

# Woningmarktafspraken De Bevelanden 2020-2030

Bestuurlijk Platform De Bevelanden

Mei 2020

# 1. Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Sinds 2013 maken de vijf gemeenten op De Bevelanden afspraken over het wonen in de regio. In de vorm van de Agenda Wonen in De Bevelanden zijn afspraken vastgelegd over woningbouw en inhoudelijke zaken ten aanzien van het wonen, zoals herstructurering, wonen en zorg, huisvesting van arbeidsmigranten en prestatieafspraken met de woningcorporaties.

De provincie Zeeland heeft opnieuw het verzoek gedaan te komen tot actuele afspraken. In 2019 heeft de regio de Woonvisie De Bevelanden 2019-2023 vastgesteld. Deze woonvisie vormt de basis voor de nieuwe woningmarktafspraken, waarin de nadruk ligt op de aanpassing van de woningvoorraad door nieuwbouw en herstructurering. De woningbehoefte voor de komende jaren is gebaseerd op de meest actuele provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (Provincie Zeeland, 2019)

## 1.2 Terugblik en ervaringen

In 2013 hebben we voor de eerste keer regionale woningmarktafspraken vastgelegd. Sindsdien is de woningvoorraad gegroeid met ruim 2600 woningen. Er zijn in deze periode 2680 nieuwe woningen gerealiseerd en 388 woningen gesloopt. Daarnaast was sprake van een 'administratieve' toename van 330 woningen.

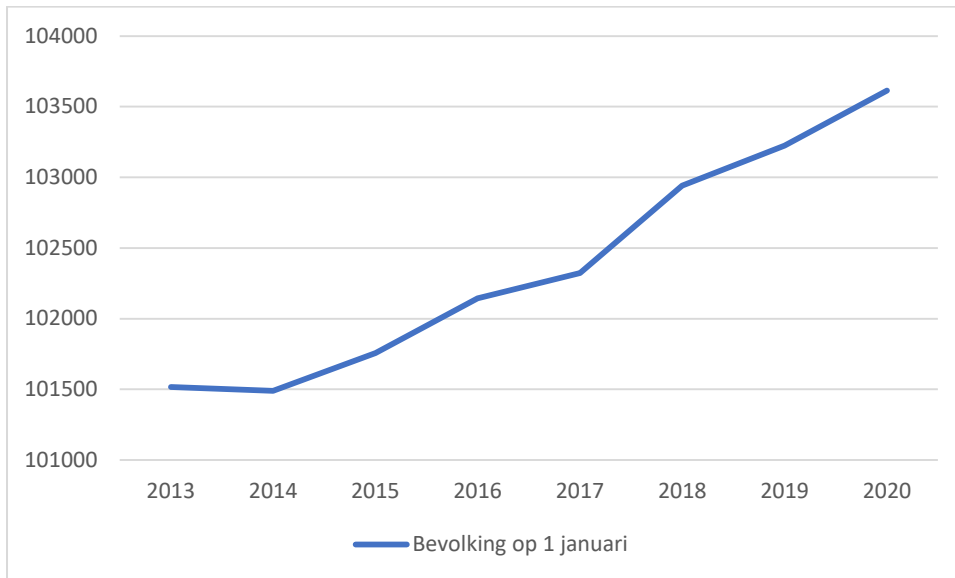
*Tabel 1.1: Ontwikkeling woningvoorraad De Bevelanden 2013 tot en met 2019*

*Bron: CBS, 2020*

	Nieuwbouw	Sloop	Overige toevoegingen en onttrekkingen	Saldo
<b>Borsele</b>	347	-119	-49	179
<b>Goes</b>	1092	-130	181	1143
<b>Kapelle</b>	322	-30	56	348
<b>Noord-Beveland</b>	220	-17	160	363
<b>Reimerswaal</b>	699	-92	-18	589
<b>Totaal</b>	2680	-388	330	2622

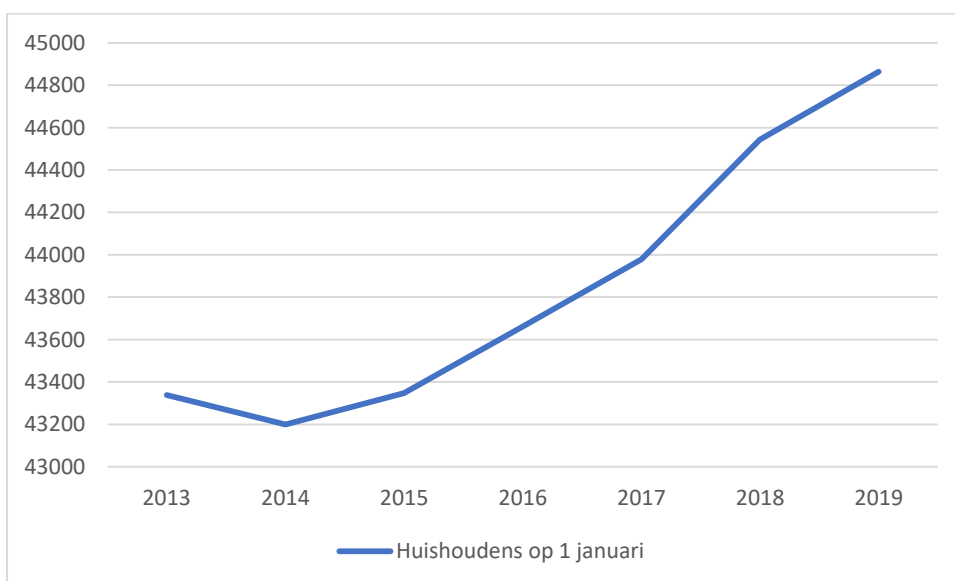
Naast de groei van de woningvoorraad is ook de bevolking in omvang toegenomen. Figuur 1.2 laat zien dat na een kleine afname in 2013, de bevolking in de daaropvolgende jaren gemiddeld met ruim 300 inwoners is gegroeid tot ruim 103.600 inwoners per 1 januari 2020.

*Figuur 1.2: Ontwikkeling bevolking De Bevelanden 2013 tot en met 2019*  
*Bron: CBS, 2020*



Het aantal huishoudens laat een vergelijkbare groei zien. Ook in figuur 1.3 is de dip in 2013 zichtbaar en vervolgens de gestage groei naar een aantal van bijna 44.900 huishoudens op 1 januari 2019. Het aantal huishoudens op 1 januari 2020 was op het moment van het opstellen van deze notitie nog niet bekend.

*Figuur 1.3: Ontwikkeling huishoudens De Bevelanden 2013 tot 2019*  
*Bron: CBS, 2020*



## 2. Onze visie

In de Woonvisie De Bevelanden 2019-2023 hebben we onze visie op het wonen in de regio beschreven. Deze visie hebben we vertaald naar de volgende uitgangspunten.

### Algemeen

- *Niet méér bouwen dan de behoefte*  
We zijn ambitieus, we programmeren voor groei. Maar we programmeren ook realistisch, we creëren binnen ons programma ruimte om in te kunnen spelen op de behoefte uit de markt. Uitgangspunt is dat er in aantal en kwaliteit voldoende woningen en keuzemogelijkheden zijn voor onze (toekomstige) inwoners.
- *Uitsluitend producten die echt iets toevoegen; goede producten op goede plekken*  
We zetten alleen zachte en wenscapaciteit om in harde plancapaciteit als het woonproduct voorziet in de vraag.
- *Lokaal maatwerk, aansluiten bij DNA van de plek*  
Ingrepen in de woningvoorraad moeten passen bij de eigen identiteit en dynamiek van de kernen waarin ze plaatsvinden.
- *Flexibiliteit in de plannen*  
We blijven flexibel, zodat we bij wijzigingen in de behoefte ons programma hierop kunnen aanpassen. Daar waar harde capaciteit niet inspeelt op behoefte, wisselen we deze in.
- *Onderling bespreken en afstemmen aan de voorkant*  
Plannen met een toevoeging van meer dan vijf woningen worden aan de voorkant regionaal voorgelegd en afgestemd. Het staat de gemeenten binnen de afspraken vrij om de woningbouw naar eigen inzicht en beleid te verdelen over de eigen kernen, vooral om de leefbaarheid in (kleine) kernen en draagvlak voor voorzieningen te borgen. Bij problemen zoeken we elkaar op.

### Ruimtelijk

- *Hoge dichtheid in de kernen, lage in het landschap*  
We vinden dat de kwaliteit van de woonomgeving mede bepalend is voor de beleving en de leefbaarheid van onze inwoners. Hiervoor zetten we de kleine kernen niet op slot. Wel streven we naar concentratie van woningbouw in de dragende kernen en de stad, dat wil zeggen in de centrumdorpse en stedelijke woonmilieus.
- *In principe binnen de kernen, bij voorzieningen*  
We zetten dus in op concentratie van woningbouw in de dragende kernen en de stad. Dit is nodig om draagvlak te houden voor voorzieningen, maar ook ter bescherming van het karakteristieke landelijk gebied. We willen de natuurlijke hiërarchie van steden en kernen gezond en vitaal houden.

- *Inbreiden voor uitbreiden*  
We zetten in op inbreiding; uitbreiden alleen indien inbreiden niet wenselijk of mogelijk is en er wel aantoonbaar behoefte is.
- *Vooraf focus op kleine huishoudens in stad en dragende kernen*  
Onze focus ligt vooral op nieuwbouw van levensloopbestendige huisvesting voor kleine huishoudens in de stad en de dragende kernen. De groeiende groep (alleenstaande) ouderen krijgt hierdoor meer kansen om in de buurt van voorzieningen te wonen, maar de woningen zijn ook geschikt en aantrekkelijk voor andere doelgroepen. De doorstroming die op gang komt biedt ook kansen voor andere doelgroepen op de woningmarkt.
- *Inzetten op "mooie woondorpen"*  
In de kleinere landelijke kernen zijn we terughoudender met nieuwbouw, voor kwalitatief goede initiatieven staan we open, maar alleen bij een aantoonbare behoefte en binnen de bebouwde kom. In deze dorpen zorgen we vooral door herstructurering en renovatie dat het mooie woondorpen blijven waar het ruim en rustig wonen is.

## Programmatisch

- *Duurzaam, extra energiebesparende maatregelen*  
Naast energetische maatregelen in bestaande woningen, bewustwording en gedragsverandering proberen we door extra energiebesparende maatregelen in nieuwbouw in de woningvoorraad veel energie te besparen.
- *Levensloop- en toekomstbestendig*  
Voor woningen die door nieuwbouw aan de woningvoorraad worden toegevoegd geldt dat deze zo veel mogelijk levensloopbestendig (nultreden), aanpasbaar aan de woonvoorkeur van meerdere doelgroepen en duurzaam moeten zijn.
- *Aandacht voor groen en water*  
We geven in de planvorming extra aandacht aan groen en water i.v.m. klimaatadaptatie.
- *Omvang voorraad sociale huurwoningen gelijk*  
De omvang van de voorraad sociale huurwoningen in de regio blijft in aantal in principe minimaal op het niveau van 2017. Investeren in de voorraad blijft nodig en er kan een verschuiving plaatsvinden van landelijke naar dorpse en stedelijke kernen als gevolg van wijzigende woonvoorkeuren.
- *Extra middenhuurwoningen*  
Door nieuwbouw, transformatie en het liberaliseren van sociale huurwoningen willen we extra huurwoningen tussen de liberalisatiegrens en zo'n € 900 per maand aan de voorraad toevoegen voor (lage) middeninkomens. Hiervoor zullen we actief beleggers en corporaties benaderen.
- *Meer hoogwaardige grondgebonden nultreden en semipermanente woningen*  
We zetten in op meer compacte, kwalitatief hoogwaardige producten als patiowoningen en andere grondgebonden nultredewoningen en semipermanente woningen, omdat we die nog relatief weinig terugvinden in de bestaande woningvoorraad, terwijl de behoefte hieraan naar verwachting toeneemt de komende jaren.

## Afsprakenkader

### 1. Realistische woningbouwproductie met ambitie

We zijn ambitieus, we programmeren voor groei. Maar we programmeren ook realistisch, we creëren binnen ons programma ruimte om in te kunnen spelen op de behoefte uit de markt. We hanteren daarom de bandbreedte tussen twee bevolkings-/huishoudensprognoses van de Provincie Zeeland en Primos. Voor de periode 2020-2030 betekent dit een groei van 2000 tot maximaal 3300 huishoudens op De Bevelanden.

De regio beschouwt de maximaal voorspelde groei als ambitieus en realistisch en is zich er van bewust dat de groei ook lager uit kan vallen. De vijf gemeenten gaan daarom uit van een regionaal plafond voor netto toevoeging van woningen voor de periode 2020-2030, van 3300 woningen.

Recreatiewoningen vallen buiten deze plancapaciteit. Woningen met een dubbelbestemming voor het gebruik als tweede woning (deeltijdwonen, geen recreatieve verhuur) behoren wel tot deze capaciteit.

Om te voorzien in de geprognosticeerde vraag heeft elke gemeente haar woningbouw- en herstructureringsplannen in beeld gebracht. Hierin is onderscheid gemaakt tussen de volgende categorieën plannen:

1. Harde plannen: Plannen die planologisch geregeld zijn middels een onherroepelijk bestemmingsplan, dan wel uitwerkingsplicht
2. Zachte plannen: Plannen die nog niet planologisch geregeld zijn, maar waarvoor wel een specifieke locatie in beeld is en waarvoor afspraken vastliggen;
3. Wenscapaciteit: Capaciteit die gewenst is om aan de groei- of vervangingsbehoefte te kunnen voldoen. Een concrete locatie is nog niet in beeld en er liggen nog geen afspraken vast.

De Bevelandse gemeenten brengen hun plancapaciteit tot 2030 zo veel mogelijk in evenwicht met de kwalitatieve woningbehoefte.

*Tabel 3.1: Nieuwbouw- en herstructureringsprogramma De Bevelanden per gemeente in de periode 2020-2030*

	Hard	Zacht	Wens	Sloop	Totaal
Borsele	464	55	104	-141	482
Goes	1132	503	325	-595	1365
Kapelle	221	15	205	-	441
Noord-Beveland	276	217	0	-	493
Reimerswaal	285	140	179	-195	409
Totaal	2378	930	813	-931	3190

### 2. De juiste kwaliteit, PMC, woonmilieus

We streven naar een optimale match tussen vraag en aanbod. Daarom laten we in 2020 gezamenlijk onderzoek doen naar de marktpotentie van onze nieuwbouw- en herstructureringsprojecten, gebaseerd op de behoefteraming, concurrentiepositie en

onderscheidend vermogen van de diverse projecten. Ook laten we verdiepen op specifieke woonmilieus voor de Bevelanden en hoe (potentiele) ontwikkellocaties hier op kunnen inspelen.

De uitkomsten gebruiken wij voor optimalisatie van ons woningbouwprogramma en afzonderlijke plannen. Eventuele mismatches die we signaleren met dit onderzoek sturen we bij om de beoogde nieuwbouw zo goed mogelijk aan te laten sluiten bij de toekomstige woningbehoefte in onze regio.

### 3. Duur, monitoring, actualisatie en evaluatie van de afspraken

De afspraken gelden voor de periode 2020 – 2030, dat wil zeggen van 1 januari 2020 tot en met 31 december 2029.

Ontwikkelingen in de behoefte en verschuivingen binnen het woningbouwprogramma worden gemonitord.

De gemeenten treden regelmatig met elkaar in overleg over de woningmarktafspraken. Hierbij wordt de reguliere overlegstructuur van het Bestuurlijk Platform De Bevelanden (ambtelijke werkgroep, ambtelijke kerngroep, bestuurlijk overleg) gebruikt.

Plannen met een toevoeging van meer dan vijf woningen worden aan de voorkant, in eerste instantie ambtelijk, regionaal voorgelegd en afgestemd.

De agenda van het bestuurlijk overleg omvat minimaal één keer per jaar:

- Actuele ontwikkelingen op de woningmarkt
- Voortgang woningbouwprogramma; verschuivingen tussen harde, zachte en wenscapaciteit, opleveringen nieuwbouw en gerealiseerde sloop.

Tweejaarlijks wordt het plafond herijkt op basis van actuele prognoses.