspraken

Gemeente Vlissingen (2016), Woningmarktanalyse Vlissingen 2016.

Provincie Zeeland (2012), Omgevingsplan Zeeland 2012-2018, deels herzien 11 maart 2016.

Provincie Zeeland (2015a), Bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2014

Provincie Zeeland (2015b), Bevolkings- en huishoudenprognose Zeeland 2015

Provincie Zeeland (2017), Regionale woningmarktafspraken Walcheren; afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen op Walcheren.

SCOOP (2013), WoON-themarapport; Woningbouwplanningen van kwantiteit naar kwaliteit

ZB Planbureau en Bibliotheek van Zeeland (2017), Wonen in Zeeland; analyse van de Zeeuwse woningmarkt

CONCEPT

Bijlage 3 Geïnterviewde personen

Provincie Zeeland	functie
De heer J-A de Bat	Gedeputeerde Financieel toezicht
Mevrouw C. Schönknecht	Gedeputeerde Ruimte en wonen
De heer L. Kaagman	Beleidsmedewerker Wonen/Demografie
De heer H. Cijsouw	Beleidsmedewerker Financieel toezicht Vlissingen
De heer S. Douma	Beleidsmedewerker financieel toezicht Middelburg

Gemeente Middelburg	
De heer Chr. Dekker	Wethouder Wonen/Grondzaken
De heer W. Dingemanse	Beleidsmedewerker Grondzaken
De heer H. Siebelink	Beleidsmedewerker Wonen
De heer W. Kuijper	Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Gemeente Veere	
De heer J. Melse	Wethouder Ruimtelijke ordening/Grondzaken
De heer Chr. Maas	Wethouder Volkshuisvesting
Mevrouw D. Nuhaan	Beleidsmedewerker Wonen
De heer H. Reijnhoudt	Adviseur Grondzaken
De heer Q. Karman	Projectleider Ruimtelijke Ordening

Gemeente Vlissingen	
De heer S. Stroosnijder	Wethouder Wonen
De heer J. de Jonge	Wethouder Financiën/Grondzaken
De heer E. van Egmond	Projectleider Stedelijke Ontwikkeling/Beleidsmedewerker Wonen
Mevrouw E. Jasperse	Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening
De heer B. van Veelen	Planeconoom

CONCEPT

Aanvullingen en opmerkingen op rapport Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren – [redacted] concept 3 mei 2018)

<u>Gemeente Vlissingen, dd 16 mei 2018:</u>

Pagina 3 eerste alinea: gemeenten hebben NIET afgesproken te blijven uitgaan van de regionale woningmarktafspraken uit 2013. Zie brief Vlissingen VLIS_7_170623_Brief aan provincie nav opties woningmarktafspraken.doc

Pagina 7 laatste alinea onder kopje 'procesverloop': Gesteld wordt dat uit de na 2013 gehouden woningmarktonderzoeken heel duidelijk blijkt dat Essenvelt een directe concurrent is voor met name Mortiere, Scheldekwartier en Souburg-Noord. Graag een verwijzing naar de bronnen ter onderbouwing.

Pagina 8 en 28: Met de prioritering zoals op pagina 8 en 28 beschreven, kan de conclusie getrokken worden dat Scheldekwartier op de 2e plaats komt tov Claverveld en Souburg-Noord. Dat is niet haalbaar en volstrekt onwenselijk.

Pagina 8 e.v.: Klaverveld is met een "C"

Pagina 9 eerste alinea laatste regel: Gesteld wordt dat het op korte termijn in ontwikkeling nemen van Essenvelt de overige locaties in de geledingszone zal beconcurreren. Strikt genomen zijn er geen overige (woningbouw)locaties gelegen in de geldingszone. Claverveld, Mortiere en Rittenburg grenzen aan de geledingszone, maar liggen er niet in. Verder wordt niet onderbouwd waarom er geen ruimte is voor gelijktijdige ontwikkeling van deze locaties. Graag onderbouwen.

Pagina 9 laatste zin: Wat is de definitie van 'stille reserves'?

Pagina 10: Ondanks dat geconcludeerd wordt dat Essenvelt onnodig concurreert met andere uitleglocaties (p.10) en er op basis van het stappenplan geen ruimte voor is, wordt toch de suggestie gedaan om een gezamenlijke exploitatie ter hand te nemen. Dit is tegenstrijdig.

Pagina 11 tabel 3.1: in 2011 waren er GEEN woningmarktafspraken, het betreft hier een contigentenverdeling o.b.v. de verstedelijkingsafspraken 2010, die nooit zijn geaccordeerd door de provincie

Pagina 15: In de inleiding wordt genoemd dat vanwege aangepaste regelgeving niet in exploitatie genomen gronden moeten worden (af)gewaardeerd naar de geldende bestemming. Dit is wat Vlissingen al gedaan heeft: het afwaarderen van onze NIEGG's zoals een groot deel van Lammerenburg III (-52), Vrijburg-West (-98) en de Dreesstraat (-89). Deze ontbreken in de opsomming van afname op pagina 15.

Pagina 19, 2e alinea laatste zin: hier wordt aangegeven dat overprogrammering alleen is toegestaan bij zeer moeilijke projecten die anders dan door marktomstandigheden niet (of moeizaam en daardoor vertraagd) van de grond komen. Hierbij het Scheldekwartier benoemen als schoolvoorbeeld van een complexe binnenstedelijke transformatie.

Pagina 22 tweede alinea laatste zin: gaarne onderbouwen "waarom plannen niet gelijktijdig kunnen worden ontwikkeld".

Pagina 27 laatste alinea: "… en omdat er na 2016 maar.." moet zijn 2026.

Pagina 32: onderzoeksvragen 1a, 1b en 1c geven geen antwoord op juridische status van ‘afspraken’ en mogelijkheden van partijen

Pagina 36 gemeente Vlissingen: ook [redacted] – beleidsmedewerker Ruimtelijke ordening is geïnterviewd

Pagina 36 gemeente Vlissingen: functie van [redacted] is “Beleidsmedewerker planeconomie en grondzaken”

Aanvullende opmerkingen op concept-advies regionale woningmarktafspraken Walcheren door gemeente Veere

Pagina 8, 2e alinea: prioritering onder 2: wat wordt hier verstaan onder bestaand stedelijk gebied? Is dit gelijk aan BBG?

Pagina 10, 4e alinea, laatste zin: wat wordt er bedoeld met "of zelfs naar de totale geledingszone"?

Pagina 18: wat is / hoe groot is de gewenste leegstand?

Pagina 18: waaruit blijkt een woningoverschot op Walcheren, als er geen signalen zijn die dit aantonen?

Pagina 19, 5e alinea: trend in Zeeland: dorpse en groen stedelijke milieus verliezen aan aantrekkelijkheid: hoe zit dit op Walcheren en dan specifiek voor Veere?

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 22 mei 2018 11:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: onderzoek
Bijlagen: REACTIE OP HET RAPPORT VAN ESD2.pdf

Hallo allemaal,

Hierbij onze reac e voor wat betre. onjuistheden in het rapport en/of zaken die naar onze mening om een nadere onderbouwing vragen.
Tot vanmiddag!

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 mei 2018 21:55
Aan: [redacted].nl>
Onderwerp: Fw: onderzoek

Bijgaand, het concept onderzoek, volgende week maar even contact...

Verzonden vanaf mijn Huawei mobiele telefoon

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Onderwerp: RE: onderzoek
Van: [redacted]"
Aan: [redacted]o[redacted]
Cc: [redacted]"

Beste [redacted]

Bijgaand het conceptadvies regionale woningmarktafspraken Walcheren. Graag horen we of er nog feitelijke onjuistheden instaan. Het is goed telefonisch te overleggen hoe nu verder.

We zijn vooral ook benieuwd naar de reactie van de gemeenten.

In overleg met [redacted] en [redacted] heb ik voorlopig 3 data gereserveerd voor een presentatie van de resultaten in Zeeland.
- 24 mei vanaf 13:30 uur
- 1 juni hele dag
- 4 juni hele dag

Ik hoop dat een van de mogelijkheden schikt.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]agman@zeeland.nl]
Verzonden: zondag 29 april 2018 11:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: onderzoek

Hoi [redacted], zie onder artikel in pzc, met verwijzing naar onderzoek. Weet je wanneer we het concept kunnen verwachten?

https://www.pzc.nl/walcheren/middelburg-wil-bouwen-maar-kunnen-en-mogen-is-het-grootste-risico~a7c3b2d8/

[redacted]

Opmerkingen op rapport Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren door Provincie Zeeland:

1. Blz 2, derde alinea, maar ook par. 5.5 blz 24 en 25: Aanleiding voor de actualisatie was ook de nieuwe jurisprudentie rond de Ladder voor duurzame verstedelijking waardoor de oude regionale woningmarktafspraken niet meer te gebruiken zijn als onderbouwing van de ladder.
2. Blz 3: volgens mij is er geen afspraak van alle drie de gemeenten om de oude regionale woningmarktafspraken te blijven gebruiken.
3. Blz 6: en 27 aanbevolen wordt om een verdeling te maken van het woningbouwprogramma over de gemeenten op basis van de vraag naar type woonmilieus en afzetbaarheid van locaties. Dit zou ik wat verder uitgewerkt en verduidelijkt willen krijgen, want hier draait een toekomstige discussie namelijk om, dit is de essentie. Of is dit iets wat uit een nader onderzoek moet blijken? Om te voorkomen dat we straks verzanden in discussies over de aanpak hiervan vanuit eigen loopgraven, zou een heldere uitleg (waar geen speld tussen te krijgen is…) welkom zijn.
4. Blz 7 bovenaan en par. 5.6: De zinnen *"Deze afspraken worden gepresenteerd als 'in beton gegoten'. Dit zet aanpassingen in het woningbouwprogramma van uit het perspectief van Vlissingen 'op slot'* kan mensen op het verkeerde been zetten, ik zou hier benadrukken dat dit (volgens Provincie Zeeland ten onrechte) door Vlissingen is gepresenteerd als zodanig.
5. Blz 17 bovenaan: de correctie in de prognose is methodisch onderbouwd in de nota methodiek die bij de prognose hoort. Ik dacht dat ik die wel heb meegestuurd maar dan doe ik het alsnog.
6. Blz 18: ik heb bij het maken van de prognose op een gegeven moment gekozen om dit op basis van alleen huishoudengroei te doen, en niet op basis van groei van woningbehoefte binnen het model, waarbij de genoemde factoren worden meegenomen. De reden hiervoor is dat ik twijfels heb bij de kwaliteit van de cijfers die bij de factoren horen (zoals 'gewenste leegstand', leegstand ongeschikt, tweede woningen). De aantallen blijven elk jaar gelijk in het model en niemand kon aangeven hoe de cijfers tot stand gekomen waren: ze waren er ooit in gezet en nooit geupdate. In het IPO overleg hierover hebben meerdere provincies zich hierover verwonderd. Ik zal het nog eens aan de orde stellen, vind het interessant om hier nog eens over door te praten.
7. Blz 32-34: niet alle vragen zijn echt afdoende beantwoord vind ik. Het mag wat mij betreft ook wel wat concreter/scherper. Met name 1a-1c, 1k, 5 en 8 zijn niet helder wat mij betreft. Vraag 7 is denk ik in par 6.3 beantwoord en niet in 6.1
8. Bij geïnterviewde personen zou ik bij de Provincie Zeeland [redacted] toegevoegd willen zien [redacted]

Van: [redacted]>
Verzonden: dinsdag 5 juni 2018 16:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: presenta e rapport [redacted]

Beste [redacted],

Zoals het er hier naar uitziet wordt het voor Vlissingen de minimale variant. Gezien het demissionaire college en het feit dat ze het definitieve rapport ter plekke krijgen uitgereikt zal er van onze kant geen inhoudelijke reactie kunnen komen.
Ze zullen het rapport grondig bestuderen en gebruiken bij het maken van nieuwe woningmarktafspraken.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 juni 2018 17:41
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE:

Beste mensen,
Het klopt dat we hier de ambtelijke voorkeur voor hadden. [redacted] kon hier niet mee leven gezien de gewekte verwachtingen, signaal naar de buitenwereld toe en kans op lekken waardoor je de regie kwijtraakt. Plots bleek de agenda ook flexibeler, vandaar...
Ik heb contact gehad met [redacted] we vinden het allebei belangrijk om bij het openbaar maken van het rapport een gezamenlijk persbericht/verklaring uit te doen. [redacted] De uitdaging is om dit de komende dagen voor elkaar te krijgen. Zouden jullie ieder voor zich een aantal elementen kunnen benoemen waar jouw gemeentebestuur [redacted]) in ieder geval mee kan instemmen? Ik ga daar morgenochtend eens even over nadenken, misschien kom ik wel tot een voorzet.

Wat betreft de bijeenkomst op 11 juni: ik begreep dat iedereen kan, alleen de burgemeester van Veere moet morgen nog zijn jawoord geven. Gebruikelijk is om bij zoiets een bestuurlijke bijeenkomst te hebben waarbij [redacted] een korte presentatie doen waarna het rapport besproken kan worden. Daarna kan het rapport openbaar gemaakt worden in een persbijeenkomst. [redacted]

Daarnet had ik [redacted] aan de lijn, ze gaan de opmerkingen verwerken, vaak gaat het om verduidelijkingen begreep ik, die worden allemaal wel overgenomen. Ik begreep ook dat de belangrijkste conclusies en aanbevelingen niet zullen veranderen door de opmerkingen, maar dat wacht ik nog maar even af. Geprobeerd wordt om vrijdag het definitieve rapport digitaal op te leveren.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

-----Oorspronkelijk bericht-----
Van: [redacted]
Verzonden: maandag 4 juni 2018 09:42
[redacted]
Onderwerp:

Beste [redacted], ik begrijp dat de provincie de resultaten van het onderzoek wil presenteren op elf of twaalf juni. Jammer dat daar geen contact over is geweest. Dit betekent dat de gemeenten dan geen gezamenlijke reactie kunnen geven op het rapport. We hebben eerder ambtelijk vastgesteld dat dit de voorkeur heeft. Deze werkwijze verdient geen schoonheidsprijs en zal mogelijk het proces om te komen tot afspraken verstoren en frustreren.

Groet [redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 juni 2018 17:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W nota RE: woningmarktafspraken Walcheren
Bijlagen: Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren - rapport [redacted]

Beste allen,

We hebben de concept-B&W nota aangepast n.a.v. jullie bevindingen. In de bijlage treffen jullie het aangepaste voorstel aan. Verder is na overleg met de wethouder het beslispunt geschrapt waarin de wethouder Wonen gemandateerd werd om de definitieve onderzoeksopdracht vast te stellen. Dit heeft tot gevolg dat de hele nota her en der is gewijzigd. Namens Vlissingen schuif ik morgen aan. Mogelijk dat [redacted] meekomt. Het lijkt mij overigens onwaarschijnlijk dat we morgen al een concept onderzoeksuitvraag hebben. Vanuit onze kant is dat toch vooral aan [redacted] om zich daar over te buigen en die heeft deze week vakantie.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]en

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 juni 2018 8:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W nota RE: woningmarktafspraken Walcheren

Beste mensen, ik sluit mij aan bij [redacted] Het voorstel vanuit het rapport luidt (p. 8):

Basis is een regionaal
woningmarktonderzoek dat inzicht geeft in omvang en samenstelling van de vraag, in de afzetbaarheid van potentiële ontwikkelingslocaties en in de gevolgen van nieuwbouw voor de bestaande voorraad.

Het gaat dus duidelijk over kwaliteit en locatie. Naar mijn idee is het voorstel van [redacted] te beperkt en ook in strijd met wat onze bestuurders hebben afgesproken. Ik hoef in ieder geval bi[redacted] niet met een voorstel voor een half onderzoek aan te komen en ga dat dus ook niet doen.
Ik wil wel op dinsdag een aantal zaken bespreken, waaronder in ieder geval een nieuw concept persbericht, de eisen die we stellen aan het onderzoek, liefst al zover dat we een concept uitvraag hebben. Graag spreek ik ook over een verdeling van de kosten. Het [redacted]r onderzoek is door de provincie betaald, maar ik zie graag vanuit de gemeenten ook een bijdrage.
Dinsdag 10:30 kan voor mij ook prima. Ik reserveer wel iets in de abdij, mogelijk dat er vanuit Vlissingen een collega [redacted] kan komen vervangen.

met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Provincie Zeeland

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 15 juni 2018 12:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W nota RE: woningmarktafspraken Walcheren

Hallo allemaal,

In navolging van de mail van [redacted] gaan wij er vanuit dat dinsdag as niet door gaat en wij pas op 26 juni weer met elkaar spreken over dit onderwerp.
As. dinsdag zijn wij verhinderd. [redacted] is op vakan e.

Fijn weekend,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 15 juni 2018 10:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W nota RE: woningmarktafspraken Walcheren

Hallo allen,

Een inhoudelijke reac e op je collegevoorstel volgt later.

[redacted] adviseert nadrukkelijk te kijken naar de afzetbaarheid van poten ële ontwikkelingsloca es. Dat lijkt ons ook goed om te doen. Dan moet je dit in het onderzoek ook meenemen. Als ik de mail van [redacted] nu lees en je kijkt enkel kwalita ef dan wordt het weer een verhaal op hoofdlijnen over woonmilieus zonder dat naar specifieke loca es gekeken wordt. Ik ben bang dat ons dat niet verder helpt in de discussie. Wij sturen dus aan op WEL een loca eonderzoek, conform het advies.

Is dinsdag half elf ook goed? Middelburg, is dat Abdij of stadskantoor?

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 juni 2018 20:34
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: B&W nota RE: woningmarktafspraken Walcheren

Beste,

Hierbij de B&W nota voor het rapport van Hooimeijer.

Met betrekking tot het woningmarktonderzoek heb ik aangestuurd op enkel een kwalita ef onderzoek en GEEN loca e onderzoek.
Met name het kwalita ef onderzoek werd gemist in de vorige discussie over de woningmarktafspraken.
De uiteindelijke afweging voor ingrepen in de bestaande voorraad en het al dan niet realiseren van nieuwbouwloca es is een poli ek bestuurlijke afweging waarvoor de kaders en uitgangspunten van de provincie plus de kwan ta eve en kwalita eve onderzoeksresultaten input voor zijn (zie ook het advies voor Middelburg in 2015 en de uiteindelijke bestuurlijke keuzes die gemaakt zijn). Zeker op Walcherse schaal.

Met betrekking tot de onderzoeksbureaus, het volgende:

[redacted] NIET uitnodigen voor een offerte. Zij hebben meegewerkt aan het verweerschri. van Middelburg in de beroepszaak Essenvelt. Gee. belangenverstrengeling.
[redacted] NIET uitnodigen voor een offerte. Is Vlissingen zelf mee in gesprek voor een onderzoek. Geeft belangenverstrengeling
[redacted] WEL uitnodigen. Ben benieuwd naar hun verhaal
[redacted] WEL uitnodigen. Hebben het al eerder gedaan, nu een deelonderzoek voor een groter gebied
[redacted] WEL uitnodigen. Bekende naam in het wereldje
[redacted]: lijkt me te cijferma g. Staan niet bekend om hun visie op de woningmarkt
[redacted] heeft de second opinion uitgevoerd in ar kel 12 traject van Vlissingen. Ik weet niet of zij kunnen leveren wat wij vragen in dit onderzoek.

Ik ga er vanuit gezien mijn vorige mailtje dat we 26 juni inhoudelijk verder spreken over dit dossier.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 juni 2018 8:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: woningmarktafspraken Walcheren

Beste mensen,

Even een kort resumé van de afspraken van gisteren;
Voorzet nota B&W's/GS: [redacted]
Aangepast persbericht: [redacted]
Opstellen mogelijke Q&A's: allen
Rondzetten opdracht woningmarkt & locatieonderzoek 2015: [redacted]
Rondzetten rapport woningmarkt & locatieonderzoek 2015: [redacted]
Check voorgestelde opdrachtnemers: allen
Uitgangspunten woningmarktafspraken: allen
Uitgangspunten op basis van rapport [redacted]: allen

Verder lijkt het zinvol om volgende week nog een keer bij elkaar te zitten voor de verdere uitwerking van persbericht, Q&A, opdracht en vervolgaanpak. Wat mij betreft kan dat op de volgende tijdstippen:

Maandag vanaf 14:30 uur
Dinsdagochtend vanaf 9:00 uur tot 12:00 uur
Woensdag vanaf 9:00 uur tot 11: uur

Laat even weten wat jullie schikt, locatie kan bij ons, mag ook elders.

met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Provincie Zeeland

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 juni 2018 17:51
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: herzien persbericht
Bijlagen: Vraag- en antwoordlijst regionaal woningmarktonderzoek.doc
concept persbericht rapport Woningmarktafspraken Walcheren 2.0.docx

---

Allen, ik voeg de Q&A bij. Ik heb hierin de correcties van [redacted] verwerkt en vervolgens de vragen min of meer naar inhoud gegroepeerd. Wat mij betreft kan dit verdere verspreid worden onder de bestuurders.

Tevens voeg ik het persbericht bij. Meer voor de voledigheid, want dit heeft nog niet de uiteindelijk opmaak, omdat ik het logo van Veere nog niet heb. Komt dus in complete vorm morgenochtend.

Voor de procedure:

GS en de B&W's beslissen morgen. Eenieder laat mij zsm weten wat het besluit is. Als alle gemeenten en provincie hebben ingestemd met het besluit en dat is voor 14:00 uur doorgegeven, dan maakt GS melding van het besluit in de persbijeenkomst na afloop van de GS vergadering. Daarbij wordt het persbericht uitgereikt (want dan is duidelijk met de vier logo's dat het een gezamenlijk persbericht is) en het rapport digitaal verspreid. Eventuele vragen op dat moment worden volgens de Q&A beantwoord. Vragen aan gemeenten zullen dan daarna volgen en worden eveneens volgens de Q&A beantwoord.

Als het de besluiten pas later bekend worden, dan wordt er geen melding van gemaakt op de persbijeenkomst, maar wordt het persbericht en het rapport pas na het laatste positieve besluit door de provincie digitaal verspreid. De rest blijft identiek.

[redacted]

met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Provincie Zeeland

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 juni 2018 16:19
Aan: [redacted]

[redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: RE: herzien persbericht

Hallo allemaal,

De antwoorden zijn prima.
Kunnen we het zo als defini ef beschouwen? Dan kan het rich ng de wethouder namelijk… Kan die zich ook nog voorbereiden.

Hoe spreken we het verder af? Op e 1 is dat elke wethouder verwijst naar de provincie als zijnde de woordvoerder. Op e 2 is dat iedere wethouder gewoon antwoorden gee. , maar dan in lijn met de q&a, waarbij het algemeen blij. . Volgens mij gaan we voor de tweede variant, maar het is goed dit nog even expliciet af te stemmen.

[redacted] kun je het defini eve persbericht ook naar ons sturen?

Wij gaan er vanuit dat we morgen 14.00 uur in de Abdij zi en voor verder overleg.

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 juni 2018 12:07
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: herzien persbericht

Hallo [redacted]
Bij deze onze beantwoording op de Q&A. Tevens aanzet beantwoording vragen Wilbert meegenomen.
Vraag: gaat het overleg morgen nog door?

Wij hopen dat er vandaag besloten wordt. Ons college zit 3 dagen bij het VNG congres in Maastricht.
Zodra we iets weten, koppelen we terug aan jou.
Verder opteren wij voor toezenden van document en persbericht.
Tevens logo gemeente Vlissingen bijgevoegd.

Overigens: [redacted] nog niet aanwezig. Gestrand in Duitsland met kapo e auto..het kan zomaar tegenzi en.

Groet

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 juni 2018 9:40
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: herzien persbericht

Mensen, ik heb met [redacted] nog enkele vragen toegevoegd aan de Q&A. Ik heb nog niet kunnen kijken naar de antwoorden op de eerdere vragen, maar vind de teksten nog niet erg “spreektaal”. Geldt misschien ook voor mijn eigen antwoorden.
Graag aanvullingen en correcties.

Voor morgen, ik neem aan dat alles op de verschillende agenda’s staat. Bij ons zo geheim dat ik het niet eens meer zelf kan zien. Je ziet het omdat de agenda van punt 8.1 naar 8.3 gaat.
Het is gebruikelijk dat GS na afloop van de vergadering de pers te woord staat. Het zou natuurlijk het handigst zijn als dan dit onderwerp meteen ter sprake kan worden gebracht.
1 Lukt het jullie om uiterlijk 14:00 uur morgen door te geven wat er in B&W besloten is?
2 Zo niet, hoe laat kan dat dan?
3 Zullen we het document en persbericht versturen, of delen we het uit aan de verzamelde pers? (als het antwoord op vraag 1 Ja is, uiteraard)

met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Provincie Zeeland

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 juni 2018 15:52
Aan: [redacted]>
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: herzien persbericht

Dank je.

Een eerste reac?e / aanvulling van mijn kant. Zie de rode tekst.

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 21 juni 2018 14:58
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: herzien persbericht

Beste allen,

Hierbij mijn eerste aanzet voor de vraag- en antwoordlijst. Ik heb er geen jd meer aan kunnen besteden, dus het is de versie zoals we dinsdag besproken hebben.

@[redacted]: heb jij nog kunnen kijken naar de vragenlijst tbv offerte?
@[redacted]: weet je al hoeveel het Middelburgse onderzoek gekost heeft?

Groeten,
[redacted]

Van: Brand vd L. (Leo) [redacted]
Verzonden: donderdag 21 juni 2018 13:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: herzien persbericht

[redacted] als ik mij goed herinner had jij al een opzet voor de Q&A en hebben we afgesproken dat ook de anderen hierover zouden meedenken. Kun je jouw vragen en verdere aantekeningen hierover even rondzetten. Ik bespreek dit morgen ook even met [redacted], en dan kunen we dit daarna weer delen.

met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted] eere.nl>
Verzonden: dinsdag 19 juni 2018 22:17
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: herzien persbericht

Beste allen,

Ik heb de stukken al aangeleverd en de versie van het persbericht van [redacted] bijgevoegd.

Ik heb ook het voorstel omgebouwd naar ons format met inderdaad kleine toevoegingen door ander format en naar aanleiding van gesprek van vanmorgen. Ook heb ik mijn voorstel opgenomen dat de raad direct wordt geïnformeerd na het collegebesluit. Zelfde onderbouwing als [redacted].

Goed om te horen dat er voldoende commitment is om door te gaan op de ingeslagen weg. Bedankt voor de terugkoppeling!

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 juni 2018 20:44
Aan: '[redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: herzien persbericht

Dank je.
Een paar kleine opmerkingen, zie bijlage.

Overigens had ik me vergist wat het jdsp van aanleveren betreft. Dat is woensdag 12.00 uur. Ik dacht even dat het al woensdag was… Ik ben dus gewoon op jd met het voorstel.

Het voorstel van Vlissingen heb ik inmiddels omgebouwd naar ons format. Met wat kleine toevoegingen naar aanleiding van het overleg van vanmorgen. Morgenochtend bespreek ik het nog met [redacted] Ik denk dat wij de 26ste nog wel een memo naar onze raad sturen. Dat zal dan een

korte memo zijn met een deel van de inhoud van het persbericht en met het rapport als bijlage. Hoeven ze niet uit de krant te lezen dat het rapport is vrijgegeven…

[redacted] heb ik vanmiddag gesproken. Hij staat gewoon achter het spoor van inze en op het vervolgonderzoek, zoals ook bestuurlijk is afgesproken en ambtelijk nu verder wordt uitgewerkt. In de gesprekken die hij deze week heeft gehad met zijn nieuwe collega's van Veere en Vlissingen heeft hij enkel beoogd te peilen in hoeverre er bij de par jen ruimte is om straks, als dat traject is afgerond, er daadwerkelijk uit te komen. Tenminste, dat is wat ik ervan begrijp. Ik heb gemeld dat dit blijkbaar verwarring geeft. Er is van zijn kant in ieder geval commitment om gewoon door te gaan zoals afgesproken.

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 19 juni 2018 17:20
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: herzien persbericht

Mensen, bijgevoegd een herzien persbericht. Ik heb de inhoud hiervan vanmorgen globaal besproken met [redacted] En toegezegd dat ik dat vandaag rond zou zetten. Door mijn bijeenkomst over ondermijning van vanmiddag is me dat nu pas gelukt. Mochten er nog wensen tot aanpassing zijn, dan hoor ik dat graag. [redacted], als jij nog kans ziet om de ergste ambtenarismen eruit te halen, graag.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 juni 2018 17:19
Aan: [redacted]

CC: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W nota RE: woningmarktafspraken Walcheren

Beste allen,

We hebben de concept-B&W nota aangepast n.a.v. jullie bevindingen. In de bijlage treffen jullie het aangepaste voorstel aan. Verder is na overleg met de wethouder het beslispunt geschrapt waarin de wethouder Wonen gemandateerd werd om de definitieve onderzoeksopdracht vast te stellen. Dit heeft tot gevolg dat de hele nota her en der is gewijzigd. Namens Vlissingen schuif ik morgen aan. Mogelijk dat [redacted] ook meekomt. Het lijkt mij overigens onwaarschijnlijk dat we morgen al een concept onderzoeksuitvraag hebben. Vanuit onze kant is dat toch vooral aan [redacted] om zich daar over te buigen en die heeft deze week vakantie.

Met vriendelijke groet,

R[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 18 juni 2018 8:31
Aan: [redacted]
CC: [redacted]en.nl>
Onderwerp: RE: B&W nota RE: woningmarktafspraken Walcheren

Beste mensen, ik sluit mij aan bij [redacted]. Het voorstel vanuit het rapport luidt (p. 8):
Basis is een regionaal
woningmarktonderzoek dat inzicht geeft in omvang en samenstelling van de vraag, in de afzetbaarheid van potentiële ontwikkelingslocaties en in de gevolgen van nieuwbouw voor de bestaande voorraad.

Het gaat dus duidelijk over kwaliteit en locatie. Naar mijn idee is het voorstel van [redacted] te beperkt en ook in strijd met wat onze bestuurders hebben afgesproken. Ik hoef in ieder geval bij [redacted] niet met een voorstel voor een half onderzoek aan te komen en ga dat dus ook niet doen.

Ik wil wel op dinsdag een aantal zaken bespreken, waaronder in ieder geval een nieuw concept persbericht, de eisen die we stellen aan het onderzoek, liefst al zover dat we een concept uitvraag hebben. Graag spreek ik ook over een verdeling van de kosten. Het [redacted] onderzoek is door de provincie betaald, maar ik zie graag vanuit de gemeenten ook een bijdrage.
Dinsdag 10:30 kan voor mij ook prima. Ik reserveer wel iets in de abdij, mogelijk dat er vanuit Vlissingen een collega Erwin kan komen vervangen.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]>
Verzonden: vrijdag 15 juni 2018 12:13
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W nota RE: woningmarktafspraken Walcheren

Hallo allemaal,

In navolging van de mail van [redacted] gaan wij er vanuit dat dinsdag as niet door gaat en wij pas op 26 juni weer met elkaar spreken over dit onderwerp.
As. dinsdag zijn wij verhinderd. [redacted] is op vakan e.

Fijn weekend,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 15 juni 2018 10:44
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: B&W nota RE: woningmarktafspraken Walcheren

Hallo allen,

Een inhoudelijke reac e op je collegevoorstel volgt later.

Hooimeijer adviseert nadrukkelijk te kijken naar de afzetbaarheid van poten ële ontwikkelingsloca es. Dat lijkt ons ook goed om te doen. Dan moet je dit in het onderzoek ook meenemen. Als ik de mail van Erwin nu lees en je kijkt enkel kwalita ef dan wordt het weer een verhaal op hoofdlijnen over woonmilieus zonder dat naar specifieke loca es gekeken wordt. Ik ben bang dat ons dat niet verder helpt in de discussie. Wij sturen dus aan op WEL een loca eonderzoek, conform het advies.

Is dinsdag half elf ook goed? Middelburg, is dat Abdij of stadskantoor?

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 14 juni 2018 20:34
Aan: [redacted]
Onderwerp: B&W nota RE: woningmarktafspraken Walcheren

Beste,

Hierbij de B&W nota voor het rapport van [redacted]

Met betrekking tot het woningmarktonderzoek heb ik aangestuurd op enkel een kwalita ef onderzoek en GEEN loca e onderzoek.
Met name het kwalita ef onderzoek werd gemist in de vorige discussie over de woningmarktafspraken.
De uiteindelijke afweging voor ingrepen in de bestaande voorraad en het al dan niet realiseren van nieuwbouwloca es is een poli ek bestuurlijke afweging waarvoor de kaders en uitgangspunten van de provincie plus de kwan ta eve en kwalita eve onderzoeksresultaten input voor zijn (zie ook het advies voor Middelburg in 2015 en de uiteindelijke bestuurlijke keuzes die gemaakt zijn). Zeker op Walcherse schaal.

Met betrekking tot de onderzoeksbureaus, het volgende:

[redacted] NIET uitnodigen voor een offerte. Zij hebben meegewerkt aan het verweerschrift van Middelburg in de beroepszaak Essenvelt. Geeft belangenverstrengeling.
[redacted]: NIET uitnodigen voor een offerte. Is Vlissingen zelf mee in gesprek voor een onderzoek. Geeft belangenverstrengeling
[redacted] WEL uitnodigen. Ben benieuwd naar hun verhaal
[redacted] WEL uitnodigen. Hebben het al eerder gedaan, nu een deelonderzoek voor een groter gebied
[redacted] WEL uitnodigen. Bekende naam in het wereldje

[redacted] lijkt me te cijferma g. Staan niet bekend om hun visie op de woningmarkt
[redacted] heeft de second opinion uitgevoerd in ar kel 12 traject van Vlissingen. Ik weet niet of zij kunnen leveren wat wij vragen in dit onderzoek.

Ik ga er vanuit gezien mijn vorige mailtje dat we 26 juni inhoudelijk verder spreken over dit dossier.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 juni 2018 8:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: woningmarktafspraken Walcheren

Beste mensen,

Even een kort resumé van de afspraken van gisteren;
Voorzet nota B&W's/GS: [redacted]
Aangepast persbericht: [redacted]
Opstellen mogelijke Q&A's: allen
Rondzetten opdracht woningmarkt & locatieonderzoek 2015: [redacted]
Rondzetten rapport woningmarkt & locatieonderzoek 2015: [redacted]
Check voorgestelde opdrachtnemers: allen
Uitgangspunten woningmarktafspraken: allen
Uitgangspunten op basis van rapport hoogleraren: allen

Verder lijkt het zinvol om volgende week nog een keer bij elkaar te zitten voor de verdere uitwerking van persbericht, Q&A, opdracht en vervolgaanpak. Wat mij betreft kan dat op de volgende tijdstippen:

Maandag vanaf 14:30 uur
Dinsdagochtend vanaf 9:00 uur tot 12:00 uur
Woensdag vanaf 9:00 uur tot 11: uur

Laat even weten wat jullie schikt, locatie kan bij ons, mag ook elders.

met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Facebook Twitter YouTube kanaal gemeente Veere Instragram Live

---

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 15 januari 2018 09:22
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: opdracht advisering regionale woningmarktafspraken Walcheren

---

Beste mensen,
Goed nieuws en slecht nieuws: afgelopen vrijdag had ik [redacted] te pakken telefonisch. [redacted] hebben de onderzoeksvragen bestudeerd afgelopen donderdag en zijn tot de conclusie gekomen dat ze een goed advies denken te kunnen geven en dat ze dit ook graag willen doen.
Het slechte nieuws is dat [redacted] net terug was van een zware longontsteking waardoor hij weken weg is geweest. Dit was de reden waarom we niet direct een reac e kregen, [redacted] kon het al die jd niet afstemmen.

Dit hee. gevolgen voor de planning. Ze kunnen hierdoor pas eind februari beginnen. Hij verwach. e dat ze er een paar weken de jd voor nodig zouden hebben. De komende weken wordt benut om de opdracht defini ef te maken en alle informa e compleet te maken. Mochten jullie nog aanvullende stukken of informa e hebben dan hoor ik het graag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 januari 2018 17:53
Aan: '[redacted]'
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: opdracht advisering regionale woningmarktafspraken Walcheren

Ha [redacted]
Helaas, ik kan jullie nog niets relevants melden. Nadat de opdracht verstuurd is heb ik er al een paar mails aan gewijd en meerdere keren gebeld maar nog geen contact gekregen. Morgen ga ik het de hele dag door proberen. Erg irritant, zodra ik wat meer wat laat ik het weten

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 januari 2018 12:03
Aan: [redacted]
[redacted]

[redacted]
Onderwerp: RE: opdracht advisering regionale woningmarktafspraken Walcheren

Hoi [redacted]

Al nieuws?

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 22 december 2017 17:17
Aan: [redacted]s[redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: opdracht advisering regionale woningmarktafspraken Walcheren

Hoi [redacted] Vlissingen was ook akkoord,
Ik heb helaas niets gehoord van de mail. Telefonisch is het ook nog niet gelukt contact te leggen…
Ik zal er zo nog even een mail aan wijden.

Ik wens jullie fijne feestdagen!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 20 december 2017 15:58
Aan: [redacted]>
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: opdracht advisering regionale woningmarktafspraken Walcheren

Hoi [redacted]

Heb je naar aanleiding van onderstaande mail al wat gehoord vanuit Utrecht? En heeft het Vlissingse college ook akkoord gegeven?

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 december 2017 17:25
Aan: [redacted]
CC: [redacted]

<[redacted]
Onderwerp: opdracht advisering regionale woningmarktafspraken Walcheren

Beste heer [redacted]

Zoals aangekondigd in mijn mail van vorige week stuur ik hierbij de opdracht zoals die gezamenlijk is samengesteld. Het luistert allemaal heel nauw vanwege de bestuurlijke gevoeligheid. Mijn bestuur, evenals die van Veere en Middelburg hebben zich achter deze opdracht geschaard, Vlissingen doet dit pas volgende week dinsdag, zodat er misschien nog een kleine aanpassing kan komen. Ambtelijk was men in Vlissingen wel akkoord.
Als u de vragen doorneemt valt wellicht op:

- dat het er veel en soms gedetailleerd zijn, maar vaak wel in elkaars verlengde liggend. Ik denk ook dat juist deze vragen pas na het doornemen van het materiaal en gevoerde gesprekken goed duidelijk worden.
- dat sommige vragen meer juridisch lijken. Deze moeten voor uw advies meer vanuit inhoudelijk of moreel perspec?ef gezien worden. Dit ook omdat er een bezwaarschrift ligt van Veere en Middelburg bij onze beroeps- en bezwarencommissie over ons besluit op 21 juli op eenzijdig regionale woningmarktafspraken Walcheren vast te stellen omdat ze er zelf niet uitkwamen. Deze commissie zal de juridische kant van de zaak voor zijn rekening nemen. Op 23 januari vindt de hoorzitting plaats.
- Dat u of collega mogelijk niet in staat bent om een advies te geven over een bepaalde vraag. Dit kan vooraf al duidelijk zijn of na onderzoek. Dit beseffen wij ons terdege en houden we ook rekening mee.
- Dat sommige vragen deskundigheid vragen op het gebied van demografie/woningmarkt en andere meer op ruimtelijke bestuurskunde.

Bij het onderzoek vinden we het belangrijk dat er bij de vragen die horen bij de ‘terugblik’ een oordeel wordt gegeven vanuit onafhankelijk deskundig oogpunt, omdat dit het dispuut kan helpen ontwarren. Bij de vragen ‘blik op de toekomst’ gaat het meer om aanbevelingen of advisering. Soms zal dit ook wel door elkaar lopen.
Ook vinden we het belangrijk dat het onderzoek dat ten grondslag ligt aan het oordeel of advies niet alleen gebaseerd wordt op stukken maar ook door middel van afzonderlijke gesprekken op ambtelijk en bestuurlijk niveau met de vier par?jen.

Ik neem nog telefonisch contact met u op om het verder af te stemmen. Tegen die jd hoop ik ook te weten wat het officiële standpunt van Vlissingen is. Daarna zal ik een officieel offerteverzoek naar u toesturen (zoals de afdeling Inkoop het wil!).

Ik hoor graag wanneer het u uitkomt de komende dagen om elkaar telefonisch te spreken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 11 december 2017 16:28
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: oprdracht aan Universiteit Utrecht

Beste [redacted]

Vanuit Middelburg kunnen we aangeven dat we ambtelijk en bestuurlijk akkoord zijn met deze onderzoeksvraag. Het past ons inziens prima in de afspraken die op bestuurlijk niveau zijn gemaakt tussen de provincie en de gemeenten op Walcheren op 3 november. Kun je ons op de hoogte houden van de verdere ontwikkelingen? Graag worden we betrokken bij het verdere proces, zoals de selec e en inhuur van een deskundige op het gebied van procesvoering inzake de regionale woningmarktafspraken.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 8 december 2017 18:14
Aan: [redacted]
Onderwerp: oprdracht aan Universiteit Utrecht

Beste mensen,
Ik heb jullie vragen in een stuk ondergebracht. Ik heb het wat geredigeerd en ondergebracht in kopjes om het overzichtelijk te houden. Alles is overgenomen, soms letterlijk soms samengevoegd.

Kunnen jullie aangeven of het zo akkoord is, ook bestuurlijk? Dat ga ik nu ook doen. Ik zou dit graag dinsdag aan het eind van de dag willen delen met de Universiteit Utrecht.

Fijn weekend!

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zaterdag 2 juni 2018 14:17
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: presenta e rapport woningmarktafspraken

Beste [redacted]

Maandag 11 juni is een mogelijkheid voor [redacted]r moet dan wat verzetten. Het is daarom handig het snel te weten.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 juni 2018 16:54
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: presentatie rapport woningmarktafspraken

Beste [redacted] hieronder de data opties.
Het zijn opties waar onze gedeputeerden in ieder geval kunnen, volgende week horen we of de wethouders ook kunnen, hopelijk kunnen [redacted]
Als dit niet lukt wordt verder gezocht, desnoods op een zaterdag of een avond, maar wel in juni.

Bij Veere is het probleem ontstaan dat een wethouder afscheid heeft genomen vandaag, de ander is opgestapt wegens integriteit waardoor er nog maar een demissionair is. Volgens de wet neemt dan de burgemeester alle portefeuilles op zich, deze situatie schijnt niet vaak voor te komen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 1 juni 2018 16:02
Aan: '[redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: presenta e rapport woningmarktafspraken

Beste dames,
In tegenstelling tot eerdere berichten is het toch de bedoeling het rapport woningmarktafspraken op korte termijn te presenteren.
De hoogleraren, opstellers van het rapport, zullen het dan toelichten.

Nieuwe data/mogelijkheden:
Maandag 11 juni 14.00 uur
Dinsdag 12 juni 15.00 uur

Ik weet dat het kort dag is maar willen jullie s.v.p. z.s.m. aan mij doorgeven welke data bij de betreffende wethouders inz.woningmarkt schikken?
Het is nog enigszins onder voorbehoud. Maar graag toch alvast een reactie.

Locatie: provinciehuis.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 13:58
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Re: rapport woningbouw

Hoi [redacted]

Achtergrond bij de opmerking van Jo-Annes is dat bij ons overleg met de gemeenteraad over de fin. positie de opvatting van verschillende fractie naar boven kwam dat wij afspraken met Vlissingen gemaakt zouden hebben waar niet aan getornd kan worden. Jo-Annes heeft deze "vermeende afspraken" tegengesproken maar later bleek dat in het rapport van de [redacted] dan weer staat dat de 'daaruit voortvloeiende woningmarktafspraken worden gepresenteerd als in beton gegoten' .

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

Provincie Zeeland

[redacted].nl

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 14 mei 2018 11:31
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Re: rapport woningbouw

Ik neem het wel mee bij de opmerkingen over het onderzoek

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 8 mei 2018 19:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]zeeland.nl>
Onderwerp: Fwd: Re: rapport woningbouw

Hoi [redacted],

Zie onderstaande opmerking van Jo-Annes. Neem jij contact op?

Groet,
[redacted]
Verstuurd vanaf mijn iPad

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** "[redacted]
> **Datum:** 8 mei 2018 18:59:38 CEST
> **Aan:** "[redacted]
> **Kopie:** "[redacted]
> [redacted]
>
> Checken dan, het is nog concept! Toch?
> En anders moet er bij staan dat Vlssingen dat vindt
>
> Op 8 mei 2018 om 18:58 heeft [redacted]
> het volgende geschreven:
>
>> Inderdaad, ik weet ook niet waar ze dat vandaan hebben
>>
>> Verstuurd vanaf mijn iPad
>>
>>> Op 8 mei 2018 om 18:47 heeft Bat de J. (Jo-Annes)
>>> <j.de.bat@zeeland.nl> het volgende geschreven:
>>>
>>> In rapport over woningmarkt staat een paar keer dat de
>>> ‘daaruit voortvloeiende woningmarktafspraken worden
>>> gepresenteerd als in beton gegoten’. Nergens staat die dat
>>> zo presenteert. Wij niet in ieder geval...

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 18 mei 2018 16:26
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Reac e Vlissingen op concept onderzoek.
Bijlagen: Opmerkingen op concept-advies regionale woningmarktafspraken Walcheren door gemeente Veere.docx

---

Beste allen,

Ik zag dat er inmiddels nieuwe data voorgelegd zijn. Hopelijk gaat het nu wel lukken om een geschikte datum te vinden.
Ik stuur jullie hierbij een aantal aanvullende opmerkingen op de rapportage toe.

Fijn pinksterweekend!

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]

[redacted]n[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 18 mei 2018 15:16
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Reac e Vlissingen op concept onderzoek.

Ik ben benieuwd of een jds p op 4 juni gaat lukken.
Mocht dit niet het geval zijn, hoop ik toch van harte dat we voor de zomer nog wel bij elkaar kunnen komen.

Ik denk dat we gezien het proces tot nu toe, dit eigenlijk wel aan onszelf en niet in de minste plaats aan de auteurs van het rapport verplicht zijn.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 18 mei 2018 15:08
Aan: [redacted]>
Onderwerp: RE: Reac e Vlissingen op concept onderzoek.

Mijn collega van het GS bestuurssecretariaat doet een laatste poging om iedereen op de 4 op een tijdstip bij elkaar te krijgen. Als dat niet lukt wordt het heel lastig om voor de zomervakanties een moment te prikken begrijp ik..

Dinsdag zitten we in de Kamer van de Proost, tot dan!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 mei 2018 15:53
Aan: '[redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Reac e Vlissingen op concept onderzoek.

Hallo allen,

Op deze manier is het las g om een datum te vinden. Daarom zijn wat afspraken verschoven zodat [redacted] 4 juni tussen 14.30 en 16 uur ook bij het overleg / de terugkoppeling kan zijn. Ik ga ervan uit dat het in Middelburg is.

Groeten,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 17 mei 2018 14:02
Aan: 'K[redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Reac e Vlissingen op concept onderzoek.

Hallo allen,

Ik heb 04/06 14.30-16.00 uur voorlopig in de agenda van [redacted] laten ze en. Dat is de enige jd dat hij kan die dag.
Graag zo spoedig mogelijk terugkoppeling of het die dag doorgang kan vinden of dat het later wordt.

Onze eerste reac e op het rapport volgt

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 mei 2018 18:00
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Reac e Vlissingen op concept onderzoek.

Beste [redacted] hierbij de opmerkingen van mij. Naar aanleiding van een opmerking stuur ik nog de nota methodiek van de prognose mee.
Op basis van de data is bij ons eigenlijk alleen de 4e juni aan het begin van de middag een optie, maar hier komen we nog op terug!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 mei 2018 10:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Reac e Vlissingen op concept onderzoek.

Beste [redacted]

Dank voor het inzichtelijke concept rapport.
Bijgaand een aantal aanvullingen en opmerkingen vanuit Vlissingen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 mei 2018 21:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fw: onderzoek

Bijgaand, het concept onderzoek, volgende week maar even contact...

Verzonden vanaf mijn Huawei mobiele telefoon

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Onderwerp: RE: onderzoek
Van: "[redacted]"
Aan: "[redacted]"
Cc: "[redacted]

Beste [redacted]

Bijgaand het conceptadvies regionale woningmarktafspraken Walcheren. Graag horen we of er nog feitelijke onjuistheden instaan. Het is goed telefonisch te overleggen hoe nu verder.

We zijn vooral ook benieuwd naar de reactie van de gemeenten.

In overleg met [redacted] heb ik voorlopig 3 data gereserveerd voor een presentatie van de resultaten in Zeeland.
- 24 mei vanaf 13:30 uur
- 1 juni hele dag
- 4 juni hele dag

Ik hoop dat een van de mogelijkheden schikt.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 29 april 2018 11:53
Aan: [redacted] [redacted]
Onderwerp: onderzoek

Hoi [redacted], zie onder artikel in pzc, met verwijzing naar onderzoek. Weet je wanneer we het concept kunnen verwachten?

https://www.pzc.nl/walcheren/middelburg-wil-bouwen-maar-kunnen-en-mogen-is-het-grootste-risico~a7c3b2d8/

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted] ns

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail print

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 23 februari 2018 16:10
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Beste mensen, vanuit Utrecht is een aangepaste offerte gekomen die rekening houdt met de opmerkingen (zie bijlage).

Wijzigingen ten opzichte van de eerste versie:

- inleiding pagina 4 tweede tekstblok de opmerking over het toetsingskader verwerkt;
- par 2.2 pagina 6 eerste tekstblok voorlaatste zin over de invloed Essenvelt, de artikel-12 status van Vlissingen en het actieve grondbeleid aangepast;
- par 2.2 pagina 6 tweede tekstblok laatste zin toegevoegd dat we onze kennis elders gebruiken als referentiekader voor de specifieke situatie op Walcheren;
- par 3.2 pagina 13 nieuw tweede tekstblok over overleg over de cijfers;
- par 3.4 pagina 14 overleg over de cijfers toegevoegd aan de planning;
- hoofdstuk 4 in de tabel ureninzet consistent gemaakt.

De extra vraag van Middelburg over het toetsingskader is niet overgenomen als onderzoeksvraag omdat het een juridische vraag is (dus buiten de expertise van de hoogleraren) waar pas uitsluitsel over is als er daadwerkelijk een plan op basis van de regionale woningmarktafspraken Walcheren 2017 wordt getoetst bij de Raad van State. [redacted]

Overige opmerkingen:

- De opmerkingen over de totale woningbehoefte, dus ook de 'plus' en Scheldekwartier en de kwalitatieve vraag en behoefte: die zijn zeker relevant en maken deel uit van de onderzoeksopzet
- de termen urgente starters en woningverlaters komen uit het Primos model, het WoOn2015 is relevant maar wel met de nota van DeZB als relativering.
- over de cijfers: zoals hierboven is genoemd wordt er een extra moment ingebouwd over de cijfers voorafgaande aan de interviews op ambtelijk niveau met de inzet om hier consensus over te bereiken.
- De timing en volgorde van gesprekken: er wordt zo snel mogelijk een product opgeleverd, qua timing is de hele verkiezingsperiode lastig, we moeten het er maar mee doen. Dat de informateurs eventueel en week later ook geïnformeerd kunnen worden, dat nemen we mee. De hoogleraren hebben gekozen om eerst in te lezen om zodoende een goede basis voor gesprekken te hebben en door te kunnen vragen.
- Wij zijn inderdaad opdrachtgever in de zin dat wij de rekening betalen, maar voor ons is de missie pas geslaagd als er op basis van een gezamenlijke onderzoeksopzet een gedragen advies op tafel komt waarmee we in de toekomst verder kunnen. Het is dan ook logisch dat alle partijen worden betrokken bij het verdere vervolg.
- Voor het verdere vervolg: Ik weet ook niet hoe het na het onderzoek verder moet, dat zien we dan wel. Een ding weet ik wel: niet zoals we het eerst deden!

Ik denk dat ik of een collega [redacted] volgende week contact met jullie heb over het inplannen van de interviews

Prettig weekend!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: dinsdag 20 februari 2018 15:40

Aan: [redacted]

Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Beste [redacted]

Hierbij onze opmerkingen bij de offerte vanuit Utrecht en de offerteaanvraag die is gedaan:

- In 1.4 van de offerteaanvraag is helaas blijven staan: 'het advies dient zich toe te spitsen op de toekomst'. Daardoor lijkt het net of de terugblik er niet zoveel toe doet. Het onderzoek zou tweeledig moeten zijn. Uit de offerte blijkt gelukkig dat het onderzoek wel tweeledig wordt opgepakt (zie 2.1).

- In de inleiding van de offerte wordt opgemerkt dat het schrappen van zachte plannen ter discussie staat. Als we blanco het vervolg ingaan, zal dit wellicht ook voor harde plannen moeten gelden(?).
- In de offerte wordt zowel in de inleiding als in 2.2 Procesanalyse gerefereerd aan het besluit van de provincie van juli/augustus vorig jaar. Naar aanleiding van ons bezwaar hiertegen is vorige week door GS een beslissing op bezwaar genomen. Daaruit blijkt dat GS van mening zijn dat het om een beleidsregel c.q. toetsingskader gaat, en dus niet om nieuwe afspraken. Het lijkt ons goed dat dit wordt genuanceerd.
- In 2.2 Procesanalyse wordt benoemd de invloed die Essenvelt, art. 12 status en actief grondbeleid <u>hebben</u> op het tot stand komen van afspraken. Beter is om te onderzoeken welke invloed deze aspecten <u>mogen hebben</u> op het tot stand komen van of <u>hebben gehad</u> op het juist niet tot stand komen van afspraken.
- Het stuk in het kader (Regionaal afstemmen op woningmarkten) is vrij algemeen en ook niet helemaal van toepassing op onze regio. Men zal echt moeten kijken naar de lokale omstandigheden waar we mee te maken hebben: weinig afspraken met marktpartijen, wel veel eigen grondposities, convenant over Essenvelt, prognoses die elkaar sneller opvolgen dan dat er plannen kunnen worden gemaakt et cetera.
- Stap 1 van de inhoudsanalyse:
    - Er wordt gerefereerd aan de gehanteerde prognoses. Wordt daarbij ook gekeken naar de 'plus' die de provincie heeft gehanteerd ten opzichte van Primos 2015? Hoe is die aanpassing op Primos tot stand gekomen, wat zit er in, et cetera (al hoort deze vraag wellicht meer thuis bij het gevoerde proces).
    - Het al dan niet bestaan van bovenregionale vraag die een wijk als het Scheldekwartier creëert zou bij het bepalen van de uitbreidingsbehoefte ook meegenomen moeten worden.
    - Beleidsuitgangspunten als de wens tot transformatie van bepaalde locaties en verduurzaming van de woningvoorraad door toevoegen duurzame nieuwbouw komen niet tot uiting in huishoudensprognoses, maar zijn wel van belang bij het maken van nieuwe woningmarktafspraken. Hoe moet daar mee worden omgegaan?
    - Er is een schema opgenomen van de gewenste woningvoorraad. De termen urgente starters en urgente woningverlaters lijken te komen uit WoON 2015. Gaan de onderzoekers uit van deze cijfers? Deze vraag is relevant omdat onderzoekers van de ZB al eerder hebben vastgesteld dat de cijfers van WoON 2015 over de woningmarktregio's in Zeeland niet bruikbaar en betrouwbaar zijn. Sowieso is WoOn vrij algemeen en doet dit niet altijd recht aan de lokale verschillen van de markt op Walcheren. Landelijk gezien is Walcheren één markt, maar als je inzoomt zijn er diverse deelmarkten te onderscheiden die niet zomaar inwisselbaar zijn.
- Stap 4: het ontbreken van consensus over de cijfers was wellicht de belangrijkste oorzaak dat we geen afspraken hebben kunnen maken. Wordt dit nu niet onderschat?
- De timing voor de gesprekken met bestuurders is inderdaad niet heel goed… Dit hebben we even met Chris Dekker afgestemd. Een gesprek in die week is voor hem op zich prima, maar afhankelijk van de vragen die aan bod komen kan hij zich voorstellen dat hij niet overal op in kan gaan.
- Sowieso vragen we ons af of, als je in eerste instantie vooral gaat terugblikken op het proces wat het afgelopen anderhalf jaar gevoerd is, het niet logisch is om met de interviews te starten, om zo van iedere partij zijn kant van het verhaal te horen?
- Dat (concept)resultaten meegenomen worden in de coalitiebesprekingen is inderdaad logisch. Maar het is niet persé noodzakelijk dat deze er de dag voor de verkiezingen al liggen, dat kan gerust een week later zijn. Er zal eerst een informateur benoemd worden.

- In 2.4 Interviews en 3.2 Overleg staat vermeld dat overleg en afstemming zal plaatsvinden met de opdrachtgever (over opzet interviews en het conceptrapport). Formeel is het de provincie, maar eigenlijk is het iets gezamenlijks. Geldt deze afstemming dan ook provincie plus gemeenten? In het kader van de transparantie lijkt ons dat wel wenselijk.
- Gezien het besluit van GS van vorige week zouden we nog een onderzoeksvraag willen toevoegen: 'De provincie stelt op 13 februari 2018 dat de brief van 21 juli 2017 gezien moet worden als een beleidsregel c.q. toetsingskader voor nieuwe plannen. Kan daarmee een beroep worden gedaan op deze brief als het gaat om het aantonen van de woningbehoefte (voor een bepaald woningbouwplan)?' De meest logische plek om deze vraag te plaatsen lijkt ons tussen 1c en 1d, het ligt wat in het verlengde van vraag 1c.
- 4 Prijs: voor zowel de inhouds- als de procesanalyse is 24 uur benoemd, terwijl 20 uur is meegenomen in de prijsopgaaf. Scheelt toch € 1.600…

- Tenslotte nog een doorkijk voor het vervolg (kan ook deel uit maken van het advies van dit onderzoeksteam): gaan we weer de gesprekken in op de manier waarop we het eerder gedaan hebben, of kiezen we ervoor om ons daarbij te laten begeleiden door een externe?

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 februari 2018 10:19
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Hoi [redacted]

- Zie bijlage, het is een offerteverzoek volgens het uitgebreide format van onze afdeling inkoop. De onderzoeksvragen staan hier 1 op 1 in opgenomen. Hierin staat ook de planning die ik zo strak mogelijk heb gezet om het tempo erin te houden en op basis van wat toen mogelijk bleek. Helaas wordt deze planning wel weer een paar weken opgeschoven, maar aan de andere kant vind ik kwaliteit en zorgvuldigheid belangrijker.
- Haha, nou zeker niet uit mijn koker! Dit is het voorstel van de universiteit, de eerste mogelijk optie waarbij ze allebei kunnen. Een erg ongelukkig moment natuurlijk zo vlak voor de verkiezingen. Ik heb nadrukkelijk gevraagd of dit echt niet eerder kon, maar helaas. Het wordt dus nog wel een puzzel om het voor elkaar te boksen. Overigens zijn de interviews niet alleen bestuurlijk maar ook ambtelijk. We vinden wel dat het onderzoek informatie oplevert die van belang kan zijn bij coalitiebesprekingen, om te voorkomen dat het als mosterd na de maaltijd komt hebben we gevraagd om na afloop van de interviewsessies een eerste tipje van de sluier op te lichten, uiteraard alleen voor betrokkenen en niet openbaar.
- Stukken kunnen altijd worden opgestuurd ga ik van uit, ik zou het sturen naar [redacted] die begeleidt het onderzoek.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 19 februari 2018 09:05
Aan: [redacted]
Onderwerp: RE: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Hoi [redacted]

We proberen vandaag te reageren.

Kun je in ieder geval antwoord geven op de volgende vragen:

- Er wordt verwezen naar de offerteaanvraag versie 3 d.d. 29 januari 2018. Volgens mij hebben wij alleen onderzoeksvragen d.d. 13 december 2017. Kun je de offerteaanvraag doorsturen? Er wordt diverse keren naar verwezen (met paginaverwijzing), dus het is wel handig die er bij te hebben.
- Uit wiens koker komt het idee om op de dag voor de verkiezingen nog bestuurlijke interviews te houden en die dag tevens de concept resultaten van het onderzoek te presenteren?
- Kunnen we nog aanvullende stukken aanleveren richting 'Utrecht'?

Groeten,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 16:25
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Beste mensen,

Het heeft allemaal nogal langer geduurd dan ooit gehoopt. Terugkijkend zijn de oorzaken ook wel aan te wijzen: het besef dat het proces zo'n belangrijke rol ligt dat dat een andere hoogleraar moet worden betrokken, het gedoe over de onderzoeksvragen zodat deze pas voor de kerst verstuurd konden worden en tot slot de ziekte van Tejo Spit waardoor de periode waarin vrij aan de opdracht gewerkt kon worde wegsmolt.

Daarna is afgesproken dat half februari een offerte moest liggen zodat er eind februari en maart aan gewerkt kon worden. Bijgaand treffen jullie dan de offerte aan. Om het tempo erin te houden wil ik het maandag gunnen. Omdat onze onderzoeksvragen leidend zijn en integraal onderdeel uitmaken van de onderzoeksopdracht is er inhoudelijk niet veel spannends.

Qua planning gaan ze de komende weken benutten voor desk research en komen ze in de verkiezingsweek naar Walcheren om goed ingelezen de gesprekken aan te gaan. Aan het eind van de gesprekken kunnen ze al een concept conclusies meegeven, zodat deze nog een rol kunnen spelen bij coalitiebesprekingen. De gesprekken zijn nu voorzien op 19 en 20 maart begreep ik. in de week van 2 april komt dan het concept rapport.
Komende week kunnen we de afspraken inplannen.

Helaas kon het niet sneller. Ik heb hiertoe wel druk uitgeoefend, maar dat stuitte op agendaproblemen en vooral op de zorgvuldigheid. Ze weten namelijk wel wat de bestuurlijke druk is op dit dossier…

Ik hoop van jullie maandag een reactie te krijgen ondanks vakantie e.d.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: vrijdag 16 februari 2018 15:08
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Offerte Regionale woningmarktafspraken

Beste [redacted]

Zoals afgesproken bijgaand onze offerte. We wachten jullie beslissing af.

Het is een uitdagende opdracht. Wij gaan er graag mee aan de slag.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 mei 2018 18:00
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: RE: Reactie Vlissingen op concept onderzoek.
Bijlagen: Opmerkingen op rapport Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren door Provincie Zeeland.docx; Nota Methodiek Provinciale Bevolkings en huishoudenprognose Zeeland 2015.pdf

Beste [redacted] hierbij de opmerkingen van mij. Naar aanleiding van een opmerking stuur ik nog de nota methodiek van de prognose mee.
Op basis van de data is bij ons eigenlijk alleen de 4e juni aan het begin van de middag een optie, maar hier komen we nog op terug!

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 mei 2018 10:05
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Reactie Vlissingen op concept onderzoek.

Beste [redacted]

Dank voor het inzichtelijke concept rapport.
Bijgaand een aantal aanvullingen en opmerkingen vanuit Vlissingen.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

[redacted]
Directie Ruimte en Samenleving
Gemeente Vlissingen

[redacted]

Website: www.vlissingen.nl
Zie ook: www.scheldekwartier.nl

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 mei 2018 21:55
Aan: [redacted]

[redacted]>
Onderwerp: Fw: onderzoek

Bijgaand, het concept onderzoek, volgende week maar even contact...

Verzonden vanaf mijn Huawei mobiele telefoon

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Onderwerp: RE: onderzoek
Van: "[redacted]"
Aan: [redacted]
Cc: "[redacted]

Beste [redacted]

Bijgaand het conceptadvies regionale woningmarktafspraken Walcheren. Graag horen we of er nog feitelijke onjuistheden instaan. Het is goed telefonisch te overleggen hoe nu verder.

We zijn vooral ook benieuwd naar de reactie van de gemeenten.

In overleg met Pieter Hooimeijer en Tejo Spit heb ik voorlopig 3 data gereserveerd voor een presentatie van de resultaten in Zeeland.
- 24 mei vanaf 13:30 uur
- 1 juni hele dag
- 4 juni hele dag

Ik hoop dat een van de mogelijkheden schikt.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 29 april 2018 11:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: onderzoek

Hoi [redacted] zie onder artikel in pzc, met verwijzing naar onderzoek. Weet je wanneer we het concept kunnen verwachten?

https://www.pzc.nl/walcheren/middelburg-wil-bouwen-maar-kunnen-en-mogen-is-het-grootste-risico~a7c3b2d8/

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland
Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

REACTIE OP HET RAPPORT VAN ESD²
Middelburg, 22 mei 2018

Inleiding
Bureau ESD² heeft een onafhankelijk advies neergelegd om te komen tot nieuwe regionale woningbouwafspraken. Hoewel het onderzoek zich vooral zou richten op het gevoerde proces tot nu toe, gaat het rapport daarmee op diverse punten verder dan dat.

In verschillende constateringen en aanbevelingen kunnen wij ons herkennen. Wat wij in het bijzonder onderschrijven, is het advies om vervolgonderzoek te doen t.a.v. vraag naar locaties om op basis daarvan te prioriteren en om vraag en aanbod periodiek op elkaar af te stemmen met behulp van een voortgangsbewakingssysteem (p.10). Ook het faseren van uitbreidingsplannen, opdat er gedoseerd en afgestemd op de actuele behoefte wordt gebouwd, heeft onze voorkeur. Wanneer dit goed gebeurt, ontstaat er geen probleem.

Anderzijds hebben wij ook vragen bij het onderzoek van de commissie. Zo wordt er gesteld dat er nu al een overschot op de woningmarkt is (p. 5 bovenaan). Terwijl er op basis van de provinciale huishoudensprognose op Walcheren nog ruimte beschikbaar is. Het is ook in tegenstelling met de krapte die wij in de gemeente Middelburg ervaren en die ook blijkt uit het relatief lage aanbod van woningen op Funda in relatie tot het aantal verkochte woningen (zie punt 3).
Sowieso lijken aannames over bevolkingskrimp te worden aangehaald alsof het ook om huishoudenskrimp zou gaan. Volgens de laatste prognose van de provincie is er in de periode 2025-2035 nog een groei met circa 300 huishoudens op Walcheren (800 huishoudens in Middelburg).

Het lijkt ons goed om uitgangspunten en stellingen goed te onderbouwen en waar nodig stellingen te nuanceren, want deze bepalen in belangrijke mate de “kleur” van het rapport.
Hieronder hebben wij per pagina onze opmerkingen aangegeven. Dat zijn diverse feitelijke onjuistheden, maar ook vragen naar de motivatie van diverse beweringen die niet nader onderbouwd worden.

1. Vasthouden aan afspraken uit 2013

Bovenaan pagina 2. Over het vasthouden aan de afspraken uit 2013 waren de meningen verdeeld. Middelburg (en Veere?) wilden dit inderdaad, Vlissingen heeft juist expliciet gevraagd om nieuwe door de provincie vast te stellen afspraken.

2. Ter discussie staat de harde planvoorraad

Pagina 2: “Ter discussie staat met name de gewenste omvang van de harde planvoorraad…”. Wij denken dat hier juist bedoeld wordt: de zachte planvoorraad. Alleen, daarvan wijkt de commissie weer af door een aanbeveling te doen over Hazenburg 2 (=hard). In dat geval is het logisch om ook Souburg Noord bij de discussie te betrekken.

3. Bestaand overschot

Op pagina 5 (onder 2.1) wordt gesproken over een bestaand overschot in de woningmarkt. Ook op pagina 7 staat: “…gezien het al aanwezige overschot op de woningmarkt”. Wordt daarmee de huidige situatie bedoeld, zonder dat er nieuwbouw plaatsvindt? Dan vraagt dit om een nadere toelichting, omdat dit een nieuw element is dat in de discussie tot nu toe niet is meegenomen. En

ook omdat er naar onze mening geen sprake is van een overschot. In ieder geval in Middelburg niet, daar is eerder sprake van krapte (ter illustratie, Funda 8 mei 2018: 307 woningen te koop (239 bestaand, 52 nieuwbouw) en 766 verkocht de afgelopen twaalf maanden; hierbij een sterk wisselend beeld per wijk; verder merken we zeer weinig van leegstand).

4. Huishoudensprognose provincie

Opgemerkt wordt (pagina 5 onderaan) dat de provincie in eerste instantie onjuist heeft geprognotiseerd, maar dat dit in de prognose van 2015 terecht is gecorrigeerd. De overschatting van de vraag in Middelburg die er in eerste instantie was zou daarmee gecorrigeerd zijn. Een logische conclusie zou dan zijn dat de prognose voor Middelburg in 2015 lager is dan in de prognoses ervoor.

Hierna volgt een overzicht van de diverse prognoses, waarbij steeds de aantallen qua verwachte huishoudensgroei voor de eerste periode van tien jaar en de totale periode van twintig jaar zijn genomen. Conclusie: kijk je naar de periode van de eerste tien jaar dan is de prognose 2015 voor Middelburg in absolute zin hoger, relatief ongeveer gelijk. Betrek je ook de periode daarna erbij, dan is de prognose 2015 in absolute zin nog steeds hoger en relatief slechts iets lager. Voor ons is niet duidelijk op welke wijze de overschatting is gecorrigeerd?

Prognose	**Totaal Walcheren**	**Middelburg**	**% Middelburg van totaal**
2012 - 10 jr	1.932	1.460	76%
2012 - 20 jr	1.892	2.133	113%
2014 - 10 jr	1.950	1.450	74%
2014 - 20 jr	1.900	2.000	105%
2015 - 10 jr	2.550	1.900	75%
2015 - 20 jr	2.850	2.700	95%

5. Artikel 12-status Vlissingen

Aanpassingen in het woningbouwprogramma worden vanuit het perspectief van Vlissingen ‘op slot’ gezet (pagina 6/7). Het is goed hierbij te vermelden dat de provincie (tevens de financieel toezichthouder) het volgende heeft aangegeven: *“Als uit voortschrijdend inzicht blijkt dat de totale vraag op Walcheren kleiner of groter wordt, of als er kwalitatieve verschuivingen zijn in het benodigde type woningen dan heeft dit ook consequenties voor Vlissingen. Vlissingen zal dan net als iedere andere gemeente de plannen moeten aanpassen. (…) Deze art. 12 afspraken vormen dus geen blauwdruk voor de aantallen die bij de herijking van regionale woningmarktafspraken moeten worden gehanteerd”*. Idem op pagina 25.

6. Essenvelt concurrentie voor Scheldekwartier

Volgens pagina 7 zou Essenvelt niet alleen concurrerend aanbod zijn voor Souburg noord en Mortiere, maar ook voor het Scheldekwartier. Waar is de conclusie met betrekking tot het Scheldekwartier op gebaseerd? Dit zijn immers heel andere woonmilieus, met heel verschillende dichtheden en programma’s. Uit een enquête die Middelburg heeft gehouden onder belangstellenden voor Essenvelt, blijkt bijvoorbeeld dat slechts vier van de 205 respondenten (tussenstand 17/05, enquête loopt nog) ook kijken naar het Scheldekwartier.

7. Feitelijke productie blijft achter bij programmering 2013

Onder andere op pagina 7 wordt gesteld dat de feitelijke productie achterblijft bij de programmering 2013. Graag een nuance aanbrengen. Ten eerste hebben we een crisis op de woningmarkt gehad, wat een effect heeft op gerealiseerde aantallen. Ten tweede heeft het achterblijven van de realisatie ten opzichte van de planning zich vooral in de gemeente Vlissingen voorgedaan. Zie ook opmerkingen verderop in dit stuk. Pagina 24:Middelburg blijft achter, maar niet ver achter.

8. Er is uitwerking nodig op het punt van prioritering en voortgangsbewaking

Pagina 7 onderaan: "Bij het maken van nieuwe regionale woningmarktafspraken is op twee punten nadere uitwerking nodig ….." Dit graag tevens aan het begin van hoofdstuk 2.1 plaatsen, zodat dit direct al duidelijk is.

9. Essenvelt en de geledingszone

Pagina 9 bovenaan. Uitgegaan wordt dat er voor 2026 geen vraag zal zijn naar Essenvelt. Deze stelling wordt echter niet onderbouwd. We verzoeken dan ook om deze stelling te onderbouwen danwel te nuanceren. Ook willen we verzoeken om een onderbouwing waarom de behoefte aan groen stedelijk wonen voor de periode tot 2026 reeds ingevuld is?
Verder valt ons op dat, indien extra vraag naar groenstedelijk wonen optreedt, de geledingszone het meest voor de hand ligt en blijkbaar logischer is dan Sint Laurens of Cleene Hooge. Waarop is dit gebaseerd?

Er wordt tevens gesproken over overige locaties in de geledingszone. Buitenom Essenvelt is dit er maar één, namelijk Souburg noord.

10. Niet verder bouwen in Arnemuiden

Pagina 9: "Gezien de te verwachten negatieve effecten op de bestaande woningvoorraad in Arnemuiden verdient het aanbeveling de nog beschikbare plancapaciteit in Hazenburg niet te benutten." De oude kern van Arnemuiden heeft al jaren onze aandacht. De laatste jaren zien we dat de oude kern zich positief ontwikkelt, naast de ontwikkelingen in Hazenburg. Er is geen leegstand in de oude kern en er vinden vele nieuwe binnendorpse ontwikkelingen plaats. Juist het gevarieerde aanbod voor verschillende doelgroepen in Arnemuiden is de kracht van dit dorp. Het is jammer dat u in uw rapport daar aan voorbij gegaan bent.
Waarom wordt een dergelijke aanbeveling niet uitgesproken voor bijvoorbeeld Souburg Noord, dat toch al geruime tijd (intussen 15 jaar) in ontwikkeling is maar waar het al jaren geleden is dat er woningen zijn gerealiseerd?

11. Krimp vanaf 2025.

Pagina 9 en pagina 26: de vraag naar woningen zal na 2026 aanzienlijk afnemen.
Volgens de laatste prognose van de provincie is er in de periode 2025-2035 nog een groei met circa 300 huishoudens op Walcheren (optelsom groei Middelburg 800 en krimp Veere en Vlissingen van resp. 50 en 450).

12. Stille reserves

Pagina 9. In Vlissingen moet er rekening worden gehouden met de stille reserves in het kader van stedelijke herstructurering en transformatie en een reëel risico van planuitval op het Scheldekwartier. Dit onderdeel wordt aangestipt, echter is het voor ons niet duidelijk wat de invloed hiervan is op de woningbouwmogelijkheden voor de komende tien jaar. Kan dit worden toegelicht?

13. Gezamenlijke grondexploitatie

Wordt gedoeld op een gezamenlijke grondexploitatie voor Essenvelt en het Scheldekwartier (niet logisch, want niet echt concurrerend) of voor Essenvelt en Souburg noord (dat is dan gelijk de hele geledingszone)?

14. Programma 2013

De in de tabel genoemde sloopcijfers zijn voor de periode van tien jaar: 2013-2022. Ga je uit van een evenwichtige verdeling over die periode, dan zou in de tabel de helft van deze geplande aantallen moeten staan voor de eerste vijf jaar. Dit dus graag aanpassen, zodat het ook aansluit bij de te realiseren woningen in de eerste vijf jaar. Als het niet aangepast wordt, dan de conclusie over het niet halen van de planning graag aanpassen (die is nu gebaseerd op de bruto aantallen, het is zuiverder om dit op basis van de netto aantallen te doen; niet slopen kan ook anticiperen zijn op niet bouwen, zodat geen tekorten ontstaan).

Tabel 1 geeft de bruto nieuwbouw weer, tabel 2 de sloop. Graag een tabel 3 toevoegen, die de netto nieuwbouw weergeeft (totaal van 1 minus 2). Rekening houdend met de helft van de sloopopgave zou dit worden:

	Woningmarktafspraken 2013	**Gerealiseerd 2013 t/m 2017**	**Verschil**
Middelburg	480	392	-88
Veere	112	167	55
Vlissingen	402	0	-402
Totaal	**994**	**559**	**-435**

Je zou vervolgens nog een tabel 4 kunnen toevoegen, waarbij ook rekening is gehouden met de extra groei (buiten de planning om) met 253 woningen.

15. Essenvelt zacht plan

Op pagina 14 en 15 is Essenvelt onder de zachte plannen geschaard. Door vaststelling door de gemeenteraad is het in werking getreden en daarmee laddertechnisch een hard plan. Weliswaar een plan waarover nog een beroep loopt, maar wel een hard plan.

16. Beschikbare capaciteit

Op pagina 15 wordt van diverse plannen de (resterende) capaciteit benoemd. Voor Mortiere is wat hier staat de capaciteit per 1 januari 2016, daarom graag uitgaan van een rest van circa 500 op dit moment. Voor Mortiere, Rittenburg en Hazenburg geldt tevens dat een deel van die restcapaciteit al in aanbouw is. Dit ook graag vermelden, omdat het daarmee onvermijdelijk is dat deze capaciteit op korte termijn wordt ‘gebruikt’.

17. Bestaand overschot

Op pagina 18 wordt weer de aanname gedaan dat er een bestaand overschot is, zonder nadere onderbouwing. Tevens wordt aangegeven dat onbekend is hoe groot het overschot is. Wij merken weinig van leegstand en constateren een grote vraag (zie punt 4). Als je in Middelburg een woning wil kopen, is het aanbod momenteel uiterst beperkt.

18. Stedelijke woonmilieus meer in trek dan groenstedelijk

Pagina 19: Op basis waarvan blijkt de trend dat er ook in Zeeland behoefte is aan een meer stedelijk woonmilieu terwijl dorpse en groen stedelijke woonmilieus aan aantrekkelijkheid verliezen?

19. Omvangrijke migratie tussen de gemeenten

Pagina 20. Wanneer is een migratie omvangrijk? In de periode 2011-2016 verhuist het merendeel (47-63%) binnen de eigen gemeente. Migratie naar een andere gemeente op Walcheren is tussen de 15 en 23%.

20. Effecten van sloop

Pagina 21: gesteld wordt dat in de prognose 2014 nog geen rekening is gehouden met de effecten van de sloop in Vlissingen en in de prognoses van 2015 wel. Deze laatste prognose is echter vooral positiever op gemeenteniveau voor Middelburg.

21. Essenvelt en Mortiere niet samen ontwikkelen

Pagina 21. Hier staat genoemd dat een belangrijke conclusie is dat Essenvelt en Mortiere niet tegelijkertijd kunnen worden ontwikkeld. Is dit een conclusie van de onderzoekers of is dit een conclusie die op basis van het Arcadis rapport getrokken heeft? Dat laatste is niet juist, Arcadis doet de aanbeveling beide plannen goed op elkaar af te stemmen, zodat geen concurrentie optreedt. Dat is precies wat nu gebeurt, zowel qua fasering (grotendeels na elkaar) als qua programma en beeldkwaliteit. Als het een eigen conclusie is, graag een nadere onderbouwing.

22. Een woningmarkt, of gescheiden markten

Pagina 27: “dat er sprake is van deelmarkten is een misvatting.” Dit is onjuist, een duidelijk voorbeeld van een lokale markt is Arnemuiden. Op één na komen alle kopers in Hazenburg uit Arnemuiden. We kunnen ons voorstellen dat ESD[2] het uitgangspunt kiest om Walcheren te beschouwen als één woningmarkt, maar het gaat te ver om te stellen dat er volledig sprake is van communicerende vaten.

23. Gemeentelijke prognoses

Op pagina 27 wordt gesteld dat verdeling op basis van gemeentelijke prognoses zal leiden tot overschatting van de vraag, als je het doet op basis van een regionale prognose en die verdeelt over de gemeenten niet. Dit is onjuist, want de regionale prognose (prognose provincie 2015) is de optelsom van drie gemeentelijke prognoses, in totaal dus precies hetzelfde.

24. 2016 is 2026

Pagina 27, 2016 moet 2026 zijn?

25. Prioriteren van plannen

Pagina 27/28. Prioritering op basis van het nog uit te voeren vervolgonderzoek (regionaal woningmarktonderzoek). Dit is een essentieel punt. Welke uitgangspunten worden voor dit onderzoek meegegeven? In eerste instantie wordt verwachte vraag en afzetbaarheid genoemd. Vervolgens wordt de duurzaamheidsladder als belangrijk uitgangspunt voor de prioritering van locaties genoemd. Dat is het geval indien geen nader onderzoek wordt uitgevoerd. Als dit ook voor het nog uit te voeren onderzoek leidend is, wordt dat onderzoek nogal beperkt.

26. Onderzoeksvragen

De volgende onderzoeksvragen zijn niet of onvoldoende beantwoord:

- 1a > zijn de afspraken nu nog geldig of niet?

- 1c > als we nu aan de slag gaan met een nieuw bestemmingsplan, waaraan moet dit dan getoetst worden?
- 1d > er wordt wel wat gezegd over Essenvelt, maar wij kunnen hier geen antwoord in vinden op de door ons gestelde concrete vraag.
- 3a > er wordt nu vooral ingegaan op hoe het zou moeten, de reflectie (waar door ons om gevraagd is) komt nauwelijks aan bod.
- 3b > idem als bij vraag 1d.
- 3c > hier wordt geen antwoord op gegeven.
- 5 > hier ook een verwijzing naar 6.1 (onderzoek naar te verwachten vraag, afzetbaarheid)?
- 6 > hier wordt in 4.1 geen antwoord op gegeven.
- 8 > idem als bij vraag 1d.
- 9 > idem als bij vraag 1d. Een conclusie zou kunnen zijn dat bestaande harde capaciteit niet voldoet, met deze mogelijkheid wordt in het rapport geen rekening gehouden.

27. Bijlage 3

[redacted] (strategisch adviseur Ruimtelijk Beleid) toevoegen bij de geïnterviewde personen

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 16 mei 2018 10:05
Aan: [redacted]
CC:
Onderwerp: Reac e Vlissingen op concept onderzoek.
Bijlagen: Aanvullingen op rapport Hooimeijer c.docx

Beste [redacted]

Dank voor het inzichtelijke concept rapport.
Bijgaand een aantal aanvullingen en opmerkingen vanuit Vlissingen.

Met vriendelijke groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 3 mei 2018 21:55
Aan: [redacted]
Onderwerp: Fw: onderzoek

Bijgaand, het concept onderzoek, volgende week maar even contact...

Verzonden vanaf mijn Huawei mobiele telefoon

-------- Oorspronkelijk bericht --------
Onderwerp: RE: onderzoek
Van: [redacted]
Aan: [redacted]"
Cc: "[redacted]"

Beste [redacted]

Bijgaand het conceptadvies regionale woningmarktafspraken Walcheren. Graag horen we of er nog feitelijke onjuistheden instaan. Het is goed telefonisch te overleggen hoe nu verder.

We zijn vooral ook benieuwd naar de reactie van de gemeenten.

In overleg met [redacted] heb ik voorlopig 3 data gereserveerd voor een presentatie van de resultaten in Zeeland.
- 24 mei vanaf 13:30 uur
- 1 juni hele dag
- 4 juni hele dag

Ik hoop dat een van de mogelijkheden schikt.

Groet,

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: zondag 29 april 2018 11:53
Aan: [redacted]
Onderwerp: onderzoek

Hoi [redacted], zie onder artikel in pzc, met verwijzing naar onderzoek. Weet je wanneer we het concept kunnen verwachten?

https://www.pzc.nl/walcheren/middelburg-wil-bouwen-maar-kunnen-en-mogen-is-het-grootste-risico~a7c3b2d8/

[redacted]

[redacted]

Provincie Zeeland

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 juni 2018 12:30
Aan: [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Vervolg RE: woningmarktafspraken Walcheren

Beste,

Overzichtelijke werkafspraken.
Los van het feit dat ik er volgende week niet bij kan zijn, heb ik niet de illusie dat we binnen 3 dagen (. jd tot aan aanleveren voor B&W is uiterlijk woensdag volgens mij) een opdrach. ormulering rond hebben voor het vervolgonderzoek.
Ik wil voorstellen in de B&W nota een aantal onderzoeksvragen te benoemen die in de opdracht terugkomen en de verantwoordelijk wethouder te mandateren om de opdrachtformulering definitief vast te stellen. Dit geeft ons wat meer tijd om goed over na te denken.

Ik stel voor di 26 juni om 14.00 uur (als het goed is kan dan iedereen ;-))

We hebben nog niet afgesproken of en hoe we de kosten van het onderzoek gaan verdelen? Kunnen we hiervoor in het kader van het noodzakelijke vervolg op [redacted] weer op de provincie rekenen? Of maken we een kostenverdeling 50% provincie – 50% gemeenten? Is toch ook wel essentieel voor de nota.

Met vriendelijke groet,
[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 13 juni 2018 8:22
Aan: [redacted]
Onderwerp: woningmarktafspraken Walcheren

Beste mensen,

Even een kort resumé van de afspraken van gisteren;
Voorzet nota B&W's/GS: [redacted]
Aangepast persbericht: [redacted]
Opstellen mogelijke Q&A's: allen
Rondzetten opdracht woningmarkt & locatieonderzoek 2015: [redacted]
Rondzetten rapport woningmarkt & locatieonderzoek 2015: W[redacted]
Check voorgestelde opdrachtnemers: allen
Uitgangspunten woningmarktafspraken: allen
Uitgangspunten op basis van rapport [redacted] allen

Verder lijkt het zinvol om volgende week nog een keer bij elkaar te zitten voor de verdere uitwerking van persbericht, Q&A, opdracht en vervolgaanpak. Wat mij betreft kan dat op de volgende tijdstippen:

Maandag vanaf 14:30 uur
Dinsdagochtend vanaf 9:00 uur tot 12:00 uur
Woensdag vanaf 9:00 uur tot 11: uur

Laat even weten wat jullie schikt, locatie kan bij ons, mag ook elders.

met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Van: [redacted]
Verzonden: maandag 25 juni 2018 18:16
Aan: [redacted]
Onderwerp: woningmarktafspraken Walcheren
Bijlagen: Vraag- en antwoordlijst regionaal woningmarktonderzoek.doc; Woningmarkt- en locatieonderzoek gemeente Middelburg definitief 20151007.pdf; Bijlage 2 - locatieonderzoek Middelburg.pdf; Bijlage 1 - woningmarktonderzoek Middelburg ABF Research.pdf; concept persbericht rapport Woningmarktafspraken Walcheren 2.0.docx

Beste [redacted]

Zoals afgesproken stuur ik je de Q&A over het rapport van Hooimeijer over de woningmarktafspraken Walcheren. Voor de volledigheid doe ik het persbericht erbij.
We gaan hier pas mee naar buiten als ook de gemeenten instemmen met het besluit over het rapport Hooimeijer.

Voor jouw beeld stuur ik ook het Woningmarkt- en locatieonderzoek van Middelburg door. Dan heb je een beeld van het soort product wat er beoogd wordt. Vooral bijlage 2 geeft goed weer wat er bedoeld wordt, zij het dat hier ook op de financiële aspecten wordt ingegaan. Dat blijft er nu waarschijnlijk buiten, in ieder geval voor het aspect van de boekwaarde. De financiële aspecten van de locatie zijn wel zinvol.

De Q&A heeft een hoog kluitje in het riet gehalte. Maar dit woningmarkt- en locatieonderzoek brengt de drie gemeenten wel op een gelijk niveau voor alle bestaande harde en zachte plannen. Dan kan een betere geïnformeerde keuze worden gemaakt tussen de verschillende plannen. I[redacted]

En waarom hebben we niet eerder aan dat woningmarkt- en locatie onderzoek gedacht? Geen idee, [redacted]

NB: ik heb in het GS besluit ook een punt opgenomen over de planmonitoring. Dat staat er bij de gemeenten niet bij, maar is een expliciet advies van de hoogleraren aan de provincie. Dus dat wilde ik ook meteen meenemen. Kost misschien ook geld…..

met vriendelijke groet,

[redacted]

Provincie Zeeland

Provinciehuis | Abdij 6, 4331 BK Middelburg | +31 118 631011
Postbus 6001, 4330 LA Middelburg | www.zeeland.nl | @provzeeland | facebook.com/provinciezeeland | instagram.com/provinciezeeland | dataportaal.zeeland.nl

Van: [redacted]
Verzonden: woensdag 27 juni 2018 10:17
Aan: [redacted]
CC:

Onderwerp: Advies woning marktafspraken Wa cheren.
Bijlagen: PERSBERICHT_woningmarktafspraken Walcheren.pdf

Geachte [redacted]

Gisteren heeft ons GS kennis genomen van uw rapport met het advies over de regionale woningmarktafspraken Walcheren. Daarbij is ook besloten tot het gezamenlijk met de Walcherse gemeenten formuleren van een opdracht voor een regionaal woningmarkt- en locatieonderzoek, in navolging van uw advies. Ook is besloten over het ontwikkelen van een regionale woningmarktmonitor door de provincie.

De gemeentebesturen hebben het rapport ook besproken, met daarbij het voorstel voor een gezamenlijke opdracht voor een regionaal woningmarkt- en locatieonderzoek. Middelburg en Vlissingen hebben hier reeds mee ingestemd, het besluit van Veere wordt vandaag verwacht. Als ook Veere instemt wordt uw advies openbaar gemaakt en samen met bijgevoegd gezamenlijk opgesteld persbericht naar buiten gebracht. Dit kan voor onze regionale pers aanleiding zijn om u of uw collega Dhr. Spit te benaderen met vragen over uw advies. Het leek ons zinvol om u hiervan op de hoogte te brengen.

met vriendelijke groet,

[redacted]

Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren

Vandaag is het advies van de [redacted] over de Walcherse woningmarktafspraken openbaar gemaakt. De gemeenten Middelburg, Vlissingen, Veere en de Provincie Zeeland hebben om dat advies gevraagd. In hun rapport stellen de hoogleraren vast dat er behoefte is aan regionale regie die gepaard gaat met een op onderdelen grote mate van vrijheid voor de betrokken gemeenten.

In 2017 hebben de drie Walcherse gemeenten en de provincie Zeeland gewerkt aan het opstellen van nieuwe actuele woningmarktafspraken voor de regio Walcheren. Toen dit niet tot een gezamenlijk gedragen resultaat leidde, heeft de Provincie een afwegingskader voor woningbouwplannen opgesteld. Dit kader vormde en vormt de basis voor de tijdelijke, regionale woningmarktafspraken. Hiermee kon de ontwikkeling van plannen in ieder geval worden voortgezet.

De Provincie en de Walcherse gemeenten hebben samen de hoogleraren [redacted] gevraagd een onderzoek uit te voeren en een advies op te stellen op basis waarvan nieuwe regionale woningmarktafspraken kunnen worden gemaakt. Dit advies is eerder gepresenteerd aan de bestuurders van de gemeenten en Provincie en is vandaag openbaar gemaakt. Het rapport geeft inzicht in het doorlopen proces en bevat een advies over het vervolg.

In hun rapport stellen [redacted] vast dat Walcheren te beschouwen is als één woningmarktgebied. Door de omvang van de plannen van de afzonderlijke gemeenten dreigt het risico van overprogrammering. Dit maakt regionale afstemming noodzakelijk, waarbij er behoefte is aan regionale regie door de provincie. Tegelijk dienen de gemeenten een grote mate van vrijheid te hebben bij de invulling van de woningmarktopgave binnen het provinciale kader en de randvoorwaarden. Om de uitbreidingsvraag te verdelen over de gemeenten adviseren de onderzoekers om een regionaal woningmarktonderzoek uit te laten voeren naar de feitelijke vraag naar de verschillende typen woonmilieus en de afzetbaarheid naar locaties. Dit onderzoek levert de bouwstenen voor een evenwichtige verdeling en een zorgvuldige fasering van de ontwikkeling van locaties, om zo het risico van overproductie en leegstand in de bestaande voorraad te kunnen beheersen. Daarbij is het essentieel dat de provincie zorgt voor een goede voortgangsbewaking en monitoring van de woningbouw, zowel voor sloop als realisatie. Het regionaal woningmarktonderzoek en de monitoring zijn de basis van een goede onderbouwing voor de door het Rijk vereiste Ladder voor duurzame verstedelijking.

In de toelichting bij het rapport prijzen de onderzoekers de betrokken partijen om de open houding die zij hebben aangetroffen naar de onderzoekers en naar elkaar. Er is begrip voor elkaars standpunten en belangen. Voor de bestuurders van de gemeenten en Provincie is dit van groot belang, het geeft vertrouwen dat er een gezamenlijke oplossing in het verschiet ligt. Voor nu betekent het dat er hard gewerkt zal moeten worden om die oplossing zo snel mogelijk vorm te geven. Het advies voor een gezamenlijk woningmarkt- en locatieonderzoek wordt door de gemeenten en Provincie overgenomen. Dit wordt een belangrijke stap om te komen tot nieuwe regionale woningmarktafspraken voor Walcheren.

Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren

Vandaag hebben [redacted] hun advies gepresenteerd over de Walcherse woningmarktafspraken. De gemeenten Middelburg, Vlissingen, Veere en de Provincie Zeeland hadden om dat advies gevraagd. In hun rapport stellen de hoogleraren vast dat er behoefte is aan regionale regie die gepaard gaat met een op onderdelen grote mate van vrijheid voor de betrokken gemeenten.

In 2017 hebben de drie Walcherse gemeenten en de provincie Zeeland gewerkt aan het opstellen van nieuwe actuele woningmarktafspraken voor de regio Walcheren. Toen dit niet tot een gezamenlijk gedragen resultaat leidde, heeft de Provincie een afwegingskader voor woningbouwplannen opgesteld. Dit kader vormde en vormt de basis voor de tijdelijke, regionale woningmarktafspraken. Hiermee kond de ontwikkeling van plannen in ieder geval worden voortgezet.

De Provincie en de Walcherse gemeenten hebben samen [redacted] gevraagd een onderzoek uit te voeren en een advies op te stellen op basis waarvan nieuwe regionale woningmarktafspraken kunnen worden gemaakt. Dit advies is vandaag gepresenteerd aan de bestuurders van de gemeenten en Provincie. Het rapport geeft inzicht in het doorlopen proces en bevat een advies over het vervolg.

Gemeenten en Provincie zijn blij met het advies en met de gedegen aanpak van de onderzoekers. Het bevat een aantal duidelijke uitspraken over de keuzes die gemaakt moeten worden. In hun rapport stellen [redacted] vast dat er sprake is van een regionale woningmarkt op Walcheren. Door de grote omvang van de plannen dreigt het risico van overprogrammering. Dit maakt regionale afstemming noodzakelijk, waarbij er behoefte is aan regionale regie . De onderzoekers adviseren bovendien om een regionaal woningmarktonderzoek uit te laten voeren naar de feitelijke vraag naar onder andere de verschillende typen woonmilieus en de afzetbaarheid naar locaties. Tegelijk dienen de gemeenten een grote mate van vrijheid te hebben bij de invulling van de woningmarktopgave binnen het provinciale kader en de randvoorwaarden. Dit wordt door alle betrokken partijen onderschreven.

Het advies maakt duidelijk dat een eenduidige oplossing nog niet gegeven kan worden. De Walcherse situatie is complex en oplossingen leiden onafwendbaar tot moeilijke keuzes voor alle betrokken partijen. Dat is de reden dat partijen het advies eerst in beraad houden om samen te zoeken naar een oplossing. Een belangrijke overweging daarbij is dat na de gemeenteraadsverkiezingen de vorming van nieuwe colleges nog maar net is afgerond of nog loopt. Het past niet om op dit moment te komen met overhaaste conclusies zonder dat een gezamenlijke oplossing in beeld is. Het is de intentie van de drie gemeenten en de provincie voor de zomer met het rapport én een gezamenlijke inhoudelijke reactie naar buiten te komen.

In de toelichting bij het rapport prijzen de onderzoekers de betrokken partijen om de open houding die zij hebben aangetroffen naar de onderzoekers en naar elkaar. Er is begrip voor elkaars standpunten en belangen. Voor de bestuurders van de gemeenten en Provincie is dit van groot belang, het geeft vertrouwen dat er een gezamenlijke oplossing in het verschiet ligt. Voor nu betekent het dat er hard gewerkt zal moeten worden om die oplossing zo snel mogelijk vorm te geven.

Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren

Vandaag hebben [redacted] hun advies gepresenteerd over de Walcherse woningmarktafspraken. De gemeenten Middelburg, Vlissingen, Veere en de Provincie Zeeland hadden om dat advies gevraagd. In hun rapport stellen de hoogleraren vast dat er behoefte is aan regionale regie die gepaard gaat met een op onderdelen grote mate van vrijheid voor de betrokken gemeenten.

In 2017 hebben de drie Walcherse gemeenten en de provincie Zeeland gewerkt aan het opstellen van nieuwe actuele woningmarktafspraken voor de regio Walcheren. Toen dit niet tot een gezamenlijk gedragen resultaat leidde, heeft de Provincie een afwegingskader voor woningbouwplannen opgesteld. Dit kader vormde en vormt de basis voor de tijdelijke, regionale woningmarktafspraken. Hiermee kond de ontwikkeling van plannen in ieder geval worden voortgezet.

De Provincie en de Walcherse gemeenten hebben samen [redacted] gevraagd een onderzoek uit te voeren en een advies op te stellen op basis waarvan nieuwe regionale woningmarktafspraken kunnen worden gemaakt. Dit advies is vandaag gepresenteerd aan de bestuurders van de gemeenten en Provincie. Het rapport geeft inzicht in het doorlopen proces en bevat een advies over het vervolg.

Gemeenten en Provincie zijn blij met het advies en met de gedegen aanpak van de onderzoekers. Het bevat een aantal duidelijke uitspraken over de keuzes die gemaakt moeten worden. In hun rapport stellen [redacted] vast dat er sprake is van een regionale woningmarkt op Walcheren. Door de grote omvang van de plannen dreigt het risico van overprogrammering. Dit maakt regionale afstemming noodzakelijk, waarbij er behoefte is aan regionale regie . De onderzoekers adviseren bovendien om een regionaal woningmarktonderzoek uit te laten voeren naar de feitelijke vraag naar onder andere de verschillende typen woonmilieus en de afzetbaarheid naar locaties. Tegelijk dienen de gemeenten een grote mate van vrijheid te hebben bij de invulling van de woningmarktopgave binnen het provinciale kader en de randvoorwaarden. Dit wordt door alle betrokken partijen onderschreven.

Het advies maakt duidelijk dat een eenduidige oplossing nog niet gegeven kan worden. De Walcherse situatie is complex en oplossingen leiden onafwendbaar tot moeilijke keuzes voor alle betrokken partijen. Dat is de reden dat partijen het advies eerst in beraad houden om samen te zoeken naar een oplossing. Een belangrijke overweging daarbij is dat na de gemeenteraadsverkiezingen de vorming van nieuwe colleges nog maar net is afgerond of nog loopt. Het past niet om op dit moment te komen met overhaaste conclusies zonder dat een gezamenlijke oplossing in beeld is. Het is de intentie van de drie gemeenten en de provincie voor de zomer met het rapport én een gezamenlijke inhoudelijke reactie naar buiten te komen.

In de toelichting bij het rapport prijzen de onderzoekers de betrokken partijen om de open houding die zij hebben aangetroffen naar de onderzoekers en naar elkaar. Er is begrip voor elkaars standpunten en belangen. Voor de bestuurders van de gemeenten en Provincie is dit van groot belang, het geeft vertrouwen dat er een gezamenlijke oplossing in het verschiet ligt. Voor nu betekent het dat er hard gewerkt zal moeten worden om die oplossing zo snel mogelijk vorm te geven.

Advies regionale woningmarktafspraken Walcheren

Vandaag is het advies van de hoogleraren Hooimeijer en Spit over de Walcherse woningmarktafspraken openbaar gemaakt. De gemeenten Middelburg, Vlissingen, Veere en de Provincie Zeeland hebben om dat advies gevraagd. In hun rapport stellen de hoogleraren vast dat er behoefte is aan regionale regie die gepaard gaat met een op onderdelen grote mate van vrijheid voor de betrokken gemeenten.

In 2017 hebben de drie Walcherse gemeenten en de provincie Zeeland gewerkt aan het opstellen van nieuwe actuele woningmarktafspraken voor de regio Walcheren. Toen dit niet tot een gezamenlijk gedragen resultaat leidde, heeft de Provincie een afwegingskader voor woningbouwplannen opgesteld. Dit kader vormde en vormt de basis voor de tijdelijke, regionale woningmarktafspraken. Hiermee kon de ontwikkeling van plannen in ieder geval worden voortgezet.

De Provincie en de Walcherse gemeenten hebben samen de hoogleraren Hooimeijer en Spit gevraagd een onderzoek uit te voeren en een advies op te stellen op basis waarvan nieuwe regionale woningmarktafspraken kunnen worden gemaakt. Dit advies is eerder gepresenteerd aan de bestuurders van de gemeenten en Provincie en is vandaag openbaar gemaakt. Het rapport geeft inzicht in het doorlopen proces en bevat een advies over het vervolg.

In hun rapport stellen Hooimeijer en Spit vast dat Walcheren te beschouwen is als één woningmarktgebied. Door de omvang van de plannen van de afzonderlijke gemeenten dreigt het risico van overprogrammering. Dit maakt regionale afstemming noodzakelijk, waarbij er behoefte is aan regionale regie door de provincie. Tegelijk dienen de gemeenten een grote mate van vrijheid te hebben bij de invulling van de woningmarktopgave binnen het provinciale kader en de randvoorwaarden. Om de uitbreidingsvraag te verdelen over de gemeenten adviseren de onderzoekers om een regionaal woningmarktonderzoek uit te laten voeren naar de feitelijke vraag naar de verschillende typen woonmilieus en de afzetbaarheid naar locaties. Dit onderzoek levert de bouwstenen voor een evenwichtige verdeling en een zorgvuldige fasering van de ontwikkeling van locaties, om zo het risico van overproductie en leegstand in de bestaande voorraad te kunnen beheersen. Daarbij is het essentieel dat de provincie zorgt voor een goede voortgangsbewaking en monitoring van de woningbouw, zowel voor sloop als realisatie. Het regionaal woningmarktonderzoek en de monitoring zijn de basis van een goede onderbouwing voor de door het Rijk vereiste Ladder voor duurzame verstedelijking.

In de toelichting bij het rapport prijzen de onderzoekers de betrokken partijen om de open houding die zij hebben aangetroffen naar de onderzoekers en naar elkaar. Er is begrip voor elkaars standpunten en belangen. Voor de bestuurders van de gemeenten en Provincie is dit van groot belang, het geeft vertrouwen dat er een gezamenlijke oplossing in het verschiet ligt. Voor nu betekent het dat er hard gewerkt zal moeten worden om die oplossing zo snel mogelijk vorm te geven. Het advies voor een gezamenlijk woningmarkt- en locatieonderzoek wordt door de gemeenten en Provincie overgenomen. Dit wordt een belangrijke stap om te komen tot nieuwe regionale woningmarktafspraken voor Walcheren.

GEMEENTE VEERE

MIDDELBURG

GEMEENTE VLISSINGEN

Provincie Zeeland

GEMEENTE VEERE,
Regionale woningmarktafspraken
VRAAG- EN ANTWOORDLIJST

Waarom willen we een regionaal woningmarktonderzoek?
Het uitgevoerde onderzoek richt zich niet of onvoldoende op de kwalitatieve aspecten van te realiseren woningen, de afzetbaarheid van locaties (is er daadwerkelijk vraag naar?) en de effecten voor de bestaande woningvoorraad. Vandaar dat het eerste advies van de onderzoekers is om vervolgonderzoek te laten doen op dit onderdeel. Dat onderzoek willen we nu laten uitvoeren.

Betekent dit dat er in afwachting van de resultaten van het onderzoek nu niet meer gebouwd kan worden/er nu geen nieuwe initiatieven meer ontplooid kunnen worden?

Zeer afgewogen – eigen verantwoordelijkheid – gaat wellicht ten koste van toekomstige capaciteit. Het is aan de gemeenten om hier een keuze in te maken

Hoe gaan we om met nieuwe aanvragen?
Zie antwoord hierboven

Waarom nu?
Het is in vervolg op het onderzoek naar het gevoerde proces en te hanteren uitgangspunten voor nieuwe woningmarktafspraken dat vanuit de Universiteit Utrecht is uitgevoerd. Als het vervolgonderzoek is uitgevoerd zijn alle ingrediënten aanwezig om nieuwe woningmarktafspraken te maken

Hoeveel gaat dat kosten?
Nog niet bekend

Wat zijn de voordelen van een regionaal woningmarktonderzoek?

Gelden de resultaten van het onderzoek ook voor de harde plannen?
Woonbehoefte onderzoek kijkt vanuit woonbehoefte, ruimtelijke ordening. Vervolgens prioritering van locaties nav onderzoek. Daarna kan afweging gemaakt worden op basis van financiële afweging, al reeds afgerond, politieke afweging naast woon- en locatieonderzoek. Ook harde plannen die nog niet (volledig) gerealiseerd zijn worden in het onderzoek meegenomen.

Kun je deze nog ter discussie stellen?
Harde plancapaciteit kan zolang dit nog niet gerealiseerd is altijd ongedaan worden gemaakt als blijkt dat dit niet het programma of de locatie is waar kopers op zitten te wachten of als het ongewenste effecten heeft elders binnen de woningmarkt.

Wat is de bijdrage van de gemeente (inhoudelijk/financieel/strategisch)
We leveren de input die de onderzoekers nodig hebben. Het voorstel is tevens dat men gebruik gaat maken van een panel van lokale makelaars om (voorlopige) bevindingen te toetsen.

Wat doen we met specifieke locaties:
Bv Essenvelt
Er worden nu nog geen keuzes gemaakt voor diverse locaties. Eerst worden de resultaten vanuit het locatieonderzoek afgewacht.

Is er in Vlissingen financiële ruimte om woningen in te leveren (in verband met art. 12)

???

Hoe gaat het verder met de beroepsprocedure voor het bestemmingsplan Essenvelt
Dat ligt bij de Raad van State. Het is nog niet bekend wanneer dit behandeld zal worden.

Wordt de huizenkoper ook iets gevraagd? Of wordt alles voor hen beslist door onderzoekers en de gemeente?
Van het onderzoeksbureau wordt verwacht dat men niet met een theoretisch verhaal komt, maar echt kijkt naar de verschillende locaties die op Walcheren beschikbaar zijn en de vragen vanuit de markt hier ter plaatse. Het voorstel is dat het onderzoeksbureau gebruik gaat maken van een panel van lokale makelaars om (voorlopige) bevindingen te toetsen.

GEMEENTE VEERE,
Regionale woningmarktafspraken
VRAAG- EN ANTWOORDLIJST

Waarom willen we een regionaal woningmarktonderzoek?
Het uitgevoerde onderzoek richt zich niet of onvoldoende op de kwalitatieve aspecten van te realiseren woningen, de afzetbaarheid van locaties (is er daadwerkelijk vraag naar?) en de effecten voor de bestaande woningvoorraad. Vandaar dat het eerste advies van de onderzoekers is om vervolgonderzoek te laten doen op dit onderdeel. Dat onderzoek willen we nu laten uitvoeren.

Betekent dit dat er in afwachting van de resultaten van het onderzoek nu niet meer gebouwd kan worden/er nu geen nieuwe initiatieven meer ontplooid kunnen worden?

Nee. Er zijn afspraken gemaakt over lopende initiatieven die opgenomen zijn in de woningmarktafspraken van 2017. Zolang hiervan niet wordt afgeweken, kunnen deze initiatieven, doorgang vinden.
Hoe gaan we om met nieuwe aanvragen?
Zie antwoord hierboven

Waarom nu?
Het is in vervolg op het onderzoek naar het gevoerde proces en te hanteren uitgangspunten voor nieuwe woningmarktafspraken dat vanuit de Universiteit Utrecht is uitgevoerd. Als het vervolgonderzoek is uitgevoerd zijn alle ingrediënten aanwezig om nieuwe woningmarktafspraken te maken

Hoeveel gaat dat kosten?
Nog niet bekend

Wat zijn de voordelen van een regionaal woningmarktonderzoek?
Duidelijk is dat er sprake is van een regionale woningmarkt op Walcheren. Een kwalitatief woningmarktonderzoek op regionaal niveau geeft inzicht in de Walcherse woningmarkt (nieuwe en bestaande voorraad) voor de komende jaren en geeft de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de gemeenten hoe te handelen aangaande woningbouwprogrammering (o.a. prioritering).

Gelden de resultaten van het onderzoek ook voor de harde plannen?
In gezamenlijkheid moeten de onderzoekvragen nog geformuleerd worden. Dit is één van de vragen waar we het nog over moeten hebben.

Kun je deze nog ter discussie stellen?
Zie vorig antwoord.

Wat is de bijdrage van de gemeente (inhoudelijk/financieel/strategisch)
We leveren de input die de onderzoekers nodig hebben. Een mogelijkheid is gebruik te maken van een panel van lokale makelaars om (voorlopige) bevindingen te toetsen.

Wat doen we met specifieke locaties:
Bv Essenvelt
Er worden nu nog geen keuzes gemaakt voor diverse locaties. Eerst worden de resultaten vanuit het locatieonderzoek afgewacht.

Is er in Vlissingen financiële ruimte om woningen in te leveren (in verband met art. 12)

Vlissingen heeft afspraken met het rijk en de provincie omtrent het oplossen van de financiële problemen in Vlissingen. De afspraken omtrent de realisatie van woningbouw maken daar deel van uit. Vlissingen kan eigenstandig niet beslissen of er financiële ruimte is of zal ontstaan.

Hoe gaat het verder met de beroepsprocedure voor het bestemmingsplan Essenvelt
Dat ligt bij de Raad van State. Het is nog niet bekend wanneer dit behandeld zal worden.

Wordt de huizenkoper ook iets gevraagd? Of wordt alles voor hen beslist door onderzoekers en de gemeente?
Van het onderzoeksbureau wordt verwacht dat men niet met een theoretisch verhaal komt, maar echt kijkt naar de verschillende locaties die op Walcheren beschikbaar zijn en de vragen vanuit de markt hier ter plaatse. Een mogelijkheid is dat het onderzoeksbureau gebruik gaat maken van een panel van lokale makelaars om (voorlopige) bevindingen te toetsen.

Gemeenten en provincie waren het onderling niet eens. Wie heeft er nu gelijk gekregen van de onderzoekers?
De onderzoekers zijn niet op zoek gegaan naar het gelijk of ongelijk van de verschillende overheden. Ze laten zien dat er verschillende belangen zijn rond de woningmarktafspraken, waardoor het moeilijk is om tot gezamenlijke afspraken te komen.

De onderzoekers zeggen dat de provincie meer regie moet hebben over de woningmarktafspraken. Hoe kijken de gemeenten hier tegenaan?
Het is duidelijk dat er behoefte is aan regie op dit onderwerp. We zijn het erover eens dat die rol het beste door de provincie kan worden opgepakt, maar er moet wel voldoende ruimte blijven voor de eigen invulling door de gemeenten. De onderzoekers onderschrijven dit ook.

Het rapport zegt dat de prognose van de provincie voor de woningbouw heel hoog zit. Gaat u die verlagen?
Het is nog te vroeg om dat te zeggen, we gaan eerst het kwaliteits- en locatie onderzoek uitvoeren. Een gedetailleerde analyse van de bevolking- en huishoudensontwikkeling is daar een onderdeel van. Dat kan leiden tot een aanpassing van de prognose.

Waarom is het locatieonderzoek niet meteen uitgevoerd? Waarom komen jullie er nu pas achter dit uit te voeren?
Dit is één van de adviezen van de hoogleraren. Het vloeit dus voort uit het onderzoek van hen.

Wie gaat het vervolgonderzoek uitvoeren?
Dit moet nog nader bepaald worden. Er zal bij enkele bureaus een offerte worden opgevraagd.

Wanneer worden de resultaten verwacht? Zijn die bindend voor gemeenten of...?
Dit is afhankelijk van hoe snel het onderzoek kan worden uitgevoerd. Het onderzoek vergt zorgvuldigheid en vormt de basis voor de nieuwe woningmarktafspraken.

Wat levert het huidige onderzoek wel op?
Het onderzoek laat zien dat er verschillende belangen zijn rond de woningmarktafspraken, waardoor het moeilijk is om tot gezamenlijke afspraken te komen. Het rapport geeft inzicht in het feit dat nieuwe Walcherse woningmarktafspraken zowel ruimtelijke, financiële als markttechnische afwegingen vergt.

Het rapport zegt wel het een en ander over locaties. Geeft dat niet voldoende basis?

Het uitgevoerde onderzoek richt zich niet of onvoldoende op de kwalitatieve aspecten van te realiseren woningen, de afzetbaarheid van locaties en de effecten voor de bestaande woningvoorraad.

De onderzoekers stellen Essenvelt pas in laatste instantie te ontwikkelen. Hoe gaan jullie daar nu mee om? Verwachten jullie andere uitkomsten uit het vervolgonderzoek?
Het uitgevoerde onderzoek richt zich niet of onvoldoende op de kwalitatieve aspecten van te realiseren woningen, de afzetbaarheid van locaties en de effecten voor de bestaande woningvoorraad. Met dit aanvullende onderzoek zal een integrale afweging worden gemaakt en nieuwe woningmarktafspraken worden gemaakt. Bij deze afweging zal ook Essenvelt worden betrokken.

Regionale woningmarktafspraken Walcheren

Vragen en antwoorden n.a.v. het advies van Hooimeijer c.s.

Over het onderzoek van Hooimeijer

Gemeenten en provincie waren het onderling niet eens. Wie heeft er nu gelijk gekregen van de onderzoekers?
De onderzoekers zijn niet op zoek gegaan naar het gelijk of ongelijk van de verschillende overheden. Ze laten zien dat er verschillende belangen zijn rond de woningmarktafspraken, waardoor het moeilijk is om tot gezamenlijke afspraken te komen.

De onderzoekers zeggen dat de provincie meer regie moet hebben over de woningmarktafspraken. Hoe kijken de gemeenten hier tegenaan?
Het is duidelijk dat er behoefte is aan regie op dit onderwerp. We zijn het erover eens dat die rol het beste door de provincie kan worden opgepakt, maar er moet wel voldoende ruimte blijven voor de eigen invulling door de gemeenten. De onderzoekers onderschrijven dit ook.

Het rapport zegt dat de prognose van de provincie voor de woningbouw heel hoog zit. Gaat u die verlagen?
Het is nog te vroeg om dat te zeggen, we gaan eerst het kwaliteits- en locatie onderzoek uitvoeren. Een gedetailleerde analyse van de bevolking- en huishoudensontwikkeling is daar een onderdeel van. Dat kan leiden tot een aanpassing van de prognose.

Wat levert het huidige onderzoek wel op?
Het onderzoek laat zien dat er verschillende belangen zijn rond de woningmarktafspraken, waardoor het moeilijk is om tot gezamenlijke afspraken te komen. Het rapport geeft inzicht in het feit dat nieuwe Walcherse woningmarktafspraken zowel ruimtelijke, financiële als markttechnische afwegingen vergt.

Het rapport zegt wel het een en ander over locaties. Geeft dat niet voldoende basis?
Het uitgevoerde onderzoek richt zich niet of onvoldoende op de kwalitatieve aspecten van te realiseren woningen, de afzetbaarheid van locaties en de effecten voor de bestaande woningvoorraad.

Over het vervolgonderzoek (woningmarkt- en locatieonderzoek)

Waarom willen we een regionaal woningmarktonderzoek?
Het uitgevoerde onderzoek richt zich niet of onvoldoende op de kwalitatieve aspecten van te realiseren woningen, de afzetbaarheid van locaties (is er daadwerkelijk vraag naar?) en de effecten voor de bestaande woningvoorraad. Vandaar dat het eerste advies van de onderzoekers is om vervolgonderzoek te laten doen op dit onderdeel. Middelburg heeft al eerder een dergelijk onderzoek uitgevoerd. Dat onderzoek willen we nu voor heel Walcheren laten uitvoeren.

Waarom nu?
Het is een vervolg op het onderzoek naar het gevoerde proces en te hanteren uitgangspunten voor nieuwe woningmarktafspraken dat vanuit de Universiteit Utrecht is uitgevoerd. Als het vervolgonderzoek is uitgevoerd zijn alle ingrediënten aanwezig om nieuwe woningmarktafspraken te maken

Hoeveel gaat dat kosten?
Dat is nog niet bekend.

Wat zijn de voordelen van een regionaal woningmarktonderzoek?
Duidelijk is dat er sprake is van een regionale woningmarkt op Walcheren. Een kwalitatief woningmarktonderzoek op regionaal niveau geeft inzicht in de Walcherse woningmarkt (nieuwe en bestaande voorraad) voor de komende jaren en geeft de randvoorwaarden en uitgangspunten voor de gemeenten hoe te handelen aangaande woningbouwprogrammering (o.a. prioritering).

Gelden de resultaten van het vervolgonderzoek ook voor de harde plannen?
In gezamenlijkheid moeten de onderzoekvragen nog geformuleerd worden. Dit is één van de vragen waar we het nog over moeten hebben.

Kun je deze nog ter discussie stellen?
Zie vorig antwoord.

Wie gaat het vervolgonderzoek uitvoeren?
Dit moet nog nader bepaald worden. Er zal bij enkele bureaus een offerte worden opgevraagd.

Wanneer worden de resultaten verwacht? Zijn die bindend voor gemeenten of...?
Dit is afhankelijk van hoe snel het onderzoek kan worden uitgevoerd. Het onderzoek vergt zorgvuldigheid en vormt de basis voor de nieuwe woningmarktafspraken.

Wat is de bijdrage van de gemeente (inhoudelijk/financieel/strategisch)
We leveren de informatie die de onderzoekers nodig hebben e begeleiden samen met de provincie het onderzoek

Wordt de huizenkoper ook iets gevraagd? Of wordt alles voor hen beslist door onderzoekers en de gemeente?
Van het onderzoeksbureau wordt verwacht dat men niet met een theoretisch verhaal komt, maar echt kijkt naar de verschillende locaties die op Walcheren beschikbaar zijn en de vragen vanuit de markt hier ter plaatse. Een mogelijkheid is dat het onderzoeksbureau gebruik gaat maken van een panel van lokale makelaars om (voorlopige) bevindingen te toetsen.

Waarom is het locatieonderzoek niet meteen uitgevoerd? Waarom komen jullie er nu pas achter dit uit te voeren?
Dit is één van de adviezen van de hoogleraren. Het vloeit dus voort uit het onderzoek van hen.

Over lopende plannen

Betekent dit dat er in afwachting van de resultaten van het onderzoek nu niet meer gebouwd kan worden/er nu geen nieuwe initiatieven meer ontplooid kunnen worden?
Nee. Er zijn afspraken gemaakt over lopende initiatieven die opgenomen zijn in de woningmarktafspraken van 2017. Zolang hiervan niet wordt afgeweken, kunnen deze initiatieven, doorgang vinden.

Hoe gaan we om met nieuwe aanvragen?
Zie antwoord hierboven

Wat doen we met specifieke locaties:
Bv Essenvelt
Er worden nu nog geen keuzes gemaakt voor diverse locaties. Eerst worden de resultaten vanuit het locatieonderzoek afgewacht.

Hoe gaat het verder met de beroepsprocedure voor het bestemmingsplan Essenvelt
Dat ligt bij de Raad van State. Het is nog niet bekend wanneer dit behandeld zal worden.

De onderzoekers stellen Essenvelt pas in laatste instantie te ontwikkelen. Hoe gaan jullie daar nu mee om? Verwachten jullie andere uitkomsten uit het vervolgonderzoek?
Het uitgevoerde onderzoek richt zich niet of onvoldoende op de kwalitatieve aspecten van te realiseren woningen, de afzetbaarheid van locaties en de effecten voor de bestaande woningvoorraad. Met dit aanvullende onderzoek zal een integrale afweging worden gemaakt en nieuwe woningmarktafspraken worden gemaakt. Bij deze afweging zal ook Essenvelt worden betrokken.

Is er in Vlissingen financiële ruimte om woningen in te leveren (in verband met art. 12)
Vlissingen heeft afspraken met het rijk en de provincie omtrent het oplossen van de financiële problemen in Vlissingen. De afspraken omtrent de realisatie van woningbouw maken daar deel van uit. Vlissingen kan eigenstandig niet beslissen of er financiële ruimte is of zal ontstaan.