Samenwerking de Bevelanden

Gedeputeerde Staten van Zeeland
Postbus 6001
4330 LA MIDDELBURG

Uw kenmerk : -
Uw brief van : -
Behandeld door [redacted]
Doorkiesnummer [redacted]

Zaaknummer : Z25.042026
Documentnummer : D25.683681
Bijlagen : 4
Heinkenszand, 22 DEC. 2025

Onderwerp: Aanbieding regionale woonafspraken regio De Bevelanden 2025

Geacht college,

Namens de gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal, bieden wij u hierbij de regionale woonafspraken 2025 regio De Bevelanden aan. Met deze aanbieding geven wij uitvoering aan de verplichting uit de Omgevingsverordening Zeeland om regionale woonafspraken vast te stellen binnen één jaar na inwerkingtreding van artikel 5.10. In deze eerste cyclus is gekozen voor een pragmatische werkwijze. Dat betekent dat wij in dit document de bouwstenen aanleveren die beschikbaar zijn om zoveel mogelijk te voldoen aan de vereisten voor de regionale woonafspraken.

De Omgevingsverordening schrijft onder meer voor dat regionale woonafspraken inzicht geven in de kwantitatieve woningbouwopgave voor de komende vijf en tien jaar. Deze gegevens zijn opgenomen in de planmonitor wonen. De weergegeven woningbouwprojecten in de planmonitor bevatten alle relevante kenmerken van de plannen, waaronder de planstatus, aantallen, realisatietermijnen, de ligging binnen of buiten stedelijk gebied en informatie over betaalbaarheid en woningtype. Vertrouwelijke plannen zijn ook als zodanig weergegeven en alleen inzichtelijk voor de provincie.

Ook verlangt artikel 5.10, vierde lid, van de Omgevingsverordening dat alle harde plannen die vijf jaar of langer in de plancapaciteit staan, opnieuw worden beoordeeld. Deze heroverweging is door de gemeenten zorgvuldig uitgevoerd. Voor ieder plan ouder dan vijf jaar is vastgesteld of het wordt uitgevoerd, aangepast of geschrapt. De uitkomsten hiervan zijn opgenomen in een afzonderlijke bijlage 1. Voor plannen die worden behouden maar nog niet tot realisatie komen, is beknopt weergegeven waarom behoud gerechtvaardigd is.

Voor de kwalitatieve woningbouwopgave in de regio hebben wij als vijf Bevelandse gemeenten gezamenlijk de Woon(zorg)visie De Bevelanden 2024 -2028 (mei 2024). Deze visie legt voor de komende jaren (tot en met 2028) onze doelen vast voor verschillende opgaven voor wonen en wonen en zorg. En vormt daarmee een kader voor de kwalitatieve invulling van de regionale woningbouwprogrammering. De visie treft u als bijlage bij deze brief aan. De mate waarin wordt voorzien in sociale huur, middenhuur, betaalbare koop, nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen, zijn opgenomen in de planmonitor wonen.

Als uitwerking van onze Woon(zorg)visie stelden wij ook de Raamovereenkomst Prestatieafspraken De Bevelanden 2025 – 2028 (juni 2025). De raamovereenkomst legt voor de komende vier jaar de afspraken voor de samenwerking en de uitvoering van het beleid voor wonen en voor wonen en zorg vast. Naast afspraken met woningcorporatie Beveland Wonen en huurdersvereniging De Bevelanden zijn voor het eerst afspraken gemaakt met zorgorganisaties. Gezamenlijk werken de partijen de komende jaren aan de invulling van de opgaven voor wonen en zorg voor ouderen en inwoners die beschermd of begeleid wonen. De raamovereenkomst treft u als bijlage bij deze brief aan.

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten hebben de vijf Bevelandse gemeenten de notitie ‘regionale afspraken huisvesting arbeidsmigranten’ (mei 2020) vastgesteld. Wij werken aan een herijking van dit beleidskader. De notitie treft u als bijlage bij deze brief aan.

Een belangrijk onderdeel van de regionale verantwoordelijkheid betreft het toekomstbestendig maken van de bestaande woningvoorraad. In onze regio wordt al uitvoering gegeven aan maatregelen op het gebied van levensloopgeschiktheid, verduurzaming en het verbeteren van de kwaliteit van buurten en wijken. Deze inzet vindt plaats binnen de kaders van de vastgestelde Woon(zorg)visie De Bevelanden 2024 -2028.

Voor de plannen buiten stedelijk gebied is rekening gehouden met de instructieregels in artikel 5.11e van de Omgevingsverordening. Dergelijke ontwikkelingen binnen de regio zijn opgenomen in de planmonitor en is geborgd dat hierover regionale overeenstemming is.

Wij verzoeken u hierbij de regionale woonafspraken 2025 voor onze regio vast te stellen. Dit stelt ons als vijf gemeenten in staat lokale plannen en bestemmingsprocedures rechtmatig te baseren op een gedragen regionaal kader.

Met vriendelijke groet,

namens Samenwerking de Bevelanden

, voorzitter Samenwerking De Bevelanden

Bijlagen

Bijlage 1. Overzicht harde plannen ouder dan vijf jaar

Bijlage 2: Beleidskaders

a. Woon(zorg)visie De Bevelanden 2024 -2028 (mei 2024).
b. Raamovereenkomst Prestatieafspraken De Bevelanden 2025 – 2028 (juni 2025)
c. Notitie 'regionale afspraken huisvesting arbeidsmigranten' (mei 2020).

Plannaam	Plaatsnaam	Gemeente	Nieuwbouw	Behouden	Aanpassen	Schrappen	Toelichting
Borssele, Stadshoek	Borssele	Borsele	7	7			Afronding plan.
Heinkenszand, Noordzak III (woonwerkkavels)	Heinkenszand	Borsele	4	4			Afronding plan.
Hoedekenskerke, De Honte 1 en 2	Hoedekenskerke	Borsele	2		3		Worden 3 betaalbare woningen.
Lewedorp, West-Kraaijertpolder	Lewedorp	Borsele	3	3			Afronding plan.
Nieuwdorp, Lancaster	Nieuwdorp	Borsele	1	1			Afronding plan.
Ovezande, Nieuwstraat	Ovezande	Borsele	8	8			Afronding plan.
Ovezande, Plataanweg Noord-West	Ovezande	Borsele	15	15			Afronding plan.
's-Gravenpolder Oostgaarde	's-Gravenpolder	Borsele	12	12			Afronding plan.
's-Heerenhoek, De Blikken II 2e fase	's-Heerenhoek	Borsele	10	12			Afronding plan.
's-Heerenhoek, 's-Heerenbosch	's-Heerenhoek	Borsele	5	5			Kavels in de verkoop.
Herstructurering Verzetsheldenbuurt	Goes-Oost	Goes	55	55			Opgeleverd 2025
Meestoof	Wilhelminadorp	Goes	5				Gereed.
Kapelle Zuidhoek fase 3	Kapelle	Kapelle	85	85			Plan wordt uitgevoerd en naar verwachting in 2026 afgerond.
Landgoed Schore	Schore	Kapelle	6		16		Wijzigingsplan uit 2011 is achterhaald.
Colijnsplaat (<5 woningen, Beatrix/Rozen/Oost-Kerk)	Colijnsplaat	Noord-Beveland	4	4			In aanbouw.
Kamperland Campervelden	Kamperland	Noord-Beveland	3	1			Gereed.
Kamperland Havenkanaal	Kamperland	Noord-Beveland	4	4			Plan wordt nog uitgevoerd.
Kamperland Kogelhoflaan	Kamperland	Noord-Beveland	3	3			Plan wordt nog uitgevoerd.
Kamperland, havenweg, jachthaven	Kamperland	Noord-Beveland	8	8			Vergunningaanvraag in voorbereiding.
Kats Kreekpad	Kats	Noord-Beveland	6	6			Vergunningaanvraag in voorbereiding.
Kortgene (<5 woningen, Julianastraat & Torendijk)	Kortgene	Noord-Beveland	4	2			Vergunningaanvraag in voorbereiding.
Kortgene, Botterlaan	Kortgene	Noord-Beveland	18	18			In aanbouw.
Wissenkerke Akkerrand	Wissenkerke	Noord-Beveland	10	10			Gereed.
Wissenkerke Sportvelden	Wissenkerke	Noord-Beveland	30	30			Gereed.
Kruiningen Kruse Veer	Kruiningen	Reimerswaal	9	9			In aanbouw.

Woon(zorg)visie de Bevelanden

2024-2028

Een regionale visie op wonen voor de vijf Bevelandse gemeenten



Samenwerking de Bevelanden

Vitaal · Innovatief · Sterk

Onderdeel van het volkshuisvestingprogramma

Gemeenteraden

De woon(zorg)visie is in de vijf Bevelandse gemeenten vastgesteld door de gemeenteraden:

GEMEENTE Reimerswaal

26 maart 2024

gemeente Goes

11 april 2024

gemeente BORSELE

4 april 2024

gemeente Kapelle

16 april 2024

gemeente noord-beveland

18 april 2024



Inhoud

Voorwoord	4
Inleiding	5
Analyse huidige situatie & ontwikkelingen	6
Thema Nieuwbouw	11
Thema (Ouderen)zorg	14
Thema Aandachtsgroepen	19
Thema Bestaande voorraad & toekomstbestendigheid	23
Thema Betaalbaarheid	27
Bijlage: woonvormen tussen Wmo - Wlz	32
Bijlage: energielabels	32
Bijlage: definities	33



Voorwoord



Beste lezer,

Voor u ligt de nieuwe regionale Bevelandse woon(zorg)visie.
De gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal werken als regio de Bevelanden op het beleidsveld wonen nu al meer dan 10 jaar intensief samen!
In deze woon(zorg)visie leggen we gezamenlijk ambities vast op het gebied van volkshuisvesting voor de komende jaren.

Onze regio kenmerkt zich door haar uitgestrektheid en nabijheid van het water. Je vindt hier goede leefomstandigheden. Inwoners voelen zich sterk verbonden met hun woonplaats en iedere Bevelandse gemeente heeft een eigen identiteit en cultuur. Met ons regionale woonbeleid willen we bijdragen aan het behoud van deze diversiteit en willen we zorgen voor een flexibele een duurzame woningvoorraad. Een voorraad die aansluit bij de woonbehoeftes van onze huidige en nieuwe inwoners, voor nu en in de toekomst. We willen onze hechte gemeenschappen behouden, en tegelijkertijd een open samenleving zijn.

De ambities in deze visie zijn tot stand gekomen in samenwerking met verschillende stakeholders, zoals de woningcorporaties, de huurdersvereniging, ontwikkelaars, makelaars en met de zorgorganisaties die actief zijn in onze regio.

We verwachten dat het aantal inwoners in onze regio de komende jaren blijft toenemen. Economisch staan we er goed voor, het aantal banen is de afgelopen jaren gestaag toegenomen. We bouwen voor deze groei. Daarnaast zien we ook andere uitdagingen in onze woningmarkt. In vergelijking met andere Nederlandse gemeenten, vergrijst onze bevolking relatief snel. We willen voor onze ouderen daarom dat er voldoende geschikte woningen zijn om zelfstandig te blijven wonen, indien nodig met zorg die thuis kan worden geleverd. Daarom leggen we in deze nieuwe woon(zorg)visie nadruk op het thema wonen & zorg.
Andere thema's die we in deze visie behandelen zijn nieuwbouw, de huisvesting van aandachtsgroepen, betaalbaarheid, en de toekomstbestendigheid van onze woningvoorraad.

Deze visie schetst voor ons de kaders voor de komende vijf jaar. Voor de uitwerking hebben we een regionaal uitvoeringsprogramma opgesteld. Regionaal en gemeentelijk wordt hier de komende tijd invulling aan gegeven.



Maarten Both
Bestuurlijk voorzitter Actielijn Wonen de Bevelanden
Wethouder Wonen gemeente Reimerswaal

Inleiding

Deze Bevelandse Woon(zorg)visie is opgesteld door de vijf gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal. Sinds de huidige regionale woonvisie van 2019, zijn zowel de nationale beleidscontext, de situatie op de woningmarkt, als de woonbehoeftes van onze inwoners veranderd. De nieuwe visie bevat een analyse en ambitie voor de verschillende thema's:

- Nieuwbouw
- (Ouderen)zorg
- Aandachtsgroepen
- Bestaande bouw & toekomstbestendigheid
- Betaalbaarheid

De woon(zorg)visie is een kader stellende visie die per gemeente uitgewerkt wordt, maar vaststelt wat de vijf gemeenten samen moeten bereiken. Ons regionale uitvoeringsprogramma bevat doelstellingen om de ambities tot stand te brengen. Lokaal kan de gemeente zelf nadere invulling geven aan de doelstellingen.
Onze regio vergrijst. Thuis zorg kunnen ontvangen wordt steeds belangrijker voor mensen. Daarom komt het thema wonen & zorg nadrukkelijk naar voren in onze visie. De vijf gemeenten werken samen binnen Samenwerking de Bevelanden. Dit is een samenwerkingsverband op het gebied van wonen, werken en recreëren. Binnen de Actielijn Wonen in de Bevelanden, hebben de vijf gemeenten voor het eerst gezamenlijk een regionale woonvisie vastgesteld in 2019. De woon(zorg)visie is een actualisatie van deze vorige woonvisie. De nieuwe woon(zorg)visie vormt een belangrijke bouwsteen om in samenwerking met ontwikkelaars tot goede woningbouwplannen te komen. Daarnaast vormt de visie de basis om met de woningcorporaties prestatieafspraken te maken over de opgaven voor de sociale huursector.

Participatietraject woon(zorg)visie

De woon(zorg)visie is een integraal document, waarbij een diverse groep belanghebbenden is betrokken en bevraagd. We streven naar breed gedragen ambities binnen onze regio. Zowel onder de partijen die we betrekken bij de thema's als onder onze inwoners. We kijken hierbij ook naar projecten die zich afspelen op Zeeuws niveau, zoals bijvoorbeeld het Burgerberaad georganiseerd door de Zeeuwse Zorg Coalitie, en het Jongerenparlement over wonen van de provincie Zeeland van november 2022. Er zijn bij de totstandkoming van deze woon(zorg)visie diverse stakeholderbijeenkomsten georganiseerd. Zo is er bijvoorbeeld eind juni een eerste Bevelands 'bestuurlijk regieoverleg woonzorgopgave senioren' geweest. Hierbij hebben we samen met de bestuurders van o.a. Beveland Wonen, het CZ Zorgkantoor en een vertegenwoordiging van de Bevelandse zorginstellingen voor ouderen een eerste aanzet gedaan voor het opstellen van ambities voor de woonzorgopgave voor senioren in onze regio. Deze aanpak willen wij ook opzetten met de GGZ- en Beschermd wonen instellingen en gehandicaptenzorg. Hiernaast nodigden we Beveland Wonen, de Huurdersvereniging de Bevelanden en de koepels van ontwikkelaars, bouwers en makelaars uit voor stakeholderbijeenkomsten.

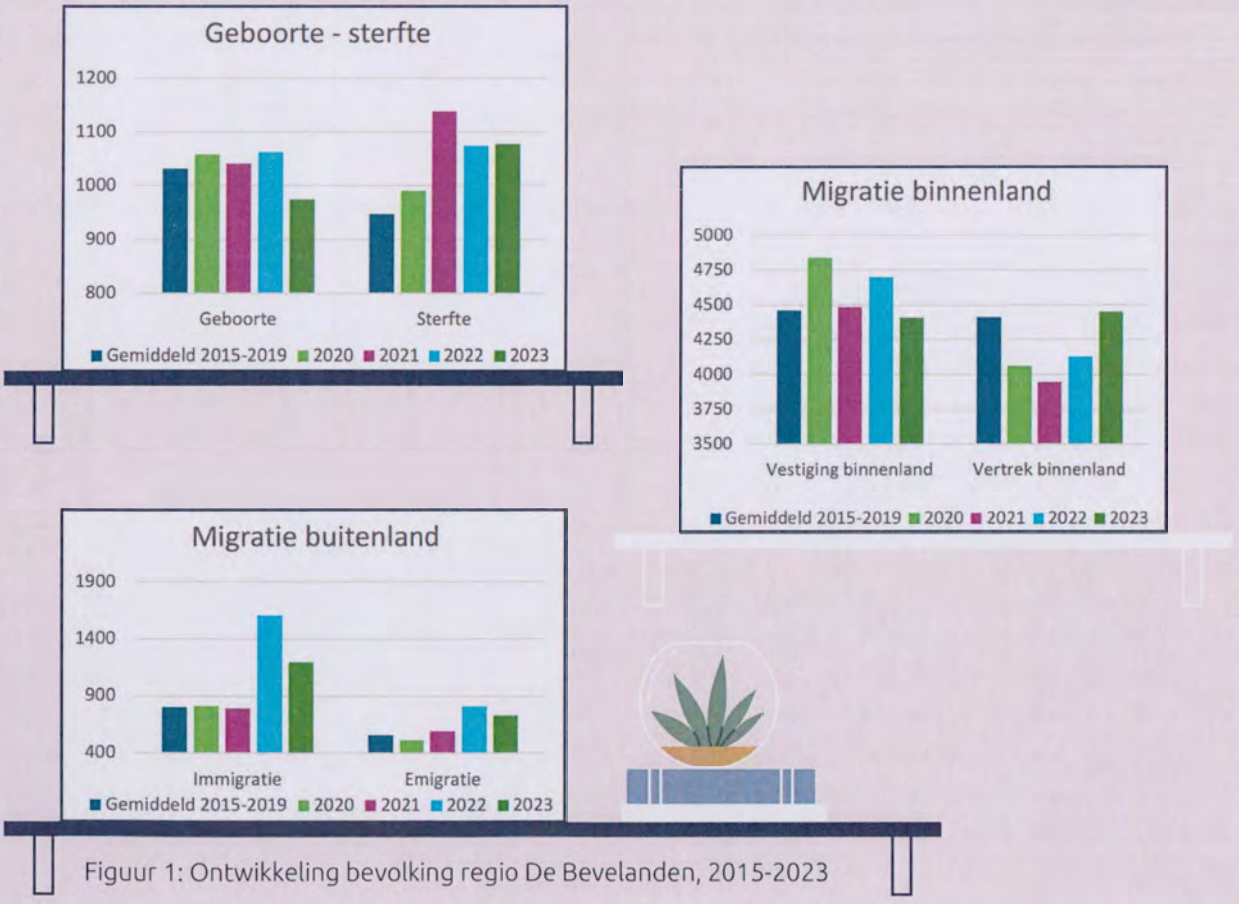
Ook binnen en tussen de vijf gemeenten is ingezet op meer samenwerking en een integrale benadering. Tussen de taakvelden wonen, duurzaamheid en het sociaal domein vindt structureel overleg plaats over de gezamenlijke opgaven die op de regio afkomen. Om te sturen op de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen kunnen gemeenten juridische instrumenten inzetten ter ondersteuning van beleid. In deze woon(zorg)visie komen in te zetten instrumenten op verschillende onderdelen terug. Naast deze concrete voorstellen is het zaak voor de regio om te onderzoeken bij welke sturingsinstrumenten we gezamenlijk moeten optrekken. Dat is in sommige gevallen wenselijk, om een waterbedeffect na het implementeren van maatregelen te voorkomen. De woningmarkt stopt immers niet bij de gemeentegrenzen.

Analyse huidige situatie & ontwikkelingen

Stand van zaken op de woningmarkt

De vijf Bevelandse gemeenten functioneren als één woningmarkt. Veel verhuisbewegingen van onze inwoners vinden binnen de regio plaats. De afgelopen jaren is de situatie op de Bevelandse woningmarkt sterk veranderd. Steeds meer inwoners hebben moeite om een woonruimte te vinden. Daarnaast wonen sommige inwoners in een woning die niet goed past bij hun woonbehoefte. De demografische ontwikkeling, de stijging van de bouwkosten en de prijsontwikkeling van de bestaande woningen hebben op dit moment veel invloed op de Bevelandse woningmarkt. De gemiddelde verkoopprijs van bestaande koopwoningen in elk van de vijf gemeenten is met meer dan 30 % toegenomen tussen 2017 en 2022.

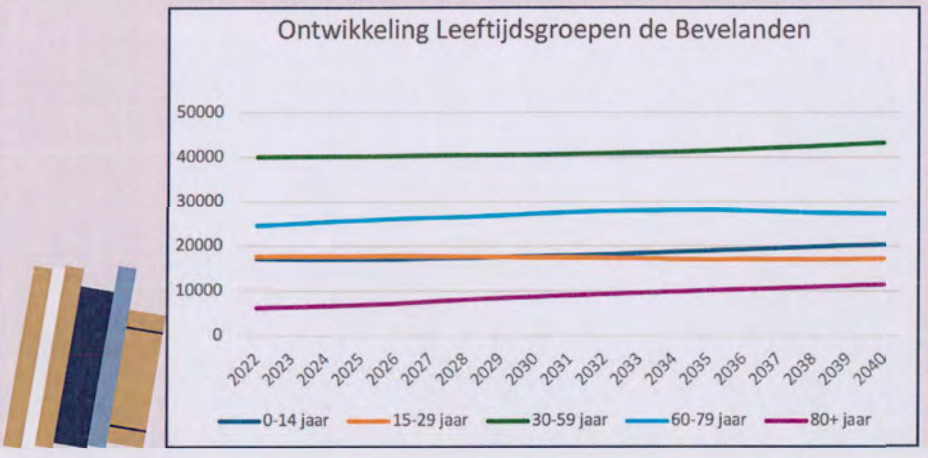
Regio de Bevelanden is de afgelopen jaren qua bevolking gegroeid tot 107.000 inwoners in januari 2024. De verwachting is dat de bevolkingsgroei zich de komende jaren doorzet. De groei is onder andere het gevolg van een relatief goede economische uitgangspositie, waardoor het aantal banen is gestegen in onze regio.We zien wel veranderingen in die bevolkingsgroei. Sinds 2021 is er sprake van een hoger aantal sterftegevallen dan geboortes in onze regio. We hebben dus te maken met een negatieve natuurlijke aanwas. De motor achter de bevolkingsgroei is dan ook buitenlandse en binnenlandse migratie; er vestigen zich hier meer mensen, dan dat er vertrekken. Buitenlandse migratie zijn met name mensen uit andere Europese landen. Voor binnenlandse migratie zien we dat vooral mensen uit andere Zeeuwse gemeenten, de provincie Zuid-Holland en Noord-Brabant naar de regio de Bevelanden verhuizen.



Figuur 1: Ontwikkeling bevolking regio De Bevelanden, 2015-2023

Bovengemiddelde vergrijzing

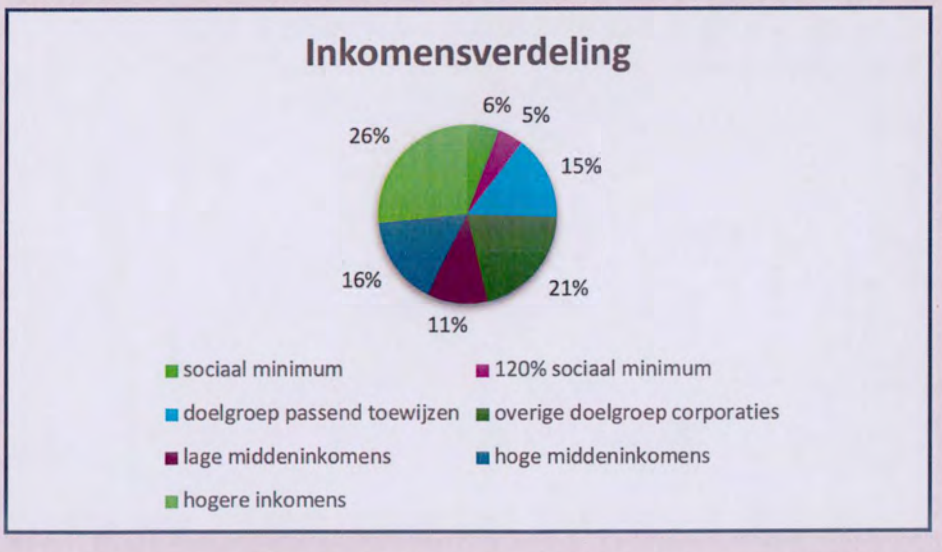
De vergrijzing van de bevolking en de toename van 65+'ers gaat in Zeeland sneller dan het gemiddelde van Nederland. In de Bevelanden verschuift het zwaartepunt van de bevolking ook naar 65+ huishoudens. Zoals de volgende figuur laat zien, zit de groei met name in de groep met 80+'ers. Hierdoor groeit de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren, al dan niet met een zorgvraag.



Figuur 2: Ontwikkeling bevolking regio De Bevelanden, 2022-2040

Huishoudens naar inkomensklasse

Hieronder (figuur 3) staat de inkomensverdeling van onze huishoudens. In vergelijking met 2019, is het aandeel huishoudens wat onder de doelgroep van de corporaties valt wat groter. Nu is dat 47% van de huishoudens, toen was dat rond de 42%. Dit heeft deels te maken met een wijziging van de definitie van de doelgroep. (In de bijlage staat een beschrijving van wat verstaan wordt onder de verschillende inkomensklassen.) Ook speelt vergrijzing een rol. Zo bestaat bijvoorbeeld een deel van de doelgroep van de corporaties uit ouderen die met pensioen zijn gegaan (en een relatief laag inkomen hebben). In het thema betaalbaarheid komt de inkomensverdeling terug.



Figuur 3: Inkomensverdeling Bevelanden (prijspeil 2022) InFact rapport (2023) blz. 25

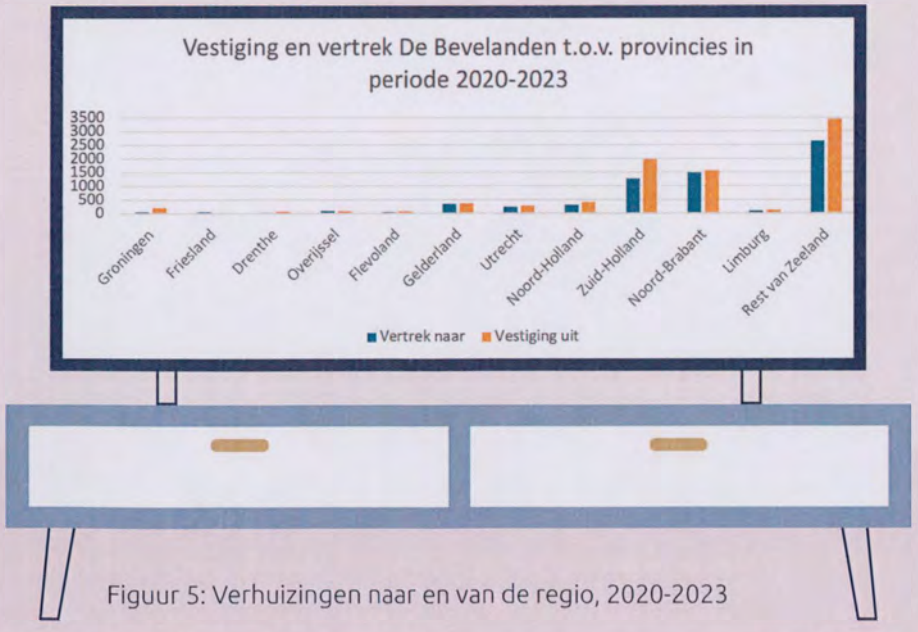
Resultaten in de nieuwbouwopgave

In 2019 hebben we als Bevelandse gemeenten nieuwe woningmarkt¬afspraken gemaakt voor de periode 2020-2030. Na 4 jaar (2020, 2021, 2022 en 2023) is ongeveer twee- derde van deze afspraken gerealiseerd. De afgelopen jaren zijn bijna 530 nieuwbouwwoningen per jaar opgeleverd. Door nieuwbouw en de overige toevoegingen, minus de sloop, is de woningvoorraad in de periode 2020 tot en met 2023 met bijna 1600 woningen toegenomen.

Ontwikkeling woningvoorraad 2020-2030	Capaciteit Woningmarktafspraken 2020-2030	Nieuwbouw	Sloop	Overige toevoeging, onttrekking	Saldo voorraad	Voorraad 31 december 2023
Borsele	482	381	116	13	278	10099
Goes	1365	987	333	48	702	19255
Kapelle	441	134	31	17	120	5523
Noord-Beveland	493	296	22	66	340	4800
Reimerswaal	409	318	256	64	126	9424
De Bevelanden	**3190**	**2116**	**758**	**208**	**1566**	**49101**

Figuur 4: Ontwikkeling woningvoorraad regio De Bevelanden, 2020-2023

De woningvoorraad op de Bevelanden bestond op 1 januari 2024 uit 49.101 woningen. Hiervan is het grootste deel koop, zo'n 68%. 23% zijn huurwoningen in bezit van woningcorporaties en 9% van de woningvoorraad is particuliere huur. De krapte op de Bevelandse woningmarkt valt vergeleken met andere Nederlandse regio's mee. Toch hebben we ook hier te maken met een toenemende druk op de woningmarkt. Het gaat dan om een tekort aan zowel koop- als huurwoningen. In hoofdstuk 3 gaan we in op de vraag van verschillende aandachtsgroepen. De figuur hieronder laat zien hoe de vestiging en vertrek- bewegingen van de Bevelanden zijn verdeeld tussen 2020-2023. Vanuit andere Zeeuwse gemeenten komen er bijvoorbeeld relatief meer mensen in de Bevelanden wonen, dan dat er naar de rest van Zeeland verhuizen. Ook uit de provincie Zuid – Holland is er sprake van een positief vestigingssaldo.



Figuur 5: Verhuizingen naar en van de regio, 2020-2023

Landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidscontext

Nationale Woon- en Bouwagenda

In 2022 heeft de Rijksoverheid de Nationale Woon- en Bouwagenda geïntroduceerd (NWBA). Deze agenda bevat op het gebied van volkshuisvesting drie hoofddoelen: de bouw van 900.000 woningen tot 2030, betere betaalbaarheid door een goede aansluiting tussen woonlasten en inkomens, en het hebben van voldoende woningen voor bepaalde aandachtsgroepen in de samenleving.

Zeeuwse Woondeal

Als uitwerking van de NWBA is in maart 2023 de Zeeuwse Woondeal ondertekend. Hierin hebben het Rijk, provincie Zeeland en de dertien Zeeuwse gemeenten afspraken vastgelegd over de ontwikkeling van de woningvoorraad tot en met 2030. Uitgangspunt hierbij is dat elke gemeente zijn 'fair share' van de opgave op zich neemt, met specifieke doelstellingen per thema. Voor het thema betaalbaarheid wordt er bijvoorbeeld naar gestreefd dat twee-derde van de nieuwe woningen betaalbaar is. Voor de woonregio Zeeland komt dat neer op de realisatie van ongeveer 10.000 betaalbare huur- en koopwoningen in de periode tot en met 2030. Voor het thema van de woningbouw voor ouderen, gaat de Woondeal uit van het realiseren van 6.800 nul-treden woningen en 1.600 woningen in geclusterde woonvormen. De vertaling hiervan naar Bevelandse aantallen wordt in de volgende hoofdstukken per thema uitgewerkt.

Wet versterking regie op de volkshuisvesting

Eén van de juridische instrumenten voor de uitvoering van de NWBA is de in voorbereiding zijnde 'Wet versterking regie op de volkshuisvesting'. Het doel van deze wet is overheden meer regie te geven om de uitdagingen die de woonopgave met zich meebrengt aan te pakken met juridische instrumenten. Deze wet zal naar verwachting eind 2024 in werking treden. In deze woon(zorg)visie sorteren we voor op de mogelijkheden en verplichtingen die deze wet met zich meebrengt.

Woon(zorg)visie

Het Rijk spoort gemeenten aan om regionaal afgestemde woon(zorg)visies te maken. De woon(zorg)visie beschrijft de plannen voor de komende vijf jaar. Hierin moet naast de thema's betaalbaarheid en huisvesting aandachtsgroepen, een grotere nadruk komen te liggen op de uitdagingen op het gebied van wonen en zorg. Het in kaart brengen van deze uitdagingen is een uitwerking van landelijke programma's uit de NWBA als een 'Een thuis voor iedereen' (waarin de aandachtsgroepen zijn benoemd) en 'Wonen en zorg voor ouderen'. Vanaf 2026 wordt de woon(zorg)visie onderdeel van het verplichte Volkshuisvestingsprogramma dat onderdeel uitmaakt van de beleidscyclus onder de Omgevingswet die sinds 1 januari 2024 in werking is. Met deze nieuwe wet worden een aantal bestaande wetten ook gewijzigd, zoals de Woningwet en de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), waardoor er nu in het Wmo-beleidsplan een verbinding wordt gelegd met het volkshuisvestingsprogramma.

Regionale & gemeentelijke beleidscontext

In 2021 hebben de vijf Bevelandse gemeenten in het kader van de regionale samenwerking gezamenlijk de actielijn 'Beweging op de Bevelandse woningmarkt' opgezet. Deze actielijn is vooral gericht op concrete maatregelen om de slaagkansen van jongeren en starters te vergroten, meer geschikte woon(zorg) voorzieningen voor senioren te bieden en het stimuleren van de verduurzaming van de bestaande woningvoorraad. Een concreet voorbeeldproject is de realisatie van 450 flexibele wooneenheden voor jongeren, starters, statushouders en andere spoedzoekers. Daarnaast wordt binnen de actielijn ingezet op versnelling van de woningbouw.

Deze nieuwe Bevelandse woon(zorg)visie is de opvolger van de Woonvisie Regio De Bevelanden 2019-2030. Dat betekent dat dit document ook de basis vormt voor de nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties.

In de coalitieakkoorden (soms 'raadsagenda' of 'raadscontourennota' genoemd) hebben de vijf Bevelandse gemeenten de volgende punten op het gebied van wonen opgenomen.

- De gemeente **Goes** spreekt binnen haar coalitieprogramma en raadsagenda de behoefte uit aan minimaal één nieuwe uitbreidingswijk. En de behoefte om passende woningen te bouwen voor iedereen, woningbouw te versnellen en alternatieve woonvormen (tiny houses etc.) te stimuleren. Ook wil Goes samen met Beveland Wonen kijken naar sociale huur.
- **Borsele** spreekt in haar Bestuursprogramma 2022-2026 van het realiseren van een behoeftepeiling, zelfbewoningsplicht en gedifferentieerd grondbeleid. Als senioren kunnen doorstromen naar een op maat gesneden (huur)woning waar ook zorg wordt geboden, dan ontstaat er voor de andere groepen ruimte.
- In **Reimerswaal** spreekt men vooral van aandacht voor seniorenwoningen, aangevuld met ruime gezinswoningen, daarnaast kleinschalige projecten voor starters.
- **Kapelle** ziet graag in nieuwbouwplannen aandacht voor sociale huur, middenhuur, levensloopbestendige woningen en woningen voor gezinnen/starters/alleenstaanden. Verder aandacht voor doorstroming voor ouderen, de huisvesting van statushouders, en het weren van investeerders met winst als doel.
- **Noord-Beveland** wil tenslotte graag woonmogelijkheden in alle kernen behouden en voor alle doelgroepen mogelijk maken. Ook wil de gemeente experimenteren met nieuwe woonvormen en een verduurzamingslag maken in de bestaande woningvoorraad.



Thema Nieuwbouw

De Bevelanden streeft naar evenwicht in vraag en aanbod op de woningmarkt. De verwachte huishoudensgroei is de belangrijkste onderlegger voor het regionale woningbouwprogramma en de Woondeal die we met de provincie Zeeland en de Rijksoverheid hebben gesloten. Het realiseren van de doelstellingen uit de Woondeal, met behoud van bestaande kwaliteiten en de regionale identiteit, blijft één van de belangrijkste opgaven in ons woonbeleid.

Onze ambitie: "We bouwen gecontroleerd, met aandacht voor het wegwerken van actuele tekorten. Hierbij volgen we de ambities van de Woondeal"

1) We houden ons aan de ambities van de Woondeal, en zorgen ervoor dat we jaarlijks bijdragen aan de ambitie voor 2030. We monitoren onze voortgang.
2) Van de totale woningbouwproductie is 30% sociale huur. We ontwikkelen geen nieuwe woonwijken vanaf 50 woningen zonder sociale huurwoningen.
3) We hanteren aanpasbare bouw als norm voor ons nieuwbouwprogramma met uitzondering van huisvesting specifiek voor aandachtsgroepen, innovatieve/collectieve woonvormen en transformatie. We werken met het uitvoeringsprogramma de borging en de monitoring verder uit.
(In de bijlage van deze woon(zorg)visie is een lijst met begrippen van woon-zorg vormen toegevoegd)
4) We faciliteren innovatieve en collectieve woonvormen. We bouwen voort op ons flexwoon-project, met een uitbreiding in de huursector en een mogelijke pilot voor flexwoningen in de koopsector.
5) In plannen gericht op het toevoegen van woningen houden we rekening met klimaatadaptatie en stimuleren we circulaire/ biobased bouwprincipes en modulaire bouwconcepten.

Woondeal

De behoefte aan nieuwe woningen blijft de komende tijd hoog. In onze regio wordt een groei verwacht van 4.000 tot 4.500 huishoudens tussen 2022 en 2030. Onze regio groeit daarmee in deze periode naar meer dan 50.000 huishoudens. In de Zeeuwse Woondeal is vastgelegd dat we bouwen voor deze groei, voor het inlopen van tekorten en het creëren van ruimte voor herstructurering. Onze ambitie is daarom om 5.500 nieuwe woningen te realiseren in de periode tot en met 2030. Van deze nieuwe woningen is 30% sociale huur.

Het Rijk heeft de regie op de volkshuisvesting weer gepakt. De provincie krijgt een belangrijke toezichthoudende rol. Zoals besproken in het vorige hoofdstuk, stellen het Rijk en de provincie kwantitatieve en kwalitatieve eisen aan nieuwbouw. Deze eisen zijn opgenomen in de Woondeal. De gemeenten zijn aan zet om de Woondeal uit te voeren. De ambities uit de Woondeal zijn het uitgangspunt in ons nieuwbouwprogramma. We monitoren jaarlijks de Woondeal en sturen waar nodig bij in overleg met het Rijk en de provincie.

Behoefte

De Bevelanden is een echte 'koop'-regio. De woningmarkt op de Bevelanden bestaat momenteel voor het grootste deel uit koopwoningen (68%). Daarnaast is er vooral gereguleerde huur vanuit de woningcorporaties (23%), en nog een klein deel particuliere huur (9%). Deze percentages verschillen sterk per gemeente. Zo kent de gemeente Noord-Beveland bijvoorbeeld relatief veel meer koopwoningen dan de gemeente Goes.

De vraag naar betaalbare (grondgebonden) koopwoningen blijft groot. De koopsector blijft daarom ruim vertegenwoordigd in ons nieuwbouwprogramma. Daarnaast zijn er ook in de Bevelandse huursector tekorten. Zowel in de sociale sector als in de middenhuur.
Die behoefte is niet uitsluitend gebaseerd op lokale vraag. Het Rijk eist dat gemeenten, die nu minder dan 27% sociale huur in hun voorraad hebben, extra bouwen om bij te dragen aan de bovenlokale behoefte. Op deze opgave komen wij terug in het hoofdstuk betaalbaarheid.

Omdat een groot deel van de Bevelandse woningbehoefte voortkomt uit de vergrijzing van de lokale bevolking, is het belangrijk om in de nieuwbouwprogrammering voldoende oog te hebben voor de wensen van deze doelgroep. Dit betekent vooral: Bouwen dichtbij lokale voorzieningen en met kwalitatieve eisen aan de woningen, zodat deze voor senioren geschikt zijn.

Regio De Bevelanden is geschikt voor buitenactiviteiten: Watersport, fietsen, wandelen en plezier op de strandjes is mogelijk in elk van de vijf gemeenten. De uitgestrektheid en de nabijheid tot het water zorgt ervoor dat mensen graag op De Bevelanden wonen en recreëren. Iedere Bevelandse gemeente heeft haar eigen identiteit: Inwoners voelen zich verbonden met hun woonplaats. In ons nieuwbouwprogramma houden we daarom altijd de omgeving in het achterhoofd, en hebben we respect voor bestaande kwaliteiten.

Aanpasbaar bouwen

We streven als regio naar een meer flexibel inzetbare woningvoorraad. Voor ouderen met kwalitatieve eisen aan woningen, moeten er genoeg zorggeschikte woningen zijn. Starters zoeken tegelijkertijd naar woningen die betaalbaar zijn. Om flexibiliteit in onze woningmarkt te garanderen, hanteren we aanpasbare bouw als norm voor onze nieuwbouwopgave. Aanpasbare woningen zijn levensloopbestendig-ready. Dat wil zeggen dat deze woningen zonder grote bouwkundige aanpassingen geschikt te maken zijn voor senioren of volledig levensloopbestendig te maken zijn. De daadwerkelijke levensloopbestendige maatregelen, zoals een traplift, zijn nog niet toegepast, maar wel mogelijk. In feite is de structuur van deze woning op zo'n manier ontworpen, dat de nodige aanpassingen redelijk eenvoudig zijn. Aanpasbare woningen zijn dus voor huishoudens in elke leeftijdscategorie, maar bouwkundig voorbereid op een toekomstige zorgvraag. We bouwen aanpasbare woningen vooral in de stad en de dragende kernen. De groeiende groep (alleenstaande) ouderen krijgt hierdoor op termijn meer kansen om in de buurt van voorzieningen te wonen. Doordat deze woningen ook geschikt en aantrekkelijk zijn voor andere doelgroepen, zijn deze woningen flexibel inzetbaar, ook als de vergrijzing afneemt. Voor sommige aandachtsgroepen, kan huisvesting in de vorm van bijvoorbeeld tiny houses een oplossing zijn. Dit zijn echter woningen die niet aanpasbaar te bouwen zijn, en zijn daarom uitgezonderd van de doelstelling. Hetzelfde geldt voor andere innovatieve woonvormen.

Doorstroming

We blijven inzetten op doorstroming door de bouw van woningen die geschikt zijn voor ouderen en levensloopbestendige woningen. Dit doen we zodat starters en jonge gezinnen kunnen instromen, maar ook om de sociale huurwoningvoorraad beschikbaar te houden voor de primaire doelgroepen.
Daarbij is het belangrijk om in te zetten op zo lang mogelijke verhuisketens in de bestaande voorraad. Deze ketens zijn over het algemeen het langst bij het toevoegen van onderscheidende woningtypen in de duurdere categorieën, zodat bewoners worden verleid een stap te maken in hun wooncarrière. De toevoeging van één (onderscheidende) nieuwbouwwoning kan circa vier tot vijf verhuisbewegingen in de bestaande voorraad mogelijk maken. Bij het toevoegen van goedkope starterswoningen zijn de verhuisketens over het algemeen beperkt tot één verhuisbeweging.

Samenwerking

De Bevelandse woningvoorraad is in de afgelopen drie jaar toegenomen met 1.200 woningen. We werken op de Bevelanden onder andere nauw samen aan een gefaseerd programma voor de realisatie van 450 flexwoningen in de periode 2024-2028, verspreid over de regio voor de doelgroepen starters, spoedzoekers en statushouders. De eerste fase van 200 woningen, die in samenwerking met Beveland Wonen tot stand komt wordt in 2024 afgerond. We hebben voor onze vijf gemeenten genoeg plancapaciteit om de nieuwbouwambities waar te maken. Om tot resultaat te komen is afstemming met alle partijen op de woningmarkt essentieel. We werken daarom nauw samen met marktpartijen en de corporaties aan deze opgave.

Omgevingsfactoren kunnen nieuwbouw afremmen. Op de Bevelanden lopen woonprojecten soms vertraging op door hoge bouwkosten, tegenstand van omwonenden, een gebrek aan personeel en beschikbare locaties en regelgeving met betrekking tot flora en fauna. Deze knelpunten verschillen per project, en zijn afhankelijk van locatie, betrokken partijen en financiële middelen. Sinds kort is er, overigens in heel Nederland, een nieuw knelpunt bijgekomen; congestie op het elektriciteitsnet. Om dit knelpunt op te lossen is een goede afstemming met de netbeheerder nodig. Met de provincie blijven wij ook in het kader van de Woondeal steeds in gesprek. We stellen een regionale versnellingstafel in om samen met marktpartijen knelpunten op te lossen. Daarnaast benutten we het ondersteuningsaanbod van de Rijksoverheid zoals Expertteams Woningbouw en Huisvesting aandachtsgroepen.

Kleinwonen, nieuwe innovatieve woonvormen

De behoefte aan kleine woningen neemt toe. Dit is het gevolg van de toename van eenpersoonshuishoudens. Er vindt verdunning plaats op de woningmarkt. Vaak zijn dit ouderen, die op zoek zijn naar een kleinere woning, die ook geschikt is om er (intensieve) zorg te ontvangen. Maar er is ook behoefte aan kleine woningen voor starters op de woningmarkt. Kleinere woningen kunnen voor de woonconsument verschillende voordelen bieden; kleinere kavels, dus lagere grondkosten, lagere bouwkosten en lagere energielasten. We zetten in op flexwonen om in de vraag van starters naar kleine woningen te voorzien. Flexwonen is bedoeld om als opstap te fungeren naar de reguliere woningmarkt. Ook bieden flexwoningen de kans om sneller resultaat te halen, door een minder uitgebreide ruimtelijke procedure. Dit creëert naast ons reguliere woningbouwprogramma, een flexibele schil voor onze woningmarkt. We hebben de eerste fase van ons flexwoonproject ingezet op de huurmarkt, maar we willen ook innovatieve particuliere woonvormen (in de koopsector) faciliteren.



Thema (Ouderen)zorg

Regio De Bevelanden wil een zorgzame regio zijn, waar vraag en aanbod naar wonen met zorg in balans is, ook voor de meest kwetsbare groepen. Hiervoor is samenwerking tussen alle betrokken partijen en een goede koppeling tussen sociaal en fysiek domein een voorwaarde. Ook wil de regio meer dynamiek op de woningmarkt creëren door senioren met een (sluimerende) verhuiswens te coachen en senioren meer bewust te maken van de toekomstmogelijkheden in hun huidige woonsituatie. Tot slot ziet de regio kansen voor innovatieve vormen van wonen met zorg die de diversiteit aan woonmilieus voor de regionale woningmarkt als geheel zullen vergroten.

Onze ambitie: "Wonen met zorg op de Bevelanden is wonen zonder zorgen en gericht op kwaliteit van leven"

6) We volgen de ambitie van de Woondeal, en zorgen voor een uitbreiding van het aantal nul-treden- en geclusterde woningen met en zonder zorg.
7) We zoeken met woningcorporaties, andere vastgoedeigenaren en zorgaanbieders naar kansen om een deel van de uitbreidingsopgave in bestaande wooncomplexen te realiseren (bijvoorbeeld door de toegankelijkheid van woningen te verbeteren en ontmoetingsruimten toe te voegen); We hebben aandacht voor het signaleren en het verminderen van eenzaamheid.
8) We clusteren zorg in verzorgingsgebieden waar de benodigde infrastructuur en basisvoorzieningen al aanwezig zijn om de zorg voor de langere termijn betaalbaar te houden. In het traject van het uitvoeringsprogramma werken we verzorgingsgebieden nader uit. Hiertoe vindt de woningbouwopgave specifiek voor de ouderen voornamelijk binnen deze verzorgingsgebieden plaats.
9) We zorgen dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen, eventueel ondersteund vanuit de Wmo. We doen dit door ouderen te stimuleren hun woning levensloopbestendig te maken of tijdig te verhuizen naar een geschikte woning.
10) We gaan een duurzame samenwerking aan met de partijen rondom de ouderenzorg. We zetten op Bevelands niveau in op de samenwerking tussen Sociaal Domein & Wonen.
11) De prestatieafspraken worden verbreed, zodat naast afspraken over wonen ook in het leveren van zorg- en ondersteuning wordt voorzien. De zorg wordt partner bij het opstellen van deze afspraken.
12) We stellen een Bevelandse regeling op, die de ontwikkeling van pre-mantelzorgwoningen makkelijker maakt.
13) We faciliteren innovatieve woonzorg concepten, collectieve woonvormen en huisvestings-oplossingen voor andere aandachtsgroepen bij geclusterde woonvormen.

Huidige situatie

Op de Bevelanden kan men goed oud worden. De Zeeuwse natuur en de nabijheid van voorzieningen en cultuur, maken onze regio een ideale woonplek voor senioren. Dit willen we graag zo houden. Iedere Bevelandse oudere moet de mogelijkheid hebben om zo lang mogelijk, gezond, veilig en comfortabel zelfstandig te wonen met de zorg en ondersteuning die daarbij nodig is. We zien dat de bevolking van de Bevelanden, net als in de rest van Nederland, de komende jaren verder vergrijst en meer zorg gaat vragen. Vooral het aandeel somatische zorg zal toenemen. Dit zijn chronisch lichamelijke ziekten. De landelijke beleidssituatie voor het verlenen van zorg is de afgelopen periode sterk veranderd. Onder het laatste kabinet is besloten het aantal verpleeghuisplekken te bevriezen. Het zwaartepunt van het verlenen van zware zorg verschuift daarom steeds meer van het verpleeghuis naar de thuissituatie. Op de Bevelanden bestaat er nu nog een intramurale capaciteit van 1.052 plaatsen, verspreid over onze vijf gemeenten.

De verwachte toename van de zorgvraag op de Bevelanden is 610 mensen tot 2040 (circa 300 tot 2030), die niet meer intramuraal opgevangen kunnen worden wanneer de verpleeghuiscapaciteit wordt bevroren. Deze groep mensen moet dus voornamelijk thuis hun zorg kunnen ontvangen. Dat stelt eisen aan de woningen van deze mensen. Daarnaast is de ligging van de woningen dichtbij voorzieningen een voorwaarde.

Definities

Een **nultredenwoning** is een zelfstandige woning die intern en extern toegankelijk is. Interne toegankelijkheid: vanuit de woonkamer zijn de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken. Dit kan ook door aanwezigheid van een traplift of lift. Externe toegankelijkheid: de toegang naar de woning is zonder traplopen te bereiken.

Een **geclusterde woonvorm** is een cluster van minimaal twaalf nultredenwoningen met minimaal één ontmoetingsruimte. Regio De Bevelanden interpreteert dit als volgt: er is één ontmoetingsruimte in de nabije omgeving (op loopafstand) van deze clustering aan nultredenwoningen. Een kenmerk is dat er verschillende soorten woningen worden aangeboden binnen één cluster, bedoeld voor verschillende zorgzwaartes. Van volledig zelfstandig wonen tot wonen met zware zorg. Geclusterde woonvormen voorzien niet alleen in prettige huisvesting, maar verminderen ook eenzaamheid doordat ze het aangaan van sociale contacten vergemakkelijken. Geclusterde woningen zijn nultreden, en bij voorkeur rollatortoe- en doorgankelijk. Voorbeelden zijn onder andere hofjeswoningen (zoals de Knarrenhof), serviceflats en seniorenflats.

De **zorggeschikte woningen** binnen een geclusterde woonvorm zijn nultredenwoningen vergelijkbaar met extramurale verpleeghuizen, waar de bewoner zelf de woonlasten betaalt en zorg en ondersteuning zelf organiseert middels VPT, MPT (Volledig / Modulair Pakket Thuis) of PGB (Persoonsgebonden Budget).

Een overzicht van de overige definities van ouderenwoningen is in de bijlage van deze visie terug te vinden.



Uitbreiding woningen voor ouderen

We moeten er als gemeenten voor zorgen dat we het aantal zorggeschikte woningen voor ouderen uitbreiden. Dit kan in de vorm van nieuwbouw, maar er liggen ook mogelijkheden om met aanpassingen een deel van de opgave in de bestaande voorraad op te lossen. We willen deze uitbreiding voor een groot deel geclusterd realiseren. Concentratie van dergelijke woonvormen biedt een aantal voordelen; saamhorigheid, tegengaan van vereenzaming en draagvlak voor het verlenen van (zware) zorg.
Voor de periode tot en met 2030 bedraagt het aantal te realiseren nultredenwoningen voor de Bevelanden ongeveer 2.100. Deze woningen moeten geschikt zijn om zorg te ontvangen. Minimaal 400 van deze woningen willen we geclusterd realiseren. Daarbovenop komt de extra behoefte van ongeveer 300 geclusterde woningen met zorg ter vervanging van de intramurale capaciteit, als het rijksbeleid (de bevriezing van het aantal verpleeghuisplaatsen) ongewijzigd blijft. Voor de betaalbaarheid van deze nultredenwoningen hanteren we in grote lijnen dezelfde verdeling als voor onze totale nieuwbouwopgave. Dat betekent twee derde betaalbaar (waarvan ongeveer de helft in de sociale voorraad), en een derde in de dure categorie. Met deze uitbreiding kunnen we een deel van de extramuralisering van de zorg en de groei van het aantal Wlz-indicaties opvangen. Met de clustering van een deel van deze woningen komen er bovendien voldoende geschikte woningen beschikbaar in een passende woonomgeving, waar welzijn en zorg gegarandeerd zijn.
Geclusterd wonen kan echter niet in elke Bevelandse kern. Vooral de zwaardere zorg kan alleen in geclusterde complexen of geclusterd in een verzorgingsgebied geleverd worden, in kernen waar al de benodigde infrastructuur en openbaar vervoer aanwezig is. Als een bepaalde zorgbehoefte ontstaat, kan een verhuizing noodzakelijk zijn.

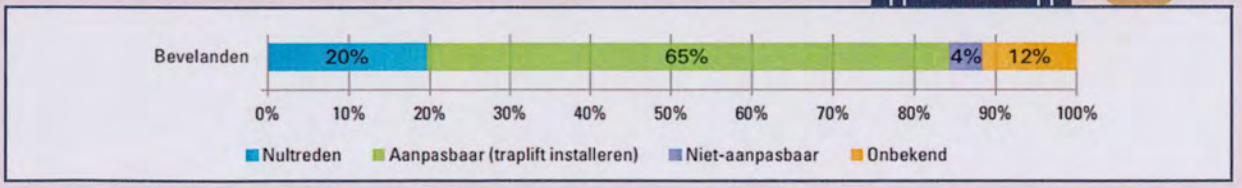
Om vereenzaming te verminderen blijven we inzetten op het organiseren van ontmoeting. Naast de hiervoor benodigde fysieke infrastructuur, in de vorm van een gezamenlijke huiskamer of een wijk- of buurtcentrum, is het ook nodig om activiteiten te organiseren. Een project als 'indicatie-loze dagbesteding', georganiseerd vanuit de zorgaanbieders in samenwerking met welzijn, is een mooi voorbeeld. Dit soort projecten blijven we ondersteunen vanuit het sociaal domein.
Op deze manier bouwen we aan zorgzame wijken, buurten en dorpen, waar ouderen met een zwaardere zorgvraag of met bijvoorbeeld dementie, bij elkaar en dichtbij belangrijke (zorg)voorzieningen wonen. De komende jaren werken we de verzorgingsgebieden nader uit.

Langer zelfstandig thuis & belang van de leefomgeving

De wil om te verhuizen is onder senioren over het algemeen niet groot, totdat een (toenemende) zorgvraag de verhuizing naar een zorggeschikte woning noodzakelijk maakt. We willen senioren stimuleren om eerder over de toekomstige woonsituatie na te denken; verhuizen naar een geschikte woning of de huidige woning aanpassen?



Figuur 6: Geschiktheid woningvoorraad voor ouderen (KWOZ, 2019, blz.38)



Nu is nog maar een klein deel (20%) van de Bevelandse woningvoorraad geschikt om zorg te ontvangen, of geschikt voor mensen met mobiliteitsbeperkingen. Het potentieel is echter groot: ongeveer twee derde van onze voorraad is aanpasbaar, en geschikt te maken voor ouderen (zie figuur 6 hierboven). In Kapelle en Borsele bestaat al de zogenaamde "opplusregeling" en "woon+++-regeling". Hiervoor is financiële ondersteuning beschikbaar om het aanpassen van de eigen woningen mogelijk te maken. Deze regelingen kunnen als voorbeeld dienen voor de regio. Een groot deel van de opgave ligt besloten in het ondersteunen en stimuleren van mensen om hun eigen woning levensloopbestendig te maken. Dit hangt samen met bewustwording. We willen, ondersteund door Wmo-beleid, inwoners op de Bevelanden gericht advies geven (en indien noodzakelijk financiële ondersteuning) over hoe zij huizen levensloopbestendig kunnen inrichten en hoe zij huisautomatisering (domotica) het beste kunnen inzetten. Dit is een ambitie die ook werd genoemd in het Inwonerakkoord van het Burger Beraad Zorg Zeeland (2023). De advisering kan worden vormgegeven door de inzet van bijvoorbeeld verhuis- of seniorencoaches. Deze coaches kunnen inwoners ook adviseren over de geschiktheid van hun woning. Op deze manier stimuleren we onze inwoners tijdig maatregelen te nemen in de eigen woning of te verhuizen naar een geschikte woning. Wanneer van toepassing, kan in de advisering ook de verduurzaming van de woning worden betrokken.

Financiering van de zorg

De **Wet maatschappelijke ondersteuning** (Wmo) is voor ondersteuning thuis, zodat mensen weer zelfredzaam zijn en mee kunnen doen in de maatschappij. Wanneer mensen thuis huishoudelijke hulp ontvangen, wijst de gemeente de inwoner op de mogelijkheid voor particuliere hulp of vergoedt de gemeente dit vanuit de Wmo. Wanneer er zorg nodig is, via wijkverpleging, wordt dit vergoed via de **Zorgverzekeringswet** (Zvw), voornamelijk betaald door de zorgverzekeraar.

Pas bij een opname in de verpleeghuiszorg / Volledig Pakket Thuis, komt de **Wet langdurige zorg** (Wlz) in zicht, wat wordt vergoed door de zorgkantoren. Deze 'financieringsschotten' maken samenwerking tussen deze partijen essentieel. Inzet (investering) op een bepaalde uitdaging kan (financieel) ten goede komen bij een andere partij. In de woonzorgwereld wordt daarom gesproken over het 'ontschotten van de zorg'; verder kijken dan je eigen belang.

Samenwerking

We bevorderen samenwerking op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Daarmee borgen we visievorming, coalitievorming en uitvoeringsafspraken met als doel bij te dragen aan de houdbaarheid van de zorg. Een verdergaande samenwerking is in ieder geval nodig tussen zorginstellingen, het zorgkantoor, ontwikkelaars, de corporaties, de huurdersvereniging en de gemeenten. We betrekken hierbij de adviezen van het Inwonerakkoord volgens het principe 'pas toe of leg uit'. We zoeken ook een verdere versterking en borging van de samenwerking tussen het fysieke- en het sociale domein, binnen en tussen de gemeenten, maar ook met bijvoorbeeld de provincie. In veel van de kernen binnen onze vijf gemeenten is sprake van sterke gemeenschappen, waarbinnen men naar elkaar omkijkt. Met de samenwerking tussen het fysieke en het sociale, en met de uitwerking van verzorgingsgebieden, willen we deze sterke gemeenschappen blijven ondersteunen. We verbreden de prestatieafspraken, zodat naast afspraken over wonen ook in het leveren van zorg- en ondersteuning wordt voorzien. De zorg wordt partner bij het opstellen van deze afspraken.

(Pre-)mantelzorg woningen

Mantelzorgers spelen een steeds grotere rol in de zorg en ondersteuning. Om hen in staat te stellen om deze taak te vervullen, is een goed aanbod aan mantelzorgondersteuning essentieel. Er is een landelijke regeling die het plaatsen van een mantelzorgwoning vergunningsvrij mogelijk maakt, als er sprake is van een zorgindicatie. Sommige ouderen willen echter vooruitlopend op een zorgvraag al dicht bij hun kinderen wonen. We stellen daarom een Bevelandse regeling op, naar het voorbeeld van de gemeente Reimerswaal, die de ontwikkeling van pre-mantelzorgwoningen makkelijker maakt.

Innovatieve woon(zorg)-concepten

Veel initiatieven die vanuit de bevolking komen, bieden een goede oplossing voor de uitdagingen die er zijn rondom gezamenlijk wonen, en wonen en zorg. Ruimte geven aan collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), coöperatieve vormen of aan mede opdrachtgeverschap (MO) kunnen een goede manier zijn om bijzondere woonconcepten te faciliteren. Bij een CPO-project zit een groep particulieren op de stoel van de projectontwikkelaar, zij regisseren hun eigen bouwproject. Bij een MO-project wordt het particuliere project samengedaan met een professionele partij. Het kan gaan om nieuwbouw, maar er zijn in het land ook mooie voorbeelden van transformaties van bijvoorbeeld scholen of kantoren. Vaak organiseren initiatiefnemers zich in een vroeg stadium in een stichting of vereniging zonder winstoogmerk, die als opdrachtgever richting een architect en aannemer optreedt. CPO- of MO-projecten kunnen bijdragen aan de vraag naar geclusterde woonvormen. We willen als regio dit soort projecten promoten en faciliteren. Knarrenhofjes zijn een voorbeeld van een woonvorm waarbij mensen in een gemeenschap samenwonen. Daarnaast kijken we of deze vorm van samenwerking ook mogelijk is tussen ouderen en andere groepen met een zorgvraag. Of bijvoorbeeld een doelgroepen mix tussen jongeren en ouderen. Ten slotte kijken we ook bij nieuwe (innovatieve) woon(zorg)concepten goed naar de fysieke leefomgeving en het welzijn. Uiteraard is de toegankelijkheid van de woningen belangrijk, maar zeker ook van de omgeving, denk bijvoorbeeld aan veilige looproutes. Daarnaast is bereikbaarheid met het openbaar vervoer belangrijk, maar ook met scootmobielen en rollators. De nabijheid van voorzieningen is een voorwaarde voor locaties waar clustering van woonvormen plaatsvindt.



Thema Aandachtsgroepen

Er zijn groepen inwoners op de woningmarkt die specifieke aandacht vragen. Sommige mensen hebben minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zo ook op de Bevelanden. We willen in onze regio een thuis voor iedereen bieden. Hierin pakken we als gemeenten de regie; een faciliterende rol is daarin niet genoeg. We willen een regionale balans vinden, en de aandachtsgroepen waar dat kan evenredig verdelen over onze vijf gemeenten.

Onze ambitie: "Aandacht & evenwicht voor een regionale verdeling"

14) We maken regionale afspraken voor een evenredige verdeling van de huisvesting van aandachtsgroepen. Hiervoor stellen we per aandachtsgroep een verdeelsleutel vast, met inachtneming van bestaande afspraken.
15) We gaan door met het regionale flexwoonprogramma.
16) We nemen zelf regie om te komen tot voldoende en degelijke huisvesting voor arbeidsmigranten in onze regio. Dit doen we in lijn met de kwaliteitseisen die Wet goed verhuurderschap stelt aan huisvesting.
17) We gaan een duurzame samenwerking aan met de Geestelijke Gezondheidszorg- en de Gehandicapten zorg. We zetten op Bevelands niveau in op de samenwerking tussen Sociaal Domein & Wonen.
18) Om de toewijzing van woningen zorgvuldig plaats te laten vinden, stellen we een regionale huisvestingsverordening op. Hierin krijgen ook de verplichte urgentiecategorieën een plek. De regionale verordening kan naar lokaal inzicht worden aangepast en uitgewerkt worden in lokale beleidsregels.

Aandacht voor de behoeftes

We schetsen in deze regionale woon(zorg)visie niet alleen de kwantitatieve woonopgave. We kijken ook achter de cijfers, door aandacht te hebben voor bepaalde groepen die op de Bevelandse woningmarkt moeilijk een woning kunnen vinden. We streven naar een balans en een evenredige verdeling binnen de regio. Elke gemeente draagt bij aan de opgave, en neemt verantwoordelijkheid voor het geheel. Dat geheel wordt evenredig verdeeld. De samenwerking met de woningcorporaties is daarin essentieel. In het kader hieronder staan de aandachtsgroepen opgenomen. We lichten voor de groepen die op de Bevelanden de meeste aandacht behoeven, de woonbehoeftes toe.

Uitstroom uit instellingen en Jeugdzorg

Onder de groep uitstromers uit instellingen vallen mensen die al dan niet definitief uitstromen uit een intramurale situatie. Dit kunnen bijvoorbeeld zijn: (dreigend) dakloze mensen incl. uitstroom maatschappelijke opvang, uitstromers uit beschermd wonen, uitstromers uit de klinische geestelijke gezondheidszorg, uitstromen vrouwenopvang en slachtoffers mensenhandel, uitstromers jeugdhulp, uitstromers jeugddetentie en forensische zorg. Beschermd wonen (BW) en de Maatschappelijke opvang (MO) zijn bedoeld om mensen tijdelijk op te vangen in een situatie waarin zij niet zelfstandig kunnen wonen. Vanuit BW en MO stromen ieder jaar mensen uit naar een zelfstandige woning of kamer, al dan niet met ambulante begeleiding. Het landelijke programma "Weer Thuis" vraagt partijen hierover afspraken te maken. Op Zeeuws niveau is er de Regiovisie Beschermd Wonen Maatschappelijke Opvang, met samenwerkingsafspraken tussen de Zeeuwse gemeenten.

Het programma "Weer Thuis" wordt op regionaal niveau uitgevoerd door de Gemeenschappelijke Regeling (GR) De Bevelanden in samenwerking met de woningcorporatie en zorginstellingen. Zij hebben een convenant ondertekend om de uitstroom vanuit een instelling naar zelfstandig wonen te ondersteunen, de overgang voor cliënten zo soepel mogelijk te laten verlopen en terugval te voorkomen. Samen met de woningcorporatie en de zorgaanbieder verloopt de uitvoering hiervan goed in onze vijf gemeenten. We signaleren wel een knelpunt voor de uitstromers uit de Jeugdzorg. Voor jongeren vanaf 18 jaar zijn er niet altijd betaalbare huurwoningen beschikbaar. In overleg met de corporatie kijken we hoe we jongeren meer kansen kunnen bieden op de woningmarkt. Wij maken afspraken met de partijen over voldoende woonplekken voor mensen die uitstromen uit maatschappelijke opvang, beschermd wonen-voorzieningen, veilige- vrouwenopvang, residentiële jeugdinstellingen en ggz-kliniek. De afspraken sluiten aan op het programma 'Een thuis voor iedereen' en de afspraken uit de Zeeuwse Woondeal. Er zijn per gemeente (prestatie-)afspraken over beschikbare woonplekken, waardoor de uitstroom uit en de doorstroom binnen voorzieningen worden gestimuleerd. Personen die uitstromen uit BW en MO worden zo veel mogelijk evenredig gehuisvest over de regio, waarbij we aandacht hebben voor de kracht van de gemeente. We zijn een voorstander van het combineren van diverse groepen binnen complexen met geclusterde woningen.

Aandachtsgroepen vanuit het Rijk

Binnen het Rijksprogramma 'een thuis voor iedereen', zijn de volgende groepen geformuleerd:

- Uitstroom uit instellingen
- Jeugdzorg
- Dak- en thuisloos
- Statushouders
- Stoppende sekswerkers
- Dakloze remigranten-gezinnen
- Mantelzorgers
- Studenten
- Arbeidsmigranten
- Woonwagenbewoners

We maken als gemeenten afspraken over de evenredige verdeling van huisvesting van deze groepen, deze afspraken worden vastgelegd in de regionale huisvestingsverordening.
Een aantal van deze groepen heeft zo'n dringende huisvestingsvraag, zoals bijvoorbeeld mantelzorgers, dat de wetgever hen als verplichte urgentiecategorie (zie bijlage) heeft opgenomen. Daarmee krijgen zij voorrang op een sociale huurwoning.

Aandachtsgroepen vanuit de lokale context

- Starters op de woningmarkt

Vanuit lokaal perspectief is het wenselijk om extra aandacht te besteden aan de huisvestingsvraag voor starters op de woningmarkt. Voor hen is er momenteel onvoldoende aanbod beschikbaar, waardoor zij hun wooncarrière niet kunnen starten.

Woonwagenbewoners

Er zijn momenteel 45 bewoonde standplaatsen in de Bevelanden; dat is ongeveer 4,3 standplaatsen per 10.000 inwoners. Vergeleken met Nederland en de rest van Zeeland is dat relatief weinig. Met Stichting Woonwagenbeheer wordt de behoefte aan woonwagenstandplaatsen afgestemd. Op twee locaties staan er op dit moment mensen op de wachtlijst voor een woonwagenstandplaats. Voor de locatie in Goes gaat dit om negen personen, op de wachtlijst voor de locatie in Reimerswaal zijn dit vijf personen.

Arbeidsmigranten

Sinds mei 2020 heeft De Bevelanden regionale afspraken over de huisvesting van arbeidsmigranten. Aan de basis hiervan lag een kwantitatieve en kwalitatieve analyse van de woonbehoefte van arbeidsmigranten in de Bevelanden in 2019 en de verwachte ontwikkeling hiervan in de komende 10 jaar. De op basis hiervan vastgestelde behoefte aan 1000 huisvestingsplaatsen tot en met 2028 is nog steeds actueel en mogelijk groter. De uitbreiding van de hiervoor benodigde huisvesting is in de afspraken via een verdeelsleutel over de vijf gemeenten verdeeld. Ons bestaande beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten is vooral faciliterend. We signaleren een gebrek aan nieuwe voorzieningen. We zullen daarom meer moeten stimuleren om voldoende en kwalitatief goede woonvoorzieningen te krijgen. Het goed huisvesten van arbeidsmigranten is ten eerste een ethisch uitgangspunt. Ten tweede blijkt uit onderzoek dat wonen één van de belangrijkste criteria is voor arbeidsmigranten om naar de regio's toe te komen; en daarom een succesfactor om de gaten in onze arbeidsmarkt te vullen op verantwoorde wijze. We doen dit in lijn met de Wet goed verhuurderschap en de al geldende normen in ons beleid.

Studenten en jongeren

Landelijk is er, vooral in steden met een hogere of universitaire onderwijsvoorziening, een tekort aan studentenwoningen. Bij ons op de Bevelanden is die problematiek minder voelbaar. Ongeveer 2% van het aantal inwoners op de Bevelanden studeert op dit moment. Er wonen op de Bevelanden in vergelijking met de rest van Nederland minder inwoners tussen de 15 en 25 jaar. Jongeren vertrekken relatief vaak uit de regio voor werk of studie elders. Meer beschikbare studentenwoningen voor deze groep kunnen onze regio echter aantrekkelijker maken. De studenten die aan een hogeschool of omliggende universiteit studeren, moeten ook de mogelijkheid hebben om tijdens hun studietijd binnen de regio op kamers te gaan. Dit geldt ook voor jongeren onder de 23 jaar, die op zichzelf willen wonen. Na de opleiding is een goede start op de zelfstandige woningmarkt van groot belang. We werken samen met de corporatie aan het mogelijk maken van zo'n goede start.

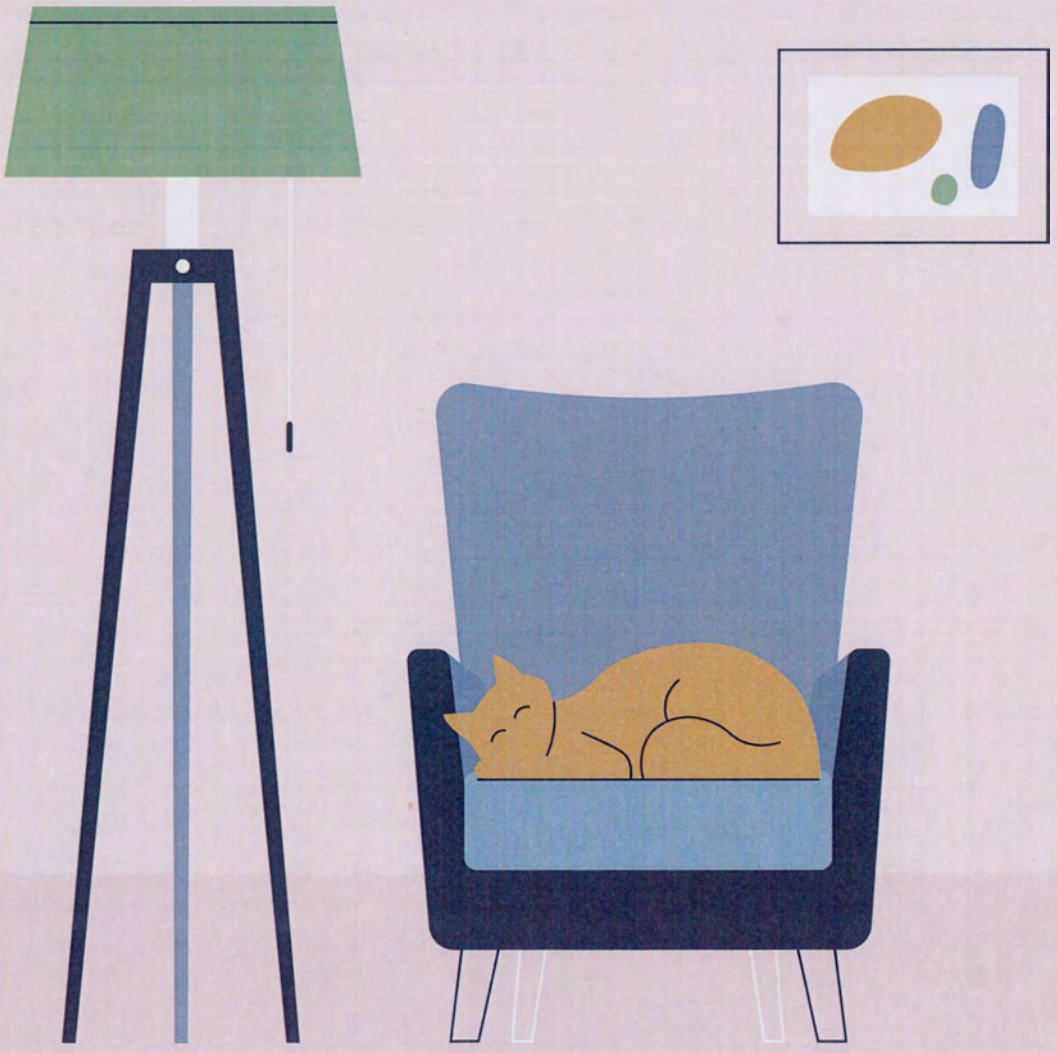
Starters

Een substantieel deel van de Bevelandse woningzoekenden bestaat uit starters op de woningmarkt. Qua voorkeuren geldt dat starters die vanuit de thuissituatie willen verhuizen, snel kijken naar het kopen van een betaalbare grondgebonden woning. Door de stijgende prijzen op de koopmarkt, zijn koopwoningen voor starters met een middeninkomen vaak onbereikbaar. We voorzien daarom een forse toevoeging van het aantal betaalbare koopwoningen, wat de gemiddelde starter ten goede moet komen (zie hoofdstuk Betaalbaarheid). Ook continueren we de starterslening in onze vijf gemeenten om het gat tussen hun maximale leencapaciteit (voor een hypotheek) en de prijs van de beoogde woning te overbruggen.

Daarnaast willen we met de ontwikkeling van meer middenhuur woningen, de kloof tussen sociale huur en betaalbare koop in onze regio dichten. We investeren in het realiseren van flexwoningen in onze regio, die voor 50% zijn bedoeld voor starters.

Overige groepen

Ten aanzien van statushouders is de invulling per gemeente geregeld via de huidige wettelijke taakstelling statushouders. Iedere gemeente in Nederland krijgt elk jaar van het Rijk de opdracht om statushouders (vluchtelingen die een verblijfsvergunning krijgen) binnen de gemeente een woning aan te bieden. Het aantal statushouders dat een gemeente per jaar moet huisvesten wordt bepaald op basis van het aantal inwoners. In de regio hebben we afspraken met de woningcorporatie over de huisvesting van deze mensen. Als een statushouder wordt aangemeld, zorgt de woningcorporatie binnen korte tijd voor een geschikte woning. Deze worden aangeboden op basis van beschikbaarheid (vrijkomende huurwoningen doordat andere mensen verhuizen). Een analyse van de woningbehoeftes van stoppende sekswerkers op de Bevelanden is niet gemaakt. Voor dak- en thuislozen bestaat er op landelijk niveau een Nationaal Actieplan Dakloosheid waar we bij aansluiten. Een innovatief concept om mensen op te vangen die moeilijk te huisvesten zijn, is 'Skaeve Huse'. In Terneuzen is dit concept voor het eerst kleinschalig toegepast, onder andere voor daklozen. We kijken of dit voor de regio wellicht ook interessant is. Voor vluchtelingen en asielzoekers wordt opvang geboden. Het is niet uitgesloten dat er op termijn een impact op de reguliere woningvoorraad is.



Thema Bestaande voorraad & toekomstbestendigheid

Verduurzaming van de woningvoorraad is een speerpunt van gemeentelijk duurzaamheidsbeleid. We sluiten met ons Bevelandse woonprogramma aan op de landelijke, Zeeuwse en de lokale ambities die we in onze gemeenten op dit vlak hebben. Tot 2030 maken we stappen om 15.000 woningen in onze regio te isoleren. Daarbij focussen we ons op de laagste energie labels. We benutten het bestaande: een groot deel van onze woningvoorraad toekomstbestendig maken met simpele aanpassingen.

Onze ambitie: "Duurzamer in stappen, benutten van het bestaande"

19) We stimuleren verduurzaming en verbetering met extra aandacht voor woningeigenaren met een lagere bestedingscapaciteit. Waar mogelijk koppelen we dit ook aan levensloopbestendigheid
20) We werken samen met de corporaties om de verduurzamingsslag in de corporatiesector op gang te houden
21) In plannen gericht op het toevoegen van woningen alsook in de bestaande bebouwde omgeving, houden we rekening met klimaatadaptatie en stimuleren we circulaire bouwprincipes

Huidige situatie

We willen onze Bevelandse woonomgeving toekomstbestendig maken. We zien hiervoor meerdere thema's. We dragen ten eerste bij aan de energie- en warmtetransitie. Op dit moment wordt ongeveer 15 % van het energieverbruik in Nederland verbruikt door woningen. In het Klimaatakkoord zijn afspraken gemaakt over de verduurzaming van de landelijke gebouwde omgeving. In 2050 moet deze aardgasvrij zijn, en duurzaam worden verwarmd. Volgens de Regionale Energiestrategie moeten daarnaast alle particuliere woningen in 2045 energieneutraal zijn, waarbij huizen zoveel energie verbruiken als ze opwekken. Om energie-neutrale woningen te realiseren is een combinatie nodig van energiebesparing, duurzame elektriciteit en duurzame warmte. Om stappen te zetten richting energieneutraal, is afgesproken om in Zeeland in 2030 al 32% verlaging van het energieverbruik te hebben gerealiseerd in de particuliere woningvoorraad. Dit betekent dus het isoleren van een-derde van de woningen in Zeeland voor 2030. Dit komt neer op ongeveer 59.000 woningen, en ongeveer 15.000 woningen voor onze vijf gemeenten voor 2030. Daarbij geldt dat de focus ligt op het verbeteren van de laagste labels D, E, F en G. Er zijn ongeveer 7.000 woningen op de Bevelanden die vallen binnen één van deze vier labels. Dit zijn voornamelijk particuliere woningen. In de bijlage is een figuur (figuur 10) toegevoegd, waarin de verdeling van de energie labels in onze vijf gemeenten is uitgesplitst.

Doelen:

2030 Isoleren van 32% van de woningen in Zeeland,
dit komt neer op ongeveer 59.000 woningen
2045 Particuliere woningen energieneutraal
2050 Aardgasvrije gebouwde omgeving NL Klimaatakkoord

Aansluiten bij Bevelands duurzaamheidsbeleid

De verduurzaming van de woningvoorraad is één van de speerpunten van het lokale duurzaamheidsbeleid van onze vijf gemeenten. We sluiten met onze woonvisie de komende vijf jaar aan bij de bestaande doelen die zijn gesteld. Verduurzamen begint vaak met isoleren. Maar er is meer nodig om de doelstellingen voor de gebouwde omgeving te halen. Dit wordt concreet in de gemeentelijke uitvoeringsplannen, waar de beschikbare alternatieven voor een verwarming op 100% gas, in beeld komen. Cruciaal voor de uitvoering van deze plannen, is dat bewoners actief meedoen in de transitie naar aardgasvrije wijken. We hebben op de Bevelanden al stappen gezet om de doelstellingen op de taakvelden duurzaamheid en wonen te integreren. Vanaf januari 2023 is Duurzaamheid een eigen actielijn binnen de Strategische Samenwerking De Bevelanden. Daarnaast zijn we in november 2023 gestart met het regionale project Energiearmoedebestrijding, waar we inwoners met een hoge energierekening helpen te verduurzamen. Ook start een regeling om via vouchers nieuwe woningeigenaren van een energieadvies te voorzien.

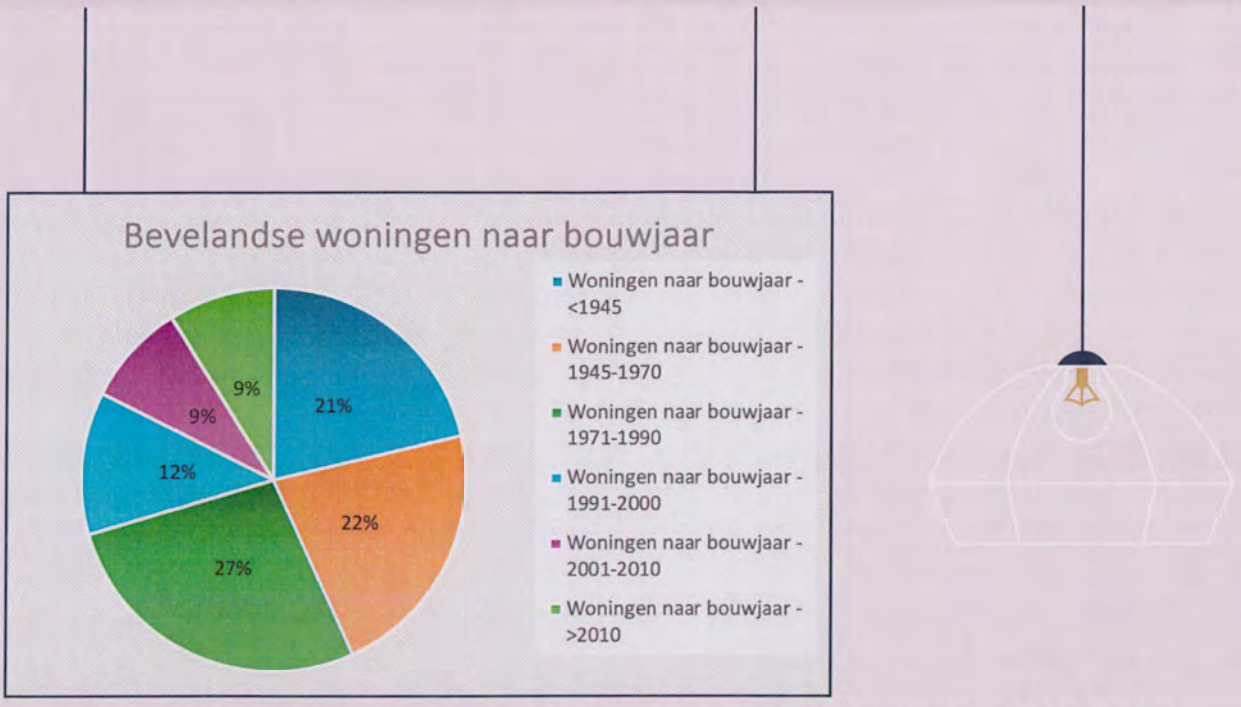
Beleidscontext

Nieuwe gebouwen krijgen sinds 2018 **geen gasaansluiting** meer in Nederland. Vanaf 1 januari 2024 treedt in Nederland de Omgevingswet in werking. Met de omgevingswet kunnen koppelingen worden gemaakt tussen de doelen van de energietransitie en de omgevingsvisie. Met een omgevingsprogramma en omgevingswaardes, kunnen concrete doelen worden opgenomen over het verduurzamen van wijken. Het Bouwbesluit wordt opgevolgd door het **Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)**. Eerder bestond er voor gemeenten de mogelijkheid maatwerkregels toe te passen in het omgevingsplan, door strengere regels t.a.v. energieprestaties van gebouwen te stellen. Deze optie vervalt met het Bbl.

Particuliere woningvoorraad

Zoals aangegeven bestaat het grootste deel van de Bevelandse woningvoorraad uit koopwoningen. Van deze koopwoningen is ongeveer de helft gebouwd voor 1970 (in de figuur hieronder is een overzicht te zien van de Bevelandse woningen naar bouwjaar). Het bouwjaar van de woningen is terug te zien in de verduurzamingsopgave voor de particuliere woningvoorraad. Zo heeft 40% van de koopwoningen (ongeveer 7.000 woningen) een energielabel lager dan label D. Eigen woningen hebben daarnaast vaak een grotere oppervlakte dan huurwoningen, en staan vaker (half-)vrij, waardoor het energieverbruik hoger is. Hier ligt dus een grote opgave.

De verantwoordelijkheid voor verduurzaming van dit deel van de woningvoorraad ligt in eerste instantie bij de woningeigenaren. We voeren als gemeenten echter wel regie om de warmtetransitie te volbrengen. We stimuleren verduurzaming daarom door bijvoorbeeld financiële middelen en kennis beschikbaar te stellen. Hier ligt wel een uitdaging. Zo worden duurzaamheidsleningen vaak aangevraagd door mensen die het kunnen betalen en die durven te lenen. Het Nationaal Warmtefonds biedt daarom renteloze financiering voor verduurzaming van huizen voor lage inkomens. Subsidies en andere middelen komen soms ook terecht bij personen met een grotere beurs en misschien niet bij de mensen die het meest gebaat zijn met een subsidie voor verduurzaming. We geven daarom in onze uitvoering extra aandacht aan woningeigenaren met een lagere bestedingscapaciteit voor verduurzaming. Bewustwording is hierbij een belangrijke voorwaarde. Daarom hebben de Bevelandse gemeenten gezamenlijk een energieloket om inwoners van de Bevelanden te voorzien van informatie om hun woning te verduurzamen (Duurzaam Bouwloket).



Figuur 7: Huur en koopwoningen op de Bevelanden Bron: Basisregistratie adressen en gebouwen 2023

Verduurzaming sociale sector

Van huurwoningen, waarvan het grootste deel in bezit is van de corporatie, zijn de energie labels over het algemeen groener. We werken samen met de corporatie om de verduurzamingslag op gang te houden. In de vorige woonvisie is opgenomen om te streven naar een energie-neutrale sociale woningvoorraad, met een gemiddeld label B in 2021 en naar een CO2 neutrale sociale huurwoningvoorraad in 2050. Het doel van 2021 is gehaald. In de Nationale Prestatieafspraken van 2022 zijn nieuwe doelen opgenomen voor de corporaties voor de periode tot 2050. Zo ligt er ook bij de corporatiesector een grote opgave om woningen van het gas af te krijgen. Daarnaast stellen de Nationale Prestatieafspraken dat de corporatiesector uiterlijk in 2028 alle woningen met een E, F, of G label heeft verduurzaamd.

Bestaande voorraad benutten

Naast de energietransitie draagt ook het meer levensloopbestendig maken van bestaande woningen bij aan een toekomstbestendige woningvoorraad. Dit kent twee voordelen: Aanpassen van woningen is vaak duurzamer dan slopen en vervangen, en het zorgt voor het behouden van de oorspronkelijke woongemeenschappen.

Ook heeft de bestaande woningvoorraad, vanwege de betaalbaarheid, een belangrijke functie in het bedienen van de vraag van starters. Daarnaast is ongeveer 2/3 van onze voorraad aanpasbaar en geschikt te maken voor ouderen. Daarover meer in het thema '(Ouderen)zorg'.

Leegstand is redelijk beperkt in onze regio, ongeveer 2% van onze woningen staat leeg. Een deel van de Bevelandse woningen zijn echter verouderd, en dus kwetsbaar. Dit betekent dat er zowel op woningkenmerken (energielabel, levensloopbestendigheid) en omgevingskenmerken (voorzieningenniveau, veiligheid) relatief veel te verbeteren valt. Op de Bevelanden is het grootste deel van de kwetsbare voorraad in particulier bezit (rond de 70%). Ook zijn er relatief gezien veel kleine sociale huurappartementen in de kwetsbare voorraad. Het verbeteren van particulier bezit is een grote uitdaging, ook omdat de investeringskracht van eigenaren in veel gevallen beperkt is. We leggen daarom nadrukkelijker de focus op het stimuleren van woningeigenaren om na te denken over de toekomstbestendigheid van hun woning. We streven naar een goede balans tussen faciliteren en stimuleren. We willen we in beeld hebben of panden met een ander gebruiksdoel, zoals kantoren, getransformeerd kunnen worden naar woningen.

Klimaatbestendig bouwen, circulaire bouwprincipes

Het thema toekomstbestendigheid gaat ook over de risico's van klimaatverandering. Huizen kunnen bijvoorbeeld schade oplopen door hevige regengeval en periodes van droogte. Eigenaren van woningen zijn zich hier niet altijd van bewust. We houden daarom op de woningmarkt meer rekening met de risico's van klimaatverandering. Naast energie labels kunnen zogenaamde klimaatlabels meer transparantie geven over welke wijken risico's lopen door een veranderend klimaat en zeespiegelstijging. We onderzoeken daarom of zulke labels voor de regio interessant zijn. Zo kunnen we bewoners informeren over de risico's van klimaatverandering. Zeker in Zeeland en de Bevelanden is het van belang om zoveel mogelijk klimaatbestendig te bouwen. Daarnaast moedigen we circulaire en biobased bouwen aan[3]. Hierbij wordt er zoveel mogelijk gekeken naar het hergebruik van materialen voor de bouw. Een voorbeeld hiervan is het project 'Een Zeeuwse Circulaire Beleving' waarin recreatieondernemers worden gestimuleerd om aan de slag te gaan met circulair bouwen.

[3]Biobased materialen hebben een lage milieu-impact (zoals hout, vlas en stro).
Een manier om circulariteit in een bouwproject te integreren is via een MPG (milieuprestatie gebouwen)





Thema Betaalbaarheid

De Bevelanden wil een complete regio zijn, met een passend woningaanbod voor jong en oud, rijk en arm, kleine en grote huishoudens, met en zonder ondersteuning, permanent en tijdelijk. We willen iedereen in de regio de kans geven op een kwalitatief goede woning, voor een betaalbare prijs. Prettig en goed wonen vindt vrijwel iedereen belangrijk. In aantal en in kwaliteit moeten er voldoende woningen en keuzemogelijkheden zijn voor onze (toekomstige) bewoners.

Onze ambitie: "We bouwen vooral betaalbaar en dragen zo ons steentje bij"

22) Twee-derde van onze nieuwbouw is betaalbaar; sociale huur, middenhuur of betaalbare koop, gebaseerd op de Woondeal.
23) 30% van onze regionale nieuwbouw, bestaat overeenkomstig met de Woondeal uit sociale huurwoningen, ongeveer de helft als vervanging (herstructurering), een kwart voor de lokale behoefte en een kwart voor de maatschappelijke opgave die het landelijke beleid ons oplegt.
24) We blijven de slaagkansen en de zoekduur in de sociale sector monitoren.
25) We stimuleren marktpartijen en woningcorporaties om in het middenhuur-segment meer te bouwen, daarbij kijken we ook naar transformatie van bestaande bouw en juridische instrumenten.
26) We stimuleren de woningcorporaties om ook in het lage middenhuur segment woningen bij te bouwen.
27) We vergroten het aanbod in betaalbare koop.
28) We continueren de starterslening en onderzoeken andere mogelijkheden voor financiële arrangementen, zoals de inzet van Koopgarant en Koopstart.

Huidige situatie

Betaalbaarheid en bestaanszekerheid zijn in Nederland thema's die momenteel veel aandacht krijgen. Inflatie, hogere energiekosten, maar ook toenemende zorgkosten, maken dat inwoners meer moeten nadenken over de besteding van hun inkomen.

Hoewel in onze regio de woningen goedkoper zijn dan in de rest van Nederland, zijn ook op de Bevelanden de koopprijzen van woningen de laatste jaren fors gestegen. Waar de gemiddelde verkoopprijs in 2019 nog lag op tweeënhalve ton in onze regio, is dat in 2022 gestegen naar meer dan drie ton per woning. In Nederland is de gemiddelde verkoopprijs van een woning in 2022 zelfs meer dan vier ton. De gemiddeld duurste huizen van de regio staan in Goes en Kapelle. Zoals aangegeven, stuurt het Rijk op de betaalbaarheid van het wonen. De Wet versterking regie op de volkshuisvesting vormt hiervoor het wettelijk kader. De eisen aan betaalbaarheid van de nieuwbouw komen terug in de Zeeuwse Woondeal, die in maart 2023 is ondertekend. Van de totale nieuwbouw tot 2030 moet ongeveer een derde gerealiseerd worden in de sociale sector, en een derde moet betaalbaar zijn, koop of huur. Hiervoor worden nieuwe definities van betaalbaar wonen gebruikt. Deze worden ieder jaar herijkt. Betaalbaarheid is een landelijke term die in de Zeeuwse Woondeal is vastgelegd, waar we bij aansluiten. Hierin is rekening gehouden met de Consumenten Prijs Index (CPI) en de gemiddelde kosten om woningen op dit moment in Nederland te bouwen. Voor specifieke doelgroepen zoals starters / middeninkomens, willen we gemeentelijke instrumenten inzetten om voor hen betaalbaarheid van woningen te vergroten.

De definitie van 'betaalbaar wonen' is de volgende (prijspeil 2023):
Huurwoningen met een huurprijs tot € 1.000 (€ 1.123 prijspeil 2024)
Koopwoningen met een (verkoop)waarde tot maximaal € 355.000 (stijgt naar € 390.000 in 2024)

Om betaalbaarheid te meten, is het nodig om te kijken naar de totale woonlasten van huishoudens. Woonlasten bestaan naast de netto huur of hypotheeklasten, uit de kosten voor energie en lokale heffingen van gemeenten en waterschappen. Het percentage van het inkomen dat een huishouden kwijt is aan woonlasten is dus een graadmeter voor betaalbaarheid van het wonen.

Op de Bevelanden waren deze in 2022 als volgt:
- voor eigenaar-bewoners 24%
- particuliere huurders 41%
- huurders corporatie 35%.

Deze percentages zijn sinds 2019 ongeveer gelijk gebleven.

Betaalbaarheid van wonen heeft ook te maken met koopkrachtontwikkelingen en daarmee betaalrisico's. Er is sprake van een betaalrisico als men, na de uitgaven voor primair levensonderhoud, onvoldoende bestedingsruimte heeft om alle woonlasten te kunnen betalen. Betaalrisico's spelen vooral bij huurders. Op de Bevelanden heeft momenteel 20% van de huishoudens die huurt van de corporaties een betaalrisico. Voor particuliere huurders is het betaalrisico 22%, voor eigenaar-bewoners een stuk lager: 5%. Het percentage van huurders bij de corporaties met een betaalrisico is de afgelopen jaren licht toegenomen. Dit zal voornamelijk komen door aan verhoogde uitgaven aan primair levensonderhoud. Bij het thema betaalbaarheid moet daarom altijd een link zijn met het armoedebeleid van de vijf gemeenten. In de huursector is op de Bevelanden enige sprake van "goedkoop scheefwonen". Dit betekent dat de huur die betaald wordt in sommige gevallen minder hoog is dan mensen op basis van hun inkomen zouden kunnen betalen. Men woont eigenlijk te goedkoop. "Duur scheef wonen", waarbij mensen relatief gezien te veel huur betalen, komt in onze vijf gemeenten relatief weinig voor.



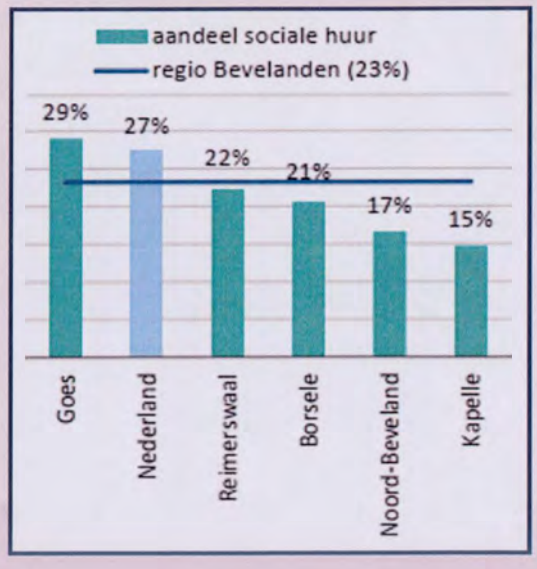
Sociale huursector

De zoekduur naar een geschikte huurwoning op de Bevelanden is de laatste jaren toegenomen. Waar de gemiddelde zoekduur in 2020 nog 9 maanden was, is dit in 2022 gestegen naar een jaar. Dit is laag in vergelijking met de rest van Nederland. We proberen voor de Bevelanden de wachttijden niet verder op te laten lopen en handhaven de norm voor een maximale gemiddelde zoekduur van twee jaar in Goes en één jaar in Borsele, Noord-Beveland en Reimerswaal. Voor Kapelle passen we de norm aan van twee naar één jaar.

Onze inzet is om de slaagkansen van woningzoekenden in het sociale segment niet verder te laten afnemen. Dit gaan we actief monitoren. Hierbij hebben we ook aandacht voor bepaalde groepen die gemiddeld langer moeten wachten dan anderen. We houden ook rekening met ouderen die buiten de doelgroep van de corporaties vallen, en dus niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Zoals ouderen met een hoger inkomen (pensioen), maar onvoldoende vermogen om een (senioren-) woning te kopen. Opvallend aan de huidige wet- en regelgeving is dat een oudere met een hoog vermogen en een bescheiden (AOW) pensioen wel in aanmerking komt voor sociale huur. Het is daarom belangrijk om goed inzicht te krijgen en houden in de ontwikkeling van de oudere doelgroep. Daarmee kan de woonbehoefte qua inhoudelijke kenmerken en prijssegmenten goed gematcht worden met het aanbod.

In het programma 'Een thuis voor iedereen' is opgenomen dat er in 2030 gemiddeld 30% sociale huurwoningen per gemeente zouden moeten zijn. Gemeenten die minder hebben dan het landelijke gemiddelde van 27% moeten meer bijbouwen, zodat er in ieder geval toegegroeid wordt naar die 30%.

Het aanbod in de sociale huursector is in onze regio tussen 2016 en 2020 licht gedaald. Er zijn behoorlijke tekorten ten opzichte van de landelijke doelstelling. De tabel hiernaast laat zien, wat het aandeel sociale huurwoningen in de huidige woningvoorraad per gemeente is. Hieruit blijkt dat Goes (als stedelijke kern) boven het landelijk gemiddelde van 27% sociale huur zit. De overige vier Bevelandse gemeenten zitten daar onder (zie figuur 8 hieronder).



Figuur 8: Aandeel sociale huur per Bevelandse gemeente. Bron: InFact rapport (2023) blz. 31



Als we uitgaan van 30% van onze nieuwbouw in de sociale sector, dan moeten we in de periode tot en met 2030 zo'n 1.650 sociale huurwoningen bouwen. Deze Bevelandse sociale woningbouwopgave is als volgt opgebouwd:

1. Ten eerste bouwen we voor vervanging van verouderde delen van de sociale huurwoningvoorraad, de herstructurering. In de sociale sector worden in de periode tot 2030 circa 800 woningen gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

2. Daarnaast bouwen we voor de toegenomen lokale behoefte aan sociale huur. Deze is op basis van woningmarktonderzoek vastgesteld. Voor de regio geldt een toename van de behoefte van 420 sociale huurwoningen in de periode tot 2030.

3. Tenslotte hebben we te maken met een maatschappelijke opgave. Er is een landelijk tekort aan sociale huurwoningen, en als regio moeten we ons steentje bijdragen om dit tekort weg te werken. Het Rijk wil mensen die op zoek zijn naar een sociale huurwoning beter spreiden over de regio's. Deze maatschappelijke opgave bedraagt zo'n 430 woningen.
We bouwen in de regio in ieder geval geen nieuwe woonwijken meer zonder sociale huurwoningen. Dit moet worden vastgelegd in een resultaatverplichting voor de regio.

Middenhuur

Middenhuurwoningen hebben een huurprijs tussen de liberalisatiegrens (€ 808 in 2023) en € 1.000. Ze behoren daarom tot de betaalbare sector en worden vaak gezien als een tussenproduct, een opstapje naar een koopwoning. Op de Bevelanden heeft zo'n 27% van de huishoudens een middeninkomen (een inkomen van circa 40.000 tot 56.000 euro per jaar). Op de Bevelanden kennen we echter weinig middenhuurwoningen, circa 1.500, ongeveer 10 % van de huurwoningvoorraad en 3% van de totale woningvoorraad. De woningcorporatie bedient in onze regio vooral het sociale segment; slechts een klein deel van het aanbod heeft een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

Woningmarktonderzoek toont aan dat de lokale vraag naar deze woningen toeneemt met ongeveer 300 woningen, dit komt onder andere door de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens. Op basis van de Woondeal zet de Bevelanden zich in om 610 middenhuurwoningen toe te voegen aan de voorraad tot en met 2030.

We moeten daarbij innovatief zijn, samen met marktpartijen en woningcorporaties. Een uitbreiding en afstemming van ons instrumentarium biedt mogelijkheden om hierin te voorzien. Zo kan er voor het stimuleren van middenhuur, in bestemmingsplannen een categorie geliberaliseerde woningen voor middenhuur worden opgenomen. Daarbij is een verordening nodig, waarbij de maximale huurprijs en de termijn worden vastgelegd.

We zien ook een taak voor de corporaties om met name in de lage middenhuur meer aanbod te realiseren en de 15% vrije toewijzingsruimte te gebruiken om ook hogere inkomens te huisvesten in deze categorie. Hiermee wordt de doelgroep van de corporaties in feite vergroot. Bijkomend voordeel van deze aanpak is dat de woningen binnen de sociale sector (DAEB) worden gerealiseerd, waardoor ze bij afnemende vraag ook aan de primaire doelgroep kunnen worden toegewezen.

Betaalbare koop

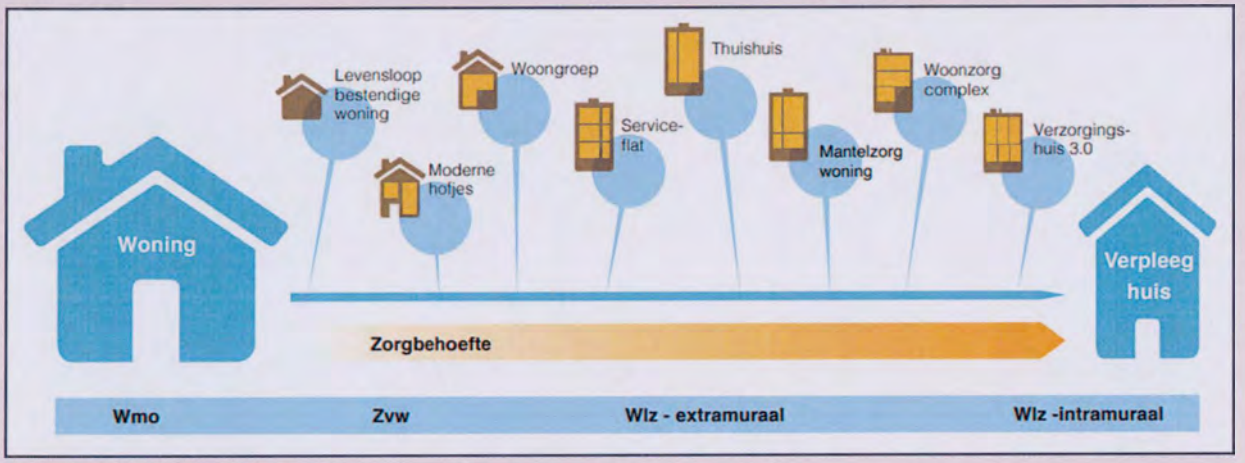
Zoals aangegeven is de Bevelanden een koopregio. In 2023 was de gemiddelde WOZ-waarde van koopwoningen op de Bevelanden ongeveer 300.000 euro (CBS, 2023). Niet alle koopwoningen zijn betaalbaar. Nu heeft meer dan de helft (57%) van de totale Bevelandse koopwoningvoorraad een geschatte verkoopwaarde onder de 355.000 euro. Woningmarktonderzoek toont aan dat de woningbehoefte in onze regio tot 2030 voor ruim 60% bestaat uit mensen die een betaalbare woning zoeken. Dit zijn zo'n 2.000 huishoudens.

In lijn met de Woondeal willen we het aanbod betaalbare koopwoningen aanzienlijk uitbreiden. We hanteren hierbij de nieuwe landelijke definitie van een betaalbare koopwoning, namelijk een woning met een koopprijs van maximaal 390.000 euro (prijspeil 2024). Hoewel de huizenprijzen in Zeeland lager liggen dan in de rest van het land, hanteren we voor onze regio geen aangepaste norm, maar houden we ons aan de afspraken uit de Woondeal. Goedkoper bouwen kan natuurlijk altijd. We willen vooral bouwen in de segmenten van de markt waarin zich tekorten voordoen. Dit doen we ook in de wetenschap dat de toevoeging van woningen kan zorgen voor doorstroming, en het vrijkomen van goedkopere woningen. We hebben daarnaast als gemeenten en als regio mogelijkheden om de prijs wat te drukken. Voorbeelden van zulke instrumenten of financiële arrangementen, zijn de inzet van Koopgarant en Koopstart. Hiermee beogen we meer woningen beschikbaar te maken voor kopers met middeninkomens. (Bij koopgarant verkoopt de verkopende partij (de erfpacht van) een woning met korting op de marktwaarde. Met een koopstartconstructie kan een woning voor een lagere prijs dan de marktwaarde worden aangekocht. Het verschil met koopgarant is dat de terugkoopgarantie niet van toepassing is.)

Betaalbare koopwoningen bouwen brengt uitdagingen met zich mee. Welke norm je ook hanteert. Soms zijn het de grondexploitatiekosten die de marktprijs verhogen, maar vaker zijn het de gestegen bouwkosten die het kostenplaatje beïnvloeden. Als gemeenten moeten we gezamenlijk optrekken. Modulair bouwen kan één van de oplossingen zijn om bouwkosten te drukken. Modulair bouwen is een bouwtechniek waarbij prefab modules worden gekoppeld of gestapeld om een gebouw te creëren. Wanneer we instrumenten gebruiken om betaalbare koop te realiseren, moeten we dit zoveel mogelijk regionaal instellen om waterbedeffecten te voorkomen. Bij het benutten van woningmarktinstrumenten kijken we ook naar het aspect betaalbaarheid. Naast het betaalbaar maken van woningen, is het betaalbaar houden ook relevant. Een instrument om de woningen in de bestaande voorraad uit te breiden en meer woningen beschikbaar te maken, is het stimuleren van woningsplitsen.

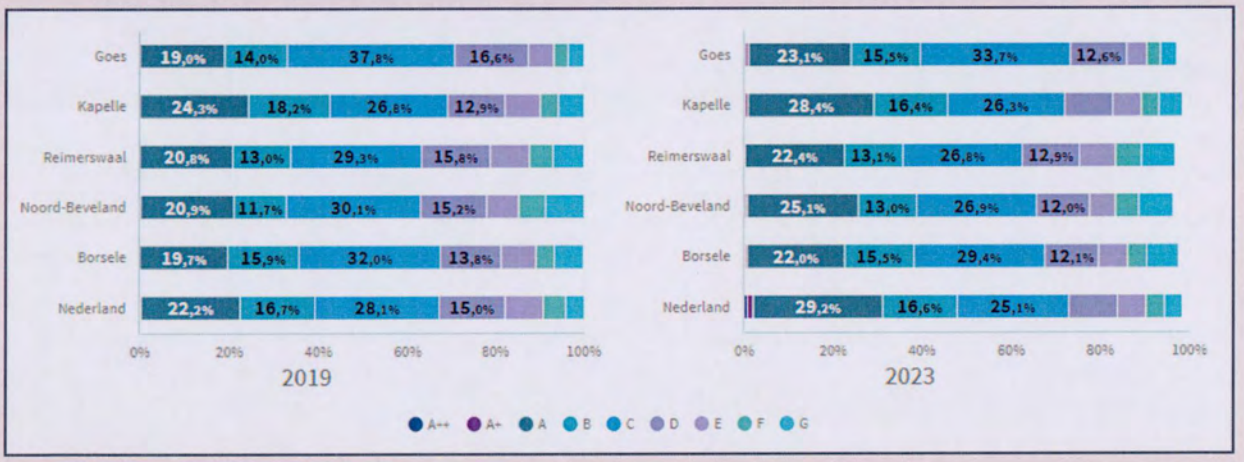


Bijlage: woonvormen tussen Wmo - Wlz



Figuur 9: Woonvormen tussen Wmo – Wlz

Bijlage: energielabels



Figuur 10: Energielabels gemeenten de Bevelanden, 2019-2023 (RVO, 2023)



Bijlage: definities

Inkomen samenstelling

✓ Sociaal minimum: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen op of onder bijstandsniveau..
✓ Doelgroep corporaties: eenpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 40.765 en meerpersoonshuishoudens met een belastbaar jaarinkomen tot € 45.014.
✓ Lage en hoge middeninkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen tussen € 40.765 en €56.527 voor eenpersoonshuishoudens en tussen € 45.014 en € 75.369 voor meerpersoonshuishoudens.
✓ Hogere inkomens: huishoudens met een belastbaar jaarinkomen boven € 56.527 voor eenpersoonshuishoudens en boven € 75.369 voor meerpersoonshuishoudens

Aangepaste woning

Een woning is een aangepaste woning als er ten behoeve van personen met een handicap of lichamelijke beperking speciale voorzieningen zijn aangebracht in de woning of als de woning daarvoor bouwkundig is aangepast. Daarbij kan het gaan om een traplift, hellingbaan, aan- of uitbouw, maar ook om kleinere aanpassingen.

Aanpasbaar gebouwde woningen

zijn levensloopbestendig-ready. Het is in een aanpasbaar gebouwde woning mogelijk om zonder grote bouwkundige aanpassingen de woning geschikt of levensloopbestendig te maken. De daadwerkelijke levensloopbestendige maatregelen, zoals een traplift, zijn nog niet toegepast. In feite is de structuur van zo'n woning op zo'n manier ontworpen, dat de nodige aanpassingen redelijk eenvoudig te maken zijn.

Beschermd thuis

cliënten die weliswaar een eigen huishouden kunnen voeren, maar het vanwege psychiatrische problemen toch niet zonder begeleiding kunnen stellen.

Beschermd wonen standaard

binnen een zorginstelling met 24/7 toezicht en begeleiding.

Beschermd wonen specialistisch

binnen een zorginstelling met 24/7 toezicht en begeleiding. Hierbij is sprake van bijzondere zorg voor cliënten met complexe problematiek waarbij voortdurende noodzaak is voor intensieve ondersteuning en interventie bij crisis.

Levensloopbestendige woning

zijn in potentie bruikbaar voor een volledige levensloop, al dan niet met enkele kleine aanpassingen-op-maat, zoals een beugel aan de muur van het toilet. Deze woningen zijn toegankelijk en bruikbaar voor een bewoner met een rollator. Levensloopbestendige woningen kunnen bewoond worden door verschillende doelgroepen

Geclusterde woonvorm

is een cluster van minimaal 12 nultredenwoningen met minimaal één ontmoetingsruimte. Regio De Bevelanden interpreteert dit als dat er een ontmoetingruimte is in de nabije omgeving (op loopafstand) van deze clustering aan nultredenwoningen. Ander kenmerk is dat er verschillende soorten woningen worden aangeboden binnen één, voor verschillende zorgzwaartes. Van volledig zelfstandig tot woningen waar zware zorg geboden kan worden.

Nultreden

Een nultredenwoning is een zelfstandige woning die intern en extern toegankelijk is. Interne toegankelijkheid: vanuit de woonkamer zijn de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken. Dit kan door afwezigheid van een trap, of door aanwezigheid van een traplift of lift. Externe toegankelijkheid: de toegang naar de woning is zonder traplopen te bereiken.

Geschikte woningen

zijn voor groep ouderen met somatische beperkingen of mobiliteitsproblemen; woningen waarvan de voordeur te bereiken is zonder traplopen en waarin de primaire vertrekken (keuken, wc en woon-, slaap- en badkamer) zonder traplopen te bereiken zijn. Voor het aanpassen van een woning (plaatsen traplift, steunbeugels) is max. bovengrens 10.000 euro.



Zorggeschikte woningen

zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

Urgentie categorieën

In het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting zijn de volgende urgentiecategorieën opgenomen: dakloze mensen, mantelzorgverleners en –ontvangers, ernstig chronisch zieken, uitstromers opvangvoorziening (o.a. beschermd wonen, Jeugdhulp) en stoppende sekswerkers. Om in aanmerking te komen voor urgentie moeten mensen aantonen dat ze dringend een woning nodig hebben.

6 mei 2025 versie colleges

Samen zorgen voor prettig wonen
Raamovereenkomst prestatieafspraken De Bevelanden 2025 – 2028

Inhoud

Algemene Inleiding 2
Deel A 3
Hoofdstuk A.1 Samenwerking, rollen, en jaarcyclus 3
Hoofdstuk A.2 Voldoende sociale huurwoningen 6
Hoofdstuk A.3 Leefbare wijken en dorpen (fysieke deel) 8
Hoofdstuk A.4 Duurzaamheid en woningkwaliteit 9
Hoofdstuk A.5 Betaalbaarheid & beschikbaarheid 10
Bijlage 1 11
Deel B 12
Hoofdstuk B.1 Wonen en zorg algemeen 12
Hoofdstuk B.2 Wonen en zorg voor ouderen 14
Hoofdstuk B.3 Een thuis voor iedereen 16
Bijlage definities 19

Algemene Inleiding

In 2020 maakten de vijf Bevelandse gemeenten, Beveland Wonen, en Huurdersvereniging De Bevelanden voor het laatst een raamovereenkomst prestatieafspraken. In april 2024 stelden de Bevelandse gemeenteraden de nieuwe Woon(zorg)visie vast. De ambities die in dit stuk staan zijn de kaders om met partijen tot afspraken te komen voor de uitvoering van het woonbeleid.

Thema's zijn betaalbaarheid, leefbaarheid, duurzaamheid en de omvang van de sociale huurwoningvoorraad. Daarnaast is wonen & zorg een belangrijk en urgent thema. De regio vergrijst, en er wordt een tekort aan met name ouderenhuisvesting verwacht. Ook zorgt nieuwe wetgeving voor aandachtsgroepen voor een nieuwe beleidscontext, waarin aandachtsgroepen voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Het thema wonen & zorg vraagt ook afspraken met zorginstellingen voor ouderenzorg, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg.
Evenredigheid van de verdeling van de aandachtsgroepen is ook, in het kader van nationale wet- en regelgeving, een belangrijk thema van de raamovereenkomst. Een uitwerking van de fair share tussen de vijf gemeenten zoals ook voorgesteld in de regionale Woon(zorg)visie is onderdeel van deze raamovereenkomst.
Het gaat in de eerste plaats om de samenwerking tussen Beveland Wonen, de Huurdersvereniging De Bevelanden en de gemeenten om voor woningzoekenden passende huisvesting te vinden. Met een verbreding op het thema wonen & zorg worden er voor het eerst ook prestatieafspraken met de zorgpartijen voor ouderenzorg, gehandicaptenzorg en geestelijke gezondheidszorg en jeugdzorg gemaakt. Daarmee wordt een basis gelegd voor een duurzame samenwerking. Het opstellen van de raamovereenkomst en toewerken naar een duurzame samenwerking zijn een vervolg op de stappen die met partijen zijn gezet.

Deze raamovereenkomst bestaat uit twee delen. Deel A gaat over wonen (betaalbaarheid, kwaliteit woningvoorraad waaronder duurzaamheid, beschikbaarheid en nieuwbouw). Deel B bevat de onderwerpen leefbaarheid en wonen en zorg. Deel B wordt medeondertekend door de zorgpartijen.

Deel A

Raamovereenkomst Prestatieafspraken De Bevelanden 2025 tot en met 2028, deel A:
- Huurdersvereniging De Bevelanden
- Woningcorporatie Beveland Wonen
- Gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal

Hoofdstuk A.1 Samenwerking, rollen, en jaarcyclus

Beveland Wonen, gemeenten en de Huurdersvereniging overleggen jaarlijks met elkaar over prestatieafspraken. Dat schrijft de Woningwet, die sinds 1 juli 2015 van kracht is, voor. Prestatieafspraken zijn een vrijwillige, maar niet vrijblijvende overeenkomst. Een belangrijke achterliggende gedachte bij het maken van prestatieafspraken is dat samenwerking nodig is om de volkshuisvestingsdoelen te bereiken.

Samenwerking
De gemeenten, Beveland Wonen en de Huurdersvereniging hebben een goede samenwerking en hechten er veel belang aan om deze samenwerking de komende jaren voort te zetten. Ieders inzet is nodig voor de volkshuisvesting, binnen de eigen mogelijkheden en verantwoordelijkheden. Dit betekent dus wederkerige afspraken. De samenwerking wordt bevorderd door wederzijdse inspanning, vertrouwen, openheid en aanspreekbaarheid. Dat vraagt ook van partijen dat zij zich open durven op te stellen en bepaalde marges van onzekerheid aanvaarden. De gemeenten, Beveland Wonen en de Huurdersvereniging:
- Zijn transparant en open naar elkaar toe, ook over ieders mogelijkheden qua menskracht en financiële middelen;
- Houden het gemeenschappelijke doel in het oog en werken binnen de kaders van de eigen organisatie toe naar het bereiken van dit gemeenschappelijke doel;
- Delen in een vroegtijdig stadium informatie met elkaar die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken;
- Spreken elkaar aan op het moment dat er belemmeringen of knelpunten in de uitvoering van deze prestatieafspraken of in de samenwerking optreden;
- Spreken elkaar aan op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

Rollen en taken van partijen
De woningcorporatie heeft een wettelijk bepaalde kerntaak:
- Het huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden niet in staat zijn zelfstandig te voorzien in passende huisvesting, en;
- Het bijdragen aan prettig leefbare wijken waarin de toegelaten instelling bezit heeft. Dit zijn de zogenaamde activiteiten Diensten algemeen economisch belang (DAEB-activiteiten).

In het verlengde hiervan mogen corporaties specifiek omschreven maatschappelijk vastgoed realiseren en verhuren en bepaalde diensten voor leefbaarheid uitvoeren. Niet-DAEB-activiteiten op nieuwe locaties door een corporatie zijn beperkt toegestaan voor middenhuur.

De belangrijkste taken van de **huurdersorganisatie** zijn:
- Het behartigen van de belangen van huurders in het overleg met de corporatie;
- Het gevraagd en ongevraagd adviseren van de corporatie op beleidsniveau;
- Het raadplegen en mobiliseren van de achterban;
- Het ondersteunen van bewonerscommissies die op complexniveau actief zijn;
- En natuurlijk het vertegenwoordigen van het huurdersbelang bij het opstellen van prestatieafspraken in de driehoek gemeente, huurdersorganisatie en corporatie.

Huurdersorganisaties houden zich bezig met alles waar corporaties zich ook mee bezig houden, alleen dan vanuit het perspectief van de huurder. Belangrijke onderwerpen zijn

bijvoorbeeld de jaarlijkse huurverhoging, onderhoud en renovatieprojecten van de corporatie en de prestatieafspraken.

De **gemeenten** stellen een woon(zorg)visie op om te voorzien in voldoende woongelegenheid voor alle inwoners. De gemeenten bouwen en beheren woningen niet zelf, maar geven hiervoor kaders en ontwikkelingsrichtingen aan in de woon(zorg)visie. Het gemeentelijk woonbeleid raakt ook veel andere verantwoordelijkheden van de gemeenten. Het gaat om de ruimtelijke ordening van de gemeenten, maatschappelijke ondersteuning, duurzaamheid, wonen en zorg, beheer openbare ruimte.

Kader en doelstellingen van de afspraken
Met de raamovereenkomst worden de wederzijdse verantwoordelijkheden en bevoegdheden vastgelegd. Zo ontstaat een kader waarbinnen de te leveren prestaties kunnen worden beoordeeld. De afspraken gaan uit van vertrouwen, samenwerking (samen optrekken) en wederkerigheid. Bij deze vorm past ook dat het niet behalen van afspraken open en transparant bespreekbaar worden gemaakt in het jaarlijkse monitoringsgesprek.
Vanuit de zeven betrokken partijen bestaat de wens om wederzijds afspraken te maken om de ingezette beleidsdoelstellingen van de gemeenten en woningcorporatie te realiseren. Deze Raamovereenkomst bevat geen herhaling van beleid, of nieuw beleid. Wanneer er gewijzigde, of nieuwe wettelijke regelingen van kracht worden, gaan partijen daarover in gesprek en bekijken samen de betekenis voor de afspraken. En passen daar waar nodig de afspraken aan of maken nieuwe afspraken.
We gaan uit van de bestaande kaders:

- Regionale Woon(zorg)visie de Bevelanden 2024-2028
- Zeeuwse Woondeal
- Ondernemingsplan Beveland Wonen 2022-2025

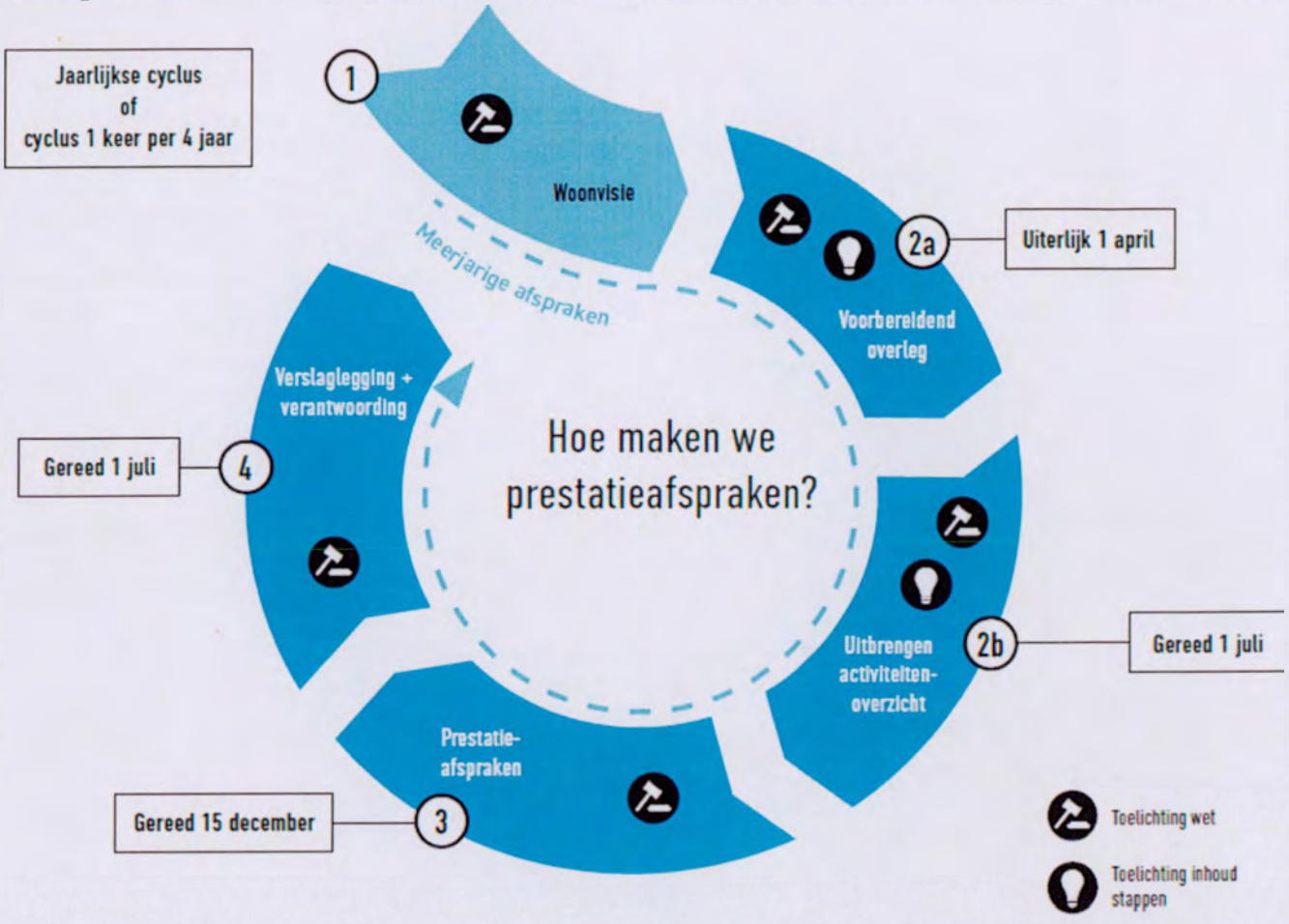
Voortschrijdende inzichten en veranderde omstandigheden worden betrokken bij de jaarlijkse afspraken.

Looptijd, evaluatie en actualisering van de afspraken
Deze raamovereenkomst geldt vanaf het moment van ondertekening tot 31 december 2028. Dit is ook de looptijd van de regionale Woon(zorg)visie. Medio 2027 wordt de raamovereenkomst geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie, de woon(zorg)visie van de gemeenten en het strategisch plan van Beveland Wonen wordt in 2028 gestart met nieuwe afspraken voor de periode na 31 december 2028.
Tussentijdse bijstelling van afspraken uit deze overeenkomst, die impact heeft op het bereiken van de in deze raamwerkovereenkomst vastgelegde gezamenlijke ambities, is mogelijk als alle partijen hiermee instemmen of wanneer dit uit wetgeving volgt. Partijen proberen in dat geval gezamenlijk naar een oplossing te zoeken om de vastgelegde ambities alsnog te kunnen bereiken of de gezamenlijke ambities bij te stellen. Indien noodzakelijk of wenselijk worden de aangepaste afspraken bestuurlijk vastgelegd.
Deze overeenkomst wordt tussentijds beëindigd als alle partijen hiermee schriftelijk instemmen.

Jaarcyclus
De raamovereenkomst bestrijkt de periode tot en met 2028. Beveland Wonen brengt jaarlijks binnen het kader van de raamovereenkomst een overzicht van haar voorgenomen activiteiten uit. Dit zogenoemde bod vormt de basis voor het vastleggen van de gezamenlijke jaarlijkse prestatieafspraken (jaarschijf), die als het ware een uitvoeringsprogramma vormen. In deze jaarafspraken leggen partijen de uit te voeren stappen, acties en projecten vast.

Als input voor dit bod wordt er in het eerste kwartaal overleg gevoerd over de voortang van de afspraken, mogelijk nieuwe ontwikkelingen en gewenste bijsturing (Voorbereidend overleg). Beveland Wonen geeft onder andere in haar jaarverslag inzicht in haar prestaties en financiële status.

We volgen hiermee onderstaande jaarcyclus:



Hoofdstuk A.2 Voldoende sociale huurwoningen

Ambitie
Partijen streven naar een sociale huurwoningvoorraad die op korte én op lange termijn naar omvang en naar samenstelling aansluit bij de vraag. Hierbij hebben de partijen aandacht voor het wegwerken van actuele tekorten en volgen zij de ambities van de Woondeal. Toevoegingen aan de woningvoorraad zijn zo veel als mogelijk een mix van verschillende woningtypes. Partijen streven naar een uitbreiding van de sociale voorraad met behoud van bestaande kwaliteiten en oog voor de leefomgeving. Een uitbreiding die zoveel als mogelijk via een gelijkmatige groei in de tijd verloopt. Partijen stimuleren verscheidenheid in stedelijke en landelijke kernen in een open samenleving met hechte gemeenschappen.

A 2.1. Uitbereiding sociale huurwoningvoorraad
Op peildatum 1 januari 2022 (Start Woondeal) is de omvang van de sociale huurwoningvoorraad van Beveland Wonen in totaal 10.715. De vijf gemeenten streven ernaar de sociale huurwoningvoorraad op de Bevelanden tot en met 2030 toe te laten groeien naar 11.565 woningen. Een uitbreiding van minimaal 850 woningen.

A 2.2. Geplande nieuwbouw sociale huurwoningen
Partijen streven naar een toename van de totale sociale woningvoorraad.
In de Woondeal is afgesproken om tot en met 2030 1.650 sociale huurwoningen zonder sloop en herstructering (bruto) op de Bevelanden te realiseren. En netto, met sloop en herstructurering, 850 woningen.
Deze realisatie is inclusief de flexwoningen en exclusief verkoop. Daar waar zich kansen voordoen bekijken gemeenten en Beveland Wonen samen de mogelijkheden voor het toevoegen van extra sociale huurwoningen.

A2.3 Plancapaciteit en planning
De gemeenten dragen zorg voor voldoende plancapaciteit voor invulling van de uitbreidingsambitie tot en met 2030. Beveland Wonen neemt in de meerjarenbegroting een realistische inschatting van de te realiseren bouwplannen met een haalbare transitie op. Per gemeente maken partijen afspraken over de potentiële nieuwbouwlocaties voor sociale woningbouw. Deze afspraken worden jaarlijks in het tweede kwartaal herijkt.

A 2.4 Sociale grondprijs
De grondprijs voor sociale woningbouw is voor Beveland Wonen randvoorwaarde om de gestelde doelen te kunnen behalen. Wanneer gemeenten de grondprijs voor sociale woningbouw anders dan inflatievolgend willen aanpassen vindt voorafgaand overleg plaats met Beveland Wonen om de consequenties voor haalbaarheid van de gestelde doelen te bespreken.

A 2.5 Evenredige verdeling
Partijen streven naar een toename van de sociale voorraad die evenredig is verdeeld over de regio, volgens de verdeling die vastgelegd is in de Woondeal. Niet alleen tussen de vijf gemeenten, maar ook binnen de gemeentegrenzen. Dat betekent dat partijen ernaar streven om de sociale voorraad gelijkmatig over stedelijke, dorps- en kleine kernen te verdelen met een balans tussen vraag (kansen) en aanbod op korte en lange termijn naar omvang en naar samenstelling. In de jaarafspraken brengen partijen de ontwikkeling van de woningvoorraad per gemeente en voor de regio als totaal in beeld. Wanneer blijkt dat de vraag in bepaalde kernen terugloopt treden partijen in overleg over mogelijke maatregelen.

A 2.6 Verkoop sociale huurwoningen
De verkoop van woningen draagt bij aan gemengde wijken en het bevorderen van doorstroming. Daarnaast draagt het bij aan het vergroten van het aandeel betaalbare koopwoningen. Partijen spreken af dat Beveland Wonen terughoudend is met verkoop van sociale huurwoningen. De verkoop van woningen wordt gecompenseerd, zodat er uiteindelijk een uitbreiding van de totale voorraad sociale huurwoningen plaatsvindt. Zoals vastgelegd in artikel A2.1.
Partijen vinden het belangrijk dat de voorraad gedurende de looptijd van de overeenkomst gelijkmatig groeit. Partijen brengen in de jaarafspraken in beeld hoe de voorraad zich ontwikkelt. De verkoop en herstructurering worden hierop afgestemd. Jaarlijks bespreken de partijen de vastgoedstrategie.

A 2.7 Project Flexwoningen De Bevelanden
Voor de tweede tranche van het regionale flexwoonproject wordt na evaluatie bepaald hoe het tweede deel van de 450 woningen wordt ingevuld. Beveland Wonen wordt, mogelijk met meerdere partijen, uitgenodigd een aanbieding te doen voor deze tweede tranche.

A 2.8 Middenhuur
Partijen vinden het ook belangrijk dat middeninkomens betaalbare woonruimte vinden. Beveland Wonen investeert niet actief in de middenhuur-sector. Projectgewijs kijken gemeenten en Beveland Wonen wat de mogelijkheden zijn voor middenhuur.
Beveland Wonen maakt gebruik van de maximale vrije ruimte van 15% bij woningtoewijzing om sociale huurwoningen toe te wijzen aan huishoudens met een middeninkomen.

A 2.9 Bevorderen van doorstroming
Meer beweging op de woningmarkt betekent dat meer huishoudens een stap kunnen zetten naar een woning die past bij hun huishoudsamenstelling, levensfase en inkomen. Het bieden van aantrekkelijke doorstroommogelijkheden naar een woning binnen of buiten de sociale huursector brengt verhuisketens op gang, waar meerdere woningzoekenden van profiteren.
Partijen ondersteunen sociale huurders die kunnen en willen doorstromen naar een vrije sector of koopwoning met een optimaal pakket van maatregelen, en brengen dit actief onder de aandacht.

Hoofdstuk A.3 Leefbare wijken en dorpen (fysieke deel)

Ambitie
Het is prettig wonen en leven in wijken en dorpen in de Bevelanden. Iedere Bevelandse gemeente heeft haar eigen identiteit: inwoners voelen zich verbonden met hun woonplaats. Partijen streven naar leefbare wijken en dorpen die schoon, heel, groen en veilig zijn en waar bewoners elkaar ontmoeten en voor elkaar klaar staan.
(overlap met deel B)

A 3.1. Gebiedsgerichte aanpak/wijkontwikkeling
Bepaalde wijken, of buurten vragen om extra inzet om een groene en leefbare omgeving te realiseren. Jaarlijks stemmen partijen af voor welke dorpen, wijken of buurten er projecten worden ingezet. En maken zij (jaarlijks) afspraken over verschillende leefbaarheidsprojecten en projecten voor het vergroenen van de omgeving.

A 3.2 Woonoverlast
Als leefbaarheidsproblemen zoals vervuiling, of burenruzies dreigen te ontstaan, trekken partijen gezamenlijk op om die aan te pakken. Hierbij hebben partijen aandacht voor zowel de fysieke als de sociale leefbaarheidsaspecten (achter de voordeur). Hierbij zetten partijen in op het effectief en tijdig aanpakken van (ernstige) woonoverlast.

A 3.3 Kernenfonds
Ter bevordering van de kwaliteit van de groene en leefbare woonomgeving wordt het instrument Kernenfonds voortgezet met een verdeling per gemeente (zie bijlage 1 kernenfonds).

A 3.4 Inzet huurders
Huurders kunnen zelf voor een belangrijk deel bijdragen aan leefbare buurten en wijken. Vanuit de gemeenten en Beveland Wonen zijn er diverse mogelijkheden om hierbij te ondersteunen.
De gemeenten hebben subsidieregelingen en Beveland Wonen stelt jaarlijks middelen beschikbaar voor leefbaarheidsinitiatieven in haar werkgebied. Dit wordt actief onder de aandacht gebracht bij huurders.

A.3.5 Participatie
Partijen stemmen bij herstructurering en integrale wijkvernieuwing in een vroeg stadium met elkaar af hoe betrokkenen worden geïnformeerd en wat hun invloed is op de planvorming.

Hoofdstuk A.4 Duurzaamheid en woningkwaliteit

Ambitie
Partijen sluiten aan bij de landelijke, Zeeuwse en lokale afspraken over duurzaamheid en woningkwaliteit. Hierbij streven zij naar een kwalitatief goede en duurzame sociale woningvoorraad in een gezonde leefomgeving.

A4.1 Warmtetransitie
Partijen streven naar een voorraad sociale huurwoningen die bijdraagt aan een minimale uitstoot van CO_2 en gaan uit van een verduurzaming van deze woningvoorraad zodat deze in 2050 energieneutraal is.

A 4.2 Verduurzaming woningvoorraad
Beveland Wonen verbetert uiterlijk 2028 alle woningen met een energielabel E, F en G uit de woningvoorraad naar minimaal label D. Uitzonderingen hierop zijn monumenten en sloopwoningen. Woningen die door Beveland Wonen worden verkocht hebben minimaal label D, of er worden maatwerkafspraken gemaakt met kopers die zelf hun woning willen verduurzamen.

A 4.3 Gezamenlijke afstemming
Partijen stemmen verduurzamingsprojecten in de wijken en dorpen met elkaar af.
Partijen vinden het van belang om hiervoor een duidelijke overlegstructuur af te spreken in het kader van het traject warmtetransitie, met als doel de gezamenlijke inzet rondom de warmtetransitie goed te borgen en te monitoren. En zoveel mogelijk te komen tot een gezamenlijk programma met afgestemde planning en projecten.

A4.4 Bewustwording
Partijen werken samen aan bewustwording en communicatie op het gebied van duurzaamheidsaspecten.
Partijen werken samen verder aan het 'Bevelandse energie-armoede' project.

A4.5 Klimaatadaptatie, biodiversiteit en circulariteit
Partijen houden in bouw- en renovatieplannen rekening met de principes voor klimaatadaptatie, biodiversiteit en stimuleren circulaire/biobased bouwprincipes en modulaire bouwconcepten. Partijen kijken samen naar hoe circulariteit een plek kan krijgen bij nieuwbouw of vernieuwing van sociale huurwoningen.
Partijen brengen koppelkansen in beeld bij de ontwikkeling en uitvoering van projecten.
Partijen informeren elkaar over de procedures over flora en fauna per locatie.

A4.6 Woningkwaliteit
Bij het verbeteren van de woningkwaliteit heeft het voorkómen van vocht- en schimmelproblematiek extra aandacht. Partijen zetten zich daarnaast gezamenlijk in voor de juiste voorlichting aan bewoners over goed gebruik van de woning en de ventilatiemogelijkheden om vocht- en schimmelproblemen te voorkomen.

A4.7 Inponden
Bij vernieuwing van straten of buurten onderzoeken partijen de mogelijkheden om eerder verkochte woningen weer op te kopen (in te ponden), als 'gebroken bezit' de ontwikkeling belemmert.

A4.8 Grondruil herstructurering en gebiedsontwikkeling
Gemeenten en Beveland Wonen maken, via de jaarafspraken, nadere afspraken over de grondruil bij herstructurering en gebiedsontwikkeling. En zij leggen daarbij vast onder welke condities partijen gronden over en weer overdragen.

Hoofdstuk A.5 Betaalbaarheid & beschikbaarheid

Ambitie
Partijen streven naar een woningaanbod in de sociale sector en middenhuur sector dat naar huurprijsniveau aansluit bij de inkomens van (toekomstige) huurders. Hierbij streven partijen naar een passend woonaanbod voor iedereen. Passend huisvesten gaat ook samen met goede doorstroming. Het aanbod van betaalbare koop kan zo zorgen voor meer beschikbaarheid van woningen in het sociale segment.

A 5.1 Huurbeleid
Beveland Wonen hanteert een gematigd en transparant huurbeleid waarbij de betaalbaarheid van het wonen voor alle doelgroepen prioriteit is. Over de definitieve invulling van de beschikbare beleidsruimte vraagt Beveland Wonen ieder jaar advies aan Huurdersvereniging De Bevelanden.
Jaarlijks geeft Beveland Wonen inzicht in het woningaanbod in de verschillende huurprijsklassen.

A 5.2: Inkomensafhankelijke verhoging
Beveland Wonen kan de mogelijkheid benutten om een inkomensafhankelijke huurverhoging door te voeren. Over het al dan niet toepassen van de inkomensafhankelijke huur vindt afstemming plaats tussen Beveland Wonen en Huurdersvereniging De Bevelanden. De opbrengsten die voortvloeien uit de hogere huren als gevolg van de inkomensafhankelijke huurverhoging, zet Beveland Wonen in voor de betaalbaarheid, beschikbaarheid en/of kwaliteit van haar sociale huurwoningen. Deze inkomensafhankelijke huurverhoging telt niet mee in de huursom (huursombenadering).

A 5.3 Vroegsignalering
Partijen zetten zich er gezamenlijk voor in om mensen bewust te maken van de bestaande voorzieningen en mogelijkheden voor hulp in geval van betalings- en schuldenproblematiek, en partijen stimuleren en motiveren huurders hier (tijdig) gebruik van te maken.

De gegevensuitwisseling tussen gemeenten en Beveland Wonen rondom vroegsignalering is geregeld in het Convenant Vroegsignalering. De gemeenten pakken de regie om het netwerk van samenwerkingspartners rondom het voorkómen en tijdig signaleren van schulden te verbreden en de gegevensuitwisseling met andere partijen in het netwerk (zoals zorg en welzijn) mogelijk te maken. Jaarlijks evalueren de gemeenten het Convenant Vroegsignalering en bespreken de gemeenten de voortgang, resultaten, procesafspraken en samenwerking met alle betrokken partners.

A 5.4 Woonlasten
Woonlasten bestaan niet alleen uit huurlasten of de hypotheek, maar ook uit de gemeentelijke heffingen. De gemeenten houden de gemeentelijke lasten voor haar inwoners (met een betaalrisico) via het armoedebeleid zo laag mogelijk, zodat de totale woonlasten betaalbaar blijven.
Beveland Wonen draagt bij aan het tegengaan van energiearmoede door het verduurzamen van haar woningbezit en voorlichting.

A 5.5 Beschikbaarheid
Partijen streven naar evenwichtige slaagkansen voor alle doelgroepen. Met jaarlijkse rapportages geeft Beveland Wonen inzicht in het aantal en type verhuringen, het aantal woningzoekenden, inschrijftijd en zoekduur. Hiermee wordt de slaagkans in beeld gebracht. Partijen bespreken de rapportages en kijken naar kansen de consequenties en mogelijkheden voor de programmering en de bouw van woningen en de toewijzingsregels ter verbetering van de slaagkansen.

Bijlage 1

Kernenfonds

Naast een goede woning is een prettige omgeving belangrijk voor het woongenot. In overleg met de gemeenten zet Beveland Wonen jaarlijks financiële middelen in, het Kernenfonds, om de kwaliteit van de woonomgeving te verbeteren. Bij investeringen in leefbaarheid vanuit het Kernenfonds wordt uitgegaan van het principe van wederkerigheid door de gemeenten. Door de beperkingen van de Woningwet moet er bovendien een directe link zijn met de volkshuisvestelijke opgave van Beveland Wonen.

Het instrument Kernenfonds wordt onder de volgende voorwaarden ingezet:

1. *Het gaat om stad, of dorpsvernieuwing om de woonomgeving te verbeteren.*
2. *Het gaat om investeringen in de fysieke leefomgeving.*
3. *Het gaat om een bedrag per gemeente per jaar. De verdeling per gemeente is als volgt:*

Goes[1]	*€ 200.000*
Borsele	*€ 100.000*
Reimerswaal	*€ 100.000*
Kapelle	*€ 50.000*
Noord-Beveland	*€ 50.000-*

4. *Per jaar wordt voorafgaand aan de activiteit inzichtelijk gemaakt waaraan het bedrag zal worden besteed.*
5. *Wanneer de bijdrage van Beveland Wonen in een jaar niet (volledig) is gebruikt, wordt het (rest-)bedrag maximaal één jaar doorgeschoven in de begroting. Dit restbedrag kan dan het opvolgende jaar onder dezelfde voorwaarden alsnog worden ingezet. Na dit jaar vervalt de beschikbaarheid van het resterende bedrag.*
6. *Het principe van wederkerigheid geldt voor het Kernenfonds. Met andere woorden: de gemeenten zetten zelf ook een bijdrage in die minstens gelijk is aan de bijdrage van Beveland Wonen.*
    - *Een inzet die voortvloeit uit de uitvoering van wettelijke taken van de gemeente kan nooit een onderdeel van de wederkerigheid zijn.*
7. *Wanneer Beveland Wonen bijdraagt in openbare ruimte moet er een link kunnen worden gelegd met de activiteiten van Beveland Wonen.*
8. *Gemeenten zorgen dat het proces rondom besluitvorming, de inzet van een financiële bijdrage en de financiële afhandeling binnen de organisatie.*
9. *Afstemming over de inzet van het kernenfonds vindt plaats in het bestuurlijk overleg tussen bestuurder Beveland Wonen en wethouder(s).*

[1] Met de gemeente Goes waren er eerder afspraken op projectbasis. Vanaf 2026 wordt dit in de begroting meegenomen.

Deel B

Raamovereenkomst Prestatieafspraken De Bevelanden 2025 tot en met 2028, deel B:
- Beveland Wonen
- Huurdersvereniging De Bevelanden
- Gemeenten Borsele, Goes, Kapelle, Noord-Beveland en Reimerswaal
- Zorgpartijen
    - Ouderenzorg: SVRZ, Ter Weel, Cedrah, Cederhof, SONB (Cleijenborch), Landgoed Rijckholt;
    - Geestelijke gezondheidszorg en Jeugdzorg: Emergis, Juvent, Zeeuwse Gronden, Eleos, Stichting Kio, Leger des Heils;
    - Gehandicaptenzorg: Gors, Stichting Kio, 's-Heeren Loo, Zuidwester, Philadelphia.
- CZW Bureau

CZ Zorgkantoor is geen uitvoerende partij bij de raamovereenkomst. CZ Zorgkantoor wil graag steun betuigen aan de voorgestelde lijn en de inspanningen die worden geleverd om deze te realiseren. Daar waar de raamovereenkomst de bevoegdheden van de CZ Zorgkantoor raakt zullen zij in de uitvoering ondersteuning bieden.

Hoofdstuk B.1 Wonen en zorg algemeen

Ambitie

Regio De Bevelanden wil een zorgzame regio zijn, waar vraag en aanbod naar wonen met zorg in balans zijn, ook voor de meest kwetsbare groepen. Er zijn groepen inwoners op de woningmarkt die specifieke aandacht vragen. Sommige mensen hebben minder kansen, omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden. Zo ook op de Bevelanden. Partijen spreken over inwoners en behoefte aan zorg, passend bij de zorgvraag van de inwoner. Hierbij zetten wij in op zo lang mogelijk thuis wonen, thuis zorg verlenen en zo zelfstandig en veilig mogelijk wonen.
Het goed huisvesten en ondersteunen van de aandachtsgroepen is een belangrijke bouwsteen voor een inclusieve stad of dorp. Voor kwetsbare inwoners gaat het om meer dan een huis alleen, het gaat ook om het bieden van passende ondersteuning en zorg. En om het behouden van veiligheid en lokale netwerken. Met aandacht voor de spreiding van voorzieningen en differentiatie van verscheidenheid in zorgvormen.

Afspraken

B1.1: Samenwerking
De opgave voor wonen en zorg vraagt samenwerking tussen en gedeelde verantwoordelijkheid van alle betrokken partijen. Daarbij is een goede koppeling tussen sociaal en fysiek domein een voorwaarde. De Woon(zorg)visie de Bevelanden 2024-2028 en het bijbehorende regionale uitvoeringsprogramma vormen de basis voor de te maken afspraken in deze overeenkomst.
Ook stelden wij in oktober 2024 de Notitie 'Uitgangspunten & spelregels' vast. Hieruit volgen de basisprincipes voor de Bevelandse samenwerking, dat partijen:
- De meerwaarde zien van integraal afspraken maken en bereid zijn om hiernaar te handelen;
- Uitgaan van een gelijkwaardige en wederkerige samenwerking en vertrouwen in elkaar (samen optrekken);
- Bereid zijn gezamenlijk op inhoud naar vraagstukken wonen en zorg te kijken en elkaar te betrekken bij beleidsontwikkeling;
- Zorgdragen voor een gemandateerde vertegenwoordiging en inzet vanuit de eigen organisatie en de organisaties gezamenlijk. En zorgdragen voor betrokkenheid van de achterban;

- Voor de behoefte van wonen en zorg (ouderen en aandachtsgroepen) rekening houden met wijzigingen van Rijksbeleid en -financiering, zoals de capaciteit van de zorg vanuit de Wet langdurige zorg, beschermd wonen en maatschappelijke opvang;
- Een duurzame langjarige samenwerking aangaan. In ieder geval voor de looptijd van de overeenkomst tot en met 2028. Dit betekent dat er transparantie is over elkaars beweegredenen en partijen zich inspannen om elkaar beter te leren kennen en begrijpen. Naast openheid gaat het ook om het in een zo vroeg mogelijk stadium delen van plannen met elkaar. Aandachtspunt is dat transparantie nodig is om het beleid voor wonen en zorg en het organisatiebeleid van de partijen beter op elkaar te laten afstemmen.

B1.2: Rollen en verantwoordelijkheden
Partijen zetten in op een langjarige samenwerking en leggen daarvoor de basisprincipes vast. Hierbij past dat partijen ook de rollen en wederzijdse verantwoordelijkheden met elkaar bepalen. Ook spreken partijen een werkstructuur af met een monitoringssystematiek om het niet behalen van afspraken op een open en transparante manier bespreekbaar te maken.
Het is mogelijk voor andere partijen die zich bezighouden met wonen en zorg, aan te sluiten bij de Raamovereenkomst.

Verder geldt dat de afspraken niet altijd van toepassing zijn op alle partijen. Het kan ook gaan om afspraken tussen een deel van de partijen onderling. En ook zonder Beveland Wonen en de huurdersvereniging. Waar dit van toepassing is, is dat ook expliciet aangegeven. De huurdersvereniging is hierin geen uitvoerende partij maar een adviserende partij.

Hoofdstuk B.2 Wonen en zorg voor ouderen

Ambitie

Wonen met zorg op de Bevelanden is wonen zonder zorgen en gericht op kwaliteit van leven. Partijen zien kansen voor innovatieve vormen van wonen met zorg die de diversiteit aan woonmilieus voor de regionale woningmarkt als geheel zullen vergroten.

Afspraken

B2.1: Behoefte aan ouderenwoningen
Voor wonen en zorg voor ouderen vormt het Afsprakenkader Ouderen (mei 2024) van de Woondeal het vertrekpunt. De gemeenten en de partijen voor ouderenzorg zien een opgave voor het toevoegen van 1.150 nultredenwoningen, 240 geclusterde woningen en 280 zorggeschikte woningen in de periode van 2022 tot en met 2030. In de bijlage zijn de definities van deze woningen toegevoegd. Hierbij willen gemeenten en de partijen voor de ouderenzorg nadere afspraken maken over de invulling van verpleegzorg en specifiek verpleegzorg thuis (VPT).

De verdeling van deze opgave is verdeeld over koop, particuliere huur en sociale huur en de opgave ziet erover de vijf Bevelandse gemeenten als volgt uit:

	Nultredenwoningen	Geclusterde woningen	Zorggeschikte woningen
Borsele	80	30	50
Goes	600	160	120
Kapelle	230	40	35
Noord-Beveland	100	10	30
Reimerswaal	140	0	45
Totaal	**1.150**	**240**	**280**

B2.2: Verzorgingsgebieden
Partijen gaan uit van het clusteren van wonen en zorg in verzorgingsgebieden waar de benodigde infrastructuur en basisvoorzieningen al aanwezig zijn om de zorg voor de langere termijn betaalbaar en beschikbaar te houden. Een verzorgingsgebied kan ook bij bestaande geclusterde woningen worden gerealiseerd. Daarnaast vindt de woningbouwopgave voor wonen en zorg voornamelijk binnen deze verzorgingsgebieden plaats. Bij nadere uitwerking van de verzorgingsgebieden leggen partijen ook de voorwaarden voor een gezonde fysieke leefomgeving vanuit positieve gezondheid vast. Dit geldt voor alle inwoners in een verzorgingsgebied. Ook maken partijen afspraken voor een gezonde en veilige werkomgeving.

B2.3: Transparantie over woonzorgbeleid en definities
Partijen delen beleid voor het aanpassen/levensloopbestendig maken van woningen met elkaar. Zo monitoren partijen of de woningvoorraad geschikt is voor de mensen met een zorgvraag. De gemeenten nemen in deze monitoring de regie, en brengen woon(zorg)-initiatieven bij elkaar. Partijen zijn transparant over de definities van zorgwoningen die zij hanteren.

B2.4: Bewustmaking inwoners geschiktheid woning
Partijen zetten in op het bewustmaken van inwoners over het tijdig nadenken over de geschiktheid van hun woning.

B2.5: (Pré-)Mantelzorg faciliteren
De gemeenten faciliteren initiatieven voor (pre-)mantelzorg gericht op bestaande woningen, onder andere in het ruimtelijk (vergunningen) beleid. Zoals aan- en uitbouwmogelijkheden bij bestaande woningen voor een slaapkamer en een badkamer op de begane grond en voor de plaatsing van mantelzorg units in tuinen. Mantelzorgers kunnen bij de gemeente terecht voor ondersteuning bij het uitvoeren van hun mantelzorgtaken.

B2.6 Afstemmen in een vroeg stadium over nieuwbouw en verbouw
Bij het bedenken van plannen voor nieuwbouw en verbouw, gaan partijen vooraf met elkaar in overleg over hoe de woonvoorzieningen eruit moeten zien en aan welke voorwaarden deze moeten voldoen zodat de woningen geschikt zijn voor de doelgroep. Zodat aanpassingen in een later stadium zoveel mogelijk voorkomen kunnen worden. Partijen zijn gezamenlijk verantwoordelijk om kosten zo laag mogelijk te houden.

B2.7: Inzet Wmo-middelen
Gemeenten, Beveland Wonen en zorgaanbieders onderzoeken de mogelijkheden onder welke voorwaarden Wmo-middelen voor woningaanpassing in de toekomst kunnen worden ingezet voor het levensloopgeschikt maken van complexen waarin veel ouderen (of andere bewoners met een beperking) wonen. En bekijken daarbij hoe middelen op een andere manier, ook collectief, zijn in te zetten voor de zorg.

Hoofdstuk B.3 Een thuis voor iedereen

Ambitie

Partijen willen in onze regio een thuis voor iedereen bieden. En partijen willen een regionale balans vinden, en de aandachtsgroepen waar dat kan evenredig verdelen over onze vijf gemeenten. Een buurt waar mensen wonen op een plek die bij hen past. Partijen zorgen er samen voor dat zij met hun inzet de draagkracht in buurten en complexen bevorderen.

Afspraken

Voor de aandachtsgroepen en (ouder wordende) ggz-cliënt als kwetsbare groep valt een onderscheid te maken in groepen met een woon-zorgvraag en groepen met een huisvestingsvraag. De afspraken hieronder van B3.2 tot en met B3.9 gaan over de groepen met een woonzorgvraag. De afspraak B3.10 gaat over een groep met een huisvestingsvraag. De afspraak B3.1 gaat over beide groepen.

B3.1: Toewijzen van woningen en urgenties/voorrang
Partijen streven naar een goede balans tussen de huisvesting van aandachtsgroepen en regulier woningzoekenden. We hanteren een signaalwaarde van 15% van de beschikbare woningen van Beveland Wonen, voor de huisvesting van de urgentiecategorieën (inclusief statushouders), zoals genoemd in de bijlage. Een signaalwaarde betekent dat partijen in overleg treden wanneer deze overschreden wordt. Partijen volgen jaarlijks de stand van zaken via de kwartaalrapportages en de jaarrapportage van Zuidwestwonen. Partijen bespreken de voortgang in termen van huisvesting, begeleiding, dagindeling, financieel beheer en de effecten van de huisvesting van aandachtsgroepen op onder andere slaagkansen, draagkracht van de woonomgeving en leefbaarheid in complexen en buurten.

Om de toewijzing van sociale huurwoningen van Beveland Wonen aan urgentiecategorieën zorgvuldig plaats te laten vinden, stellen gemeenten een (regionale) verordening op. Hierin krijgen ook de verplichte urgentie categorieën een plek. De gemeenten betrekken de corporatie en huurdersvereniging actief bij het opstellen van de verordening.

B3.2: Omvang woonbehoefte aandachtsgroepen & evenredige verdeling
Partijen nemen het realisatieplan Beschermd wonen, Maatschappelijke opvang en Vrouwenopvang als vertrekpunt voor de behoefte aan wonen met zorg voor aandachtsgroepen. De vijf gemeenten nemen het initiatief om, met alle betrokken partijen, te komen tot de regionale analyse van de zorgvraag en de evenredige verdeling van aandachtsgroepen over de regio. De analyse van aandachtsgroepen wordt verdeeld in drie groepen: blijvend (voor mensen die blijvend onder een aandachtsgroep vallen), levensfase (tijdelijkheid)en urgent (bij voorkeur zo kort mogelijk). Daarbij is ook oog voor mensen met meervoudige problematiek.
Voor de woonbehoefte voor gehandicaptenzorg gaan de partijen uit van het regiobeeld van het Zorgkantoor als vertrekpunt.
Voor de aanpak van dakloosheid komt er een vertaling van het Nationaal Actieplan Dakloosheid Eerst een Thuis naar een regionaal (Zeeuws) plan. Partijen nemen dit actieplan met zes 6 pijlers over preventie, wonen eerst, versterken bestaanszekerheid, versterken van de uitvoeringspraktijk, ervaringskennis en speciale aandacht voor doelgroepen als basis.
De betrokken partijen zijn bereid om uit te gaan van fair share, het evenredig toedelen van de beschikbare (toekomstige) sociale woningvoorraad aan de beoogde doelgroepen. En kijken daarbij ook naar de bestaande situatie, impact op de maatschappij en de behoeften van doelgroepen.

B3.3: Ondersteuning kwetsbare inwoners
Voor de ondersteuning en begeleiding van kwetsbare bewoners werken de gemeenten en Beveland Wonen onderling en met zorg- en welzijnspartijen samen. De lokale teams binnen gemeenten krijgen hierin een rol en zorgen dat signalen worden opgepakt en doorgezet. Er wordt hiervoor een proces beschreven, waarin rollen en verantwoordelijkheden duidelijk worden weergegeven. De gemeenten en de gecontracteerde zorg- en welzijnspartijen zorgen waar nodig voor de juiste ondersteuning op een of meerdere leefgebieden, zoals wonen, werk, vervoer, relatie, sociale weerbaarheid, financiën en (geestelijke) gezondheid.

B3.4 Preventie en vroegsignalering
Partijen werken vanuit preventie en vroegsignalering; signalen van zorgvraag of overlast worden tijdig doorgegeven. Partijen zetten in op welzijn en ontmoeting, waarbij zij ook kijken naar ontmoeting tussen verschillende doelgroepen. Alle partijen dragen hieraan bij.

B3.5 Inclusie in de wijk en geclusterd wonen
Partijen zetten zich in voor voldoende beschikbaarheid van woningen voor huisvesting van inwoners met een lichtere verstandelijke beperking en inwoners vanuit geestelijke gezondsheidszorg en jeugdzorg. Zo kunnen deze inwoners zelfstandig in de wijk gaan wonen met begeleiding, dus dichtbij één van de locaties van de zorgaanbieders. Partijen onderzoeken bij nieuwe initiatieven de mogelijkheden voor het geclusterd samenwonen van verschillende groepen en geclusterd wonen voor Beschermd Wonen GGZ.

B3.6: Ontschotten van financieringsvormen
Partijen tonen zich bereid de mogelijkheid tot het ontschotten van financieringsvormen te onderzoeken, eventueel met pilots en bekijken samen wat dat de komende vier jaar betekent. Het samenvoegen van verschillende budgetten kan ertoe leiden dat er meer aandacht is voor de behoefte per inwoner in plaats van het afhankelijk zijn van een potje met geld met één bepaald doel.

B3.7: Woonvormen/plekken voor jongeren en jongvolwassenen
Speciale aandacht is er voor woonvormen voor jongeren die jeugdzorg ontvangen of uitstromen uit jeugdzorg. Partijen maken een onderscheid in jongeren onder 18 jaar, en 18 tot en met 23. Voor de cliënten van 18 jaar of jonger geldt dat er jongeren zijn zonder "thuis" en zonder eigen netwerk die nergens heen kunnen als ze 18 jaar worden. Partijen zetten zich specifiek in voor deze doelgroep.

B3.8: Mentale steunpunten
Gemeenten werken aan een netwerk van laagdrempelige steunpunten, zoals zelfregie en herstelinitiatieven, waar kwetsbare inwoners zich welkom voelen. Hier kunnen inwoners werken aan herstel en verbinding met de maatschappij. In deze steunpunten werken de gemeenten, de woningcorporatie, de zorg- en welzijnsorganisaties, ervaringsdeskundigen en de huisartsen samen.

B3.9 Domeinoverstijgende samenwerking
Partijen blijven investeren in een domeinoverstijgende samenwerking met andere partners die werkzaam zijn op het gebied van veiligheid, werk en inkomen zodat zij inwoners zo goed mogelijk kunnen ondersteunen. Partijen volgen hierin de provinciale ontwikkelingen.

B3.10 Huisvesting van statushouders
Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de taakstelling voor het huisvesten van statushouders en de begeleiding. Beveland Wonen draagt bij aan de opgave door

woningen met voorrang aan statushouders toe te wijzen, waarbij het toewijzen van 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen aan statushouders als signaalwaarde geldt. Gemeenten en Beveland Wonen monitoren en bespreken de voortgang over huisvesting en begeleiding tweemaal per jaar.
Mochten gemeenten en Beveland Wonen samen vaststellen dat de huisvestingsvraag van statushouders dermate stijgt dat daarmee de beschikbaarheid voor andere doelgroepen onder druk komt te staan, dan neemt de gemeente het initiatief om met marktpartijen, op zoek te gaan naar alternatieve woonruimte voor statushouders.

Bijlage definities

Aandachtsgroepen
Binnen het Rijksprogramma 'een thuis voor iedereen', zijn de volgende groepen geformuleerd:
- Uitstroom uit instellingen. Soms zijn dit mensen die geen nazorg meer nodig hebben of poliklinisch behandeling en/of woonbegeleiding.
- Jeugdzorg
- Dak- en thuisloos
- Statushouders
- Stoppende sekswerkers
- Dakloze remigranten-gezinnen
- Mantelzorgers
- Studenten
- Arbeidsmigranten
- Woonwagenbewoners

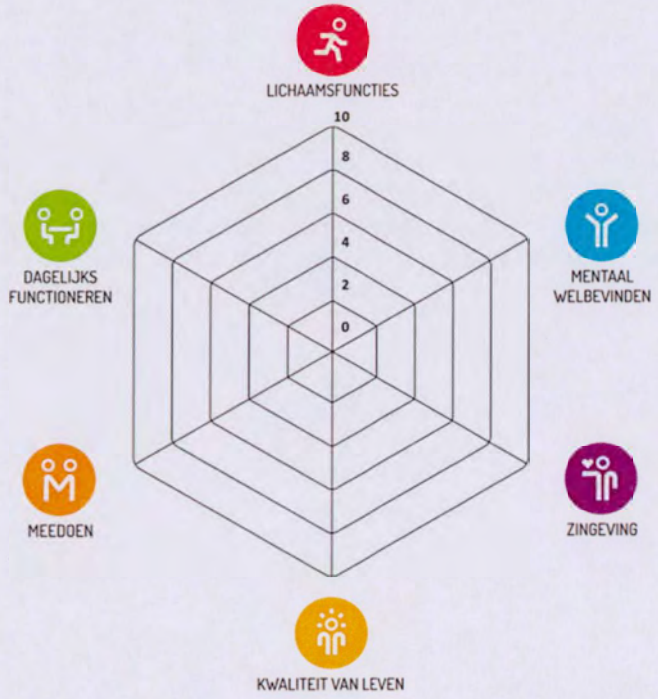
Urgentiecategorieën
Een aantal van deze groepen heeft zo'n dringende huisvestingsvraag, zoals bijvoorbeeld mantelzorgers, dat de wetgever hen als verplichte urgentiecategorie heeft opgenomen. Daarmee krijgen zij voorrang op een sociale huurwoning. In het wetsvoorstel versterking regie op de volkshuisvesting zijn de volgende urgentiecategorieën opgenomen: dakloze mensen, mantelzorgverleners en –ontvangers, ernstig chronisch zieken, uitstromers opvangvoorziening (o.a. beschermd wonen, Jeugdhulp) en stoppende sekswerkers.

Geclusterde woonvorm
is een cluster van minimaal 12 nultredenwoningen met minimaal één ontmoetingsruimte. Regio De Bevelanden interpreteert dit als dat er een ontmoetingruimte is in de nabije omgeving (op loopafstand) van deze clustering aan nultredenwoningen. Ander kenmerk is dat er verschillende soorten woningen worden aangeboden binnen één, voor verschillende zorgzwaartes. Van volledig zelfstandig tot woningen waar zware zorg geboden kan worden.

Nultreden
Een nultredenwoning is een zelfstandige woning die intern en extern toegankelijk is. Interne toegankelijkheid: vanuit de woonkamer zijn de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste 1 slaapkamer zonder traplopen te bereiken. Dit kan door afwezigheid van een trap, of door aanwezigheid van een traplift of lift. Externe toegankelijkheid: de toegang naar de woning is zonder traplopen te bereiken.

Zorggeschikte woningen
Zijn zelfstandige woningen die onderdeel zijn van een geclusterde vorm waarin WLZ-zorg geleverd wordt voor bewoners. Om zorg te kunnen leveren is het van belang dat deze wooneenheden en de toegang hiertoe rolstoel- of rollatorgeschikt zijn, met voldoende ruimte bij de entree, in de toiletruimte en in de badkamer. Ook dient de woning brandveilig te zijn en te beschikken over een goede en stabiele internetverbinding voor domotica.

Positieve gezondheid
Positieve Gezondheid is een bredere kijk op gezondheid, uitgewerkt in zes dimensies. Met die bredere benadering draag je bij aan het vermogen van mensen om met de fysieke, emotionele en sociale uitdagingen in het leven om te gaan. Én om zo veel mogelijk eigen regie te voeren.


LICHAAMSFUNCTIES
10
8
6
4
2
0
MENTAAL WELBEVINDEN
ZINGEVING
KWALITEIT VAN LEVEN
MEEDOEN
DAGELIJKS FUNCTIONEREN



Notitie

Regionale afspraken huisvesting arbeidsmigranten De Bevelanden

Voorwoord

De afgelopen jaren speelden arbeidsmigranten al een prominente rol bij het invullen van vacante arbeidsplaatsen in Zeeland, maar ook in onze regio De Bevelanden. Door economische groei en uiteenlopende trends en ontwikkelingen stijgt de vraag naar arbeidsmigranten de komende jaren naar verwachting verder. Het succesvol aantrekken van arbeidsmigranten begint bij voldoende, geschikte huisvesting, zowel kwantitatief, maar zeker ook kwalitatief. Deze aspecten spelen met de huidige situatie rondom de corona-crisis een nog prominentere rol.

De omvangrijke opgave en het gedeelde belang zijn voor de regio de aanleiding om samen op te trekken. Samen met ruimtelijk-economisch adviesbureau Stec Groep onderzochten we de afgelopen maanden de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan arbeidsmigranten in de 5 Bevelandse gemeenten: nu en voor de komende jaren. In het onderzoek is de prognose gemaakt op basis van het huidige aantal arbeidsmigranten op de Bevelanden, demografische en economische indicatoren. Momenteel wonen en werken er circa 2.350 arbeidsmigranten op de Bevelanden. Dit aantal groeit naar verwachting met 1.000 migranten in de komende 10 jaar. Automatisering en robotisering zorgen de komende 10 jaar niet voor significante vermindering van arbeidskrachten.

Op basis van de behoefte aan arbeidsmigrantenhuisvesting is vervolgens regionaal beleid opgesteld hoe te voorzien in de verwachte behoefte. Dit is in het belang van het bedrijfsleven, regiogemeenten en de arbeidsmigranten. Eenduidig regionaal beleid leidt ertoe dat er een duidelijk en gelijkluidend kader wordt meegegeven aan initiatiefnemers voor de huisvesting van arbeidsmigranten en hiermee 'shopgedrag' tussen de Bevelandse gemeenten kan worden tegengegaan. Het beleid voorziet – onder voorwaarden – ook in maatwerk, mits dit aan de voorkant regionaal wordt afgestemd. Ofwel: We creëren een gelijk speelveld door uitgangspunten en randvoorwaarden voor huisvesting vast te leggen in regionaal beleid.

Bestuurlijk opdrachtgever Bestuurlijk Platform De Bevelanden

Inhoudsopgave

1 Inleiding 4

2 Verdeelsleutel per gemeente (kwantitatieve afstemming) 4

3 Uitgangspunten voor huisvestingsinitiatieven (kwalitatieve afstemming) 6

3.1 Kwalitatieve uitgangspunten voor verblijf in reguliere woningen *6*

3.2 Kwalitatieve uitgangspunten voor verblijf op agrarische erven *7*

3.3 Kwalitatieve uitgangspunten voor verblijf in daarvoor bedoelde Huisvestingsvoorziening *8*

4 Uitvoeren en monitoren gemaakte afspraken (procesmatige afstemming) 10

1 Inleiding

In 2019 voerde adviesbureau Stec Groep voor het Bestuurlijk Platform De Bevelanden een uitgebreid onderzoek uit naar de huidige en toekomstige behoefte aan arbeidsmigrantenhuisvesting op De Bevelanden. Hieruit is een verwachte groei voor de komende tien jaar van circa 1.000 arbeidsmigranten naar voren gekomen. Daarna zijn stappen gezet om te komen tot regionale afstemming over de kwantitatieve en kwalitatieve invulling van de **huisvestingsopgave** die hieruit voortvloeit. In voorliggende notitie is de regionale kwantitatieve afstemming uitgelicht, zijn de overeengekomen kwalitatieve uitgangspunten voor huisvestingsinitiatieven nader toegelicht en worden de procesmatige afspraken op een rij gezet.

2 Verdeelsleutel per gemeente (kwantitatieve afstemming)

In overleg met alle gemeenten is onderstaande verdeelsleutel (tabel 1) tot stand gekomen. In de verdeelsleutel is in samenspraak met alle individuele gemeenten rekening gehouden met:

- Het aantal en aandeel arbeidsmigranten nu en in 2030 ten opzichte van de totale bevolking in de betreffende gemeenten;
- De verwachte ontwikkeling van de beroepsbevolking tot 2030 per gemeente;
- Het aandeel banen in sectoren waar arbeidsmigranten primair binnen werkzaam zijn per gemeente.

De kwantitatieve verdeelsleutel in aantallen te huisvesten arbeidsmigranten de komende 10 jaar gaat over de regionale uitbreiding van de huisvesting van arbeidsmigranten. Als het gaat over vervanging van bestaande huisvesting binnen de regio wordt hier regionaal ook naar gekeken en regionaal afgestemd in welke gemeente dit het beste – conform de (ruimtelijke) kaders – kan plaatsvinden.

Tabel 1: Verdeelsleutel en bijbehorend aantal huisvestingsplaatsen

	Verdeelsleutel	Gemiddeld jaarlijks aantal huisvestingsplekken	Aantal huisvestingsplekken komende 10 jaar
Borsele	20%	20	200
Goes	30%	30	300
Kapelle	10%	10	100
Noord-Beveland	10%	10	100
Reimerswaal	30%	30	300
Totaal De Bevelanden	**100%**	**100**	**1.000**

Bron: Stec Groep (2019).

De achterliggende indicatoren die input zijn geweest voor de totstandkoming van de verdeelsleutel zijn in onderstaande tabel uitgewerkt. Ook het te verwachten aandeel arbeidsmigranten in 2030 per gemeente is weergegeven uitgaande van bovenstaande verdeelsleutel en de verwachte groei voor de komende tien jaar van circa 1.000 arbeidsmigranten.

Tabel 2: indicatoren demografie en arbeidsmarkt

	Huidig aandeel arbeids-migranten*	Verwacht aandeel arbeids-migranten 2030**	Huidig aandeel bevolking	Aandeel bevolking 2030	Ontwikkeling beroeps-bevolking tot 2030	Banen in top 10 sectoren met arbeids-migranten***
Borsele	20%	20%	22,0%	20,8%	-12%	20%
Goes	25%	30%	36,4%	37,6%	-3%	7%
Kapelle	10%	10%	12,4%	12,0%	-9%	24%
Noord-Beveland	10%	10%	7,4%	7,5%	+2%	16%
Reimerswaal	40%	35%	21,7%	22,1%	-1%	31%
Totaal De Bevelanden	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**-4,7%**	**16%**

Bron: Stec Groep (2019), onder andere op basis van CBS (2019, 2017), Databank Zeeland & LISA. *cijfers zijn indicatief en per gemeente afgerond op 5%, het totaal wijkt daardoor licht af van 100%. **Op basis van huidige aandeel en verwachte groei aantal arbeidsmigranten o.b.v. verdeelsleutel tabel 1. Indicatief en per gemeente afgerond op 5%, het totaal wijkt daardoor licht af van 100%. ***Banen in top 10 sectoren waar arbeidsmigranten primair in werkzaam zijn (onderzoek SEO, 2018), als aandeel binnen totaal aantal banen in gemeente.

DUIDING INDICATOREN EN VERWACHT AANDEEL ARBEIDSMIGRANTEN 2030

- Het aandeel inwoners in Goes binnen de regio is aanzienlijk groter dan het aandeel arbeidsmigranten in Goes binnen de regio. Het aandeel inwoners in Goes ten opzichte van de regio groeit bovendien nog licht tot 2030, de beroepsbevolking krimpt licht (maar deze krimp is beneden gemiddeld).
- In Reimerswaal zien we juist het tegenovergestelde: het aandeel arbeidsmigranten in Reimerswaal ten opzichte van de regio is juist aanzienlijk groter dan het aandeel inwoners. Het aandeel inwoners in Reimerswaal binnen de regio blijft tot 2030 ongeveer gelijk.
- Voor de gemeenten Borsele, Kapelle en Noord-Beveland is het aandeel inwoners ten opzichte van de regio en het aandeel arbeidsmigranten ten opzichte van de regio grofweg in evenwicht. Het aandeel inwoners in deze gemeenten blijft tot 2030 ongeveer gelijk.
- De beroepsbevolking krimpt in Kapelle en Borsele naar verwachting relatief fors. In Noord-Beveland zien we nog een beperkte groei.
- Het aandeel banen in sectoren waar arbeidsmigranten primair in werkzaam zijn ligt relatief hoog in Reimerswaal, gevolgd door Kapelle en Borsele. Op Noord-Beveland ligt het aandeel iets lager (rond het regiogemiddelde), terwijl het aandeel banen en in deze sectoren in Goes juist beneden het gemiddelde van de regio ligt. Dit hangt mede samen met het stedelijke karakter van Goes: het aandeel banen in de landbouw is hier beperkter en het aandeel banen in andere sectoren is groter. Tegelijkertijd is ook het totaal aantal banen in Goes (ruim 25.000) aanzienlijk groter dan in andere gemeenten (circa 10.000 of minder per gemeente).
- De tot stand gekomen verdeelsleutel leidt ertoe dat het aandeel arbeidsmigranten per gemeente naar verwachting dichter bij het aandeel inwoners per gemeente komt te liggen richting 2030. Voor gemeenten waar deze aandelen nu al relatief in balans zijn (Borsele, Kapelle en Noord-Beveland) is het verwacht aandeel arbeidsmigranten in 2030 gelijk aan het huidige aandeel. Voor Goes zien we een lichte verhoging van dit aandeel en voor Reimerswaal juist een lichte daling.

3 Uitgangspunten voor huisvestingsinitiatieven (kwalitatieve afstemming)

In aanvulling op afstemming over de kwantiteit ziet u ook het belang van kwalitatieve regionale afspraken. Enerzijds is dit wenselijk om ervoor te zorgen dat initiatieven voorzien in een redelijk basisniveau voor woonruimte voor arbeidsmigranten (en niet van te lage kwaliteit). Anderzijds moeten kwalitatieve afspraken verstorende effecten op de regionale huisvestingsmarkt beperken, en er dus aan bijdragen dat huisvesting in de ene regiogemeente niet (aanzienlijk) aantrekkelijker/eenvoudiger te realiseren is dan in een andere regiogemeente. Ofwel: het creëren van een gelijk speelveld, door uitgangspunten en randvoorwaarden voor huisvesting regionaal af te spreken.

Maatwerk is mogelijk als het gaat om bestaande gebouwen en locaties die geschikt zijn te maken voor de huisvesting van arbeidsmigranten en die niet gelegen zijn in de kern of aan de rand van een kern, mits dit aan de voorkant regionaal wordt afgestemd.

In samenspraak zijn drie huisvestingscategorieën vastgesteld waarvoor kwalitatieve uitgangspunten op een rij zijn gezet. Het gaat om:

- Huisvesting in **reguliere woningen** (bestaande woningvoorraad).
- Huisvesting op **agrarische erven**. Hieronder wordt huisvesting door agrarische bedrijven op eigen terrein verstaan. Het gaat om agrarische bedrijven met een planologische bestemming 'Agrarisch', niet zijnde 'Agrarisch - Glastuinbouw'.
- Huisvesting in specifiek daarvoor bedoelde **huisvestingsvoorziening**. Dit zijn bijvoorbeeld semipermanente nieuwbouwvoorzieningen of getransformeerd bestaand vastgoed met als specifiek doel het huisvesten van arbeidsmigranten.

Hierna lichten we per categorie de overeengekomen kwalitatieve uitgangspunten toe.

3.1 Kwalitatieve uitgangspunten voor verblijf in reguliere woningen

In onderstaande tabel lichten we de kwalitatieve uitgangspunten voor huisvesting in **reguliere woningen** toe. Per kwalitatief aspect geven we telkens het overeengekomen uitgangspunt weer met eventuele bijbehorende toelichting. We gaan in op:

1. Het maximaal aantal personen per woning
2. Het maximaal aantal personen per slaapkamer
3. De verhouding tussen het aantal personen en het aantal basisvoorzieningen
4. Het belang en manier van registratie

Kwalitatief aspect	Uitgangspunt	Toelichting
1. Maximaal aantal personen per woning	4, bij onzelfstandige bewoning (kamerverhuur). Initiatieven voor woningen met meer dan vier kamers, worden gezien als omvorming tot kamervehuurpand. Hiervoor gelden de uitgangspunten per eenheid zoals weergegeven bij 'huisvestingsvoorzieningen'.	Maximaal 4 personen zonder samenlevingsverband kan gelijkgesteld worden met een huishouden. Meer dan 4 personen alleen toestaan wanneer zij aantoonbaar samen een gezin vormen.
2. Verhouding personen / slaapkamer	1 persoon per slaapkamer, tenzij het aantoonbaar om een stel of bekenden van elkaar gaat die er beiden voor kiezen een slaapkamer te delen.	Ter voorkomen van 'gedwongen' een kamer delen met een onbekende (recht op privacy).
3. Verhouding personen / basis-voorziening	1 keuken en 1 badkamer, minimaal 1 toilet en 1 gezamenlijke woonruimte.	Dit hangt samen met het maximaal aantal personen per woning: in de praktijk zullen benoemde voorzieningen dus maximaal door 4 personen worden gedeeld, of één gezin.

4. Registratie	BRP/RNI conform landelijke wetgeving*. Daarnaast nachtregister door verhuurder voor controle/registratie. Verkennen kansen toeristenbelasting.	Toeristenbelasting interessant als prikkel (stimuleren inschrijven BRP), maar kan ook averechts uitwerken. Vereist verkenning.

* Bij een woonduur korter dan 4 maanden in Nederland kan men zich als niet-ingeschreven laten inschrijven (Registratie Niet-ingezetenen, RNI) om een Burgerservicenummer (BSN) te ontvangen. Bij een woonduur van 4 maanden of meer dient men zich als ingezetene te laten inschrijven in de Basisregistratie Personen (BRP).

3.2 Kwalitatieve uitgangspunten voor verblijf op agrarische erven

Huisvesting op agrarische erven (alleen voor de eigen bedrijfsvoering) kan op het eigen bedrijf en daarmee ook op afstand van de voorzieningen gebeuren (dus ook in het buitengebied). De omvang van de huisvesting is afhankelijk van de omvang van het bedrijf.

In onderstaande tabel lichten we de kwalitatieve uitgangspunten voor huisvesting op **agrarische erven** toe. Per kwalitatief aspect geven we telkens het overeengekomen uitgangspunt weer met eventuele bijbehorende toelichting. We gaan in op:

1. Toegestane te huisvesten doelgroep
2. Maximaal aantal personen per locatie
3. Verhouding personen per eenheid en per slaapkamer
4. Verhouding personen / basisvoorziening
5. Toegestane specifieke vormen van huisvesting op agrarisch erf
6. Het belang en manier van registratie

Kwalitatief aspect	Uitgangspunt	Toelichting
1. Toegestane te huisvesten doelgroep	Huisvesting arbeidsmigranten onder de categorie 'op agrarische erven' alleen toegestaan voor eigen onderneming en alleen indien sprake is van een agrarische planologische bestemming (niet zijnde glastuinbouw).*	t.b.v. gelijk speeldveld voor andere intitatiefnemers
2. Maximaal aantal personen per locatie	Situationeel, alleen voor eigen gebruik (aspect 1).* Met een bovengrens van max. 1 persoon per hectare agrarisch perceel voor fruitteelt. Indien afwijking gewenst is moet initiatiefnemer aannemelijk maken dat aantal personen nodig zijn voor bedrijfsvoering. Eventuele bebouwing moet passend zijn binnen bestaande bouwvlakken.	Link gehuisveste personen met onderneming kan worden aangetoond via loonlijst.
3. Verhouding personen per eenheid en per slaapkamer	Maximaal 4 personen per eenheid (met eigen toegang), 1 persoon per slaapkamer, tenzij stel of bekenden.	Ter voorkomen van 'gedwongen' een kamer delen met een onbekende (recht op privacy). Gelijk aan uitgangspunt voor huisvesting in reguliere woningen.
4. Verhouding personen / basis-voorziening	1 keuken en 1 badkamer, minimaal 1 toilet en 1 gezamenlijke woonruimte.	Hangt samen met het maximaal aantal personen per eenheid: in de praktijk zullen benoemde voorzieningen dus maximaal door 4 personen worden gedeeld.

5. Toegestane specifieke vormen van huisvesting op agrarisch erf	Huisvesting dient primair te worden georganiseerd in daarvoor bedoelde verblijfsvoorziening van (semi-)permantente bouw. Om pieken op te vangen is voor een beperkte periode (6 weken achtereen) ook toegestaan om een deel van de huisvesting te organiseren in hoogmobiele vormen zoals (sta)caravans. Tenten zijn niet toegestaan als huisvestingsvorm. Er kan per jaar maximaal sprake zijn van 2 piekperioden van 6 weken, met een tussenperiode van ten minste 4 weken tussen einde van de eerste piekperiode en het begin van de tweede piekperiode**.	In lijn met streven naar hoogwaardige huisvesting in de regio. Aanvulling met flexibele vormen alleen tijdelijk, bijvoorbeeld tijdens oogstperiode.
6. Registratie	BRP/RNI conform landelijke wetgeving. Daarnaast nachtregister door verhuurder voor controle/registratie. Verkennen kansen toeristenbelasting.	Toeristenbelasting interessant als prikkel (stimuleren inschrijven BRP), maar kan ook averechts uitwerken. Vereist verkenning.

* We merken hierbij op dat het niet per definitie is uitgesloten om meer huisvestingsplaatsen te realiseren dan nodig voor de eigen onderneming. Een dergelijk initiatief zal dan echter niet worden beoordeeld in de categorie 'huisvesting op agrarische erven' maar als een initiatief voor een 'reguliere huisvestingsvoorziening'. Zie hierna.

** Maatwerk in uitzonderlijke situaties is mogelijk, indien bedrijven kunnen aantonen dat hun seizoenspiek langer duurt, omdat zij meerdere producten telen. Maatwerk wordt regionaal afgestemd.

3.3 Kwalitatieve uitgangspunten voor verblijf in daarvoor bedoelde huisvestingsvoorziening

(Grootschalige) huisvesting van arbeidsmigranten (voor derden) kan binnen het beleid zowel in de kern (in bestaand of nieuw vastgoed) plaatsvinden met een maximum van 50 personen en/of aan de rand van een kern (in bestaand of nieuw vastgoed) met een maximum van 200 personen. Aanvullend zijn er eisen gesteld aan de ruimtelijke inpassing, zoals parkeren op eigen terrein en voldoende beschikbaarheid van buitenruimte en ontsluiting.

In onderstaande tabel lichten we de kwalitatieve uitgangspunten voor huisvesting in een specifiek daarvoor bedoelde **huisvestingsvoorziening** toe. Per kwalitatief aspect geven we telkens het overeengekomen uitgangspunt weer met eventuele bijbehorende toelichting. We gaan in op:

1. Maximale omvang voorziening (aantal personen) in relatie tot locatie
2. Verhouding personen / slaapkamer
3. Verhouding personen / basisvoorziening
4. Minimale eisen beheer en toezicht
5. Minimale eisen ruimtelijke inpassing
6. Registratie

Kwalitatief aspect	Uitgangspunt	Toelichting
1. Maximale omvang voorziening (aantal personen) in relatie tot locatie**	• Maximaal 200 personen per locatie aan de rand van de woonkern, niet in het buitengebied.* • Binnen de woonkern maximaal 50 personen per locatie.	Aanvullend zijn er eisen aan de ruimtelijke inpassing (aspect 5).

2.	Verhouding personen per eenheid en per slaapkamer	Maximaal 4 personen per eenheid (met eigen toegang), 1 persoon per slaapkamer, tenzij stel of bekenden.	Ter voorkomen van 'gedwongen' een kamer delen met een onbekende (recht op privacy). Gelijk aan uitgangspunt voor huisvesting in reguliere woningen.
3.	Verhouding personen / basisvoorziening	1 keuken en 1 badkamer, minimaal 1 toilet en 1 gezamenlijke woonruimte.	Hangt samen met het maximaal aantal personen per eenheid: in de praktijk zullen benoemde voorzieningen dus maximaal door 4 personen worden gedeeld.
4.	Minimale eisen beheer en toezicht	• Aanspreekpunt 24/7 bereikbaar (telefonisch), meertalig. • Per complex is een meertalig huisreglement aanwezig (waaronder in elk geval in het Nederlands en Engels), met bijbehorende sancties. • Per complex wordt een beheerplan opgesteld door de eigenaar en ter goedkeuring aan het college voorgelegd. In het beheerplan is vastgelegd: o De wijze waarop 24/7 beheer, toezicht en bereikbaarheid (ook voor omwonenden) wordt georganiseerd. o De wijze van begeleiding en instructie van de huurders, waaronder de wijze waarop wordt opgetreden bij alcohol- en drugsgebruik en ongewenste situaties en/of omgangsvormen; o Het protocol bij incidenten; o De wijze waarop de exploitant de uitstroom van werknemers begeleidt die aangeven langer dan 4 maanden in de gemeente/regio De Bevelanden te willen wonen.	
5.	Minimale eisen ruimtelijke inpassing	• Locatie moet aansluitend zijn op woongebied.* • Uitsluitend parkeren op eigen terrein.** • Voldoende beschikbaarheid van buitenruimte (minimaal 2 m² per persoon)***. • Ontsluiting via een eigen ontsluitingsweg. • Opstellen ontwikkelplan: kwalitatieve en kwantitatieve beschrijving van het totale huisvestingsconcept (minimaal oppervlakte en functie aanduidingen). Bij bestaand vastgoed: inzichtelijk maken welke panden beschikbaar komen en welke plannen hiervoor zijn. • Opstellen stedenbouwkundig plan: locatieanalyse met minimaal: aandacht voor de stedenbouwkundige context omgeving, multimodale bereikbaarheid, parkeeroplossing en vormgeving van de (recreatieve) buitenruimte(n). • Opstellen participatie- en communicatieplan: uitwerking van wijze waarop initiatiefnemer communiceert en draagvlak verwerft en de mate waarin hij of zij bereid is daarbij rekening te houden met de ruimtelijk relevante wensen van omwonenden, winkels of bedrijven in de directe omgeving.	* bedoeld is hier dat het op logische afstand van (dus dichtbij) het woongebied dient te zijn. ** gemeenten kunnen aan de hand van de eigen parkeernota een nadere norm stellen. *** expliciet uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan
6.	Registratie	BRP/RNI conform landelijke wetgeving. Daarnaast nachtregister door verhuurder voor controle/registratie. Verkennen kansen toeristenbelasting.	Toeristenbelasting interessant als prikkel (stimuleren inschrijven BRP), maar kan ook averechts uitwerken. Vereist verkenning.

* Tenzij agrarisch erf: dan valt initiatief onder categorie 'huisvesting op agrarische erven'. En tenzij voor vrijkomende agrarische bebouwing in omgevingsplan of bestemmingsplan een delegatie bevoegdheid is opgenomen voor gebruik voor huisvesting arbeidsmigranten.

De definitie 'aan de rand van een kern' luidt dat de locatie op logische afstand van (dus dichtbij) het woongebied dient te zijn. Het gaat er hier om dat een (grootschalige) logiesvoorzieningen (voor derden) niet op (te grote) afstand van de voorzieningen ligt.

4 Uitvoeren en monitoren gemaakte afspraken (procesmatige afstemming)

Naast het maken van kwantitatieve en kwalitatieve afspraken is het ook van belang als gemeenten gezamenlijk vast te leggen hoe invulling te geven aan deze afspraken en hoe deze te monitoren. Hierover hebben de Bevelandse gemeenten op een aantal thema's het volgende afgestemd:

- **Monitoring en evaluatie**: Jaarlijks vindt monitoring en evaluatie van het beleid plaats. Deze monitoring en evaluatie worden geagendeerd voor het overleg met de kerngroep en het Bestuurlijk Platform. Bij voortschrijdend inzicht kan het regionale beleid hierop worden aangevuld en/of aangepast. Ook in geval van (gemotiveerd) maatwerk op het regionale beleid zal dit voortijdig worden besproken in de werkgroep wonen en voorgelegd worden aan kerngroep en zo nodig Bestuurlijk Platform.
- **Handhaving**: regionaal beleid handhaving opstellen als vervolgactie naast kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Dit beleid kan worden gebaseerd op bestaand beleid in de gemeenten Borsele en Reimerswaal.
- **Dialoog**: in de werkgroepen wonen en werken wordt 'arbeidsmigrantenhuisvesting' een vast agendapunt. Zowel handhaving als monitoring wordt onder dit punt besproken. Voor monitoring van de kwantitatieve en kwalitatieve afspraken wordt een format opgesteld. Dit maakt uniforme monitoring en evaluatie in de hele regio mogelijk.
- Relatie met de **reguliere sociale voorraad**: werk maken van juiste informatievoorziening voor arbeidsmigranten over de mogelijkheid om (op termijn) bij de corporatie te gaan huren. Daarnaast (net als nu al gebeurt) in gesprek blijven met corporaties over druk op en inzet van de sociale huurvoorraad.
- Relatie met de **(kwetsbare delen van de) bestaande woningvoorraad:** niet specifiek voor arbeidsmigranten oplossingen zoeken in de bestaande voorraad, maar mogelijk volgen wel kansen uit toekomstig woonbeleid in relatie tot de kwetsbare bestaande voorraad.
- **Cirkelbeleid regionaal hanteren, straal gemeentelijk bepalen**: inzet op het regionaal gaan hanteren van cirkelbeleid. Afstanden kunnen per gemeente (en binnen gemeente per wijk/dorp) afgestemd worden.