

WOONVISIE

REGIO ZEEUWS-VLAANDEREN

2020

gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen
vastgesteld tnz juli 2014



INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD	1
1. INLEIDING	2
1.1 Waaron nu een regionale woonvisie?	2
1.2 ...en wat willen we hiermee bereiken?	3
1.3 Kaders	3
1.4 Leeswijzer	6
2. HUIDIGE SITUATIE, KANSEN EN UITDAGINGEN	7
2.1 Ruimtelijk profiel	7
2.2 Demografisch profiel	9
2.3 Profiel regionale woningmarkt	10
2.4 Wat komt op ons af?	10
2.5 Kansen en bedreigingen	14
3. VISIE, AMBITIE EN MISSIE	17
3.1 Onze visie	17
3.2 Onze ambitie	17
3.3 Onze missie	17
4. STRATEGIE EN UITVOERING	21
4.1 Onze strategie	22
4.2 Proces en status	46
4.3 Uitvoeringsprogramma 2014 en 2015	47
BEGRIPPEN	51
BRONNEN	54
BIJLAGE A	TOOLBOX RUIMTELIJK-FINANCIËLE INSTRUMENTEN

BIJLAGE B

REGIONALE WONINGMARKTAFSPRAKEN ZEEUWS-VLAANDEREN (instemming
colleges van B&W op 16 juli 2013)

VOORWOORD

De woningmarkt verkeert in zwaar weer. De afgelopen jaren is pijnlijk duidelijk geworden dat de economische recessie en de onzekerheden omtrent woningfinanciering een zware wissel hebben getrokken op de woningmarkt.

Door een gestage verandering in het demografisch profiel is de regio Zeeuws-Vlaanderen bovendien aan een structurele transitie onderhevig. Vergrijzing, ontgroening en gezinsverdunding leiden tot een andere vraag naar woningen, voorzieningen en omgevingskwaliteit. Deze combinatie van factoren leidt tot een zekere zorg over de woningmarkt. De geprognosticeerde ontwikkelingen laten tegelijkertijd ook zien dat er kansen zijn voor de regio Zeeuws-Vlaanderen.

In deze regionale woonvisie leggen we een heldere en logische verbinding tussen de theorie en de huidige praktijk. Tussen denken en doen. Tussen bedreigingen en uitdagingen. Kortom: welke ontwikkelingen voltrekken zich en welke rol heeft de regio Zeeuws-Vlaanderen in onze optiek daarbij?

Wij willen in de visie niet 'blijven hangen' in visionaire beelden. Wij geven aan wat voor de komende periode onze regionale bijdrage aan de woningmarkt zal zijn. De

gemeentelijke verantwoordelijkheid staat daarbij centraal. De visie geeft, binnen het regionale kader, perspectief en ruimte om lokaal passende maatregelen te treffen.

1. INLEIDING

1.1 Waarom nu een regionale woonvisie?

Aanleiding om een regionale woonvisie vast te stellen vindt zijn oorsprong medio 2009. Het Topteam Krimp, onder leiding van de heren Jan Mans en Hans Dijkstal, heeft in het najaar van dat jaar een rapport uitgebracht waarin zij adviseren dat de regio Zeeuws-Vlaanderen een integrale woonvisie nodig heeft, die anticipeert op de gevolgen van de veranderende bevolkingssamenstelling.

De effecten daarvan zijn merkbaar op gebieden als wonen, zorg, onderwijs en werk. De situatie is genuanceerd, maar de opgave is complex, constateert het Topteam Krimp: bevolkingsgroei zal structureel uitblijven. De adviezen zijn verwerkt in een Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling (IAB). Het IAB adviseert over hoe gemeenten kunnen inspelen op de gevolgen van bevolkingsdaling en de veranderingen in de bevolkingssamenstelling.

In 2010 heeft de provincie Zeeland vervolgens in samenspraak met de Zeeuws-Vlaamse gemeenten een experimentvoorstel ingediend bij het Rijk in het kader van het Interbestuurlijk Actieplan Bevolkingsdaling. In dit experimentvoorstel is zowel het Masterplan Voorzieningen

omschreven als de herstructurering en transformatie van de woningvoorraad in de regio Zeeuws-Vlaanderen.

Het Masterplan Voorzieningen heeft in 2011 vorm en inhoud gekregen. Het vormt 'een stip aan de horizon' voor zowel gemeenten, maatschappelijke instellingen als inwoners binnen de regio en kan worden gezien als toetsingskader of als strategische visie waarlangs aan de hand van een aantal scenario's, (beleids-)keuzes kunnen worden gemaakt. Het Masterplan Voorzieningen heeft vervolgens zijn uitwerking gekregen in een procesontwerp, waarbij onder andere de implementatie van het plan in lokale beleidsnota's en visies een aandachtspunt is.

Vanuit een groeiend besef dat diverse uitdagingen op de woningmarkt slechts in gezamenlijkheid kunnen worden opgepakt zijn afspraken gemaakt en in 2012 verankerd in het convenant 'Koersvast voor Zeeland'. Het convenant telt ruim twintig afspraken op het gebied van economie, wonen, zorg en onderwijs. Het convenant geeft de regio de ruimte om te experimenteren. Verder is er aandacht om de mogelijkheden binnen de bestaande regels slimmer te benutten, maar ook wanneer dat nodig is, om deze regels aan te passen. Voor wat betreft de wenselijke effecten en maatregelen op de woningmarkt, voorzieningen, economie en onderwijs hebben Rijk en provincie ervoor gekozen om

een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) te laten opstellen op voorwaarde dat de regio Zeeuws-Vlaanderen een woonvisie ontwikkelt. De uitkomsten van deze analyse vormt input voor het regionale visiedocument

1.2 ...en wat willen we hiermee bereiken?

De effecten die de demografische ontwikkelingen in de regio Zeeuws-Vlaanderen teweeg zullen brengen zijn aanzienlijk. Het is daarom van belang dat de gemeenten Sluis, Terneuzen en Hulst de krachten bundelen en een regionale woonvisie ontwikkelen op woongebied met als uitgangspunt: kwaliteitsverbetering in de bestaande voorraad en concentratie van nieuwbouw binnen bestaand bebouwd gebied.

De regionale woonvisie moet bijdragen aan een woningmarkt die voor bewoners en vestigers van buiten voorziet in aantrekkelijke woningen, leefbare wijken en kernen en een gezonde(re) balans tussen (veranderende) woningvraag en aanbod waarbij betrokken gemeenten vanuit hun kernopgaven denken en handelen.

Samenwerking biedt kansen om de aantrekkelijkheid en de kwaliteit van het wonen binnen de regio Zeeuws-Vlaanderen te optimaliseren en voorkomt scheefgroei en onbedoelde concurrentie tussen de drie afzonderlijke

gemeenten. In deze visie ligt de focus op de regio Zeeuws-Vlaanderen. Binnen dit kader wordt aan de drie gemeenten de nodige ruimte geboden om, voor het behoud van de eigen identiteit een passende invulling te geven aan kernthema's voor de regio Zeeuws-Vlaanderen op korte en middellange termijn.

Met de regionale woonvisie houden wij onszelf een spiegel voor. Wij geven in de visie aan welke ontwikkelingen zich op de woningmarkt voordoen en welke harde noten er door de regio Zeeuws-Vlaanderen zelf gekraakt moeten worden. Te denken valt hierbij aan het terugdringen van plancapaciteit met als mogelijk gevolg dat geplande bouwactiviteiten geen doorgang meer zullen vinden. De aanpak van de onderkant van de woningmarkt in de huur- en koopsfeer vormt eveneens een forse uitdaging en brengt over een langere periode de nodige financiële inspanningen met zich mee. De drie gemeenten zijn zich van deze problematiek bewust en zullen met betrekking tot de aanpak het voortouw moeten nemen. Deze visie gaat nader in op de vraag op welke wijze zich dit dan praktisch vertaalt.

1.3 Kaders

Een woonvisie kent geen wettelijke grondslag. Het is een beleidsdocument dat richting geeft aan de gewenste

ontwikkelingen op het gebied van wonen. Naast reeds vastgesteld woonbeleid op Rijks, provinciaal, regionaal en lokaal niveau, dient in de woonvisie ook rekening gehouden te worden met de beleidsterreinen ruimte, welzijn en economische ontwikkeling van de regio Zeeuws-Vlaanderen.

bevorderen hanteert de provincie Zeeland de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Dit houdt in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de afweging wordt gemaakt of het plan voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, of de realisatie binnen bestaand bebouwd gebied kan en – indien dat niet mogelijk is – de ontwikkellocatie multimodaal ontsloten is of wordt.

Rijksniveau

Woonparagraaf regeerakkoord 2012

In het regeerakkoord zijn maatregelen opgenomen ten aanzien van de koop- en huurmarkt en de woningcorporaties. De verhuurdersheffing (voor de regio Zeeuws-Vlaanderen geldt een reductie) en de beperkingen in het takenpakket zijn van wezenlijke invloed op het functioneren van corporaties.

Provinciaal niveau

Provinciaal Omgevingsplan

In het Omgevingsplan 2012-2018 zet de provincie Zeeland in op bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik. Om dit te

Regionaal niveau

Regionale woningmarktafspraken

De provincie Zeeland heeft in het Omgevingsplan 2012-2018 aangegeven dat met de Zeeuwse regio's tot regionale woningmarktafspraken dient te worden gekomen. Ook voor de regio Zeeuws-Vlaanderen zijn afspraken opgesteld en geaccordeerd (zie bijlage B). Binnen de afspraken liggen de zwaartepunten bij:

- transformatie van de bestaande woningvoorraad;
- nieuwbouw in samenhang met sanering van de ongewenste delen van de (koop)woningenvoorraad.

Koersvast voor Zeeland en Handvest Wonen

Op 17 september 2012 is het convenant 'Koersvast voor Zeeland' getekend door de colleges van B&W van de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen, provincie Zeeland en het Rijk. Hierin is afgesproken dat de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten overtollige plancapaciteit terugbrengen tot reële proporties, de juiste nieuwbouw op de juiste plek wordt gebouwd en dat er fors wordt geïnvesteerd in de bestaande woningvoorraad. Ook is afgesproken om tot nadere uitvoeringsafspraken te komen in een daartoe gezamenlijk op te stellen procesplan in overeenstemming met het 'Handvest Wonen'.

MKBA regio Zeeuws-Vlaanderen

Het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) heeft in opdracht van het Rijk en de provincie Zeeland een maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) gemaakt voor de regio Zeeuws-Vlaanderen. De MKBA geeft inzicht in realistische scenario's voor de toekomst van de regio. Het geeft bouwstenen voor de besluitvorming over mogelijke, toekomstige investeringen en maatregelen op diverse beleidsterreinen: woningmarkt, retail, zorg, sport en onderwijs.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 schetst de huidige situatie, kansen en uitdagingen voor de regio Zeeuws-Vlaanderen. Welke ontwikkelingen komen er op ons af en wat betekent dit voor de regio?

Met deze SWOT-analyse in het achterhoofd zoomen we in hoofdstuk 3 verder in op het thema wonen: onze visie, ambitie en missie. We vertalen de regionale woonopgave in een vijftal kernthema's. Deze thema's zijn ook de leidraad geweest voor de regionale woningmarktafspraken (zie bijlage B).

Tenslotte geven we in hoofdstuk 4 per kernthema een praktische vertaalslag van het in te zetten instrumentarium. Welke strategieën, middelen en instrumenten gebruiken we bij aanpak van de regionale woonopgave?

2. HUIDIGE SITUATIE, KANSEN EN UITDAGINGEN

2.1 Ruimtelijk profiel

De regio Zeeuws-Vlaanderen ligt ingesloten tussen de Westerschelde aan de noordzijde en België aan de zuidzijde; een 'landje apart'. De bewoners combineren Vlaamse gemoedelijkheid met Zeeuwse nuchterheid. Rust en ruimte zijn kernkwaliteiten van het gebied, die door de bewoners erg worden gewaardeerd, maar die ook bij toeristen niet onopgemerkt blijven. Een regio, met grote lokale verscheidenheid.

De regio telt sinds de laatste herindeling van 2003 nog drie gemeenten: Hulst, Terneuzen en Sluis.

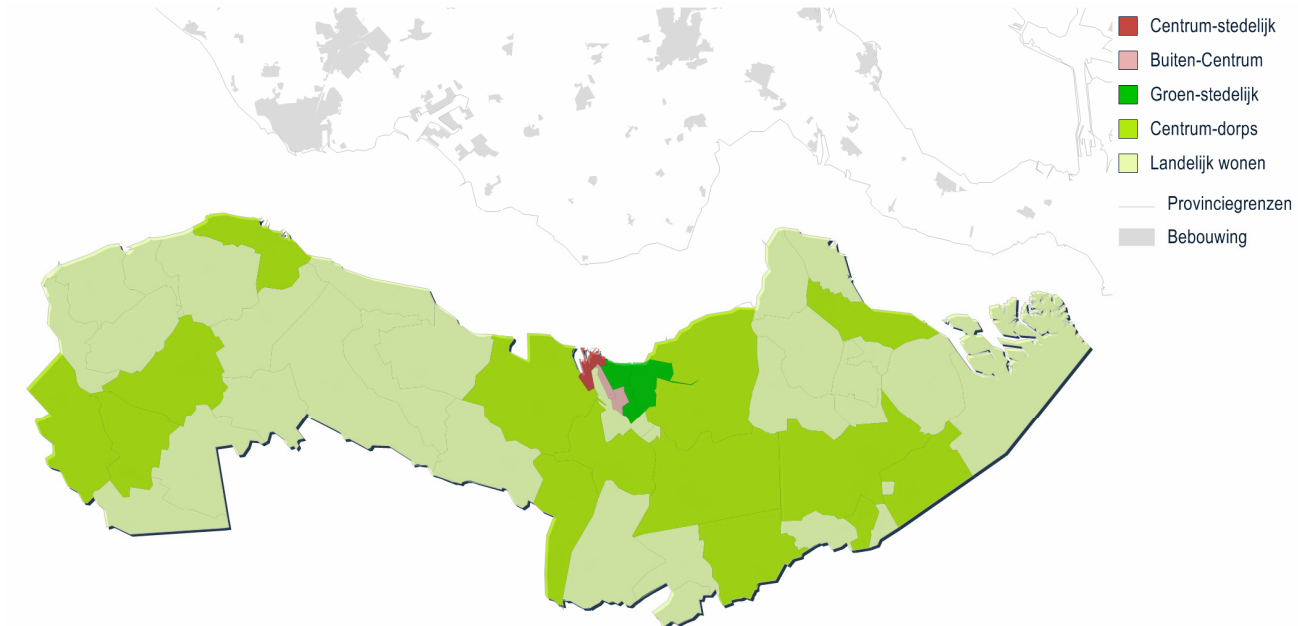
De vestingstad Hulst noemt zichzelf de meest Vlaamse stad van Nederland en legt de focus vooral op wonen en kooptoeisme. Naast de historische vestingstad telt de gemeente Hulst nog 21 kernen. In totaal heeft de gemeente Hulst circa 27.500 inwoners.

De gemeente Terneuzen, waarvan het grondgebied aan weerszijden van het Kanaal Gent-Terneuzen is gelegen, vormt het industriële en logistieke hart van de regio Zeeuws-Vlaanderen. Vooral chemische industrie is sterk

vertegenwoordigd. Met 54.700 inwoners is het de grootste gemeente van Zeeland en binnen de regio vervult ze op velerlei gebied de rol van centrumplaats. De gemeente Terneuzen bestaat uit veertien kernen.

De gemeente Sluis heeft met 11 km zandstrand een belangrijke toeristische troef in handen. Van de zeventien kernen is het historische vestingstadje Sluis het bekendst en zeer geliefd bij voornamelijk Vlaamse dagjesmensen. De gemeente wil zich profileren als aantrekkelijke woon- en recreatiegemeente.

Figuur: woonmilieus regio Zeeuws-Vlaanderen



Bron: ABF Research (2013), Woonmilieutypologie, onder meer basis voor WoON2012.

2.2 Demografisch profiel

Anders dan in Parkstad Limburg, de Eemdelta (Noordoost-Groningen) en Oost-Groningen, is in de regio Zeeuws-Vlaanderen de afgelopen jaren geen sprake geweest van bevolkingsdaling. Het historisch perspectief van de regio Zeeuws-Vlaanderen verschilt dus sterk met de regio's in Limburg en Groningen.

De volgende punten kenmerken de demografische opbouw in de regio Zeeuws-Vlaanderen:

- de afwezigheid van bevolkingsgroei wordt vooral veroorzaakt door een negatief migratiesaldo.;
- er vinden grote verschuivingen plaats tussen de leeftijdscategorieën van de huishoudens:
 - jongeren trekken weg naar buurprovincies en de daar gelegen grote(re) steden;
 - het aantal gezinnen (30-60 jaar) neemt af en het aantal ouderen (60-80 jaar) neemt toe;
- de regio Zeeuws Vlaanderen vergrijst sterker dan het Nederlands gemiddelde;
- de regio Zeeuws-Vlaanderen kent een sterfteoverschot;

- de regio Zeeuws-Vlaanderen heeft een relatief lage bevolkingsdichtheid met vele kleine dorpen en stadjes en veel agrarisch gebied.

Zie ook de bevolkings- en huishoudensontwikkeling van afgelopen jaren in onderstaande tabellen.

Tabel: bevolkingsontwikkeling regio Zeeuws-Vlaanderen

jaar	Sluis	Terneuzen	Hulst	totaal
1999	24.209	55.373	27.476	107.058
2007	24.325	55.268	28.013	107.606
2013	23.884	54.735	27.506	106.125
1999-2007	0,5%	-0,2%	2,0%	0,5%
2007-2013	-1,8%	-1,0%	-1,8%	-1,4%

Bron: provincie Zeeland (2013).

Tabel: huishoudensontwikkeling regio Zeeuws-Vlaanderen

jaar	Sluis	Terneuzen	Hulst	totaal
1999	10.568	23.504	11.307	45.379
2007	11.147	24.403	12.100	47.650
2012	11.232	24.876	12.494	48.602
1999-2007	5,5%	3,8%	7,0%	5,0%
2007-2012	0,8%	1,9%	3,3%	2,0%

Bron: provincie Zeeland (2013).

2.3 Profiel regionale woningmarkt

Woningvoorraad

De Zeeuwse woningvoorraad in het algemeen en die van de regio Zeeuws-Vlaanderen in het bijzonder heeft, ten opzichte van de rest van Nederland een duidelijk afwijkend profiel.

Dit kenmerkt zich door:

- meer koopwoningen en minder huurwoningen;
- meer eengezinswoningen en minder meergezinswoningen;
- meer naoorlogse woningen, minder recent gebouwde woningen;
- meer 4, 5-kamerwoningen en minder 1, 2 en 3-kamerwoningen.

Woningmarkt

De woningmarkt in de regio Zeeuws-Vlaanderen is ontspannen. Dit heeft niet alleen te maken met de huidige economische recessie, maar is ook een gevolg van demografische ontwikkelingen. Het reeds aanwezige overschot aan woningen vormt mede een bedreiging voor de vastgoedwaarde van de woningvoorraad en vormt mede een beletsel voor de doorstroming op de woningmarkt.

2.4 Wat komt op ons af?

Ruimtelijke ontwikkelingen

Veranderende woonwensen

Het veranderlijk demografisch profiel leidt ook tot veranderingen in woonvoorkeuren. De verdere vergrijzing en huishoudensverdunning impliceert een toenemende vraag naar gebruiksvriendelijke en comfortabele woningen. Levensloopbestendigheid, duurzaamheid en flexibiliteit vormen daarbij het credo. Niet alleen de kwaliteit van de woning, ook de kwaliteit van de woonomgeving zal in toenemende mate een rol gaan spelen. De omgeving dient als het ware mee te groeien met de veranderende bewonersspiegel. Aard en omvang van het voorzieningenniveau zijn daarbij eveneens van belang.

Economie

De economisch ongunstige vooruitzichten en voortdurende onduidelijkheid over de hypothecaire faciliteiten hebben een zware wissel getrokken op het gedrag van de woonconsument. De consument is meer dan voorheen terughoudend. Uitstel van keuzes leidt tot een verdere stagnatie van de afzet- en bouw mogelijkheden.

Wonen en zorg

Het scheiden van wonen en zorg is een actueel thema. De verzorgingsplaatsen verdwijnen (extramuralisering) en de verpleeghuis capaciteit slinkt. Dit komt enerzijds door overheidsmaatregelen en anderzijds omdat ouderen langer zelfstandig willen blijven wonen. Scheiding van wonen en zorg vraagt een grotere zelfredzaamheid van de burger en onderstreept het nut en de noodzaak om levensloopbestendige woonconcepten te realiseren in combinatie met een daartoe afgestemd zorg(voorzieningen)beleid.

Het is nog maar zeer de vraag in hoeverre de thans aanwezige verzorgingstehuizen hiervoor geschikt kunnen worden gemaakt. Aan sanering, herbestemming en

functieverandering valt in dit kader niet te ontkomen. De mate waarin zal de komende jaren blijken.

Rijksbeleid en wonen

Rijk specifiek: Woonakkoord

De beperking van de investeringscapaciteit van de corporaties, mede ingegeven door de verhuurdersheffing, kan ertoe leiden dat de herstructureringsmogelijkheden onder druk komen te staan. Verkoop van huurwoningen biedt de corporaties daarentegen de gelegenheid om gelden te genereren ten behoeve van de herstructurering maar leidt tegelijkertijd tot een verdere overmaat van woningen aan de onderkant van de koopwoningmarkt. Het is daarom van belang dat corporaties en gemeenten duidelijk afspraken maken over zowel het verkoop- als herstructureringsprogramma. De prestatieafspraken op regionaal en lokaal niveau bieden hiervoor het kader (BBSH). Overigens zullen de corporaties op basis van het Woonakkoord zich steeds meer op hun kerntaken moeten richten. De volkshuisvestelijke rol en de financiële mogelijkheden van corporaties worden naar verwachting meer bescheiden.

Trends in wonen

Het onderscheid tussen permanent en recreatief wonen vervaagt. Zo biedt 'deeltijdwonen' mogelijkheden om tot

verruiming van de gebruiksmogelijkheden van panden te komen.

Een andere duidelijk waarneembare beweging is dat particulieren zich als ontwikkelaar begeven op de woningmarkt. Particulier opdrachtgeverschap biedt de woonconsument de vrijheid om zelf een kavel te kopen en, eventueel gezamenlijk met anderen, in ontwikkeling te brengen. Deze ontwikkeling levert zo mogelijk nieuwe woningbouwstimulansen en woonvormen op. Te denken valt daarbij aan woongemeenschappen maar ook aan de zogenaamde 'Kangoeroewoning'.

Ontwikkelingen in de regio Zeeuws-Vlaanderen

Ruimtelijk en functioneel

Grenzen vervagen. In toenemende mate wordt er op allerlei gebieden samenwerking gezocht over de lands-, provinciale- en gemeentegrenzen. Gelet op de specifieke ligging van de regio Zeeuws-Vlaanderen ligt samenwerking met Vlaanderen voor de hand. Dit achterland is volop in ontwikkeling. Bereikbaarheid van onze regio is daarbij van belang. De verbreding van de N61 en N62, de verbreding van het sluisencomplex van Terneuzen, de realisatie van de Sluiskiltunnel (2014), de infrastructurele werken op de rijksgrensovergang

Kapellebrug/Paal en bij Hulst dragen hier in een belangrijke mate aan bij. Een goede ontsluiting met Vlaanderen biedt de woningmarkt een hoopvol en aantrekkelijk perspectief.

Demografie

Tot 2040 staan Nederland grote demografische veranderingen te wachten. Zoals de vergrijzing en de bevolkingskrimp die nu al in delen van het land optreden. In veel andere gebieden staat niet vast of en wanneer er krimp gaat optreden. Waar de bevolking wel blijft groeien, is weer onzeker hoe groot die groei dan zal zijn. Als er één ding zeker is, dan lijkt het wel te zijn dat de bevolkingsontwikkeling de komende decennia nergens 'business as usual' is.

Regionale gegevens

In het voorgaande hoofdstuk is reeds ingegaan op het huidige demografische profiel. Voor de regio Zeeuws-Vlaanderen is tot 2025 de volgende verwachting geprognosticeerd: zie de tabellen hieronder.

Tabel: bevolkingsprognose regio Zeeuws-Vlaanderen

jaar	Sluis	Terneuzen	Hulst	totaal
2007	24.325	55.268	28.013	107.606
2013	23.884	54.735	27.506	106.125
2025	22.376	53.171	26.145	101.692
2007-2013	-1,8%	-1,0%	-1,8%	-1,4%
2013-2025	-6,3%	-2,9%	-4,9%	-4,2%

Bron: provincie Zeeland (2013).

Tabel: huishoudensprognose regio Zeeuws-Vlaanderen

jaar	Sluis	Terneuzen	Hulst	totaal
2007	11.147	24.403	12.100	47.650
2012	11.232	24.876	12.494	48.602
2025	11.158	25.421	12.487	49.066
2007-2012	0,8%	1,9%	3,3%	2,0%
2012-2025	-0,7%	2,2%	-0,1%	1,0%

Bron: provincie Zeeland (2013).

De woningvraag verschuift van vooral gezinnen naar (oudere) alleenstaande huishoudens. De tabel hieronder geeft de kwalitatieve verschuiving weer.

Tabel: huishoudensprognose regio Zeeuws-Vlaanderen

Huishoudensoorten	2012-2022
alleenstaand tm 24 jr	-67
alleenstaand 25-34 jr	-148
samenwonend zonder kinderen tot 34	-318
gezinnen (samenwonend met kinderen) tot 54 jr	-1.554
gezinnen (samenwonend met kinderen) 55+ jr	670
alleenstaand en samenwonend zonder kinderen 35-54 jr	-616
alleenstaand en samenwonend zonder kinderen 55-74 jr	633
alleenstaand en samenwonend zonder kinderen 74+ jr	2.091
éénoudergezinnen	136
overig	-13
Totaal	814

Bron: provincie Zeeland (2013).

Toevoeging van nieuwbouw is niet zozeer nodig om de huishoudensgroei op te vangen, wel om in een veranderende kwalitatieve vraag te voldoen.

2.5 Kansen en bedreigingen

De regio Zeeuws-Vlaanderen staat op de drempel van een nieuw tijdperk. Door het vervagen van de grenzen zowel regionaal als internationaal zijn er kansen voor de verdere ontwikkeling van (internationale) bedrijvigheid, uitbouw van werkgelegenheid en nieuwe inwoners. De op stapel staande en in uitvoering zijnde infrastructurele werken dragen bij aan de bereikbaarheid en de ontsluiting van de regio. De veranderende bevolkingssamenstelling in combinatie met het eenzijdige bestaande woningaanbod vormt echter een bedreiging voor de leefbaarheid en aantrekkelijkheid van de regio.

Op basis van ons regionale profiel en de ontwikkelingen zoals in de vorige paragrafen zijn omschreven kunnen we de balans opmaken als het gaat om de algehele positie van Zeeuws-Vlaanderen en de woningmarkt in het bijzonder. Wat zijn onze sterktes en zwakten? Waar liggen de kansen en bedreigingen? Een samenvatting:

Kansen

Geografie en economie:

- goede bereikbaarheid over land en water (Westerschelde) met name voor (inter)nationaal georiënteerde bedrijven;
- infrastructuur is in beweging (bouw Sluiskiltunnel en Zeesluizencomplex Terneuzen);
- gunstige ligging ten opzichte van het Vlaamse achterland (meeprofiteren ontwikkeling burens);
- goede basisomstandigheden voor bedrijven, basis van bestaande bedrijven;
- uitbouw van duurzame economie (bio based economy);
- sterke zorgsector;
- Kanaalzone als economisch kerngebied voor Zeeland;
- spin-in-het-web binnenvaart Noordwest Europa.

Fysieke ruimte voor nieuwe activiteiten en toerisme:

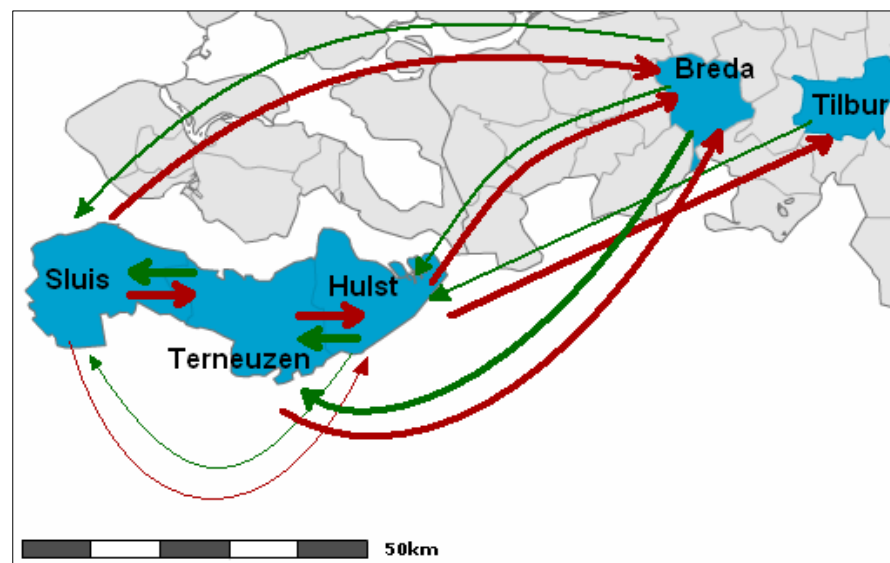
- kernkarakteristiek gebied: benutten landschapswaarden, cultuurhistorie, natuur, band met water;

- verblijfsaccommodaties van niveau (hotel, camping, culinair) en zorgarrangementen zoals haalbaarheid 'Odense huis' onderzoeken binnen de regio.

Wonen:

- gunstig prijsniveau woning en kavel;
- ruim en gevarieerd aanbod in huur- en koopsfeer;
- vrije vestigingsmogelijkheden;
- de Vlaming als nieuwe bewoner; profiteer van de bevolkingsaanwas in de naburige Vlaamse regio;
- woningbehoefte in hogere prijssegmenten;
- toename vraag naar vrijesectorhuurwoningen.

Figuur: belangrijkste verhuisstromen regio Zeeuws-



Vlaanderen

Bron: CBS (2013). Bewerking Stec Groep (2013).

Bedreigingen

Geografie en economie:

- perifere ligging ten opzichte van de rest van Nederland. Dit onderstreept het imago van de regio Zeeuws-Vlaanderen ('landje apart', afgelegen);
- beperkte infrastructuur (met name spoor, openbaar vervoer, glasvezelnetwerk);

- de regio is teveel naar binnen gericht, het ambitieniveau is laag en verdient aandacht en opwaardering: gebiedsmarketing;
- kwantitatieve en kwalitatieve mismatch op arbeidsmarkt;
- detailhandel/voorzieningenniveau onder druk;
- beperkt aanbod van banen in de dienstensector; eenzijdig opgebouwde arbeidsmarkt;
- economische infrastructuur voor een belangrijk deel afhankelijk van sectoren waar werkgelegenheid afneemt (industrie en logistiek).

Demografie:

- vergrijzing en ontgroening dragen niet bij aan de economische vitaliteit van de regio Zeeuws-Vlaanderen;
- gevolgen voor omvang en vraag naar woningen, werkgelegenheid en voorzieningen.

Wonen:

- veel van hetzelfde: (vroeg naoorlogse woningvoorraad in huur en koopsfeer, beperkt kwaliteitsniveau);
- geen verdien capaciteit op nieuwbouw (nauwelijks netto woningbehoefte en marges zijn klein); nut en noodzaak voor herstructurering van de woningvoorraad in deze regio is daarentegen groot;

- korte termijn: economische onzekerheid zet rem op ontwikkeling (recessie, onduidelijke en ongunstige financiële arrangementen bij aankoop woning);
- lange termijn: demografisch perspectief zet rem op woningbouwontwikkelingen in kwantitatieve en kwalitatieve zin.

Tabel: woningvoorraad regio Zeeuws-Vlaanderen

gemeente	bewoond	leeg	anders	totaal
Hulst	11.905 (92%)	704 (5%)	292 (2%)	12.901
Sluis	10.651 (76%)	1.459 (10%)	1.874 (13%)	13.984
Terneuzen	24.036 (92%)	1.561 (6%)	469 (2%)	26.066 (100%)

Bron: provincie Zeeland (2013).

3. VISIE, AMBITIE EN MISSIE

3.1 Onze visie

In de voorgaande hoofdstukken is aangegeven dat de demografische transitie in de regio Zeeuws-Vlaanderen groot is en effect heeft op de woningvraag en de leefbaarheid in de kernen. Dit vraagt om een regionale aanpak waarin wij ons richten op het bundelen van onze krachten om te komen tot een woningmarkt die voorziet in woningen voor onze bewoners en onze kinderen, leefbare wijken en kernen en een gezonde(re) balans tussen veranderende woningvraag en aanbod waarbij alle partijen vanuit hun kernopgave en rol denken en handelen.

3.2 Onze ambitie

Na te streven doelen zijn:

- behoud aantrekkelijk woon- en leefklimaat in de regio Zeeuws-Vlaanderen;
- voldoende, passend woningaanbod met toekomstwaarde, voor eigen bewoners en vestigers van buiten (in het bijzonder: vanuit België);
- anticiperen op de gevolgen van de demografische ontwikkelingen;
- rem op waardedaling bestaande woningen;
- kwaliteitsverbetering en (functionele) aanpassing van bestaande woningen;

- totale portefeuillestrategie voor de regio Zeeuws-Vlaanderen, inclusief nieuwbouw, sloop, verbetering en verandering;
- meer en juiste investeringen door particulieren, marktpartijen en financiële instellingen;
- ruimte voor nieuwe en aantrekkelijke woningbouwinitiatieven die inspelen op de wensen van de woningmarkt.

3.3 Onze missie

De regio Zeeuws-Vlaanderen staat voor een belangrijke missie. Deze bestaat uit de operationalisering van een vijftal kernthema's. Deze thema's vormen ook de ruggengraat van de regionale woningmarktafspraken. Deze afspraken zijn door de colleges van de drie gemeenten geaccordeerd.

De kernthema's zijn:

1. herstructurering van woning en woonomgeving;
2. aanpak bestaande particuliere woningvoorraad;
3. kwaliteit staat voorop;
4. kansen grijpen;
5. naar een realistische woningbouwproductie.

Hieronder lichten we elk kernthema kort toe.

1 Herstructurering van woning en woonomgeving

Om de woningmarkt (kwantitatief en kwalitatief) op peil te houden en de leefbaarheid van de regio Zeeuws-Vlaanderen te behouden is herstructurering van woning en woonomgeving noodzakelijk. Herstructurering van woning en woonomgeving bestaat onder meer uit het slopen van huur- en koopwoningen die niet meer kunnen voldoen aan de toekomstige woonwensen, samenvoegen van woningen en het verbeteren van die woningen met voldoende perspectief. Dit in combinatie met de aanpak van de openbare omgeving. Deze opgave kan zowel op incidentele als projectmatige basis worden vormgegeven waarbij in voorkomende gevallen een nadrukkelijke rol is weggelegd voor de corporaties. Afspraken verankeren we in prestatieafspraken op regionaal en lokaal niveau.

2 Aanpak bestaande particuliere woningvoorraad

De regio Zeeuws-Vlaanderen gaat aan de slag met de bestaande particuliere woningvoorraad. Het gaat om sloop, verduurzaming, bouwtechnische verbetering en aanpassing aan de zorgbehoefte van senioren in het kader van de extramuralisering. De regio zet hiervoor in op verleidingsplanologie, aangepaste (planologisch-juridische) regelgeving om particuliere woningeigenaren bewust te maken van de mogelijkheden om de woning levensloopbestendig te maken en te verbeteren.

Het doel is waardebehoud en zo mogelijk waardevermeerdering van de woning die tevens meer courant wordt voor de huidige en toekomstige woningeigenaar. Op deze wijze wil de regio Zeeuws-Vlaanderen leegstand en verloedering in wijken met veel particulier woningbezit tegengaan. Partners en betrokkenen in het veld - bouwers, aannemers, ontwikkelaars, woningcorporaties, zorgverleners, banken, bewonersorganisaties - worden daarbij nauw betrokken. In dit kader verkent de regio Zeeuws-Vlaanderen ook nieuwe ruimtelijk-financiële arrangementen die deze aanpak ondersteunen. Goede voorbeelden zijn de projecten KLUS en Upgrade (i.o.). Die sluiten daar prima bij aan. Voorwaarde is dat deze initiatieven worden

doorontwikkeld tot een haalbare businesscase met revolverend karakter.

3 Kwaliteit staat voorop

In de loop der jaren wordt er steeds meer waarde gehecht aan de kwaliteit van het wonen. Het vormt momenteel een belangrijke pijler van het woonbeleid. Woonkwaliteit is geworden tot een containerbegrip. Onder kwaliteit wordt namelijk niet alleen de bouwtechnische staat van de woning verstaan. Duurzaamheid, wooncomfort, levensloopgeschikte woningen, tevredenheid maar ook de zorg voor een optimale woonomgeving, d.w.z. een omgeving die 'meegroeit' met de gebruikers, vormen in dit kader belangrijke aspecten.

Kern is: keuzevrijheid en eisen en wensen van de consument. Zet de klant centraal. Nu en in de toekomst.

Meer dan voorheen is het van belang om kritisch na te gaan op welke manier wij aan deze indicatoren een bijdrage kunnen leveren. Aandachtspunt daarbij is dat voor elk van de bovenstaande indicatoren voldoende flexibiliteit mogelijk is. De ervaring leert immers dat de situatie voor wat betreft de woning en woonomgeving in het algemeen aan wijzigingen onderhevig is en de standaarden sterk evolueren. Daarnaast bestaat de wens om ook lokaal maatwerk te kunnen leveren.

Bij nieuwbouw gaat het om woonproducten en productmarktcombinaties met toekomst en toegevoegde waarde voor elke stad of dorp. Op ijzersterke plekken.

4 Kansen grijpen

Onder verwijzing naar de MKBA (maatschappelijke kosten-batenanalyse) wordt aangegeven dat de regio Zeeuws-Vlaanderen de niches in de markt moet bedienen. De komst van Vlamingen, het bieden van onderdak aan tijdelijke arbeidskrachten (MOE-landers) en het ondersteunen van bijzondere woonconcepten kunnen onder deze noemer worden gebracht. Het betekent ook dat wij in voorkomende gevallen van de geijkte paden zullen moeten afwijken. Te denken valt aan het geven van woonbestemmingen aan panden die thans een andere functie hebben maar als woonbestemming een

betekenisvolle functie kunnen vervullen ten behoeve van de leefbaarheid van de desbetreffende kern.

5 Naar een realistische woningbouwproductie

De regio Zeeuws-Vlaanderen kampt met een overmaat aan geplande woningbouwinitiatieven. Slechts een fractie hiervan wordt tot uitvoering gebracht. We werken aan een betere balans en brengen de planning tot realistische proporties terug. De regio is immers gebaat bij een realistisch en toetsbaar overzicht van plannen. Voorkomen moet worden dat geplande activiteiten elkaar frustreren en niet tot ontwikkeling komen.

Er is nieuwbouw nodig, om te voldoen aan de kwaliteitsvraag en de veranderende huishoudensamenstelling. Dat staat buiten kijf. Anderzijds willen we geen overaanbod aan woningen en verdere marktontspanning met leegstand, waardedaling en verloedering als gevolg.

Een zekere marktspanning is in onze ogen een belangrijke succesfactor voor toekomstige investeringen in de woningmarkt. Hierop sturen is in onze ogen marktgericht denken en handelen. Het gaat hierbij nadrukkelijk om begrenzing van de nettogroei van de woningvoorraad door middel van een kwantitatief plafond. Dus: saldo van nieuwbouw en sloop, functieverandering, samenvoeging

maar bijvoorbeeld ook woningsplitsing. Kortom: als er sprake is van meer reductie, kunnen er meer nieuwe woningen worden gepland.

Zo zorgen we ook voor een gezamenlijk gevoel van urgentie, zodat we in de regio Zeeuws-Vlaanderen het gesprek voeren over welke de belangrijkste en beste plannen zijn waar we ons gezamenlijk (overheid, corporaties en (vastgoed)marktpartijen) op focussen.

In hoofdstuk 4 staat aangegeven hoe wij hieraan concreet vormgeven.

4. STRATEGIE EN UITVOERING

Gemeenten nemen het voortouw!

Mede naar aanleiding van de uitkomsten van de MKBA, waarin wordt geconcludeerd dat de gemeenten als eerste aan zet zijn, wil de regio Zeeuws-Vlaanderen een betekenisvolle stap zetten in dit kader. In dit hoofdstuk beschrijven wij de concrete maatregelen die wij de komende jaren zullen oppakken.

De strategie kijkt tot 2020 vooruit, de acties gaan over de periode 2014 en 2015. Dat heeft een reden. De regio Zeeuws-Vlaanderen wil visionair denken, maar klein en stapsgewijs handelen: 'groot denken, klein handelen'. De uitdagingen waar we voor staan zijn immers groot: krimp, vergrijzing, ontgroening, de enorme transitieopgave in de bestaande woningvoorraad en de koppeling met de aanpalende thema's leefbaarheid, economie en voorzieningen. Hoe de toekomst er precies uit gaat zien is onzeker.

Daarom willen we enerzijds flexibel met de markt kunnen meebewegen en goede initiatieven van onderop laten bloeien en die maximaal faciliteren.

We zetten anderzijds ook concreet stappen om de woningmarkt te verbeteren en een betere balans in vraag en aanbod van nieuwbouwplannen te realiseren. Hierbij is de insteek: lokaal denken en handelen, vanuit een regionaal perspectief.

Toelichting: lokaal denken en handelen, vanuit een regionaal perspectief

De woningmarkt stopt niet bij de gemeentegrens, zo laat de verhuisdynamiek zien. Uiteraard heeft elke kern zijn eigen kenmerken, identiteit en kracht. Toch is een zekere afstemming tussen nieuwe woningbouwontwikkelingen logisch, omdat vraag, nieuwe plannen en aanbod elkaar beïnvloeden. In positieve en negatieve zin. De metafoer van het ecosysteem is heel goed bruikbaar. Het is van regionaal belang dat de markt goed functioneert en dynamisch is. Individuele gemeenten hebben de ruimte om een eigen kleur, identiteit en invulling te geven aan woonbeleid inclusief specifieke lokale thematiek, strategie en instrumenten mits dit past onder de paraplu van de regionale woonvisie. Dus: lokaal wat kan, regionaal wat moet.

4.1 Onze strategie

Onze strategie bestaat uit strategische lijnen en afspraken, geclusterd per kernthema.

Kernthema 1: herstructurering van woning en woonomgeving

We vullen de herstructurering- en sloopambitie nader in

Het EIB heeft in de maatschappelijke kosten-batenanalyse (MKBA) becijferd dat de regio Zeeuws-Vlaanderen staat voor een aanzienlijke en kostbare herstructurerings- en sloopopgave in de bestaande woningvoorraad.

Uitgaande van de bevolking- en huishoudensprognoses van de provincie Zeeland, de huidige omvang van de woningvoorraad en sloop- en nieuwbouwplanning groeit het woningoverschot richting 2040. Bij de huidige sloop- en nieuwbouwplanning becijfert het EIB een sloopopgave van zo'n 4.265 woningen tot 2040 waarvan zo'n 3.500 huur (kosten: € 74 miljoen netto contant in 2012). Bij sloop van de volledige overtollige woningvoorraad (zo'n 6.610 woningen, waarvan zo'n 4.440 huur) gaat het - indicatief - om een kostenpost van zo'n € 100 miljoen netto contant in

2012 (additioneel ten opzichte van scenario beleidsarme sloop). Dat is veel. Ook verspreid over bijna dertig jaar. En dit is nog exclusief het vermogensverlies bij corporaties actief in de regio Zeeuws-Vlaanderen (volgens het EIB: zo'n € 32 miljoen).

De exacte herstructurerings- en sloopopgave wordt niet (geheel) gedeeld door de corporaties. De belangrijkste actie voor 2014 is daarom samen de omvang, aard en plek van de herstructurerings- en sloopopgave en ambitie richting 2040 nader in te vullen en vast te leggen. Vooralsnog zijn er plannen voor de sloop van zo'n 1.540 woningen tot 2022.

Figuur: (voorlopige) sloopplannen 2012-2022 en 2022-2040

gemeente	2012-2022 (per jaar)	2022-2040
Hulst	264 (26)	681
Sluis	280 (28)	676
Terneuzen	994 (99)	1.370
totaal	1.538 (154)	2.727

Bron: EIB (2013), MKBA Zeeuws-Vlaanderen.

Figuur: (voorlopige) sloopplannen 2012-2022

gemeente	2012-2022 (per jaar)	huur	koop
Hulst	264	85%	15%
Sluis	280	85%	15%
Terneuzen	994	88%	12%
totaal	1.538	87%	13%

Bron: EIB (2013), MKBA Zeeuws-Vlaanderen.

De corporaties Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, Clavis (gemeente Terneuzen) en Woonstichting Hulst (gemeente Hulst) werken op dit moment aan actuele sloop- en herstructureringsplannen in nieuw strategisch voorraadbeleid (SVB). Die zijn input voor de gesprekken die nu lopen.

Afspraken:

- we bepalen in 2014 wat de sloop- en herstructureringsopgave en ambitie is in de sociale huurwoningvoorraad richting 2040, samen met de corporaties Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, Clavis en Woonstichting Hulst;
- we bepalen ook de opgave en ambitie in de koopwoningvoorraad;
- de uitkomsten van de gesprekken met de corporaties zijn input voor regionale prestatieafspraken alsmede de verkenning van fondsvorming op termijn. Zie later.

We maken regionale prestatieafspraken met corporaties

De woningcorporaties zijn een belangrijke partner voor de Zeeuws-Vlaamse gemeenten. Zij hebben een rol in de herstructurering en sloop van sociale huurwoningen maar ook in de verbetering en verduurzaming van de woningvoorraad als geheel. Volgens de MKBA voor de regio Zeeuws-Vlaanderen zit een groot deel van de herstructurering- en sloopopgave aan de onderkant van de markt.

Tabel: huishoudens met huurtoeslag regio Zeeuws-Vlaanderen

doelgroep	huishoudens (aantal)
doelgroep huurtoeslag, alle hh	13.460
niet-doelgroep huurtoeslag, alle hh	34.840
doelgroep huurtoeslag, in won.	13.040
niet-doelgroep huurtoeslag, in won.	34.540

Bron: CBS, BZK/WB (2012), WoON 2012.

Daarnaast willen wij blijven voorzien in voldoende huisvesting voor huishoudens in aandachtsgroepen maar ook de middeninkomens. Ter indicatie geven we hieronder het aantal huishoudens weer naar doelgroep van beleid, op dit moment.

Tabel: doelgroepen van beleid regio Zeeuws-Vlaanderen

doelgroep	huishoudens (aantal)
in woningen	
doelgroep huurbeleid <€33.614	19.280
doelgroep huurbeleid <€43.000	6.640
doelgroep huurbeleid >€43.000	21.650
in niet-woningen	
doelgroep huurbeleid <€33.614	720
doelgroep huurbeleid <€43.000	0
doelgroep huurbeleid >€43.000	0
alle huishoudens	
doelgroep huurbeleid <€33.614	20.000
doelgroep huurbeleid <€43.000	6.640
doelgroep huurbeleid >€43.000	21.650
huurtoeslag	
doelgroep huurtoeslag (%)	27%
niet-doelgroep huurtoeslag (%)	73%
totaal	48.602

Bron: CBS, BZK/WB (2012), WoON 2012.

Afspraken:

- we maken in 2014 regionale prestatieafspraken met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, Clavis en Woonstichting Hulst.

Instrumenten die we hiervoor inzetten

1. RPA: regionale prestatieafspraken Zeeuws-Vlaanderen

Wij streven naar nieuwe, regionale prestatieafspraken met corporaties actief in ons gebied in 2014, over in elk geval:

- nieuwbouw;
- kwaliteitsverbetering bestaande woningen, inclusief levensloopbestendigheid en aanpasbaarheid;
- huisvesting van specifieke doel- en aandachtsgroepen;
- uitpondstrategie en basiskwaliteit van woningen bij uitponding.

We verkennen de mogelijkheden voor fondsvorming op termijn

Om de enorme transitie van de woningmarkt te begeleiden is meer nodig dan de huidige nieuwbouw- en sloopplanning. Daarom verkent de regio Zeeuws-Vlaanderen de mogelijkheden van fondsvorming op termijn.

Dat wil zeggen: het vrijmaken van additionele investeringsmiddelen voor de bekostiging en versnelling van de sloop- en herstructureringsopgave in de bestaande woningvoorraad. Naast de lopende initiatieven KLUS en Upgrade i.o.

Dit kan door een algemeen krimpfonds voor de regio Zeeuws-Vlaanderen of door een specifiek fonds voor de woningmarkt. Hierover vinden op dit moment gesprekken plaats tussen de regio Zeeuws-Vlaanderen, provincie Zeeland en het Rijk.

Naast fondsvorming verkent de regio Zeeuws-Vlaanderen ook de mogelijkheden voor het implementeren van andere ruimtelijk-financiële instrumenten uit de toolbox (zie bijlage A) die de woningmarkt verbeteren en alternatieve verdienmodellen en financieringsconstructies om te

kunnen blijven investeren in kwaliteit en de bestaande woningvoorraad.

Voorbeeld: opties fondsvorming (indicatief)

- revolverend karakter of niet (doel- of beheerfonds, ontwikkelingsfonds);
- voeding: publiek, privaat of koppeling met nieuwbouw;
- alleen sloop of ook verbetering&vernieuwing of ook nieuwbouw;
- losstaand of gekoppeld aan beleidsmatige inbedding (kader) bijvoorbeeld: het ontstemmen van ruimte in bestemmingsplannen die structureel, markttechnisch niet langer 'verantwoord' is of een kwaliteitsrichtlijn voor nieuwbouw of saldobenadering;
- reikwijdte van het fonds: lokaal of (sub)regionaal;
- rechtsvorm: publiekrechtelijk of privaatrechtelijk (vereniging, stichting, BV of NV).

Twee voorbeelden voor toepassing in de regio Zeeuws-Vlaanderen, naast het al lopend initiatief KLUS en Upgrade i.o.:

- **transitiefonds:** bedoeld om private partijen te stimuleren om te investeren in een gezonde woningmarkt en als steun bij de aanpak van bestaande woningen (herstructurering, samenvoeging, sloop). Daarnaast is het bedoeld om andere financiers over de streep te trekken. Het transitiefonds verlaagt ook financieringsdrempels. Bijvoorbeeld projecten die niet automatisch op financiering door reguliere banken kunnen rekenen omdat ze de regio

Zeeuws-Vlaanderen als risicovol beoordelen. Het fonds investeert in businesscases (leningen, garanties tegen marktconforme tarieven) waar herstructurering, samenvoeging of sloop en nieuwbouw gekoppeld zijn. Het fonds is revolverend, dat betekent dat het geld terug moet vloeien naar het fonds. Specifiek voor (individuele) particulieren kan het ook deels revolverend zijn;

- **slopfonds** (of **kwaliteitsfonds**) gekoppeld aan kwaliteitsrichtlijn en bijdrage vanuit **nieuwbouw**: analoog aan voorbeeld Zuid-Limburg (POL), verordening en hieraan gekoppelde beleidsregel 'Kwaliteitscriteria nieuwe woningen Zuid-Limburg' plus regionaal woningmarktbeleid Westelijke Mijnstreek. De Westelijke Mijnstreek toetst alle zgn 'categorie 3' plannen (geen lopende herstructurering, geen vastgesteld bestemmingsplan en alle nieuwe initiatieven) aan kwaliteitscriteria en er moet compensatie plaatsvinden in de vorm van onttrekking aan de bestaande woningvoorraad ('1 erbij is 1 eraf'). Bij een deel van de plannen is herprogrammering gewenst. De gemeenten voeren hierop de regie. De verantwoordelijkheid voor herprogrammering ligt bij de ontwikkelende partij. Kwaliteitscriteria zijn: versterking woonmilieu, aansluiting bij kansrijke woningmarktsegmenten, inbreiding voor uitbreiding en wonen met zorg in zone. Per te compenseren woning wordt € 40.000 gestort in een lokaal of regionaal fonds (i.o.) met als doel herstructurering en het aan de woningvoorraad onttrekken van woningen. Voor kleine (nieuwe) bouwinitiatieven van particulieren biedt bijvoorbeeld de gemeente Beek eventuele

compensatie via de beleidsregel 'compensatie bij kleine woningbouwinitiatieven'.

Afspraken:

- de regio Zeeuws-Vlaanderen verkent de mogelijkheden van fondsvorming op termijn;
- de regio Zeeuws-Vlaanderen verkent ook de mogelijkheden voor het implementeren van andere ruimtelijk-financiële instrumenten uit de toolbox (zie bijlage A) om te kunnen blijven investeren in kwaliteit en de bestaande woningvoorraad.

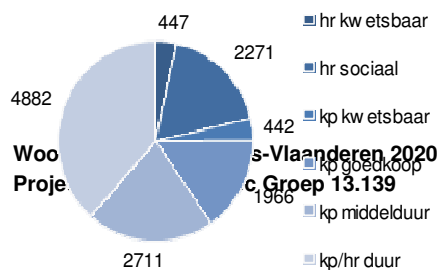
We willen investeren in kwetsbare wijken, samen met bewoners en corporaties

Met de corporaties actief in ons gebied verkennen we de mogelijkheden voor een 'nul euro' aanpak in bestaande, kwetsbare wijken met huur- en koopwoningen. Aanvullend op investeringen die we al doen, onder andere in de woonomgeving. We willen ook investeringen in woningen door bewoners en eigenaren zelf uitlokken om de beeldkwaliteit van erven en gevels te verbeteren en verrommeling tegen te gaan. Een aanpak die aansluit op KLUS (zie later).

Samen met de corporaties actief in ons gebied bepalen we welke wijken en kernen prioriteit hebben. De definiëring van kwetsbare wijken door het EIB is startpunt.

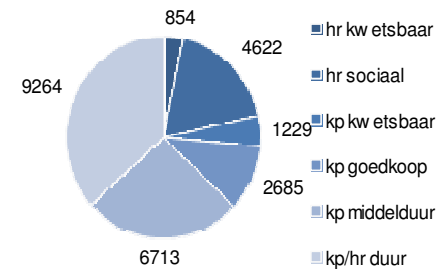
Afspraken:

- we verkennen met de corporaties de mogelijkheden voor een 'nul euro' aanpak in bestaande, kwetsbare wijken met huur- en koopwoningen;
- krimpkeren, wijken met veel vroeg naoorlogse woningbouw en wijken met relatief veel corporatiebezit liggen voor de hand.



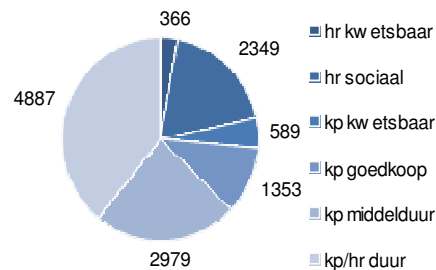
Figuur: woningvoorraad Hulst

Figuur: woningvoorraad Terneuzen



Figuur:

woningvoorraad Sluis



Bron: EIB (2013), MKBA Zeeuws-Vlaanderen.

Toelichting: kwetsbare wijken en woningen

In de MKBA zijn per gemeente 'kwetsbare' woningen in kwetsbare buurten gedefinieerd. Hier zullen leegstand en daarmee gepaard gaande leefbaarheidsproblemen zich primair concentreren. Ten minste 50% van de woningen heeft een taxatiewaarde lager dan in Hulst € 130.000, Sluis € 110.000 en Terneuzen € 100.000.

indicatief zijn de kwetsbare segmenten weergegeven op de volgende pagina. Bepaald door het EIB in het kader van de MKBA.

Instrumenten die we hiervoor inzetten

2. Wijkmeester of buurtcoach

Een wijkmeester of buurtcoach fungeert als een 'huismeester voor de wijk'. Rol: voelsprietten hebben voor wat leeft in de wijk, vroegtijdig signaleren van knelpunten - beeldkwaliteit gevels, erven, verrommeling - en vervolgens organiseren van oplossingen met in eerste instantie bewoners en eigenaren van woningen zelf. Kortom: een 'nul euro' aanpak. De wijkmeester of buurtcoach ondersteund door afdelingen handhaving bij gemeenten en brandweer, politie, maatschappelijk werk actief in de wijk adviseert waar nodig.

De wijkmeester kan ook een dubbelfunctie zijn van een corporatiemedewerker of medewerker handhaving vanuit de gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.

Kernthema 2: aanpak bestaande particuliere woningvoorraad

We pakken de bestaande, particuliere woningvoorraad aan

De verbetering en herstructurering van de bestaande woningvoorraad vormt de grootste uitdaging. Vooral als het gaat om particulier bezit. In de regio Zeeuws-Vlaanderen is zo'n 75% van de woningen een koopwoning en meer dan 90% een grondgebonden woning.

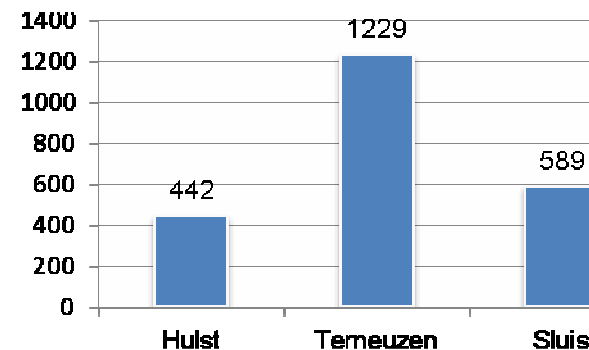
Overheden kunnen via verleidingsplanologie particulieren bewuster maken van wat zij zelf kunnen doen en initiatieven en investeringen door particuliere woningeigenaren zelf bevorderen.

Het gaat om energetische aanpassingen (denk aan: isolatie, CV, zonnepanelen), bouwtechnische verbeteringen (denk aan: op- en aanbouw, berging et cetera) maar ook aanpassing aan de zorgbehoefte van senioren in het kader van de extramuralisering.

We streven ernaar dat woningeigenaren slim investeren in de eigen woning en woonomgeving. Het gaat nadrukkelijk ook om bewustwording. We zetten hiervoor in op verleidingsplanologie, aangepaste (planologisch-

juridische) regelgeving om particuliere woningeigenaren bewust te maken van de mogelijkheden om de woning te verbeteren. Het gaat om kwetsbare segmenten, maar nadrukkelijk ook om woningen die met een beperkte investering weer courant te maken zijn.

Figuur: kwetsbare koopwoningen regio Zeeuws-Vlaanderen



Bron: EIB (2013), MKBA Zeeuws-Vlaanderen.



Het doel is waardebehoud en –vermeerdering en een woning die meer courant en flexibel is zodat je er langer kunt blijven wonen. Voor de huidige woningeigenaar, maar ook bij eventuele verkoop in de toekomst. Zo willen we ook leegstand en verloedering in wijken en kernen met veel particulier woningbezit tegengaan.

Uitgangspunten:

- a. de woningeigenaar is de belangrijkste belanghebbende en wordt gezien als primaire risicodragers;
- b. de regio neemt initiatief om dit collectieve proces op gang te laten komen;
- c. onderdeel van dit initiatief is het verbreden van het aantal betrokken partijen waarbij de banken maar ook aannemers hun rol op een andere wijze en actiever moeten oppakken. Zij hebben immers ook belang bij een aanpak;
- d. corporaties kunnen ook een rol spelen.

Partners en betrokkenen in het veld (zoals bouwers, aannemers, ontwikkelaars, woningcorporaties,

zorgverleners, banken, beleggers, bewonersorganisaties) worden daarbij nauw betrokken.

In dit kader verkent de regio ook nieuwe financiële prikkels die deze aanpak ondersteunen.

Afspraken:

- we stellen een plan van aanpak op voor coaching van particuliere woningeigenaren in regio Zeeuws-Vlaanderen. Doel: woningeigenaren begeleiden, faciliteren en voorlichten over kwaliteitsverbetering van de eigen woning. Vergelijkbaar met de (voorheen) consulent woningverbetering van de gemeente Sluis;
- ook houden we alle bestaande subsidieregelingen voor verbetering van woning en omgeving tegen het licht gehouden (zoals startersleningen) en waar mogelijk ingezet in de bestaande woningvoorraad;
- we investeren niet zelf in fysieke woningverbetering, wel in de woonomgeving.

Instrumenten die we hiervoor inzetten

3. Coaching particuliere woningeigenaar

Het instrument is gericht op verbetering van de bestaande particuliere (permanent bewoonde) woningvoorraad.

Doelgroep: individuele particulieren, een straat, wijk of vereniging van particulieren.

Het gaat erom woningeigenaren te stimuleren om investeringen te doen die de duurzaamheid, courantheid en waardevastheid van hun woningen verbetert.

Courantheid kan markttechnisch zijn, levensloopflexibel maken, energiezuinig of anderszins. Het gaat daarnaast om het vergroten van het bewustzijn bij woningeigenaren over de toekomst, waar ze dat de laatste tientallen jaren niet hoefden te doen.

Het gaat nadrukkelijk om bewustwording, marktgerichte stimulering ('verleiden') en de juiste, fysieke investeringen door eigenaren zelf. Het is van belang dat met name de doelgroep 60-plus actief blijft investeren in het up-to-date houden van hun woningen. Dat vergroot de verkoopbaarheid van de woning en drukt de woonopgave. Partners in het veld – bouwers, aannemers, ontwikkelaars, woningcorporaties, zorgverleners, banken, beleggers,

bewonersorganisaties – worden daarbij nauw betrokken. Idealiter worden met aannemers, installateurs en lokale banken zo mogelijk package-deals ontwikkeld en aangeboden.

Het gaat om slim coachen en begeleiden: vergroten van kennis en bewustwording door trainingen, keukentafelgesprekken, rekenvoorbeelden. Analoot aan de (voorheen) 'housing ambassador' in de gemeente Sluis. Overweging is (op termijn) ook laagrentende leningen of garantstellingen te verlenen.

Voorbeeld: 'housing ambassador' Sluis

Het project 'Housing Ambassador – Revitalize the housing market in Sluis' is een samenwerking tussen de gemeente Sluis en provincie Zeeland in het kader van het Europees subsidieproject DC NOISE (Demographic Change – New Opportunities in Shrinking Europe). Doel: het doelgericht stimuleren van de aanpak van kwalitatief slechtere woningen door het adviseren van zowel kandidaat kopers van een bestaande woning (starter en doorstromers) als woningeigenaren. De gemeente Sluis richtte zich op zowel (kandidaat) kopers als eigenaar-bewoners van panden met een maximale WOZ waarde of vraagprijs tot € 160.000. Relatief veel (rijtjes)woningen in deze prijsklasse vertonen gebreken: bijvoorbeeld geen centrale verwarming, behoorlijke badkamer of keuken. Deze woningen worden mede hierdoor

moeilijk verkocht. De consultant woningverbetering brengt tevens de kosten in beeld voor het herstellen van gebreken, bouwtechnische- en bijvoorbeeld energiebesparende maatregelen.

4. Inkoopregeling onderhoudspakket particulieren

Corporaties dragen traditioneel zorg voor zowel beheer als onderhoud van eigen bezit. Door het dikwijls grote woningbezit van corporaties ontstaan schaalvoordelen. Onderhoudsdiensten zijn geprofessionaliseerd en werken efficiënter dan onderhoud bij particulier bezit. Echter, evenals in de rest van Nederland, neemt corporatiebezit af in Zeeuws-Vlaanderen door uitponding. Dit gaat ten nadele van de efficiëntie. Het mes snijdt aan twee kanten: ten eerste kunnen particuliere woningbezitters, al dan niet zelfstandig of verenigd in een VvE een onderhoudspakket inkopen. Ten tweede: het onderhoud aan woningen blijft op peil.

Bij het uitponen van woningen door corporaties kan een meerjarig 'onderhoudscontract' in de verkoopprijs worden meegenomen. Een soortgelijk pakket is denkbaar voor andere eigenaren van niet-uitgeponde woningen. Maar dit kan ook door enkele woningen ('buurman business case') en via een straatarrangement. We verkennen met de corporaties actief in regio Zeeuws-Vlaanderen of en waar zij mogelijkheden zien en maken we vervolgens

gezamenlijk een plan van aanpak voor uitvoering van de inkoopregeling.

Deze aanpak is aanvullend op coaching van de particuliere woningeigenaar.

Kernthema 3: kwaliteit staat voorop

We sturen aan op kwaliteit in de nieuwbouw met een kwaliteitskader

Ook al is er kwantitatief gezien nauwelijks nettogroei nodig, er is wel degelijk nieuwbouw nodig. Denk aan levensloopbestendige woningen en (C)PO¹ bijvoorbeeld.

We willen de zachte en harde plancapaciteit verder in lijn brengen met de gewenste kwaliteit volgens woonvoorkeuren van huishoudens nu en in de toekomst. Daartoe ontwikkelen we een kwaliteitskader.

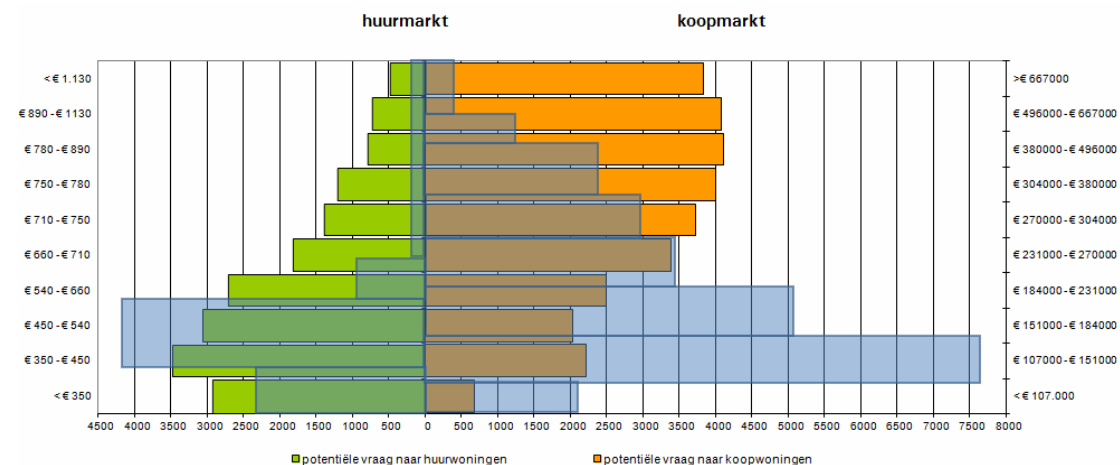
Aspecten van kwaliteit zijn in elk geval:

- woonmilieu;
- woningtype;
- locatie en omgevingskwaliteit;
- prijssegment;
- stedenbouwkundige context (verbeteren ruimtelijke omgeving);
- duurzaamheid en levensloopbestendigheid.

¹ (Collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Specifiek kijken we naar kansrijke productmarktcombinaties die we een extra 'zetje' willen geven. Denk aan kwalitatief goede, ruime appartementen aan de kust of in hartje Terneuzen of ruime patio-bungalows in centrumdorpse milieus, nabij voorzieningen of middeldure huur en vrijesectorhuur (zie ook het marktruimtemodel hieronder).

Figuur: marktruimtemodel regio Zeeuws-Vlaanderen



Bron: Stec Groep (2013).

Toelichting: uitleg marktruimtemodel

In het marktruimtemodel is de woningvoorraad in de regio Zeeuws-Vlaanderen ingedeeld in prijssegmenten (de blauwe staven) en afgezet tegen de potentiële vraag (groene en oranje staven). De potentiële vraag is gebaseerd op de omvang van de inkomensgroepen in regio Zeeuws-Vlaanderen (bron: CBS). De groene staven geven het aantal huishoudens per inkomensgroep weer dat voorkeur heeft voor een huurwoning, de oranje voor koop. De verdeling is gebaseerd op de voorkeuren uit het WoON2012-onderzoek. De verdeling over de inkomensgroepen vormt het uitgangspunt voor de maximale uitgave voor de kale huur of hypotheek door huishoudens bepaald met de woonquote (bron: ministerie I&M, Nibud en WoON2012). Het marktruimtemodel houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het fenomeen scheefwonen.

Corporaties, (vastgoed)marktpartijen en intermediairs hebben een belangrijke rol in het realiseren van kwaliteit en worden gevraagd handen en voeten te geven aan het aspect 'kwaliteit' in nieuwbouwplannen.

Afspraken:

- het gaat nu nog om een richtlijn (zie tabel onder instrument 5), die we nader uitwerken;
- op termijn werken we toe naar een bindend kwaliteitskader bij de aanvraag van een omgevingsvergunning en te gebruiken in vooroverleg bij alle woningbouwinitiatieven.

Instrumenten die we hiervoor inzetten

5. Kwaliteitskader (trechter)

De eerste aanzet tot een kwaliteitskader vindt u hieronder.

Tabel: kwaliteitskader nieuwbouw regio Zeeuws-Vlaanderen

kenmerk	subsegment	optimalisatie
milieu	(buiten)centrumstedelijk	↑
	groenstedelijk	↘
	centrumdorps	↑
	dorps&landelijk	↘
woningtype	grondgebonden regulier	↘
	grondgeboden nultreden	↑
	appartement&lift	↑
	appartement znd lift	↘
	levensloopgeschikt	↑
prijssegment	sociale huur&koop	↘
	(middel)dure koop	→
	middeldure huur	↑
	vrijesectorhuur	↑
legenda:		
↘: verkleinen		
→: behouden		
↑: vergroten		

We zetten actief in op wonen en zorg, met onze partners in het veld

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

In 2030 is in de regio Zeeuws-Vlaanderen zo'n derde van de bevolking 65-plus, nu is dat nog 22%. Het gaat om een groei van 4.000 75-plus 1- en 2-persoonshuishoudens.

Dit betekent een forse opgave, zowel voor nieuwbouw als het aanpassen van bestaande woningen aan de wensen en eisen van ouderen. Denk aan ingrepen van (bouw)technische aard – handgrepen, drempelvrij maken, kamers samenvoegen en toevoegen van liften aan complexen – maar ook koppeling van wonen en zorg, investeren in voorzieningen, zorgen voor doorstroming in de huur et cetera. Door extramuralisering blijven ouderen langer 'thuis wonen' waardoor ook ondersteuning, zorg en diensten aan huis nodig zijn.

Vanaf 2015 wordt de verzorging vanuit de AWBZ overgeheveld naar de WMO. Verpleging aan huis komt

voor rekening van de zorgverzekeraars. Vanuit de AWBZ wordt straks alleen nog de intramurale zorg betaald. Vooral de middeninkomens met een eigen woning zijn een aandachtsgroep.

Wij zien drie opgaven, op te pakken samen met onze partners in het veld (woningcorporaties, zorgaanbieders, particuliere woningeigenaren):

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

Toelichting: levensloopgeschikte woning

We hanteren liever de term 'levensloopgeschikte woning' in plaats van een nultredenwoning. Dat betreft een woning die ofwel al nultreden is, dan wel zich daartoe relatief eenvoudig laat aanpassen. Deze woningen zijn zowel geschikt voor (kleine) gezinnen en met traplift voor minder mobiele senioren. Overigens, het gaat zeker niet alleen om appartementen (met lift). In onze regio heerst een 'grondgebonden' wooncultuur.

Verhuisgeneigde senioren bijvoorbeeld geven daarom vaak aan, dat zij een voorkeur hebben voor grondgebonden nultredenwoningen. Denk aan patio's, bungalows, et cetera.

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

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

Afspraken:

- we brengen nader in beeld wat de woningbehoefte voor senioren is, in nauwe samenspraak met corporaties, zorgaanbieders en afdelingen samenleving, sociale zaken. We verkennen daarnaast wat mogelijk nieuwe arrangementen zijn voor wonen met verzorging, ook voor de lagere ZZP-groepen²;
- we brengen nader in beeld hoe senioren beter te informeren, bewustzijn te creëren, te begeleiden en faciliteren in hun mogelijkheden.

Kernthema 4: kansen grijpen

² ZZP: zorgzwaartepakket.

We belonen goede initiatieven, bottom-up uit de markt

We willen goede initiatieven belonen. Daarom werken we met op de lokale problematiek toegesneden stimuleringsregelingen.

Het idee is kansrijke initiatieven bottom-up uit de markt te belonen en een duwtje in de rug te geven: verleiden, stimuleren en belonen, in plaats van afstraffen.

Op korte termijn gaat het enkel om de instrumenten KLUS en Upgrade. Op (middel)lange termijn verkent de regio Zeeuws-Vlaanderen ook andere instrumenten, zoals in de toolbox (zie bijlage A) genoemde instrumenten transformatietip en sloopcheque.

Ook verkent de regio Zeeuws-Vlaanderen of en welke voeding door lokaal stads- en dorpsvernieuwingsgeld en provinciale PIW mogelijk is plus in de toekomst wellicht een afdracht bij woningbouw in de uitlegnieuwbouw waar nog wel verdienmogelijkheden zijn.

De regio wil marktconform handelen. Instrumenten worden daarom zo ingezet dat ze de markt stimuleren maar niet frustreren. Niet marktcontrair handelen dus.

Stimuleringsregelingen bijvoorbeeld voor renovatie sluiten

aan bij de focus op bestaande voorraad. Van denken als ontwikkelaar naar denken als belegger met een portefeuille(strategie).

Afspraken:

- er lopen al twee initiatieven: KLUS en Upgrade i.o. We besluiten in 2014 of en hoe we KLUS en Upgrade verder (financieel) ondersteunen.

Instrumenten die we hiervoor inzetten

6. Upgrade (i.o.)

In 2014 besluiten we of en in hoeverre we Upgrade verder (financieel) steunen.

7. KLUS (KrottenLijstUitvoeringsStrategie)

In 2014 besluiten we hoe we doorgaan met KLUS. De eerste ervaringen zijn positief. In zowel Hulst, Sluis als Terneuzen is een tweede inventarisatieronde klaar of vindt thans plaats. Onder voorwaarden is gebruik te maken van de Stimuleringslening van SVn en provincie Zeeland. In 2014 wordt bezien of KLUS kan worden uitgebreid met woningen en bijgebouwen in het buitengebied.

8. Aantrekken nieuwe vestigers: Belgen, studenten en MOE-landers

Kenmerkend voor de regio Zeeuws-Vlaanderen is de recente instroom van Belgische huishoudens op de woningmarkt. Zij voelen zich in toenemende mate aangetrokken tot onze regio vanwege lagere huizenprijzen, rust en ruimte, evenals de goede bereikbaarheid van het Vlaamse achterland. De prognose omtrent deze instroom is omgeven met onzekerheden. Op basis van de uitkomsten van de MKBA is het goed denkbaar dat deze ontwikkeling voort zal blijven duren en het buitenlandse migratiesaldo op termijn fors hoger uitpakt. Deze pullfactoren kunnen nog beter worden benut.

Tabel: aantal vestigers uit België (in personen)

gebied	2009	2010	2011	2012	totaal
Hulst	88	116	159	265	628
Sluis	88	90	204	137	519
Terneuzen	65	60	114	174	413
totaal	241	266	477	501	1.560

Bron: informatie gemeenten Hulst (2014), Sluis (tot 1 oktober 2012) en Terneuzen (tot augustus 2012).

Het ontwikkelen van een geliberaliseerde huurportefeuille kan Belgische woonconsumenten met koudwatervrees verleiden en naar onze regio toehalen. Geliberaliseerde huur biedt daarnaast uitkomst voor specifieke doelgroepen: studenten, tijdelijke arbeidsmigranten, waaronder de groeiende groep Midden en Oost-Europeanen (MOE-landers). Een voorbeeld is de opkoop van een of enkele panden in het centrum van Terneuzen door een Vlaamse investeerder die deze op een snelle en eenvoudige manier omkat naar (tijdelijke) huurwoningen voor MOE-landers, studenten en stagiaires.

Afspraken:

- we brengen de migratiestroom vanuit België in kaart: wie zijn vestigers (leeftijd, gezinssamenstelling), wat zoekt men;
- we monitoren de vestiging en vertrek van de niche doelgroepen Belgen, studenten en MOE-landers;
- we onderzoeken de mogelijkheden in overleg met (zorg)opleidingen en (zorg)instellingen voor opleidingstrajecten in het kader van huisvesting in regio Zeeuws-Vlaanderen;
- we onderzoeken de mogelijkheden om (delen van) de bestaande, vrijkomende woningvoorraad te gebruiken voor tijdelijke huisvesting, bijvoorbeeld voor MOE-landers. Daarnaast onderzoeken we de kansen voor transitie van bestaande, verouderde complexen waar veel leegstaat of leegkomt (ook zorgcomplexen) en om sociale huur- en eventueel langdurig koopaanbod te transformeren bijvoorbeeld naar vrijesectorhuur.

**Kernthema 5: naar een realistische
woningbouwproductie**

We werken aan een betere balans

Er is nieuwbouw nodig om te voldoen aan de kwaliteitsvraag en de veranderende huishoudensamenstelling. Dat staat buiten kijf. Anderzijds willen we geen overaanbod aan woningen en verdere marktontspanning met leegstand, met waardedaling en verloedering als gevolg.

Een zekere marktspanning is in onze ogen een belangrijke succesfactor voor toekomstige investeringen in de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt. Bij vraagdruk ontstaat markt. Hierop sturen is marktgericht denken en handelen.

Het gaat nadrukkelijk om de begrenzing van de nettogroei van de woningvoorraad middels een kwantitatief plafond.

Dus: nettogroei, rekening houdend met sloop, functieverandering, samenvoeging maar bijvoorbeeld ook woningsplitsing. Als er sprake is van meer reductie, mogen er meer nieuwe woningen worden gepland. Belangrijk is ook de sloop te borgen, die noodzakelijk is als eerst nieuwbouw wordt gerealiseerd.

Zo zorgen we ook voor een gezamenlijk gevoel van urgentie, zodat we in de regio Zeeuws-Vlaanderen het gesprek voeren over welke de belangrijkste en de beste plannen zijn waar we (overheid, corporaties en (vastgoed)marktpartijen) gezamenlijk op focussen.

Toelichting: gezonde marktspanning

Het gaat er nadrukkelijk niet om de markt op slot te zetten en eenzijdig nieuwbouw te beperken. De regio Zeeuws-Vlaanderen wil de nettogroei van de woningvoorraad (saldo) begrenzen middels een reëel plafond of kader in combinatie met het stimuleren van nieuwbouw van de juiste kwaliteit, sterke productmarktcombinaties, op de juiste plek. Daar ruimte voor geven. Sloop, hergebruik, renovatie en her- c.q. nieuwbouw moeten altijd verweven zijn en in financiële zin samenhangen. Een gezonde marktspanning is een vereiste om de enorme transitieopgave in de bestaande woningvoorraad in de regio Zeeuws-Vlaanderen aan te pakken.

Afspraken:

- we hanteren een regionaal netto plafond van 814 nieuwe woningen tot 2022. De harde plancapaciteit overschrijdt 130% van dit plafond – rekening houdend met 30% planuitval – niet. Zo is afgesproken in de ‘Regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen’ (zie bijlage B³);
- ijkpunt is de op 1 juli 2013 vastgestelde bestaande woningvoorraad;
- de regionale woningmarktafspraken worden jaarlijks herzien.

Toelichting: (on)mogelijkheden koppeling investeringen in bestaande bouw en nieuwbouw op termijn

De komende jaren verkennen we ook de (on)mogelijkheden om een directe koppeling te leggen tussen nieuwbouw en het uit de markt halen, slopen of samenvoegen van woningen. Daarbij betrekken we ook de voor- en nadelen van fondsvorming. Zie ook kernthema 1.

Instrumenten die we hiervoor inzetten

³ De colleges van B&W van de gemeenten Terneuzen, Hulst en Sluis hebben op 16 juli 2013 ingestemd met de woningmarktafspraken.

8. Woningmarktmonitor

We gaan vraag, aantallen gerealiseerde en geplande woningen en kwaliteiten monitoren met een nieuwe woningmarktmonitor.

De monitor is een instrument om te sturen op de juiste hoeveelheid en kwaliteit van nieuwbouwplannen.

In de monitor houden we continu bij:

- huishoudensontwikkeling;
- migratie;
- aantallen gerealiseerde woningen, inclusief kwaliteit (woonmilieu, type, prijssegment);
- harde en zachte plancapaciteit, inclusief kwaliteit, planning en fasering;
- reductie van geplande woningen (plannen die zijn teruggebracht of geschrapt).

Jaarlijks wordt de monitor geactualiseerd en in het bestuurlijk Platform Wonen geagendeerd. De resultaten worden besproken en getoetst aan de afspraken in de regionale woonvisie en ter beschikking gesteld aan de provincie Zeeland. Vervolgens wordt een en ander ter kennisname en – indien nodig voorzien van advies tot

bijstelling, aanscherping of anderszins – gestuurd richting colleges B&W en vastgesteld.

De monitor wordt in 2014 door de ambtelijke projectgroep opgezet, in nauwe samenwerking met de provincie Zeeland voor input uit de actuele provinciale bevolkingsprognoses.

9. Migratiemeter

Bouwen voor extra vestigers van buiten de regio Zeeuws-Vlaanderen is een kans, waar de regio op voorhand niet een extra woningbehoefte aan verbindt. Wel gaan we de migratiesaldi, in het bijzonder de vestiging van Belgen in regio Zeeuws-Vlaanderen periodiek monitoren in een ‘Migratiemonitor’.

De in- en uitstroom van huishoudens uit België en andere migranten wordt gemonitord en indien de uitkomsten daar aanleiding toe geven wordt het plafond herijkt. Bron hiervoor zijn de gemeentelijke administraties.

Het netto immigratiesaldo uit België is toegenomen van 260 personen in 2011 tot 505 in 2012. Indien de explosieve stijging van de immigratie uit België – en het netto immigratiesaldo – verder toeneemt kan dit reden zijn tot herijking van het plafond.

De monitor wordt gevuld met cijfers over 2013 en verder. We kijken voor zover mogelijk terug tot 2005 (zoals ook in de MKBA).

We brengen (gericht) ongebruikte harde plancapaciteit terug

We willen ruimte maken voor producten, plekken en productmarktcombinaties die aantrekkelijk zijn om toe te voegen, in ruil voor het ombuigen, terugbrengen of (deels) afvoeren van andere, slechte plannen en ongebruikte harde plancapaciteit.

Er is in principe voldoende plancapaciteit in bestemmingsplannen opgenomen voor alle woningen die erbij moeten komen tot 2022. Ook voor de periode tot 2030 is al voldoende gepland. De huidige plannenlijst in de woningmarktafspraken drukt op kansen voor nieuwe, goede initiatieven. Bovendien verandert de vraag van de consument.

Daarom gaan we gericht, periodiek woningbouwplannen (her)overwegen. Zijn de in het verleden gemaakte keuzes voor plek, product en productmarktcombinaties nog steeds de beste keuzes? Wat is de status van elk plan? Wat wil de initiatiefnemer? Wat zijn kansen en knelpunten om het plan tot ontwikkeling te doen komen?

Uiteraard hebben partijen investeringen gedaan (grondposities). Er liggen vaak privaatrechtelijke afspraken. In overleg met initiatiefnemers wordt bekeken welke plannen in deze tijd nog reëel en wenselijk zijn en of optimalisatie kan of moet. En we nemen ruim de tijd. Het is de bedoeling om uiteindelijk te komen tot een inzichtelijk en realistisch overzicht van de geplande woningbouwinitiatieven.

Afspraken:

- de huishoudensgroei tussen 2015 en 2022 is 466. De harde plancapaciteit dient dan ook verder teruggebracht te worden tot 606 woningen (130% van 466). Zo is afgesproken in de 'Regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen' (zie bijlage B);
- we brengen de harde en zachte plancapaciteit meer in detail in beeld, inclusief de knelpunten (financieel, publiek- en privaatrechtelijk) en de bijdrage aan de gewenste kwaliteiten op de woningmarkt en gaan hierover in gesprek met de markt;
- losse plantitels⁴ brengen we gericht terug;

⁴ Situaties waarin tussen een gemeente en grondeigenaar geen contract bestaat. In de praktijk: kleinere kavels met hier en daar een bouwtitel.

- alle initiatiefnemers schrijven we ook aan middels een tweejaarlijkse actieve aanschrijving, de eerste in 2014 (zie later).

Instrumenten die we hiervoor inzetten

10. Actieve aanschrijving

Alle initiatiefnemers van nieuwe woningbouwplannen schrijven we actief aan. De aanschrijfactie zal periodiek, elke twee jaar plaatsvinden zodat de werkwijze verankerd wordt en tot resultaat gecontinueerd wordt. Daartoe maakt de ambtelijke projectgroep in 2014 een plan van aanpak.

11. Doorlichten en optimaliseren plancapaciteit

We lichten plannen door op kwaliteit. Hiertoe gebruiken we het kwaliteitskader (zie eerder, bij kernthema 3).

Zo zien we of optimalisatie mogelijk of nodig is in programma, fasering of doelgroepfocus. Per plan rolt hieruit een oordeel:

- aantrekkelijk, geen optimalisatie nodig;
- beperkt aantrekkelijk, optimalisatie wenselijk en mogelijk;
- beperkt aantrekkelijk, optimalisatie wenselijk maar geen mogelijkheden.

Vervolgens gaan we het gesprek aan met initiatiefnemers van zachte en harde plannen, waarbij optimalisatie nodig of wenselijk is. We nemen naast kwaliteit in de gesprekken ook mee: planologisch juridische kaders, status en exploitatie.

12. Nota wegbestemmen van plantitels

We trekken samen op in een 'ontstem' actie voor ongewenste bouwtitels. De drie gemeenten gaan elk los van elkaar aan de slag met het ontstemmen of wegbestemmen van plantitels. Kennis en ervaring wordt wel gedeeld.

Toelichting: schrappen van plantitels zonder planschade, kan dat?

Recente bevindingen van prof. dr. Ir. Arjan Bregman (Instituut voor Bouwrecht) geven aan hoe planschade te voorkomen.

Wanneer planschade bij wegbestemmen bouwtitels?

- directe bouwtitels (gedetailleerde bestemmingen of globale eindplannen): planschade;
- indirecte bouwtitels (uit te werken bestemmingen): planschade (uitwerkingsplicht);
- voorwaardelijke bouwtitels (na gebruik wijzigingsbevoegdheid): geen planschade.

Cruciaal ter vermijding van planschade is het creëren van risicoaanvaarding ('stilzitten') en voorzienbaarheid. Eenvoudig

gezegd: kon de betrokken eigenaar van de ontwikkelingsrechten herbestemming zien aankomen en had deze voldoende tijd om op basis van het vigerende plan te handelen? Wat dus niet kan: rauwelijks wegbestemmen. Hiervoor kunnen gemeenten het volgende stappenplan hanteren:

- stap 1: stel gemeente- of regiobreed een Krimprnota of een Woon- en Leefbaarheidsplan op. Het moet een nota met een herkenbare naam zijn waarin concrete stappen staan over het wegbestemmen of ontstemmen. Het moet voor betrokkenen helder zijn waar dit allemaal kan gebeuren;
- stap 2: breng een ontwerpbestemmingsplan in procedure waarin staat dat wegbestemmen of ontstemmen staat benoemd door middel van een wijzigingsbesluit.

Neem circa een jaar de tijd om voornemens beleidsmatig en publiekrechtelijk te verankeren om zo maximale voorzienigheid te creëren. Dit is vooral relevant voor situaties waarin tussen een gemeente en grondeigenaar geen contract bestaat. In de praktijk: kleinere kavels met hier en daar een bouwtitel. Zet in op maatwerk in bestaande contracten en voor grotere bouwlocaties afhankelijk van aard en inhoud van het gesloten contract.

We geven woningbouw in bestaand bebouwd gebied en leegstaande (of leegkomende) gebouwen prioriteit

Om leegstand en verpaupering van (beeldbepalende of monumentale) gebouwen zoals voormalige schoolgebouwen, kerken en ruimten boven winkels te voorkomen blijft ruimte om deze tot woning(en) te transformeren bovenop het afgesproken netto regionaal plafond (zie eerder). Dit is helemaal in de lijn met de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Om projecten op gang te brengen richt de regio Zeeuws-Vlaanderen zich vooral op het leveren van maatwerk, het waar mogelijk wegnemen van belemmeringen en het opzoeken en benutten van kansen in de markt. Hier gaan we maximaal medewerking aan verlenen: vastgoedeigenaren informeren over de mogelijkheden binnen de huidige planologisch-juridische kaders, samen rekenen en tekenen aan de mogelijkheden voor herbestemming. Dit vult elke gemeente zelf nader in.

Voorbeeld: lokaal stimuleringsbeleid woningbouw

Voorbeelden waaraan men kan denken zijn:

- verbeteren van interne processen en besluitvorming (binnen X dagen reactie op initiatief);
- versnellingstafels of inloopavonden om initiatiefnemers die met hun plan niet verder komen te ondersteunen en weer op gang proberen te brengen;
- pilots voor welstandsvrij of 'regelvrij' bouwen;
- tijdelijke functieverandering planologisch-juridisch mogelijk maken;
- versoepeling van bouwregels;
- versoepeling van bestemmingsplan;
- (C)PO toestaan;
- projectfinancieringen op maat.

Afspraken:

- de regio brengt geen nieuwe woningbouwplannen in planologische procedure buiten bestaand bebouwd gebied, zoals geformuleerd in het provinciaal Omgevingsplan 2012-2018 tenzij er sprake is van een knelgeval. Daarbij dient sprake te zijn van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in lijn met de 'rood voor rood'- en 'ruimte voor ruimte'-regelingen en beleid rondom nieuwe landgoederen en buitenplaatsen. Verder gaat het om maximaal 10 woningen, die wel meetellen in de aantallen van het netto plafond, zoals afgesproken in de 'Regionale woningmarktafspraken voor Zeeuws-Vlaanderen' (zie bijlage B);

- om leegstand en verpaupering van (beeldbepalende of monumentale) gebouwen te voorkomen blijft ruimte om deze tot woning(en) te transformeren bovenop het afgesproken regionaal netto plafond.

Instrumenten die we hiervoor inzetten

Geen.

4.2 Proces en status

De regionale woonvisie wordt elk jaar geagendeerd en besproken in het bestuurlijk Platform Wonen. De afspraken en acties worden geëvalueerd en indien nodig geactualiseerd en herijkt. Vervolgens wordt een en ander ter kennisname en – indien nodig voorzien van een advies tot bijstelling of aanscherping – ter vaststelling aan de colleges van B&W voorgelegd. Medio 2015 is er een eerste ijkmoment. Eventuele afwijking tussentijds wordt geagendeerd in het bestuurlijk Platform Wonen.

4.3 Uitvoeringsprogramma 2014 en 2015

De regionale afspraken zoals hiervoor genoemd zijn een eerste stap voor regio Zeeuws-Vlaanderen om de woningmarkt te verbeteren en een betere balans in vraag en aanbod van nieuwbouwplannen te realiseren.

In deze paragraaf volgt het uitvoeringsprogramma voor de eerste twee jaar: 2014 en 2015. De afspraken en acties worden nader uitgewerkt in een werkplanning door de ambtelijke regionale werkgroep Wonen.

Voor acties worden project- en prestatiecontracten afgesloten tussen de trekkers vanuit de regio Zeeuws-Vlaanderen. De trekker is verantwoordelijk voor terugkoppeling met de achterban.

Voor de financiering is vooralsnog uitgegaan van uitwerking en uitvoering van afspraken en acties binnen de ambtelijke capaciteit, met uitzondering van ondersteuning van Upgrade i.o.

De financiering is exclusief eventuele out-of-pocketkosten voor externe communicatie, kosten voor inkoop datamateriaal en bijvoorbeeld de bouw van een ondersteunende applicatie in het geval van monitoring indien nodig.

Dit betekent evenwel, dat voor de uitvoering in 2014 en 2015 geen extra gelden worden gereserveerd anders dan procesgeld uitgedrukt in ambtelijke uren.

Op lokaal niveau zijn uiteraard wel middelen gereserveerd voor de uitvoering van woningmarktbeleid: eenmalig dan wel langjarige investeringen (denk aan middelen voor stads- en dorpsvernieuwing, specifieke subsidies, investeringsfonds e.d. of losse acties en projecten).

Tabel: financieel kader gemeentelijk woonbeleid

gemeente	eenmalig	meerjarig
Hulst	2012: € 1.400.000 2013: € 1.500.000 2014: € 1.400.000	stads- en dorpsvernieuwing: 2012: € 142.000 2013: € 140.000 2014: € 207.000 2015: € 300.000
Sluis	2013: € 921.000	2014 e.v. nog niet bekend <ul style="list-style-type: none"> • pilot Aantrekkelijk Oostburg, kosten begroot op € 10 miljoen • ISV-project 'Haven Aardenburg', bijdrage: € 1.152.200
Terneuzen (2012-2016)	€ 574.000 ISV III subsidie voor specifiek project: € 2.232.248	€ 3.130.000 namelijk: <ul style="list-style-type: none"> • divers: € 180.000 • overig ISV uit Investeringsprogramma 2009: € 250.000 • stads- en dorpsvernieuwing: 2010-2011: € 450.000 2012: € 450.000 2013-2016: € 1.800.000

Toelichting: in de gemeente Sluis loopt een pilot in het kader van het omgaan met krimp, het project 'Aantrekkelijk Oostburg'. De kosten hiervan zijn begroot op € 10 miljoen. Daarnaast investeert Woongoed Zeeuws-Vlaanderen in het kader van dit project ook nog eens € 10 miljoen.

Overige middelen voor de uitvoering van woningmarktbeleid:

- SVN: door particulieren kan een beroep worden gedaan op de stimuleringslening duurzame particuliere woningverbetering van het SVN. Het gaat om een laagrentende lening (1%) voor de in de verordening genoemde werkzaamheden;
- PIW: subsidieregeling Provinciale Impuls Wonen van de provincie Zeeland. Voor heel Zeeland is voor minimaal de komende vier jaar jaarlijks een bedrag van € 3,5 mln. beschikbaar;
- Energieakkoord voor duurzame groei: regelingen in ontwikkeling. Zo komt er een landelijk revolverend fonds voor energiebesparing in de bebouwde omgeving van zo'n € 600 mln. en richt zich op eigenaar-bewoners. Het Rijk stelt tevens € 400 mln. beschikbaar voor de partijen van het Convenant Energiebesparing Huursector, doelgroep corporaties en particuliere verhuurders, om voor hun woningen energielabel B resp. label C te halen in 2020.

strategie	acties 2014-2015	trekker	investering (€)	looptijd
kernthema 1 herstructurering van woning en woonomgeving				
we vullen de herstructurering- en sloopopgave nader in	<ul style="list-style-type: none"> bepalen sloop- en herstructureringsopgave en ambitie sociale huurwoningvoorraad richting 2040 idem koopwoningvoorraad 	ambtelijke werkgroep VHV en corporaties	ambtelijke capaciteit (uren)	2014
we maken regionale prestatieafspraken met corporaties	<ul style="list-style-type: none"> uitwerking en start nieuwe prestatieafspraken met Woongoed Zeeuws-Vlaanderen, Clavis en Woonstichting Hulst 	ambtelijke werkgroep VHV en corporaties	ambtelijke capaciteit (uren)	2014
we verkennen de mogelijkheden voor fondsvorming op termijn	<ul style="list-style-type: none"> verkenning fondsvorming verkenning mogelijkheden andere ruimtelijk-financiële instrumenten uit de toolbox 	ambtelijke werkgroep VHV	ambtelijke capaciteit (uren)	loopt
we introduceren de 'nul euro' aanpak in kwetsbare wijken				
kernthema 2 aanpak bestaande particuliere woningvoorraad				
we pakken de bestaande, particuliere woningvoorraad aan	<ul style="list-style-type: none"> opstellen plan van aanpak voor coaching particuliere woningeigenaar doorlichten bestaande subsidieregelingen voor verbetering woning en omgeving 	ambtelijke werkgroep VHV	in dit stadium: alleen ambtelijke capaciteit (uren)	2014-2015

strategie	acties 2014-2015	trekker	investering (€)	looptijd
kernthema 3 kwaliteit staat voorop				
we sturen aan op kwaliteit in de nieuwbouw met een kwaliteitskader	<ul style="list-style-type: none"> • uitwerking kwaliteitskader 	ambtelijke werkgroep VHV	ambtelijke capaciteit (uren)	2014-2015
we zetten actief in op wonen en zorg met onze partners in het veld				
kernthema 4 kansen grijpen				
we belonen goede initiatieven, bottom-up uit de markt	<ul style="list-style-type: none"> • verder gaan met en uitbouw KLUS 	ambtelijke werkgroep VHV	ambtelijke capaciteit (uren)	loopt
	<ul style="list-style-type: none"> • verder gaan met Upgrade i.o. 	Upgrade	nb	loopt
aantrekken nieuwe vestigers: Belgen, studenten en MOE-landers				
kernthema 5 naar een realistische woningbouwproductie				
we werken aan een betere balans	<ul style="list-style-type: none"> • uitvoering regionale woningmarktafspraken • uitwerking en uitvoering woningmarktmonitor en migratiemeter 	ambtelijke werkgroep VHV	ambtelijke capaciteit (uren)	loopt 2014-2015
we brengen (gericht) ongebruikte harde plancapaciteit terug	<ul style="list-style-type: none"> • doorlichten en optimaliseren plancapaciteit • uitwerking en uitvoering actieve aanschrijving • uitwerking en uitvoering wegbestemmen van plantitels 	ambtelijke werkgroep VHV	ambtelijke capaciteit (uren) (uitgangspunt: geen planschadekost)	2014-2015
we geven woningbouw in bestaand bebouwd gebied en leegstaande (of leegkomende) gebouwen prioriteit				

BEGRIPPEN

AWBZ

De Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ) betaalt de langdurige zorg voor ouderen, chronisch zieken en gehandicapten.

Beschermd wonen

Individuele, gedeconcentreerde maar niet-zelfstandige wooneenheden, met 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht, gemeenschappelijke ruimte en zorgruimte. Voorbeeld: kleine geclusterde woonvormen voor dementerende ouderen.

(C)PO

(Collectief) particulier opdrachtgeverschap.

Doorstromer

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

Extramuralisering

De maatschappelijke tendens om wonen in zorginstellingen (intramuraal) zoveel mogelijk te vervangen door wonen in zelfstandige woningen, waarin zorg wordt verleend.

Huishouden

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

Huurprijsgrenzen (prijspeil 2014)

- kwaliteitskortingsgrens, maximale huurgrens <23 jaar: € 389,05
- aftoppingsgrens 1- en 2-personen: € 556,82
- aftoppingsgrens 3-personen of meer: € 596,75
- maximale huurprijsgrens huurtoeslag € 699,48

Intramuraal wonen

Het traditionele verzorgings- en verpleeghuis waar wonen en zorg niet gescheiden zijn en waar zorg, toezicht, welzijn, dienstverlening, maar ook behandeling en (intensieve) verpleging in een integraal pakket worden aangeboden samen met verblijf.

Kernvoorraad

De kernvoorraad betreft de voorraad huurwoningen van de woningcorporaties met een zodanige huurprijs dat deze woningen geschikt zijn voor de primaire doelgroep.

Kwetsbare woningen

Kwetsbaar zijn buurten met grote concentratie van woningen van relatief lage kwaliteit waar bij afwezigheid van maatregelen verwacht wordt dat de leegstand n de daarmee gepaard gaande leefbaarheidproblemen zich primair zullen concentreren. Indeling op basis van informatie van gemeente Hulst, Terneuzen en Sluis en tenminste 50% van de woningen WOZ-waarde onder kwetsbaarheidsgrens: Hulst <€ 130.000, Sluis <€ 110.000 en Terneuzen <€ 100.000.

Levensloopgeschied

Woningen die in hun ontwerp bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.

Nultredenwoning

Woningen die zonder trappen van buiten af bereikbaar zijn en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten'(keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.

Seniorenwoning

Woning specifiek bedoeld voor senioren. Vergelijk: nultredenwoning.

Verzorgd wonen

Dit zijn zelfstandige woningen in een complex, waarbij de zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar is.

Wmo

Wet Maatschappelijke Ondersteuning: regelt een samenhangend aanbod van zorg- en welzijnsvoorzieningen die gemeenten verstrekken aan mensen die zorg nodig hebben, bijvoorbeeld huishoudelijke verzorging, woningaanpassingen of vervoer naar dagactiviteiten gericht op het bevorderen van maatschappelijke participatie en civil society. De wet vervangt de Wet voorzieningen gehandicapten (Wvg), de Welzijnswet en delen van de AWBZ; ingevoerd op 01-01-2007.

Woningmarktsectoren

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

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

	goedkoop	betaalbaar	duur
huur	sociaal	sociaal	vrij
koop	sociaal	vrij	vrij

Woonmilieus

Aan elke 4-cijferige postcodewijk is een woonmilieutyping toegekend. De typologie is gebaseerd op een aantal dimensies, te weten: a) dichtheid, b) bereikbaarheid, c) functiemenging, d) kwaliteit bebouwing. De woonmilieutypologie is gemaakt op basis van objectieve gegevens. De woonmilieus zijn:

- centrumstedelijk: (historische) binnensteden, nieuwe stedelijke centra, centra van nieuwe steden. Essentie: centrale ligging, relatief hoge woondichtheid, functiemenging;
- buitencentrum: rond het centrum gelegen compact en monofunctioneel woonmilieu. Vooroorlogse etage, vooroorlogse grondgebonden, vooroorlogse herenhuizen, vooroorlogse tuindorpen, naoorlogse

etage, naoorlogse grondgebonden. Essentie: de stadswijk;

- groenstedelijk: monofunctioneel woonmilieu dat ruim en groen van opzet is in grotere gemeenten. De uitbreiding aan de stad, groiekernen en actuele uitleg vallen hieronder. Essentie: huis met een tuin.
- centrum dorps: historische kernen, nieuwe kernen. Essentie: multifunctionele centra in kleinere kernen;
- landelijk wonen: lage bebouwingsdichtheid in een overwegend groengebied met relatief weinig voorzieningen. Villawijken, wonen in het landschap, landgoederen.

WoON2012

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

BRONNEN

- CBS (2013), Statline, diverse cijfers.
- CFV (2012), Regiorapportage Zuid-Zeeland.
- EIB (2013), MKBA Zeeuws-Vlaanderen.
- Gemeente Hulst, diverse beleidsstukken.
- Gemeente Sluis, diverse beleidsstukken.
- Gemeente Terneuzen, diverse beleidsstukken.
- Ministerie BZK/CBS (2012), Woononderzoek Nederland 2012 (WoON).
- Omala (2011), Megatrends (auteurs: Adjiedj Bakas en Eric Rijnders).
- PBL (2011), Nederland in 2040.
- Provincie Zeeland (2012), Provinciale Bevolkings- en Huishoudenprognose.
- Regio Zeeuws-Vlaanderen (2013), Regionale woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen (instemming colleges van B&W op 16 juli 2013).
- Scoop (2012), Zeeuwse verhuisatlas.
- Stec Groep (2012), in opdracht van provincie Zeeland, Regionale woningmarktverkenning Zeeuws-Vlaanderen.

www.aedes.nl

www.cbs.nl

www.cfv.nl

www.monitornieuwewoningen.nl

www.nl2040.nl

www.rijksoverheid.nl

www.syswov.datawonen.nl

www.woningmarkt cijfers.nl

Bijlage A Toolbox ruimtelijk-financiële instrumenten

In deze bijlage vindt u een gereedschapskist met kansrijke, nieuwe ruimtelijk-financiële arrangementen om de kwaliteitsopgave op de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt succesvol aan te pakken. Het gaat om een toolbox: in de strategie zijn enkele instrumenten hieruit gebruikt. Andere instrumenten zijn mogelijk kansrijk in te zetten op middellange of lange termijn.

Bij selectie van de instrumenten hierna is zoveel mogelijk rekening gehouden met de volgende criteria:

- praktisch toepasbaar in regio Zeeuws-Vlaanderen;
- positieve insteek: stimuleren, faciliteren en de markt een steuntje in de rug bieden;
- betrekkelijk eenvoudige implementatie en financieel-juridisch kader;
- focus op bestaande woningvoorraad, ook particulier;
- andere financiering, dan puur subsidiëring;
- olievlekwerking.

Verder passen de arrangementen bij de sturingsfilosofie van regio Zeeuws-Vlaanderen. Ze moeten:

- de markt niet verstoren, maar zodanig structureren dat deze beter fungeert;
- een betere samenhang aanbrengen tussen de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw in regio Zeeuws-Vlaanderen;
- substantieel bijdragen aan een kwalitatieve opwaardering van de Zeeuws-Vlaamse woningvoorraad;
- dynamiek op de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt zien te vergroten.

En ze moeten recht doen aan de typisch Zeeuws-Vlaamse situatie:

- krimp;
- een groot aantal (kleine) kernen, veel landelijk gebied;
- relatief hoge leegstand (6%), hoofdpijnplekken met verkrotting en verloedering. Incidenteel en op wijkniveau;
- instroom van Belgen.

De arrangementen zijn onafhankelijk van elkaar toe te passen, maar daarnaast ook gecombineerd toepasbaar. Dat leidt tot synergie-effecten.

De kracht zit in een regionale toepassing. Het gaat dan niet om het generiek uitrollen van arrangementen over

heel Zeeuws-Vlaanderen, maar vanuit een regionaal perspectief selecteren van specifieke woningtypen, wijken en kernen waar het vliegwieleffect bij implementatie het grootst is.

Daarnaast gaat het om de twee bestaande, lopende arrangementen KLUS en Upgrade i.o.

1. Coaching particuliere woningeigenaar

Wat is het?

Het instrument is gericht op verbetering van de bestaande particuliere (permanent bewoonde) woningvoorraad. Doelgroep: individuele particulieren, een straat, wijk of vereniging van particulieren. Het gaat erom woningeigenaren te stimuleren om investeringen te doen die de duurzaamheid, courantheid en waardevastheid van hun woningen verbetert. Courantheid kan markttechnisch zijn, levensloopflexibel maken, energiezuinig of anderszins. Het gaat daarnaast om het vergroten van bewustzijn bij woningeigenaren over de toekomst, waar ze dat de laatste tientallen jaren niet hoefden te doen.

Het gaat nadrukkelijk om bewustwording, marktgerichte stimulering ('verleiden') en de juiste, fysieke investeringen door eigenaren zelf.

Partners in het veld – bouwers, aannemers, ontwikkelaars, woningcorporaties, zorgverleners, banken, beleggers, bewonersorganisaties – worden daarbij nauw betrokken. Idealiter worden met aannemers, installateurs en lokale banken package deals ontwikkeld en aangeboden.

Het gaat om slim coachen en begeleiden: vergroten kennis en bewustwording door trainingen, keukentafelgesprekken, rekenvoorbeelden.

Overweging is ook laagrentende leningen of garantstellingen te verlenen, waarbij investeringen na bepaalde tijd in de gemeentekas terugvloeien en opnieuw ingezet kunnen worden. Op die manier kan met een bepaald budget een grote doelgroep geholpen worden.

In te zetten in die wijken en kernen waar het effect het grootst is. Proceskosten door de drie gemeenten zelf bekostigd aangevuld met een nader te bepalen jaarlijkse storting (die ook per gemeente kan verschillen, afhankelijk van waar het instrument wordt uitgerold). Een dergelijke regeling kan mogelijk ook ondersteund en gevoed worden vanuit het PIW.

Randvoorwaarden

Visie op de ambities in de bestaande voorraad, als kader. Om dit instrument vanuit een regionaal perspectief strategisch en select in te zetten is nodig: labelling wijken (sloop, renovatie, uitpenden huur, consolidatie) en kernenscan op toekomstpotentie. Het gaat erom dat u op voorhand komt tot prioriteiten. Het voorkomt dat u gedwongen wordt te investeren in plekken die kansarm zijn en waar u liever een 'zacht afscheid' van had genomen of andersoortige invulling had gezien.

Impact op de transitieopgave is afhankelijk van de bereidheid van particuliere eigenaren om mee te willen werken en te investeren in hun woningbezit.

Deze aanpak kan aanvullend zijn op de instrumenten KLUS en Upgrade i.o.

Beoogd resultaat

Een behoorlijk deel van de Zeeuws-Vlaamse woningvoorraad is verouderd. Een relatief groot deel, vooral in West Zeeuws-Vlaanderen, bestaat uit wederopbouwoningen die met goedkope en slechte materialen gebouwd zijn. Vooral hier, maar ook in andere bouwperiodes, valt door duurzame renovatie een wereld te winnen.

De huidige, hoge vergrijzing die Zeeuws-Vlaanderen kenmerkt en de komende decennia doorzet, noopt daarnaast tot afstemmen van de woningvoorraad op een veranderende bevolkingssamenstelling. Levensloopbestendige woningen zijn dan ook gewenst.

Verder:

- Het terugdringen van waardedaling, waardebehoud of zelfs waardevermeerdering. De huidige eigenaar profiteert hier nu van qua wooncomfort, maar ook bij verkoop in de toekomst. Daarnaast kan ook leegstand en verloedering in wijken en kernen met veel particulier bezit worden tegengegaan.
- Effectief middelen inzetten, maximale resultaten bereiken, niet de verkeerde prikkels geven en betrokken blijven. In die zin revoluerend, dat 1 euro investering in kennis en bewustwording moet leiden tot een vliegwieleffect maal 10 in woningen.
- Dient ook een breder doel: het moet de dynamiek op de markt vergroten, leiden tot meer transacties en herstructureringsactiviteiten.
- In regio Achterhoek en gemeente Nederweert wordt momenteel gewerkt aan het opzetten van zo'n aanpak.

2. Inkoopregeling onderhoudspakket particulieren

Wat is het?

Corporaties dragen traditioneel zorg voor zowel het beheer als het onderhoud van het eigen woningbezit. Door het dikwijls grote woningbezit van corporaties ontstaan schaalvoordelen. Onderhoudsdiensten zijn

geprofessionaliseerd en verlopen efficiënter dan onderhoud bij particulier bezit. Echter, evenals in de rest van Nederland, neemt corporatiebezit af in Zeeuws-Vlaanderen door uitponding. Dit gaat ten nadele van de efficiëntie. Het mes snijdt aan twee kanten: particuliere woningbezitters kunnen, al dan niet zelfstandig of verenigd in een VvE een onderhoudspakket inkopen. Bij uit te ponden woningen kan een meerjarig 'onderhoudscontract' in de verkoopprijs worden meegenomen. Een soortgelijk pakket is denkbaar voor andere eigenaren/bezitters van niet-uitgeponte woningen. Maar dit kan ook door enkele woningen ('buurman business case') en via een straatarrangement.

Er is een belangrijke rol weggelegd voor de drie corporaties die actief zijn in Zeeuws-Vlaanderen. Woongoed Zeeuws-Vlaanderen (hele regio), Clavis (gemeente Terneuzen) en Woningstichting Hulst (gemeente Hulst).

Randvoorwaarden

Kernen en wijken die mogelijk in aanmerking komen worden samen met de corporaties gedefinieerd. Gedacht kan worden aan kleine kernen, kwijnende wijken waaraan onderhoud een blijvende impuls kan geven.

Beoogd resultaat

Deze aanpak is aanvullend op coaching van de particuliere woningeigenaar en de instrumenten KLUS en Upgrade i.o.

3. Wijkmeester

Wat is het?

In feite een 'huismeester voor de wijk'. Net als een traditionele huismeester in complexen is de rol van de wijkmeester: voelsprietten hebben voor wat leeft in de wijk, vroegtijdig signaleren van knelpunten in openbare ruimte en vervolgens organiseren van oplossingen met lokale overheden, bewoners aanspreken op klein onderhoud aan gevel en erf, zwerfafval en dergelijke op de private kavels volgens de 'nul euro' aanpak: bewoners (sociale huurders) organiseren en betalen zelf voor de oplossing, de wijkmeester denkt mee en ondersteunt waar nodig.

Randvoorwaarden

De wijkmeester kan ook een dubbelfunctie zijn van een corporatiemedewerker en medewerker groen of openbare ruimte of handhaving vanuit elk van de drie gemeenten Hulst, Sluis en Terneuzen.

Beoogd resultaat

Investeringen in openbare ruimte verknopen aan investeringen in (sociale) woningen door corporaties en verbetering van beeldkwaliteit van erven en gevels van woningen door bewoners zelf.

4. Transformatietip

Wat is het?

Regeling die aanpak van leegstaande of verpauperde beeldbepalende of monumentale gebouwen zoals voormalige schoolgebouwen, kerken en ruimten boven winkels moet aanzwengelen. Hieruit kunnen private initiatiefnemers een stimuleringssubsidie krijgen, die een slinger moet geven aan bottom-up innovaties en initiatieven uit de markt.

Het kan gaan om (kleinere) planvormingssubsidies, maar ook om uitvoeringsgeld.

Doelgroep: individuele particulieren, aannemers, bouwers en particuliere eigenaren van woningen, rijtjes of kleine complexen.

Randvoorwaarden

De regeling kan middels een nader te bepalen jaarlijkse storting (die ook per gemeente kan verschillen) of gevoed kan worden vanuit het PIW.

Alleen vooraf aangewezen gebieden komen in aanmerking. Bijvoorbeeld: centrum Terneuzen, Sluis en Hulst, inclusief ringstraten, of kern X en Y.

Andere aanvullende randvoorwaarden zijn mogelijk:

- transitie tot woningen voor specifieke doelgroepen (starters, arbeidsmigranten, et cetera);
- alleen woningen met een woningwaarde tot bijvoorbeeld € X (vanwege terugbrengen overschot goedkope huur- en koopwoningen);
- et cetera.

Beoogd resultaat

Behoud en kwaliteitsverbetering monumentale en beeldbepalende gebouwen in regio Zeeuws-Vlaanderen. Goede initiatieven uit de markt belonen.

5. Sloopcheque

Wat is het?

Een regeling voor het stimuleren van sloop dan wel samenvoeging van bestaande woningen. Het kan gaan om (kleinere) planvormingssubsidies, maar ook om uitvoeringsgeld.

Regeling die sloop, vermindering en samenvoeging van bestaande woningen moet aanzwengelen. Hieruit kunnen private initiatiefnemers een stimuleringssubsidie krijgen, die een slinger moet geven aan bottom-up innovaties en initiatieven uit de markt.

Doelgroep: individuele particulieren, aannemers, bouwers en particuliere eigenaren van woningen, rijtjes of kleine complexen.

Randvoorwaarden

De regeling kan middels een nader te bepalen jaarlijkse storting (die ook per gemeente kan verschillen) of gevoed worden bijvoorbeeld vanuit het PIW.

Voor meer financiële slagkracht kan voeding ook via een bijdrage vanuit de nieuwbouw. Ook ontwikkelende partijen hebben immers belang bij (meer) schaarste op de markt door incurante woningen te onttrekken aan de voorraad.

Randvoorwaarden kunnen zijn:

- alleen woningen met een woningwaarde tot bijvoorbeeld € X (vanwege terugbrengen overschot goedkope huur- en koopwoningen);
- woningen bouwjaar 1945-1970;
- et cetera.

Toelichting: stap verder is koppeling sloop aan nieuwbouw

Een andere mogelijke toepassing binnen de regio Zeeuws-Vlaanderen is bij de sloop van een woning de bouw van een nieuwe woning toe te staan. Hierbij is de koppeling van sloop-nieuwbouw veel directer. Deze vorm van een sloopfonds wordt momenteel in de vorm van een pilot toegepast in de provincie Limburg. De slooprechten van voor sloop genomineerde woningen worden door ontwikkelende partijen tegen een vast bedrag (€ 20.000) opgekocht en uitgeruild tegen

ontwikkelrechten. Naast een markt in ontwikkelrechten wordt er zo een markt in slooprechten gecreëerd. Doordat tegenover elke toevoeging een onttrekking aan de woningvoorraad staat blijft de woningmarkt kwantitatief in balans. Wel moet men waken voor het ontmoedigen van nieuwbouw. In een zeer ontspannen markt als Zeeuws-Vlaanderen is de verdien capaciteit beperkter dan elders. Een aanvullende afdracht moet uiteraard geen drempel worden om gewenste nieuwbouw tegen te houden. Projecten en ontwikkelingen waarvan zeker is dat zij bijdragen aan kwaliteit, kunnen worden vrijgesteld van verplichte afdracht. Denk aan: inbreidingsprojecten, projecten met levensloopbestendige woningen en bij transformatie van bestaande gebouwen (scholen, kerken et cetera in kleine kernen). Ontlasting bij kleine woningbouwinitiatieven (bijvoorbeeld <5 woningen in centrumdorpse milieus) middels compensatieregeling.

Beoogd resultaat

In de regio Zeeuws Vlaanderen staat op dit moment al zo'n 6% van de woningvoorraad leeg. Daarnaast behoort een groot deel van de woningvoorraad tot het kwetsbare segment: woningen die te klein of te verouderd zijn om in de toekomst nog goed verhuurd of verkocht te worden. Door deze woningen uit de markt te halen of duurzaam te laten verbeteren, draagt u bij aan het verhogen van de kwaliteit van de totale woningvoorraad. Daarnaast: positieve prikkel! Mooie initiatieven van onderop uit de markt ondersteunen.

In de MKBA Zeeuws-Vlaanderen (EIB 2013) is becijferd dat er, uitgaande van de provinciale bevolkingsprognose en de ontwikkeling van het aanbod volgens de bestaande plannen, sprake is van een sloopopgave van zo'n 6.300 woningen tot 2040.

6. Versterken geliberaliseerde huurportefeuille Zeeuws-Vlaanderen

Wat is het?

De laatste jaren is een kentering in woonvoorkeuren waarneembaar. Vooral vrijesectorhuur raakt in zwang). Dat geldt ook voor Zeeuws-Vlaanderen, waar bovendien een groot deel van de woningvoorraad in de koopsector zit.

De vraag naar vrijesectorhuur loopt naar verwachting verder op. Redenen:

- Het aandeel kleine huishoudens (1 en 2-persoons) neemt komende jaren verder toe als gevolg van individualisering en vergrijzing.
- Door toenemende mobiliteit in werk en relaties en flexibele arbeidscontracten neemt de vraag naar flexibiliteit en dus huur toe.
- Eigenwoningbezit wordt steeds minder belangrijk, financieringseisen van banken zijn aangescherpt en huur wordt populairder. Er is minder hypotheekafrek mogelijk.
- Middeninkomens vallen door EU-regelgeving deels buiten de (sociale) boot.
- Beleggers kopen steeds meer in, merken we in onze adviespraktijk.
- Meer corporaties hebben geen strategie voor deze doelgroep.

Let wel, in regio's waar de woningmarkt zeer ontspannen is en de prijsdaling van koopwoningen navenant groot, kan ook een situatie ontstaan dat de woonlasten van een koopwoning alsnog (veel) lager liggen dan bij huur. Bovendien zien we niet zozeer kansen voor alle vrijesectorhuur als wel voor specifieke segmenten, zoals net boven de liberalisatiegrens.

Toelichting: doelgroep vrijesectorhuur

Tot voor kort, vooral:

- alleenstaanden en stellen;
- ouderen;
- bij een scheiding;
- niches als expats (short en long stay).

Nu ook nieuwe doelgroepen:

- gezinnen, die erg koopgericht waren;
- middeninkomens;
- tussen twee verhuizingen in;
- zzp'ers, bij geen of onvoldoende mogelijkheden voor een hypotheek.

De huurwoningportefeuille voorziet in kwalitatieve tekorten in de woningmarkt door onderscheidende segmenten in de huur aan te bieden, vooral het middeldure huur en vrijesectorhuur segment. De basis hiervoor zijn de huidige particuliere koopwoningen. Het kan gaan om allerlei opties:

- Corporaties kopen koopwoningen op van executieveilingen voor sale en lease back, of reguliere huur.
- Koopflats worden verworven om tijdelijk te verhuren aan specifieke doelgroepen en op termijn uit de voorraad te nemen (tijdelijke exploitatie).

- Corporaties kopen woningen uit de particuliere markt, deze worden verduurzaamd en daardoor huurrijp gemaakt.
- Geschikte particuliere (leegstaande of aangeboden) koopwoningen kunnen in een fonds worden opgenomen gericht op geliberaliseerd huursegment. Dit woningfonds is bijvoorbeeld een gezamenlijke BV van de drie woningcorporaties in Zeeuws-Vlaanderen dat voor beheer en netwerk gebruik kan maken van de eigen infrastructuur en kanalen.

Het instrument moet verder worden vormgegeven met de woningcorporaties, actief in Zeeuws-Vlaanderen. Bij voorkeur ook verkennen of particuliere en institutionele beleggers zoals MN Services, BPF Bouwinvest, Syntrus, et cetera kunnen worden geïnteresseerd voor investeren in opbouw bezit huurwoningen in regio Zeeuws-Vlaanderen.

Randvoorwaarden

Verkoop en aankoop van woningen is staande praktijk. Rekening moet worden gehouden met een circa 15% waardeverschil leegwaarde/beleggingswaarde bij verkoop aan een op te richten woningfonds.

Dit instrument is goed toepasbaar op de situatie in Zeeuws-Vlaanderen, omdat het zorgt voor een betere doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast kan het instrument helpen bij de verdunningsopgave en zorgt het voor een gezamenlijke aanpak wat meer investeringskracht met zich mee brengt. Wel moeten corporaties genoeg geld hebben om de woningen op te kopen.

Aandachtspunt is de uitpondings- en liberaliseringsopgave van woningcorporaties. Er moet voor gewaakt worden dat niet te veel geliberaliseerde huurwoningen tegelijkertijd tot de woningmarkt toetreden. Gefaseerde toevoeging is wenselijk.

Stappen (ter voorbereiding op uitwerking businesscase met 1, 2, of 3 corporaties):

- Selectie kansrijke PMC's op woningtype, grootte, prijs en bouwkundige staat.
- In beeld brengen praktijkportefeuille: woningen die zich in potentie lenen voor het omkatten naar middeldure huur en vrijesectorhuur.
- Selectie wijken en kernen.
- Resultaat: aankoopbestand, propositie aan corporaties en mogelijk belegger.

Beoogd resultaat

Groot aandeel particuliere koop. Marktontspanning, overvloed en waardedaling maakt deze woningen tot een onaantrekkelijk, moeilijk verkoopbaar product. Tegelijkertijd wel marktruimte in middeldure huur en vrijesectorhuur. Echter de interesse van beleggers in de regio Zeeuws-Vlaanderen is zeer beperkt.

Een geliberaliseerde huurportefeuille vermindert de neveneffecten van onverkoopbare particuliere woningen en brengt de op de Zeeuws-Vlaamse woningmarkt ontstane mismatch in eigendomsverhoudingen weer meer in balans. Huurwoningen zijn structureel minder waard dan koopwoningen. Daarom worden koopwoningen onvoldoende vaak omgekat naar het huursegment.

Aandachtspunt: bij voorkeur koppelen aan duurzaam en levensloopbestendig renoveren en bouwen.

Kenmerkend voor Zeeuws-Vlaanderen is de recente instroom van Belgische woonconsumenten op de woningmarkt. Zij voelen zich in toenemende mate aangetrokken tot de regio vanwege lagere huizenprijzen, rust en ruimte, evenals de goede bereikbaarheid van het Vlaamse achterland. Toch kunnen deze pull-factoren nog beter worden benut. Het ontwikkelen van een geliberaliseerde huurportefeuille kan Belgische woonconsumenten met koudwatervrees verleiden en naar de regio toe halen. Geliberaliseerde huur biedt daarnaast uitkomst voor specifieke doelgroepen: studenten, tijdelijke arbeidsmigranten, waaronder de groeiende groep Midden- en Oost-Europeanen. Een voorbeeld is de opkoop van een of enkele panden in het centrum van Terneuzen door een Vlaamse investeerder die deze op een snelle en eenvoudige manier omkat naar (tijdelijke) huurwoningen voor MOE-landers (Midden- en Oost-Europeanen).

7. Leegstands- en verkrottingsheffing

Wat is het?

Een manier om de negatieve effecten van verkrotting en leegstand tegen te gaan is een leegstands- en verkrottingsheffing. In België (veelvuldig) toegepast. Als stok achter de deur inzetbaar, de heffing heeft een preventie werking. Uitgangspunt moet zijn om interventie te voorkomen. Bijkomend voordeel is dat de gegenereerde inkomsten uit de heffing rechtstreeks geormerkt kunnen worden voor het transitiefonds.

Randvoorwaarden

Hoewel vaker over gesproken – vooral voor wat betreft kantorenleegstand – voor zover bekend nog niet toegepast in Nederland. Vergt juridische afdwingbaarheid en institutionele wijzigingen. Vooral posterieur toepassen, als men er anterieur via KLUS niet uitkomt.

Beoogd resultaat

Gaat een stap verder dan KLUS en de reeds genoemde stimuleringsregelingen en wordt juridisch afgedwongen zodra verkrotting dreigt. Een zwaar instrument dat hoogstens als stok achter de deur dient ingezet te worden.

8. Startersregeling bestaande bouw

Wat is het?

Een mogelijke manier om Impulsplan en Upgrade te koppelen aan de al bestaande startersregeling. De starterslening wordt dan gericht ingezet voor een selecte doelgroep bestaande uit koopstarters.

Van de drie Zeeuws-Vlaamse gemeenten is alleen Sluis aangesloten bij de SVn-starterslening. Terneuzen en Hulst zijn als enige Zeeuwse gemeenten niet aangesloten bij de Starterslening. Wel zijn alle drie de gemeenten aangesloten bij de SVn-Stimuleringsregeling, waarmee woningbezitters een lening kunnen aanvragen voor onderhoud, verduurzaming renovatie of restauratie van de woning.

Beide regelingen bedienen in de regel een andere doelgroep en een ander deel van de woningmarkt.

Focus van de starterslening ligt, zoals de naam aangeeft, op starters op de koopwoningmarkt, veelal in de nieuwbouw, terwijl de stimuleringsregeling zich juist richt op huidige woningbezitters in de bestaande voorraad. Het verweven van beide regelingen tot een product biedt kansen.

Wij zien nog onbenutte kansen in het selectief toepassen van startersleningen in de bestaande voorraad. Vaak wordt verondersteld dat de starter uit is op een nieuwbouwwoning. Echter, in de bestaande voorraad zitten veel potentiële starterswoningen. De starter anno nu is een kritische woonconsument, die op een ontspannen woningmarkt bepaalde eisen stelt aan zijn woning en woonomgeving. De startersregeling kan in de bestaande voorraad worden toegepast om de woning aan te passen aan hedendaagse woonvoorkeuren van de starter: 'opknappkosten'. Dit vereist maatwerk en nadere eisen ten aanzien van het inzetten van de startersregeling.

Randvoorwaarden

Expliciet niet de bedoeling om deze toe te passen op nieuwbouw starterswoningen, aangezien dit concurreert met de bestaande voorraad. Daarin is immers een groot deel betaalbare koop aanwezig. Wij constateren dat de starterslening nu daarvoor veelvuldig wordt toegepast in Nederland, terwijl dit alleen maar voor meer concurrentie met de bestaande voorraad zorgt.

De starterslening in de hier beschreven vorm kan als separaat arrangement ingevoerd worden. Ook koppeling met de eerder genoemde arrangementen en Upgrade i.o. is goed mogelijk.

Beoogd resultaat

Dit instrument is goed toepasbaar op de situatie in de regio Zeeuws-Vlaanderen, omdat het zorgt voor een kwalitatieve verbetering van de bestaande woningvoorraad in brede zin en tegelijkertijd het stimuleren en ondersteunen van starters bij koop van een eerste woning. Het is daarmee ook een instrument dat doorstroming en dynamiek in de huidige markt stimuleert, gegeven de krappe financieringsmogelijkheden voor starters nu en komende jaren. Ook in de regio Zeeuws-Vlaanderen.

9. KrottenLijstUitvoeringsStrategie (KLUS)

Wat is het?



De zogeheten KrottenLijstUitvoerings-Strategie (KLUS) is een project dat reeds is opgezet door de gemeenten in de regio

Zeeuws-Vlaanderen. De drie gemeenten stimuleren private woningeigenaren om hun bestaand vastgoed met een onaantrekkelijke uitstraling op te knappen. De

gemeenten stimuleren de woningeigenaren 'met wortel en stok'. Primair beweegt een 'warme' stimuleringsaanpak (bijvoorbeeld subsidiebijdragen) eigenaren ertoe hun bezit op te knappen. De druk van het aanschrijvingsinstrument fungeert daarnaast als stok achter de deur. Door KLUS worden zowel de pandeigenaren zelf als betrokkenen in de directe omgeving van het verkrotte pand geholpen. Tegelijkertijd profiteren omwonenden en gebruikers van een betere (leef)omgeving en het wegvallen van een negatieve invloed op de waarde van omliggend vastgoed.

Dit arrangement vergt een zeer actieve houding van de overheid: inventarisatie van alle KLUS-locaties, opmaak van een dossier, beheer en maatwerk.

Beoogd resultaat

De eerste ervaringen in Hulst en Terneuzen zijn positief. In zowel Hulst, Sluis als Terneuzen is een tweede inventarisatieronde klaar of vindt thans plaats. Op voorwaarden is gebruik te maken van de Stimuleringslening van SVn en provincie Zeeland. In 2014 wordt gezien of KLUS kan worden uitgebreid.

In Zeeuws Vlaanderen is op enkele plekken de leegstand en/of het achterstallig onderhoud zo groot, dat dit de omgeving negatief beïnvloed. Hierdoor ziet de gehele

omgeving er onverzorgd uit, wat zijn effect heeft op de direct omwonenden.

Met zo'n 70% van de totale woningvoorraad in particulier eigendom lijkt KLUS een geschikte manier om verkrotting aan banden te leggen.

10. Upgrade i.o.

Wat is het?

Het project Upgrade voorziet in de oprichting van een organisatie die, ondersteund door gemeenten, projectontwikkelaars, provincie, banken en corporaties, de kwaliteit van de woningvoorraad in Zeeuws-Vlaanderen verbetert. Dit door het opkopen, slopen, renoveren, samenvoegen, verkopen, in beheer nemen en tijdelijk verhuren van jaarlijks 50 tot 75 woningen. Deze woningen zijn op dit moment 'overtollig' binnen de woningvoorraad omdat deze veelal verkrot of minder aantrekkelijk zijn ten opzichte van de rest van de woningvoorraad.

Upgrade verschilt met KLUS door een grootschaliger aanpak. Verder richt KLUS zich op de onderkant van de woningmarkt en echt incurante objecten. Upgrade pakt ook (matig) courante objecten aan.

Indien Upgrade succesvol blijkt, is het streven een organisatie op te zetten die 20 tot 30 jaar actief op de woningmarkt zal zijn.

Upgrade vergt niet alleen inspanning van de op te zetten organisatie, maar ook afstemming van beleid, draagvlak bij particulieren, overheden en bedrijfsleven en bereidheid om

- ondanks maximalisatie van de terugverdiencapaciteit -
toch een financiële bijdrage te leveren.

Beoogd resultaat

- De regio Zeeuws-Vlaanderen is onlangs begonnen met het opzetten van Upgrade. Er is nog geen ervaring met concrete projecten.
- Binnen de regio dient focus te liggen op bepaalde kernen en gebieden waar Upgrade toegepast wordt of gaat worden.
- Mogelijke toepassing kan op tijdelijke verhuur, verhuur van tweede woningbezit en het opknappen van particulier bezit.

Omdat het noodzakelijk is dat particuliere eigenaren meewerken en omdat het om slechts 50 tot 75 woningen per jaar gaat, zal de impact in eerste instantie beperkt zijn. Over een periode van 20 tot 30 jaar bekeken gaat het daarentegen om een fors aantal woningen.

Bijlage B Regionale woningmarktafspraken Zeeuws- Vlaanderen

Separaat document: regio Zeeuws-Vlaanderen (2013),
Regionale woningmarktafspraken Zeeuws-Vlaanderen
(instemming colleges van B&W op 16 juli 2013).