

stec
groep



Woonvisie gemeente Reimerswaal

Een evenwichtige woningmarkt in leefbare
vitale kernen

Stec Groep aan gemeente Reimerswaal

Esther Geuting
5 maart 2020

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1 Aanleiding	5
1.1 Leeswijzer	6
2 Ontwikkelingen op de woningmarkt	7
2.1 Inleiding	7
2.2 (Middel)lange termijnbehoefte centraal	7
3 Aantrekkelijke nieuwbouw op basis van behoeften	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Woningbouwplanning Reimerswaal	9
3.3 Woningbouw(plannen) in Krabbendijke, Kruiningen	10
3.4 Oostdijk	12
3.4 Ruimte voor woningbouwplannen in Hansweert, Rilland, Waarde en Yerseke	12
3.5 Acties	14
4 Aanpassingen in de bestaande woningvoorraad	15
4.1 Inleiding	15
4.2 Aandacht voor naoorlogse woningbouw	15
4.3 Verschillen in bestaande voorraad tussen de kernen	16
4.4 Acties	18
5 Een toekomstbestendige woningvoorraad	19
5.1 Inleiding	19
5.2 Duurzaamheid stimuleren	19
5.3 Wonen en zorg en langer zelfstandig wonen	21
5.4 Acties	23
6 Wonen in vitale kernen	24
6.1 Inleiding	24
6.2 Mogelijkheden voor starters op de woningmarkt	24
6.3 Opgave in kernvoorraad: doorstroming genereren door meer levensloopbestendige nieuwbouw	25
6.4 Opgave in particuliere voorraad: opplussen van bestaande voorraad en doorstroming genereren door meer levensloopbestendige nieuwbouw	26
6.5 Tijdelijk wonen en huisvesting arbeidsmigranten	27
6.6 Zorgen voor een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen	28
6.7 Acties	28

Bijlage A: Wet- en regelgeving	29
Bijlage B: Woningbouwprogramma	31
Bijlage C: Stimuleringsmaatregelen	32
Bijlage D: Bronnen afbeeldingen	33

Voorwoord

Voor u ligt onze woonvisie 'Een evenwichtige woningmarkt in leefbare en vitale kernen'. Een nogal deftige titel wellicht, vooral omdat de boodschap zo eenvoudig is. Reimerswaal is namelijk een fijne gemeente om in te wonen, wat we graag zo houden en waar mogelijk willen verbeteren. Deze woonvisie bevat de uitgangspunten voor de behandeling van vraagstukken bij woningbouw, de omgang met de bestaande woningvoorraad en verbetering van de kwaliteit van wonen.

De titel 'Een evenwichtige woningmarkt in leefbare en vitale kernen' is niet zomaar gekozen. We hebben te maken met een gezonde woningmarkt. Om deze in alle kernen zo te houden moeten we actief nadenken over de manier waarop we daarnaar het beste handelen. De woonvisie is opgesteld na raadpleging van onze inwoners, de dorpsraden, de woningcorporatie en andere professionele marktpartijen in de woningmarkt. Veel goede suggesties zijn op die manier tot ons gekomen en die hebben we verwerkt in deze woonvisie.

We besteden aandacht aan de te verwachten uitdagingen en kansen voor de komende jaren. Daar wordt op ingespeeld met de beleidsmatige uitgangspunten van deze woonvisie. Er is aandacht voor kwantitatieve vraagstukken, maar ook voor de kwaliteit van nieuwbouw en de verbetering van de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad. Daarnaast houden we rekening met de veranderende samenstelling van huishoudens en demografische ontwikkeling, zorgbehoefte, duurzaamheid en energietransitie, nieuwe wet- en regelgeving en betaalbaarheid.

De focus ligt op kwaliteit en het denken in kansen: alleen cijfers zeggen niets. We gaan uit van de kracht van de Reimerswaalse dorpen: aantrekkelijke woningen in een rustige, veilige en groene omgeving, met voldoende recreatiemogelijkheden, voorzieningen en werkgelegenheid binnen handbereik.

Eerder is de regionale woonvisie van De Bevelanden vastgesteld. Onze gemeentelijke woonvisie sluit aan bij de ambities die we daarin als regio hebben vastgelegd. In het bijzonder de ambitie dat de belangen van de gemeenten zo op elkaar worden afgestemd dat de woningmarkt erdoor wordt versterkt. Om recht te doen aan die ambitie moeten we ook als gemeente actief op zoek gaan naar de mogelijkheden tot verbetering van de kwaliteit van ons woningaanbod.

Met een woonvisie alleen is deze taak niet volbracht. Het legt voor de komende jaren de uitgangspunten voor onze wijze van omgang met onze woningvoorraad vast, maar uiteindelijk dienen deze punten vertaald te worden naar de concrete handelingen die in het veld worden verricht. De woonvisie is onze leidraad. Dit is een uitnodiging aan onze inwoners, woningcorporaties, ontwikkelaars, investeerders, zorginstellingen en andere belangrijke partijen op de woningmarkt om de uitgangspunten van deze woonvisie te omarmen en met z'n allen bij te dragen aan een evenwichtige woningmarkt in leefbare en vitale kernen in onze mooie gemeente Reimerswaal.

J.P. (Jaap) Sinke
Wethouder Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

1 Aanleiding

De woningmarkt is de afgelopen paar jaar weer flink aangetrokken. Woningen worden sneller verkocht, koopprijzen stijgen en het woningaanbod daalt. We vinden het belangrijk om te zorgen voor een woningproductie die gelijke tred houdt met demografische ontwikkelingen. En van belang is dat we in woningtypen en prijssegmenten vraaggericht zijn voor al onze inwoners: starters, doorstarters, jonge en oudere gezinnen, kleine huishoudens en grote gezinnen, ouderen, en iedereen met een zorgvraag. Inwoners stimuleren we ook aan de slag te gaan met hun huidige woning.

Reimerswaal bestaat uit 7 verschillende kernen, ieder met zijn eigen woningbehoefte. Vandaar dat we in deze woonvisie daar sterk rekening mee houden. Uit onderzoek blijkt dat de omvang en kwaliteit van de huidige woningvoorraad niet volledig aansluit op de toekomstige woningbehoefte. Door nu met aandacht te kijken naar de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte en heldere keuzes te maken in het verdelen van nieuwbouwmogelijkheden en in de aanpak van de bestaande woningvoorraad kunnen eventuele problemen worden voorkomen.

Onze woonvisie is een uitnodiging voor onze inwoners en woonpartners om concrete projecten te realiseren. We kiezen er bewust voor beleid niet tot achter de komma te formuleren, omdat we per situatie ruimte willen bieden aan de wensen en eisen en creativiteit van onze woningmarktpartners en onze inwoners. We houden ruimte voor goede initiatieven in de nieuwbouw van woningen, maar ook in de bestaande voorraad (transformatie, herontwikkeling, verduurzaming). Deze insteek in de woonvisie past bij de Woningwet (2015). Daarin vormt de woonvisie mede de basis voor het opstellen van jaarlijkse prestatieafspraken met Beveland Wonen, de in Reimerswaal actieve woningcorporatie.

Ook vormt de woonvisie een afwegingskader voor nieuwe woningbouwplannen, aansluitend op de Ladder voor duurzame verstedelijking en de regionale afspraken zoals deze staan opgenomen in de Woonvisie De Bevelanden 2019-2023. De Ladder maakt het noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen, uitgaande van de relevante (regionale) marktregio. In de regionale woonvisie is de woningbehoefte binnen De Bevelanden geanalyseerd en onderbouwd. Regionaal zijn daarin vijf ambities afgesproken.

- Ambitie 1: De Bevelanden zet in op een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad
- Ambitie 2: De Bevelanden voor iedereen
- Ambitie 3: De Bevelanden zet alleen in op nieuwbouw die echt iets toevoegt
- Ambitie 4: De Bevelanden benut het bestaande
- Ambitie 5: De Bevelanden zorgt

Onze gemeentelijke woonvisie houdt rekening met zowel landelijke regelgeving als de regionale woonvisie. In bijlage A is een uitgebreide beschrijving van relevante wet- en regelgeving gegeven.

Duidelijke keuzes in het woonbeleid zorgen ervoor dat kan worden gestuurd op kwaliteitsverbetering van de woningmarkt. De kwantitatieve cijfers (woningaantallen) laten voor de gemeente Reimerswaal als geheel nagenoeg geen problemen zien. De woningbouwplanning sluit aan bij de verwachte huishoudenstoename, maar is niet goed verdeeld over de verschillende kernen. Door nu met meer aandacht te kijken naar de huidige en toekomstige kwalitatieve woningbehoefte en keuzes te maken voor aanpak van de bestaande woningvoorraad en nieuwbouw kan worden bijgestuurd om eventuele problemen op te lossen.

Woonvisie nieuwe stijl

De gemeente Reimerswaal geeft haar doelstellingen weer in deze woonvisie die ingaat op de ontwikkeling van alle kernen en de functie van wonen daarin. Concreet wordt per kern aangegeven, welke woningvraagstukken van belang zijn en welke partijen daarbij zijn betrokken. Daarnaast geeft de woonvisie een lokale uitwerking aan de in de regionale woonvisie De Bevelanden beschreven ambities.

De woonvisie reflecteert op noodzakelijke beleidskeuzes voor bouwen en wonen. Welke keuzes zijn nog steeds leidend en welke dienen aangepast te worden? We spelen in op de woningmarkt en de volkshuisvestelijke vraagstukken voor de komende

4 jaar en kijken alvast vooruit naar de komende 10 tot 15 jaar. Het doel is een evenwichtige woningmarkt in iedere kern en de waarborg dat verschillende doelgroepen aan een passende woning kunnen komen op een voor hen plezierige plaats.

Een aantal thema's staat centraal in deze woonvisie, uitgewerkt op kernniveau. Die thema's worden hieronder puntsgewijs vermeld en sluiten aan op de ambities in de regionale woonvisie.

- Op de lange termijn, na 2030, wordt een lichte afname van de groei van het aantal huishoudens verwacht, al verschilt de ontwikkeling van de huishoudensgroei en –samenstelling per kern sterk. Het voeren van kernspecifiek beleid is daarom van belang.
- Goed rentmeesterschap van de bestaande woningvoorraad is belangrijk met het oog op de toekomst. Behoud en verbetering spreken voor zich als je bedenkt dat het overgrote deel van de benodigde woningen in 2030 er nu al staat. De woningcorporatie is al hard aan de slag. Eigenaar-bewoners moeten soms nog volgen.
- Naar de verdeling van de huidige en toekomstige woningbouwplannen moet kritisch worden gekeken. In sommige kernen is sprake van overschot en in sommige juist een tekort. Afstemming is noodzakelijk om deze scheefheid in balans te brengen. We houden rekening met de 'wet van de communicerende vaten' die geldt bij het veranderen van de woningbouwplanning.
- Met betrekking tot de bestaande woningvoorraad moet worden gekeken in hoeverre deze aansluit op de huidige en toekomstige woningbehoefte.
 - Verduurzaming van woningen is belangrijk om tegemoet te komen aan gemaakte afspraken ter bescherming van het klimaat.
 - Omdat mensen langer zelfstandig wonen is het levensloopbestendig maken van woningen een steeds belangrijkere opgave. Ook is steeds meer behoefte aan "wonen met zorg".
 - Arbeidsmigranten wonen en werken in de gemeente, maar vaak is dit tijdelijk. Flexibilisering van woonruimte is nodig om snel te kunnen reageren op een veranderende vraag.

1.1 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 brengen we de ontwikkelingen op de woningmarkt in beeld. In alle kernen is behoefte aan meer levensloopbestendige woningen, een direct gevolg van de vergrijzing in combinatie met het afnemen van intramurale zorgmogelijkheden voor ouderen. Dit vergt oplossingen en een duidelijke visie. In hoofdstuk 3 gaan we hier dieper op in, door op kernniveau te bekijken in hoeverre de woningbouwprogrammering aansluit op de werkelijke woningbehoefte. We concluderen dat in sommige kernen kritisch moet worden gekeken naar de woningbouwplannen.

Niet alles kan worden opgelost in de nieuwbouw, voor een groot deel moet dit gebeuren in de bestaande voorraad. Er is een toenemende vraag naar levensloopbestendige woningen. Hoofdstuk 4 gaat in op de noodzakelijke aanpassingen in de bestaande voorraad.

Daarnaast hebben we in Reimerswaal te maken met een duurzaamheidsopgave en de ontwikkeling dat mensen steeds langer zelfstandig blijven wonen. In hoofdstuk 5 onderzoeken we hoe we ervoor zorgen dat we onze woningvoorraad toekomstbestendig maken.

Tot slot streven we ernaar dat onze inwoners wonen in vitale kernen, waar men met tevredenheid woont. We bekijken in hoofdstuk 6 de opgaven die voor ons liggen in de kernvoorraad, de particuliere voorraad en op welke manier tijdelijke huisvesting moeten worden gefaciliteerd.

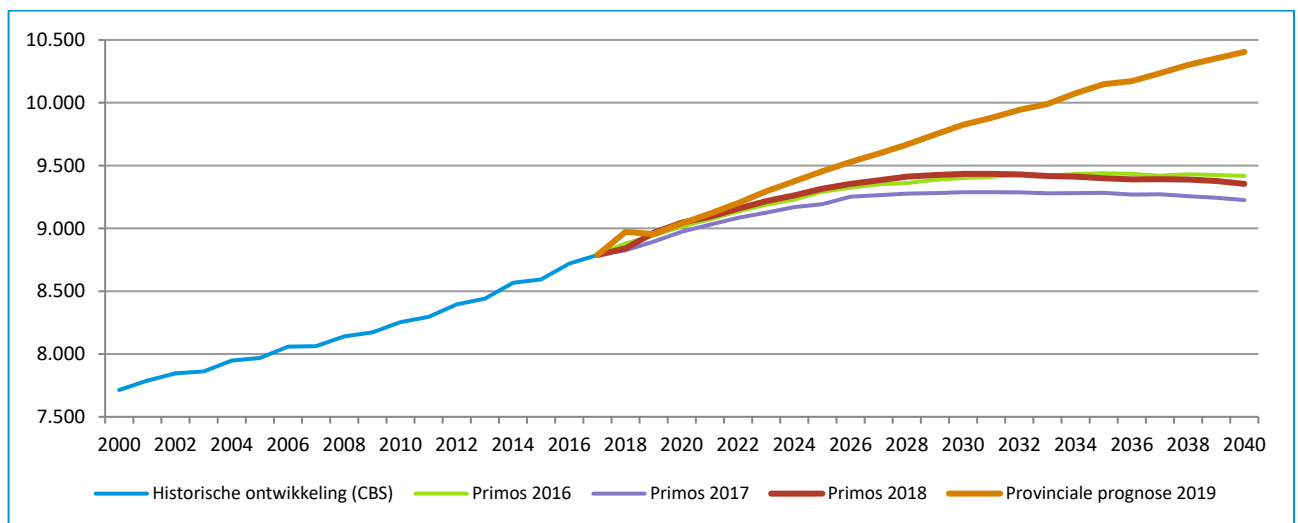
In ieder hoofdstuk is een aantal actiepunten geformuleerd dat, met een heldere indicatieve tijdsplanning, handvatten biedt voor de uitvoering van beleid. De woonvisie wordt afgesloten met enkele bijlagen.

2 Ontwikkelingen op de woningmarkt

2.1 Inleiding

De verwachting is dat het aantal huishoudens in Reimerswaal tot 2030 zal blijven groeien. Dit in tegenstelling tot veel andere Zeeuwse gemeenten die te maken hebben met lichte krimp of daarmee op korte termijn te maken krijgen. Het zwaartepunt van de huishoudensgroei in Reimerswaal ligt voor het merendeel van de prognoses in het tijdvak tot 2025 waarin er per jaar circa 50 huishoudens bijkomen. Vanaf 2025 vlakt de groei af naar circa 30 extra huishoudens per jaar. De huishoudensgroei neemt na 2030 af. Uitzondering hierop is de provinciale prognose, die verwacht een langer aanhoudende relatief hoge groei.

Figuur 1: ontwikkeling aantal huishoudens in gemeente Reimerswaal tussen 2000 en 2040



Bron: WoOn2015, CBS (2018), Primos (2016, 2017 en 2018), bewerkt door Stec Groep (2018)

In enkele kernen is nu al een kleinere huishoudensgroei zichtbaar ten opzichte van voorgaande jaren. Feit is dat er grote verschillen zijn in de bestaande woningvoorraad en de te verwachten huishoudensontwikkeling per kern. Vandaar dat per kern specifiek beleid moet worden gevoerd. Hierop gaan we verder in, in het volgende hoofdstuk.

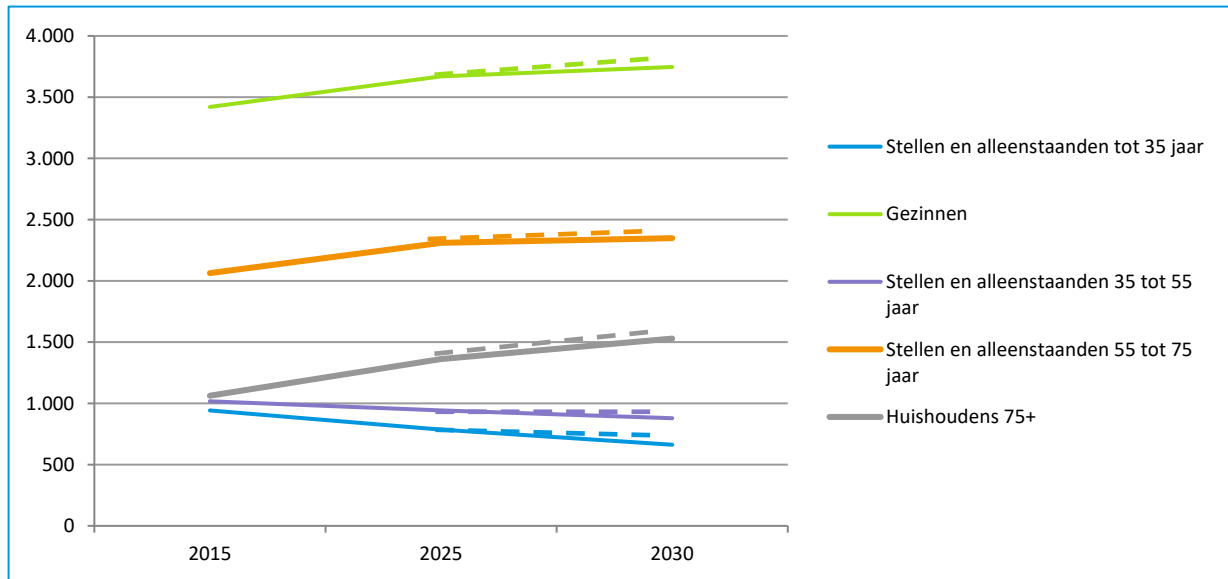
2.2 (Middel)lange termijnbehoefte centraal

Meer seniorenwoningen, minder woningen voor starters

De bevolking van Reimerswaal is relatief jong: ruim een derde is jonger dan 25 jaar. In 2018 was het geboorteoverschot 118, dus de natuurlijke bevolkingsgroei is groot. Reimerswaal kent daarnaast een negatief vestigingsgetal. In 2018 verhuisden 649 mensen vanuit een andere gemeente naar Reimerswaal en vertrokken er 827. De gevolgen van het negatieve vestigingsgetal zien we terug in een verwachte afname van het aantal stellen en alleenstaanden tot 35 jaar. In 2015 was het vraagaandeel van één- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar 12%. In 2030 zal dit naar verwachting zijn afgenomen tot 7%, met als gevolg verschuivende behoefte aan woningen.

Tegelijkertijd wordt een toename verwacht van het aantal oudere één- en tweepersoons-huishoudens, vooral die van 75 jaar en ouder. Woningmarktrends rondom zorg en langer zelfstandig wonen worden steeds belangrijker. Door het bovengemiddelde geboortecijfer neemt de vergrijzing in Reimerswaal minder snel toe dan in de rest van Zeeland. De grootste groep huishoudens in Reimerswaal wordt gevormd door de gezinnen (40%). Deze groep zal de komende 10 jaar in aantal en aandeel van het totaal aantal huishoudens licht toenemen.

Figuur 2: ontwikkeling huishoudens per huishoudenscategorie in gemeente Reimerswaal tussen 2015 en 2030 (stippellijn is maximale groeiprognose)



Bron: Primos (2015), bewerkt door Stec Groep (2019)

In deze woonvisie onderstrepen we het belang van een goede doorstroming van alle typen huishoudens, zodat starters, jonge gezinnen én ouderen zo goed mogelijk in hun woonbehoefte kunnen voorzien. Het betekent hoe dan ook dat een grotere woonvraag ontstaat naar meer levensloopbestendige woningen voor oudere één- en tweepersoonshuishoudens. Het doel is dat ouderen kunnen wonen passend bij hun levensfase. Tegelijkertijd willen we dat er voldoende woningen voor kleine en grote gezinnen beschikbaar komen en dat ook starters terecht kunnen in woningen die voor hen aantrekkelijk en betaalbaar zijn.

Gemeente als regisseur

Rekening houden met demografische ontwikkelingen vergt ook nauwkeurigheid. Verwachtingen blijven altijd onzeker en de prognoses kunnen er soms ook naast zitten, bijvoorbeeld als gevolg van hogere immigratiecijfers dan verwacht. We letten daarom niet alleen op het huidige aanbod en de toekomstige vraag, maar ook op de doorstroom. Wanneer we besluiten extra appartementen voor ouderen te bouwen dan moeten we er wel van overtuigd zijn dat senioren daadwerkelijk hun koopwoning verlaten voor een appartement in hetzelfde dorp. We willen dus goed begrijpen wat de doelgroep precies wil en dat ook aanbieden, zodat we bewegingen op de woningmarkt succesvol kunnen sturen.

3 Aantrekkelijke nieuwbouw op basis van behoeften

3.1 Inleiding

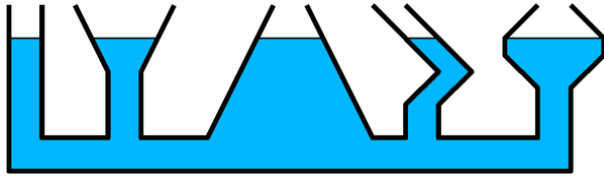
Reimerswaal kent een geboorteoverschot. In tegenstelling tot veel andere gemeenten, waar de ontgroening toeneemt. Daarnaast is in Reimerswaal de vergrijzing sterk. Het CBS voorspelt voor Nederland dat in 2040 een kwart van de huishoudens 65 jaar of ouder is, ten opzichte van een vijfde nu. Omdat deze groep steeds vaker alleenstaand is, komt de woningvraag voor een groot deel van senioren. De verwachting daarbij is dat na 2030 een grote groep senioren uit hun koopwoningen stroomt vanwege de levensloop van de babyboomgeneratie.

Ook het aantal alleenstaanden neemt jaarlijks toe. De woonbehoeften van deze groep zijn echter zeer divers. Zo gaat een groot deel van de alleenstaande twintigers na een paar jaar trouwen of samenwonen, terwijl vijftigers vaker alleen blijven. Omdat het aantal alleenstaanden vanwege vergrijzing en individualisering groeit en omdat familiebanden voor veel mensen niet langer de enige sociale context zijn, ontstaat er behoefte aan een grote verscheidenheid aan woningen. Collectieve manieren van wonen komen steeds meer in trek. Denk hierbij aan hofjeswoningen of gedeelde ruimtes binnen een wooncomplex.

3.2 Woningbouwplanning Reimerswaal

In Reimerswaal is de woningbouwplanning in balans met de verwachte huishoudensontwikkeling. Als we op kernniveau kijken naar de huishoudensontwikkeling dan houden we rekening met onzekerheden in de prognose door gebruikmaking van een bandbreedte. In alle kernen neemt het aantal huishoudens toe. Kruiningen en Yerseke kennen de grootste toename. In de kleine kernen is de huishoudensgroei minder groot. In de volgende paragraaf wordt hier uitleg over gegeven. Voor de gemeente is informatie te vinden in bijlage B. Om te kunnen voorzien in de verwachte huishoudensgroei moet de bestaande woningvoorraad tussen 2019 en 2030 met ongeveer 350 tot 450 woningen toenemen. De meeste woningbouwplannen hiervoor zijn al gemaakt. De plannen zijn echter niet goed verdeeld over de kernen. In sommige kernen zijn veel woningbouwplannen opgenomen, terwijl in enkele kernen juist behoefte is aan meer woningbouwplannen dan nu is gepland. Hierbij geldt de 'wet van de communicerende vaten'.

Figuur 3: huishoudensontwikkeling per kern, als aandeel in de totale huishoudensgroei



De ‘wet van de communicerende vaten’ geldt voor alle scenario’s, zowel bij de minst als bij de meest gunstige huishoudensontwikkeling.

Door periodiek de daadwerkelijke huishoudensontwikkeling te evalueren en te monitoren zal de planning, ook op totaal gemeenteniveau, in de toekomst wellicht moeten worden bijgestuurd. Feit is dat in Krabbendijke en Kruiningen veel woningen zijn gepland in vergelijking met de verwachte huishoudensontwikkeling, terwijl in Hansweert, Rilland, Waarde en Yerseke nieuwbouwplannen kunnen worden toegevoegd.

De verwachte huishoudensontwikkeling, terwijl in Hansweert, Rilland, Waarde en Yerseke nieuwbouwplannen kunnen worden toegevoegd.

Er zijn regionaal afspraken gemaakt over de samenwerking en het toevoegen van nieuwe woningbouwplannen. In Reimerswaal voldoen we aan deze afspraken en blijven we binnen de afgesproken aantallen, waarbij kleinschalige toevoegingen in alle kernen mogelijk blijven.

Geplande woningbouw beter verdelen over de kernen

De match tussen het aanbod, de bestaande woningvoorraad en de vraag van de huishoudens verschilt dus per kern. Op korte termijn kan er, afgaande op de huidige vraag, een tekort of overschot zijn aan bepaalde woningtypen. Door het nieuw bouwen van specifieke woningtypes kan er doorstroming op gang komen, waardoor woningen die nu nauwelijks beschikbaar zijn toch beschikbaar komen. Ook kan het zijn dat woningen waar nu weinig vraag naar is op lange termijn wel voorzien in een behoefte. Deze mechanismen zijn per kern specifiek en afhankelijk van de te verwachten huishoudensontwikkeling.

Het is essentieel om bij nieuwbouw na te denken over toekomstbestendigheid en flexibiliteit van de nog nieuw te bouwen woningen. Er moeten woningen worden gebouwd waaraan niet alleen op korte termijn maar ook op lange termijn behoefte is en waaraan een tekort in de bestaande woningvoorraad wordt verwacht. We willen voorkomen dat een overschot aan woningen ontstaat waar op termijn geen behoefte meer aan is.

3.3 Woningbouw(plannen) in Krabbendijke, Kruiningen

Bij ieder project en plan op de woningbouwplanning moet de afweging worden gemaakt of deze daadwerkelijk de meest toegevoegde waarde hebben voor de kern. Volgens de Ladder voor duurzame verstedelijking en zoals in 2012 al in de Structuurvisie kernen en bedrijventerreinen is vastgelegd, zal altijd eerst moeten worden gekozen voor het type locatie. In de toekomst zal nog meer dan nu aan de woningbouwmonitor moeten worden getoetst bij nieuwbouwplannen. Aspecten als ruimtelijke meerwaarde, product-locatie combinatie en sociale gevolgen zijn dan doorslaggevend bij het maken van keuzes over projecten.

Kruiningen: alleen kleinschalige toevoegingen die écht iets toevoegen

In Kruiningen neemt tot 2030 het aantal huishoudens naar verwachting toe met 180 tot 200. Het zwaartepunt van de groei ligt in het tijdvak tot 2025, waarna de groei zal afzakken. De grootste groep huishoudens in Kruiningen wordt gevormd door gezinnen en zal in 2030 licht zijn gegroeid. Daarnaast neemt het aandeel oudere huishoudensgroepen toe, met in veel gevallen een specifieke woonvraag.



Op basis van de huishoudensontwikkeling is in de periode 2019 tot 2030 behoefte aan het toevoegen van enkele tientallen woningen aan de bestaande woningvoorraad. Hoewel de huishoudensontwikkeling groei laat zien voorziet de huidige voorraad en de woningbouwplannen al in de woningbehoefte.

Recente nieuwbouw voorziet in de woonbehoefte

Er is behoefte aan nieuwbouw van grotere gezinswoningen¹. Toevoeging van appartementen is niet nodig: de behoefte blijft gelijk en is daarmee kleiner dan het bestaande aanbod. Om te kunnen voorzien in de woonbehoefte van het aandeel oudere huishoudens is inzetten op levensloopbestendige woningen van belang, zoals dat ook in de andere kernen geldt. Ook in de vrije huursector is onder ouderen vraag naar deze woningen. In de particuliere koopsector is tot 2025 vooral vraag naar vrijstaande, twee-onder-een-kap- en rijwoningen in het middeldure segment². In deze vraag voorziet het plan 'Kruse Veer' in voldoende mate.



Bron: VBO, Kruiningen (2018)

Krabbendijke: behoefte aan meer levensloopbestendige en grote gezinswoningen

Het aantal huishoudens in Krabbendijke neemt tot 2030 toe met 75 tot 95, met het zwaartepunt in de periode tot 2025. De komende jaren komt de vraag naar nieuwe woningen vooral van gezinnen en ouderen. Op basis van deze ontwikkeling is tot 2030 behoefte aan extra woningen. De nieuwbouwplannen voor de invulling van het voormalige gasfabriekterrein, het voormalige veilingterrein in combinatie met de sportvelden en de uitbreiding van wijk Rozeboom voorziet in ruime mate in deze behoefte. Rekening houdend met de bestaande woningvoorraad en de verwachte huishoudensontwikkeling zijn er na toevoeging van deze plannen geen grootschalige toevoegingen meer nodig tot 2030.

Meer doorstroming als gevolg van bouwen voor senioren

In Krabbendijke is sprake van een afnemende vraag naar woningen voor jonge eenpersoonshuishoudens. Nieuwbouw moet worden gericht op gezinnen met een budget in het middeldure segment². Daarnaast ontstaat in Krabbendijke meer vraag naar levensloopbestendige woningen, vooral vanuit oudere huishoudens. Deze woningen zijn in de huidige voorraad nauwelijks aanwezig, terwijl de doelgroep sterk groeit. Het toevoegen van levensloopbestendige woningen aan de voorraad kan verhuisbewegingen op gang brengen, waardoor meer gezinswoningen in de bestaande woningvoorraad beschikbaar komen. In de ontwikkeling van de eerdergenoemde plannen zal hierop aandacht worden besteed (behalve in de wijk Rozeboom).



Bron: Google Maps, Krabbendijke (2019)

¹ Van een grote gezinswoning spreken we als deze een inhoud heeft van meer dan 250 m3.

² de segmenten € 150.000 tot € 250.000

3.4 Oostdijk

Oostdijk: jonge gezinnen, maar ook vergrijzing

Het aantal huishoudens in Oostdijk zal in de periode tot 2030 licht stijgen. Het percentage gezinnen in het totaal aantal huishoudens neemt iets af, terwijl het aandeel oudere huishoudens toeneemt. Dit vraagt om een focus op doorstroming in de bestaande woningvoorraad, niet op het toevoegen van nieuwbouw. De toevoegingen in de woningvoorraad, in bijvoorbeeld Oostdijk-West, hebben in de afgelopen jaren in de woonbehoefte voorzien. Er bestaat nog steeds vraag naar kleinschalige toevoegingen aan de woningmarkt.



Bron: Google Maps, Oostdijk (2019)

3.5 Ruimte voor woningbouwplannen in Hansweert, Rilland, Waarde en Yerseke

In sommige kernen is sprake van onderprogrammering. Kijkend naar de bestaande woningvoorraad, de verwachte huishoudensontwikkeling en het aantal woningbouwplannen zal daar naar verwachting een woningtekort ontstaan. Er zullen niet direct grote woningmarktproblemen ontstaan, maar we moeten ervoor zorgen dat de druk op de woningmarkt omlaag wordt gebracht.

Yerseke: voeg nieuwbouwwoningen toe van de juiste typen en op de juiste plek

Tot 2030 zal het aantal huishoudens in Yerseke naar verwachting toenemen met 270 tot 300, vooral in de periode tot 2025. De grootste groep huishoudens zijn de gezinnen. Ook het aandeel stellen en alleenstaanden tussen de 55 en 75 jaar neemt toe. De huidige vraag naar starterswoningen zal steeds meer omslaan naar een vraag naar woningen voor oudere een- en tweepersoonshuishoudens. Er is behoefte aan het toevoegen van ongeveer 175 - 200 woningen aan de bestaande woningvoorraad. Aan de woningvoorraad willen we gefaseerd nieuwbouwwoningen toevoegen in de woonwijk 'Steehof' en op diverse inbreidingslocaties in de kern. Naast het realiseren van de huidige plannen zijn er nog mogelijkheden voor nieuwe plannen.

Extra nieuwbouw: grote grondgebonden woningen in het midden- en dure segment

Er is behoefte aan een mix van grote vrijstaande en grote twee-onder-een-kapwoningen in een mix van prijssegmenten. Ook de vraag naar grondgebonden huurwoningen in Yerseke groeit. Bij het toevoegen van nieuwe plannen geldt dat er geen behoefte is aan meer appartementen en goedkope rijwoningen.

Waarde: nieuwbouw in specifieke typen

Tot 2030 zullen in Waarde circa 25 tot 35 huishoudens bijkomen, vooral in de oudere leeftijdsgroepen. Waarde vergrijsst relatief snel. Dit vraagt om een transformatieslag van bestaande woningen die geschikt zijn voor oudere een- en tweepersoonshuishoudens. Net als in de overige kernen vormen de gezinnen nog steeds de grootste groep huishoudens en dit blijft de komende jaren zo. Het aantal jonge alleenstaanden en stellen neemt af, waardoor ook de vraag naar kleinere starterswoningen afneemt.

Gezien de huishoudensontwikkeling is tot 2030 behoefte aan 15 tot 25 extra woningen in Waarde. Bovenop de woningbouwplanning betekent dit ruimte voor zo'n 10 extra woningen. De realisatie van de 'Annahof' heeft prioriteit en hiervoor is ruimte gereserveerd in de woningbouwplanning, want in de Ladder voor duurzame verstedelijking is vastgelegd dat inbreiding prioriteit heeft. Voor de overige woningbouwbehoefte kan worden gedacht aan verdere uitbreiding van 'Dorpszicht'.



Bron: De Digitale Reiziger: Yerseke (2009)



Bron: ChristenUnie Reimerswaal (2018)

Rilland: beperkt mogelijkheden voor kleinschalige initiatieven

De verwachting is dat er in Rilland tot 2030 zo'n 40 tot 50 huishoudens bijkomen. Tussen 2015 en 2018 is er in deze kern meer sloop van sociale huurwoningen dan nieuwbouw geweest en er zijn slechts beperkt nieuwbouwplannen. In Rilland zijn echter weinig mogelijkheden in inbreidingsruimte en in beschikbare gronden. Als de kans zich voordoet om toevoegingen aan de woningvoorraad te doen is het van belang deze, met oog voor kwaliteit, in te vullen. Het aantal alleenstaanden en stellen van 55 jaar en ouder zal tot 2030 blijven groeien. Daarmee stijgt ook de vraag naar levensloopbestendige woningen in zowel nieuwbouw als in de bestaande voorraad. Wat uitbreidingslocaties betreft kan worden gedacht aan een verdere ontwikkeling van het plan 'Werfkampen'.

Hansweert: ruimte voor toevoegingen op de juiste plek

In Hansweert is de verwachting dat er 45 tot 55 huishoudens bij komen tot 2030. Voor toevoegingen aan de woningbouwplanning gaat de voorkeur uit naar realisatie binnen het gebied ten zuiden en oosten van de Sloestraat. Overige toevoegingen zijn dus beperkt mogelijk en pas op de langere termijn aan de orde.

Aandacht voor levensloopbestendig bouwen

Het aandeel oudere huishoudens, stellen en alleenstaanden, zal groeien in Hansweert. Er is behoefte aan bouw van levensloopbestendige woningen bij de invulling van de beschikbare nieuwbouwkavels. De vraag naar woningen voor gezinnen zal tot 2030 afnemen.

3.6 Acties

In Reimerswaal zetten we in op een uitbreiding van de woningvoorraad, maar centraal staat een betere verdeling van toekomstige, nog niet in de woningbouwplanning opgenomen, nieuwbouwplannen over de kernen waarbij rekening wordt gehouden met de vraag naar andere woningtypen die aansluiten bij zowel huidige als toekomstige woonwensen en -eisen. Daarbij maken we dus nadrukkelijk de afweging of plannen een kwalitatieve bijdrage leveren en of deze voorzien in de actuele behoefte en aansluiten bij de lange termijnvraag.

Acties	Trekker(s)	Planning
Kritisch bekijken van woningbouwprogramma: evenwicht in woningbouwplanning creëren	Gemeente, ontwikkelaars en corporatie	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2020 en verder: monitoring op toevoegingen aan de woningbouwplannen
Kritisch bekijken van woningbouwprogramma: bijzondere woningproducten	Gemeente en corporatie	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2020: inventariseren en in kaart brengen van woonwensen ter versterking woningmarkt ○ In 2021 evaluatie van huidige woningbouwprogramma en lopende initiatieven

4 Aanpassingen in de bestaande woningvoorraad

4.1 Inleiding

Van de benodigde woningen in 2030 is op dit moment al circa 95% gebouwd. Voor het verkrijgen van een meer vitale woningmarkt is het niet voldoende om op kernniveau de nieuwbouwplanning aan te passen, maar moeten we ook kijken naar de bestaande woningvoorraad. Zowel de mate van courantheid als de urgentie iets aan de bestaande woningvoorraad te doen verschilt per dorpskern. In paragraaf 4.3 maken we dit inzichtelijk. De gemeentelijke inspanningen waren tot nu toe vrijwel volledig gericht op het mogelijk maken van het toevoegen van woningen aan de bestaande voorraad. Dat gebeurde vooral door het aanbieden van bouwgrond.

Nu is meer nodig. De huishoudenssamenstelling zal in 2030 anders zijn dan nu, daarover bestaat geen twijfel. Het gevolg is in iedere kern een andere toekomstige behoefte aan woningtypen. Het onderstreept de noodzaak om de komende jaren veel aandacht te besteden aan de bestaande woningvoorraad, ter voorkoming van mogelijke toekomstige problemen. Speciale aandacht vraagt dat er in de toekomst mogelijk leegkomende en leegstaande bebouwing in dorpskernen bij kan komen, als gevolg van vrijgekomen winkelpanden en horecabedrijven. Dit zijn potentie soms woonmilieus die voor ouderen aantrekkelijk zijn en bieden kansen voor woningbouw inbreidingen.

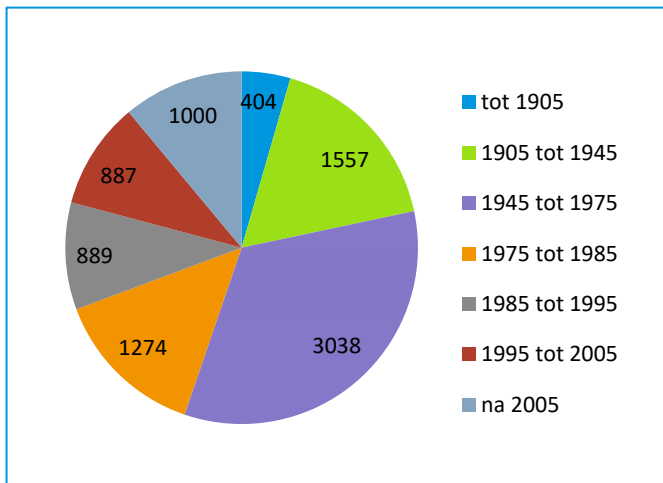
4.2 Aandacht voor naoorlogse woningbouw

In Reimerswaal staan circa 9.250 woningen waarvan bijna een kwart voor 1945 is gebouwd. Vaak worden deze woningen beoordeeld als meest aantrekkelijk. Ook woningen van na 1990 zijn geliefd: circa een kwart van de woningvoorraad is gebouwd in deze periode en met relatief hoge eisen en goede technieken en materialen. Ruim de helft van de Reimerswaalse woningen is echter gebouwd in de periode tussen 1945 en 1990. Vooral woningen uit de naoorlogse wederopbouwperiode voldoen in veel gevallen niet aan de huidige kwaliteitseisen. Veel woningen uit de late jaren 1940 en de jaren 1950 zijn in hoog tempo gebouwd als gevolg van een grote vraag.



Bron: Huislijn, Hansweert (2019)

Figuur 3: bouwperiodes van Reimerswaalse woningvoorraad



Een aantal langdurig leegstaande woningen is uit deze periode afkomstig (al zijn deze in de praktijk niet altijd beschikbaar voor de woningmarkt, omdat deze niet te koop staan). Om leegstaande woningen courant te houden moet met aandacht naar de kwaliteit worden gekeken. In veel gevallen zijn deze woningen relatief klein en de WOZ-waarde laag. Grootschalige renovatie, maar in het geval van langdurige leegstand ook sloop-nieuwbouw kunnen aan de orde zijn. We willen veranderingen in de bestaande woningvoorraad in gang zetten en zo problemen op de (middel)lange termijn voorkomen.

Bron: CBS (2018), bewerkt door Stec Groep (2018)

Om bewustzijn en commitment te creëren bij ‘probleemeigenaren’ moet zowel de eigen verantwoordelijkheid als het eigen belang aangesproken worden. In bijlage C is een overzicht opgenomen van maatregelen en hulpmiddelen ter verbetering van de courantheid van koopwoningen.

4.3 Verschillen in bestaande voorraad tussen de kernen

Zowel de mate van courantheid als de urgentie iets aan de bestaande woningvoorraad te doen verschilt per kern. Allereerst brengen we de particuliere koop- en huurwoningenvoorraad in iedere kern in beeld. Later kijken we ook naar de bijdrage die de corporatie al levert en verder nog kan leveren aan het vitaler maken van de huurwoningen, onder andere in de transformatieprojecten in de gemeente Reimerswaal.

Hansweert: opplussen goedkope koopwoningen en verhuren in vrije sector

In de bestaande voorraad is het van belang om actief te sturen op verbetering van de particuliere koopwoningen in het goedkope segment, tot € 150.000. Dit is nodig om verpaupering en leegstand te voorkomen, net als de daaruit voortvloeiende ruimtelijke en financiële gevolgen. Het is daarbij aantrekkelijk om de kwaliteiten van de oude kern Hansweert te gebruiken om de bestaande woningvoorraad zo aantrekkelijk mogelijk te houden. Als gemeente werken we graag mee aan initiatieven om de bestaande voorraad couranter te maken en verkennen we de mogelijkheden voor een pilot.



Bron: VBO, Hansweert (2019)

Aan kleine woningen blijft behoefte, vooral vanuit ouderen. Een deel van de bestaande kleine woningen moet daarom levensloopbestendig worden gemaakt. Tegelijkertijd overstijgt de vraag naar grotere woningen in het middeldure segment het aanbod. En ook is in de huidige situatie vrijwel geen aanbod in de vrijesectorhuur, terwijl de vraag toeneemt. Voor eigenaren is er dus een mogelijkheid om de woning in de vrije sector te verhuren.

Krabbendijke: toekomstbestendig maken van woningen

Zonder ingrepen in de bestaande voorraad ontstaat er een tekort aan woningen in Krabbendijke. In de huidige voorraad zijn er meer goedkope en kleine woningen dan waarschijnlijk in de toekomst behoefte aan is. De vraag naar levensloopbestendige woningen voor ouderen neemt toe, zodat er behoefte is aan vernieuwing van de bestaande voorraad. We willen eigenaren van kleine woningen stimuleren hun woning aan te passen door ze duurzaam, levensloopbestendig en comfortabel te maken.

Als gemeente stimuleren we particulieren hun woning courant te houden, vooral in het goedkope segment³. Net als in Hansweert ontbreekt het in Krabbendijke aan vrije sectorhuurwoningen in de woningvoorraad. Omdat er wel vraag is, biedt dit eigenaren van koopwoningen een kans te verhuren in de vrije sector.

Kruiningen: meer levensloopbestendige woningen

Er is vanuit oudere huishoudens vraag naar levensloopbestendige woningen. Als gemeente werken we graag mee aan initiatieven om kleinere en goedkopere woningen zodanig te transformeren dat er voor oudere doelgroepen levensloopbestendige woningen ontstaan.

Daarnaast verkennen we de mogelijkheden voor een pilot om hier proactief mee aan de slag te gaan.

Oostdijk: meer gezinswoningen

In Oostdijk is er geen grote veranderende vraag in aantallen woningen, maar wel een verschuiving in de vraag van rijwoningen naar vooral vrijstaande woningen. We zien kansen om de doorstroming op de huizenmarkt te stimuleren.

Rilland: beperkte transformatieopgave

Rilland kijkt wat betreft woningbehoefte enigszins af van de andere kernen. In alle segmenten onder de € 300.000 is de vraag naar koopwoningen groter dan het aanbod. Er is juist een overaanbod van duurdere koopwoningen en ook een tekort aan appartementen.

Waarde: afname vraag goedkope woningen, dus transformeren

Waarde heeft een duidelijke transformatieopgave, aangezien de vraag naar goedkope woningen afneemt en er een overschot ontstaat. Tegelijkertijd neemt de vraag naar middeldure koopwoningen toe. We zien kansen om doorstroming te stimuleren en verkennen met initiatiefnemers of woningen in de bestaande woningvoorraad getransformeerd kunnen worden naar woningen in een iets hoger prijssegment.

Yerseke: transformeren van goedkope woningen

In Yerseke ontstaat een tekort aan levensloopbestendige twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen. We willen hier snel actie ondernemen, omdat ook na 2025 de vraag zal blijven groeien. Er is en blijft tegelijkertijd een fors overschot in het aantal rijwoningen. Omdat de vraag naar middeldure woningen toeneemt en er een overschot is in goedkope woningen ligt transformatie van deze woningen voor de hand. De gemeente staat open voor initiatieven om bij te dragen aan de beoogde kwaliteitsslag en verkent de optie voor mogelijkheden voor een pilot.



Bron: Saman Groep, Krabbendijke (2018)



Bron: JAAP, Kruiningen (2019)

³ Woningen met een waarde tot € 150.000

4.4 Acties

Omdat Reimerswaal sterk vergrijsd en ouderen steeds vaker alleenstaand zijn, komt de woningvraag voor een groot deel voort uit senioren. Vanwege de levensloop van de babyboomgeneratie zal naar verwachting na 2030 een grote groep senioren uit hun koopwoningen stromen. Gebiedsontwikkeling is een oefening van de lange termijn. Projecten die nu starten, zijn pas over 10 tot 15 jaar klaar. Het is onzeker hoelang de hoogconjunctuur nog aanhoudt, welke rol de rijksoverheid pakt en of we weer te maken krijgen met een crisis. Maar dat we in Reimerswaal te maken krijgen met meer eenpersoonshuishoudens en een groeiende behoefte aan variëteit van woningtypen is zeker. In de meeste kernen staan al voldoende eengezinswoningen om ook in de toekomst aan de vraag te kunnen blijven voldoen.

Niet-courante woningen vormen een belangrijk probleem op de woningmarkt. ‘Probleemeigenaren’ van langdurig leegstaande woningen stimuleren we hun woning courant te maken zodat deze weer geschikt wordt voor het huisvesten van een huishouden, bijvoorbeeld door deze woning voor wat betreft verschijningsvorm meer van deze tijd te maken, en te komen tot verduurzaming en levensloopbestendigheid. In veel kernen is een transformatieopgave aanwezig. Een van de maatregelen is het opplussen van de woning, wat in veel gevallen neerkomt op het vergroten van het woonoppervlak en de woningwaarde. Een groot deel van de woningvoorraad wordt zodoende ook meer aantrekkelijk voor de huisvesting van middeninkomens.

Naast het opplussen van woningen ligt in de bestaande voorraad een grote opgave in het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad. De bevolking van Reimerswaal vergrijsd en woont aanzienlijk langer zelfstandig. Dit betekent dat woningen van bewoners met (toekomstige) fysieke beperkingen moeten worden aangepast, zodat deze ook op termijn aansluiten op de woonwensen en -behoeften. In hoofdstuk 5 gaan we hier meer gedetailleerd op in.

Acties	Trekker(s)	Planning
Kritisch bekijken van bestaande voorraad: meer courant maken voor gezinnen	Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> ○ Vanaf 2020: eigenaren langdurig leegstaande woonvoorraad stimuleren tot aanpassingen
Kritisch bekijken van bestaande voorraad: meer levensloopbestendig	Gemeente en corporatie	<ul style="list-style-type: none"> ○ Vanaf 2020: levensloopbestendige maatregelen stimuleren, vooral onder oudere woningeigenaren ○ 2020 en 2021: stimuleringsmaatregelen voor levensloopbestendig maken van woningen aanbieden, door coaching en voorlichting van senioren ○ 2020 en 2021: afspraken controleren en evalueren met corporatie (als deel van de jaarlijkse cyclus rond prestatieafspraken) ○ Vanaf 2020: verkennen of pilotprojecten georganiseerd kunnen worden om verbetering van de bestaande voorraad gebiedsgericht aan te pakken

5 Een toekomst-bestedige woningvoorraad

5.1 Inleiding

In Reimerswaal vinden we het belangrijk om zuinig om te gaan met onze leefomgeving. We zijn eraan gehecht en willen ook volgende generaties in aantrekkelijke kernen laten wonen, leven en recreëren. De gevolgen van klimaatverandering vragen om een gemeente die voortvarend inzet op waterbeheer, transitie van energie en duurzaam ontwikkelen en wonen. We streven naar zoveel mogelijk CO₂-neutrale woningen. Er kan namelijk veel energie bespaard worden, al is hiervoor bewustwording en soms ook gedragsverandering nodig. In de regionale woonvisie van De Bevelanden zijn ambities opgenomen voor een meer duurzame woningvoorraad. In Reimerwaal nemen we deze ambities over en passen deze zoveel mogelijk toe, indien nodig aangepast aan de lokale context.

We richten ons ook op de toekomst door onze woningvoorraad aan te passen aan toekomstige woningbehoeften. We hebben te maken met een vergrijzende bevolking die tegelijkertijd steeds langer thuis blijft wonen. Deze ontwikkeling is zichtbaar in alle kernen. In dit hoofdstuk zetten we onze visie uiteen hoe we aankijken tegen enerzijds de opgave voor verduurzaming van de woningvoorraad en anderzijds onze opgave deze levensloopbestendig te maken.

5.2 Duurzaamheid stimuleren

Om klimaatverandering tegen te gaan wil de Nederlandse overheid 49% minder uitstoot van broeikasgassen in 2030 dan in 1990. De uitstoot van broeikasgassen moet eind 2020 met tenminste 25% verminderd worden ten opzichte van 1990. Op verschillende schaalniveaus wordt hard gewerkt om een bijdrage te leveren aan de energietransitie. Inmiddels is duidelijk dat we in Nederland de afgelopen jaren te weinig maatregelen hebben getroffen om deze doelstelling te halen. Voor Reimerswaal ligt de grootste verantwoordelijkheid voor de energietransitie, en daarmee de grootste opgave, in de gebouwde omgeving. Een relatief groot deel van ons totale energieverbruik is namelijk afkomstig van woningen en gebouwen. Het terugdringen ervan levert niet alleen milieuwinst op, maar leidt ook tot lagere energielasten voor onze inwoners. Bovendien zijn goed geïsoleerde woningen comfortabeler om in te wonen. We sluiten hierbij aan bij de RES, de Regionale Energie Strategie Zeeland, waarin Reimerswaal partner is. Ook ontwikkelen we een gemeentelijk energie- en klimaatbeleid.

Alle nieuwbouw aardgasvrij en dorpsgerichte benadering voor bestaande voorraad

In deze woonvisie spreken we uit dat we ons actief inzetten voor een meer duurzame woningvoorraad en doen mee met initiatieven in de regio. Die rol sluit naadloos aan bij de ambities die we uitspraken in de Oosterscheldevisie 2018-2024. In lijn met de regionale woonvisie vinden we in Reimerswaal dat alle nieuwbouw duurzaam, levensloop⁴- en toekomstbestendig moet zijn. Voor onze inwoners is er het Duurzaam bouwloket waar men terecht kan met vragen over duurzaam (ver)bouwen, energie besparen, beschikbare subsidies of energie opwekken. Het Duurzaam Bouwloket is een dienst van de gezamenlijke Zeeuwse gemeenten en is ook een platform voor Zeeuwse bedrijven die duurzame producten of diensten leveren.

⁴ Hiermee bedoelen we woningen waarin voorzieningen aangebracht zijn, die het mogelijk maken om ook op hoge leeftijd in te wonen. Het gaat om voorzieningen die bijdragen aan de veiligheid, het comfort en de toegankelijkheid van de woning. Daarnaast wordt ook wel de term levensloopgeschikt gebruikt, om aan te duiden dat de woning levensloopbestendig te maken is.

Sinds juli 2018 zijn alle nieuwbouwwoningen verplicht aardgasvrij met de inwerkingtreding van de Wet Voortgang Energietransitie. In alle kernen onderzoeken we de mogelijkheid om ook bestaande woningen aardgasvrij te maken, we kiezen hiervoor een pilotproject en we maken graag gebruik van de opgedane ervaringen van de gemeenten Goes en Borsele. Vanuit het Zeeuws Energieakkoord wordt gewerkt aan een gebiedsgerichte benadering voor het verduurzamen en toekomstbestendig maken van particuliere woningen, de zogenoemde dorpsgerichte aanpakken. Hierbij worden dorpsraden ondersteund om particuliere woningeigenaren te adviseren over en te stimuleren tot het collectief verbeteren van hun woning. Als gemeente informeren we daarnaast onze inwoners over Rijks- en provinciale subsidiemogelijkheden, zoals de Investeringssubsidie duurzame energie (ISDE), de Energiebespaarlening en de Provinciale Impuls Wonen (PIW).

Verduurzaming sociale sector

In de prestatieafspraken met Beveland Wonen zetten we gezamenlijk in op verduurzaming van de bestaande voorraad. De corporatie investeert naar vermogen in onderhoud van haar bestaande woningvoorraad en geeft jaarlijks in haar jaarverslag hierover inzage, in de lijn met hun investeringsvermogen. Vanuit het planmatig onderhoud is in 2018 de energiestatus van circa 300 woningen verbeterd. Beveland Wonen werkt toe naar een woningvoorraad met een gemiddeld EPA-label B (energie-index 1,4) eind 2022 en maakt voor haar transformatieopgave bij voorkeur gebruik van concepten. Partijen treden in overleg over een optimale invulling binnen deze context.

Op De Bevelanden heeft de corporatie een routekaart 2050 opgesteld om te komen tot een CO₂-neutrale huurwoningvoorraad. Met de corporatie worden ook de mogelijkheden verkend van aanvullende instrumenten gericht op het particuliere woningbezit. We denken daarbij bijvoorbeeld aan straatarrangementen. Door particuliere woningen te koppelen aan de verduurzaming van corporatiebezit ontstaan schaalvoordelen. Ontwerp, contractering en uitvoering zijn geprofessionaliseerd en verlopen efficiënter dan bij individuele particuliere ingrepen. Particuliere woningbezitters kunnen al dan niet zelfstandig of verenigd in een VvE meedoen met duurzaamheidsingrepen van de woningcorporaties.

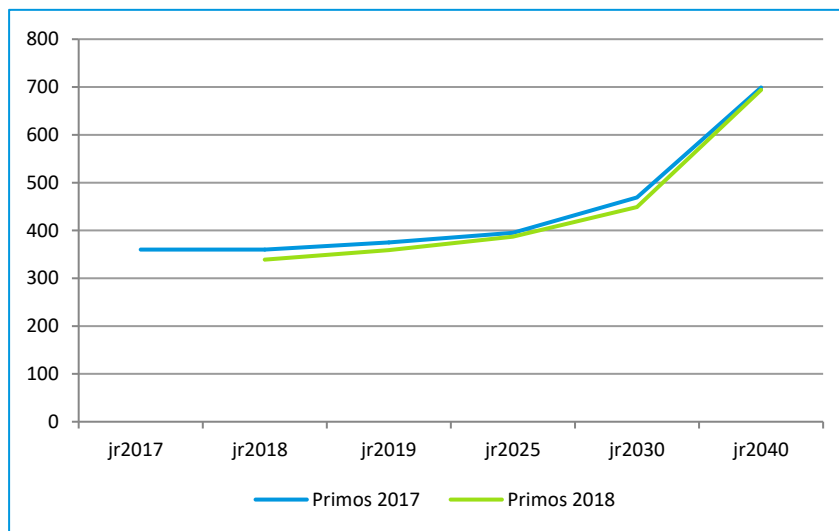


Bron: Biobased Bouwen, Willem Böttger (2018)

5.3 Wonen en zorg en langer zelfstandig wonen

Oudere huishoudens moeten steeds langer zelfstandig blijven wonen, ook als er een zorgvraag is. In iedere kern is sprake van toenemende behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit betekent een volledig woonprogramma op de begane grond of een woning die geschikt is voor het ontvangen van zorg en veilig comfortabel en toegankelijk is voor ouderen. Levensloopbestendige woningen kunnen een deel van de toenemende vraag naar wonen met zorg opvangen. In de huidige voorraad is het aanbod van levensloopbestendige of zorggeschikte woningen zeer klein. De woningbouwplanning kwalitatief aanpassen betekent dus dat met aandacht moet worden gekeken naar comfortabele en beschermde woonvormen voor kwetsbare huishoudens met een zorgvraag.

Figuur 4: ontwikkeling 85+ huishoudens in Reimerswaal tot 2040



Bron: Primos (2017 en 2018), bewerkt door Stec Groep (2019)

Levensloopbestendige nieuwbouw

Gebiedsontwikkelaars hebben behoefte aan houvast en zo weinig mogelijk onzekere factoren. Het is namelijk een lange termijn oefening. Projecten die nu starten zijn over 10 tot 15 jaar klaar. Ondanks dat veel toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt enigszins speculatief zijn lijkt er weinig twijfel te bestaan of we te maken krijgen met meer eenpersoonshuishoudens en toenemende behoefte aan variëteit van woningtypen. In de programmering van nieuwbouwwoningen kijken we naar initiatieven gericht op senioren verspreid over verschillende locaties in de Reimerswaalse kernen.

Nieuwe levensloopbestendige woningen programmeren we zoveel mogelijk nabij voorzieningen op toegankelijke locaties. We zijn flexibel en faciliteren initiatiefnemers in de zorg, aansluitend bij de groeiende vraag, in onder andere de somatische zorg. Het betekent ook dat er meer vraag naar voorzieningen komt, net als naar ontmoeting, welzijn en zorg in de directe nabijheid van woningen. Dit heeft invloed op zowel de bestaande woningvoorraad als de nieuwbouwplannen. Zowel in het huur- als koopsegment vraagt de vergrijzing om passende en betaalbare woningen die aan de zorgbehoefte voldoen.

Aanpassingen in de bestaande woningvoorraad

Ondanks dat we graag zoveel mogelijk doorstroming in de woningmarkt op gang willen krijgen geldt voor de meeste senioren dat zij niet verhuizen naar een specifieke woonvoorziening. In sommige gevallen komt dit door het ontbreken van voldoende passend aanbod, maar in veel gevallen voelen senioren zich zo verbonden met hun woning dat dit een verhuizing naar een meer passende woning in de weg staat. Hierbij speelt de vertrouwdheid van de woonomgeving en het sociale netwerk ook een belangrijke rol.

De zorgbehoefte en aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving zal in veel gevallen ontstaan op de plaats waar senioren nu wonen. De nieuwe generatie ouderen woont vaker in grondgebonden koopwoningen. De aanpassingsbehoefte zal zich dus steeds vaker voordoen in de koopsector. Door het opwaarderen van de bestaande voorraad (opplussen, traplift of badkamer beneden) neemt de voorraad die geschikt is voor bewoning door ouderen en zorgvragers toe. Denk aan concepten als 'kangoeroewoningen', of modulaire woningen waarmee meerdere generaties tijdelijk of permanent samenleven in een eigen privéwoning waardoor een soort mantelzorgconcept wordt gerealiseerd.

Langer zelfstandig blijven wonen

Daarnaast hebben we de komende jaren te maken met extramuralisering (zie onderstaand tekstkader) en een groeiend aantal zorgbehoevende personen. Ook bij doelgroepen met een lichte zorgvraag, zoals mensen met een (verstandelijke) beperking of stoornis en mindervaliden ligt de focus op extramuralisering. Ook deze doelgroepen blijven langer thuis wonen.

SCHEIDING VAN WONEN & ZORG

Maatschappelijke trends en beleidswijzigingen in het sociale domein zorgen voor een afbouw van het intramurale zorgaanbod⁵; verzorgingshuisplaatsen worden onder invloed van kabinetsbeleid afgebouwd en alleen een beperkt aantal verpleeghuisplaatsen voor ouderen blijft bestaan. Hierdoor moeten ouderen langer thuis blijven wonen. Dit heeft invloed op de vraag naar thuiszorg (extramurale zorg⁶).

Bij het creëren van mogelijkheden om langer zelfstandig te kunnen wonen hebben we als gemeente een faciliterende rol. Zo kunnen we via het WMO-loket woningruil stimuleren zodat, als dat nodig is, mensen zoveel mogelijk in een zorgwoning kunnen wonen met gewenste aanpassingen. We willen stimuleren dat het makkelijker wordt om zorg te verlenen, door bijvoorbeeld mogelijk te maken dat jongeren tussen ouderen wonen, zodat jongeren bijvoorbeeld wat voor ouderen kunnen doen.

Datzelfde geldt voor de mantelzorgers. Deze zouden dichtbij de zorgontvangers moeten kunnen wonen. Denk aan concepten als 'kangoeroewoningen', of modulaire woningen waarmee meerdere generaties tijdelijk of permanent samenleven in een eigen privéwoning waardoor een soort mantelzorgconcept wordt gerealiseerd. Om dit te faciliteren zorgen we voor meer ruimte en flexibiliteit in bestemmingsplannen⁷ en vergunningverlening.

Onderzoeken mogelijkheden voor Blijverslening of andere financiële tegemoetkoming

Zo lang mogelijk wonen en leven in een fijn huis en in een wijk of kern waar men elkaar kent en zich thuis voelt. Soms is het nodig om de woning daarvoor aan te passen, zodat comfortabel en veilig gewoond kan blijven worden. Denk hierbij aan een badkamer voorzien van alle gemakken of de slaapkamer verplaatsen naar de begane grond. Misschien moet de woning geschikt worden gemaakt voor specifieke zorg. Er zijn volop technische snufjes waarmee de woning kan worden afgestemd op de wensen van de bewoner. De gemeente Reimerswaal onderzoekt de mogelijkheden van het aanbieden van een Blijverslening of een andere financiële tegemoetkoming, waarmee deze aanpassingen voor een deel kunnen worden betaald.

⁵ Intramurale zorg: gezondheidszorg die gedurende een verblijf van meer dan 24 uur wordt aangeboden in een zorginstelling.

⁶ Extramurale zorg: gezondheidszorg die geleverd wordt aan personen die zelfstandig wonen.

⁷ Naar verwachting gaat in 2021 de Omgevingswet in. Bestemmingsplannen binnen de gemeente gaan dan samen op in één omgevingsplan dat het grondgebied van de hele gemeente denkt. De Omgevingswet maakt het mogelijk om te komen tot meer flexibiliteit in het 'omgevingsplan'.

5.4 Acties

We willen als gemeente een voortrekkersrol vervullen als het gaat om het verduurzamen van onze woningvoorraad. We hebben een opgave in de nieuwbouwwoningen, maar vooral in de bestaande voorraad. Sinds juli 2018 moeten alle woningen die nieuw worden gebouwd aardgasvrij zijn. In de bestaande voorraad bekijken we ook in hoeverre woningen aardgasvrij kunnen worden gemaakt. Graag maken we gebruik van de ervaringen van onze buurgemeenten met een wijkgerichte aanpak.

Woningen uit de naoorlogse bouwperiode hebben de grootste verduurzamingsopgave, aangezien een groot deel van deze woningvoorraad moeilijk energiezuinig te maken is. Toch gaat het om meer dan alleen energieprestaties. De duurzaamheid zit ook in toekomstbestendige woningen, die aanpasbaar zijn voor verschillende woonwensen en de veranderende huishoudenssamenstelling.

Acties	Trekker(s)	Planning
In beeld brengen woningbehoefte senioren voor betere doorstroming woningmarkt	Gemeente corporatie en zorgpartijen	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2020: in beeld brengen oplossingen in bestaande voorraad, zoals aanpassen woning of aanbieden Blijverslening ○ 2020 en 2021 opzetten informatieloket
Inventariseren intra- en extramuraal	Gemeenten in de Bevelanden	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2020: in beeld brengen van opgave ○ 2020-2021: door vertalen naar concrete plannen voor vergroten voorraad levensloopbestendige woningen
Stimuleren van verduurzaming bestaande voorraad	Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> ○ 2020: aanhaken bij gemeentelijk beleid voor verduurzaming ○ 2020: eigenaren van niet-courante woningen actief benaderen ○ 2020: opgave voor betere aansluiting bestaande voorraad aan behoefte helder communiceren naar bewoners (duidelijkheid scheppen) ○ 2020-2021: mogelijkheden onderzoeken voor aardgasvrij maken woningen in bestaande voorraad, gemeente werkt mee aan minimaal één pilot ○ 2020-2021: Meer samenwerking tussen betrokken zorgpartijen voor betere (extramurale) zorg kwetsbare groepen.

6 Wonen in vitale kernen

6.1 Inleiding

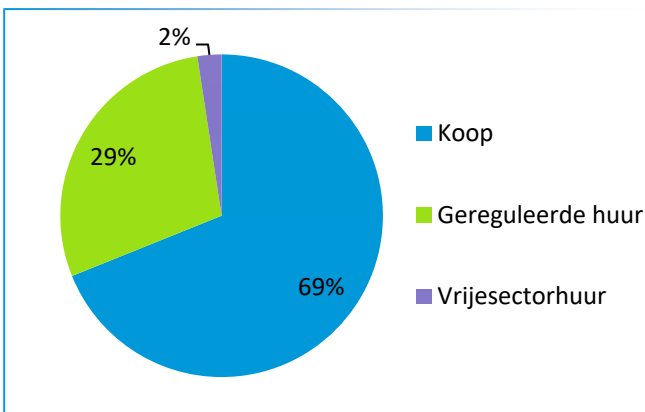
Om onze kernen vitaal te houden is het van groot belang om ook in de toekomst tegemoet te komen aan de wensen van onze inwoners als het gaat om de woning en de woonomgeving. We hebben te maken met een vergrijzende bevolking in alle kernen waarvoor passende woningen nodig zijn. Maar daarnaast willen we ook onze jongeren en gezinnen behouden. In hoofdstuk 3 is al uitgebreid ingegaan op de kernspecifieke opgaven wat betreft aanpassingen in de woningbouwplannen en de bestaande woningvoorraad. Daarin hebben we voor iedere kern uiteen gezet op welke manier we ervoor willen zorgen dat de woningvoorraad in de toekomst aansluit op de vraag.

Een belangrijke opgave is dat er meer verhuisbewegingen op gang worden gebracht. In sommige gevallen zit de woningmarkt op slot en dat is een belemmering voor een gezonde woningmarkt. In dit hoofdstuk gaan we in op de manier waarop doorstroming op de woningmarkt ertoe kan leiden dat onze kernen vitaler worden en zijn opgewassen tegen toekomstige ruimtelijke (woon)vraagstukken.. Een factor die hierin een rol speelt is het gebruik van woningen voor toeristisch gebruik of tweede woningen. Dit biedt beperkt mogelijkheden om leegstaande woningen in te zetten, onder de voorwaarde dat dit geen ongewenste neveneffecten heeft.

6.2 Mogelijkheden voor starters op de woningmarkt

In Reimerswaal hebben we te maken met een relatief goedkope woningvoorraad. Circa 60% van de woningen heeft een WOZ-waarde tot € 200.000 en 30% tot € 150.000. Het grootste deel is eigendom van particuliere woningeigenaren. Dit ligt zo'n 10% boven het landelijk gemiddelde. Het gemiddelde inkomen per persoon ligt onder het landelijk gemiddelde, maar lijkt niet van invloed te zijn op de financieringsmogelijkheden van koopwoningen en de omvang van de doelgroep voor de sociale huur.

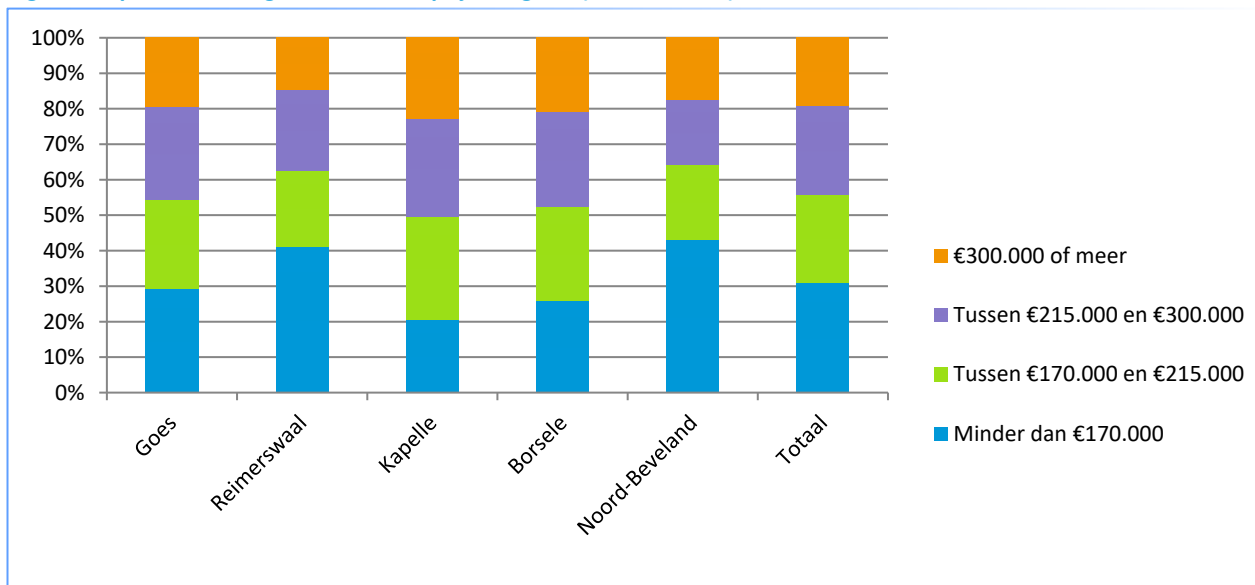
Figuur 5: Eigendom woningvoorraad Reimerswaal



Bron: CBS (2017), bewerkt door Stec Groep (2018)

In de 5 Bevelandse gemeenten heeft meer dan de helft van de woningen een WOZ-waarde die ligt onder de € 215.000, ongeveer € 15.000 onder de gemiddelde WOZ-waarde in Nederland. Als we de 5 Bevelandse gemeenten onderling vergelijken dan is in Reimerswaal het percentage goedkope woningen relatief sterk vertegenwoordigd in de woningvoorraad.

Figuur 6: opbouw woningvoorraad naar prijscategorie (WOZ-waarde) in De Bevelanden



Bron: Lokale Monitor Wonen (2016), bewerkt door Stec Groep (2019)

Voor het in stand houden van het voorzieningenniveau in de kernen willen we uitdrukkelijk jongeren en gezinnen behouden voor onze kernen. Zowel in de sociale en particuliere huur- als in de koopsector moeten oplossingen voor meer beschikbaarheid van woningen voor deze doelgroepen worden gevonden. Jongeren (tot 30 jaar) hebben in 2 van de 3 gevallen een koopwoning, met in de meeste gevallen een relatief klein woonoppervlak. We willen ervoor zorgen dat ook in de toekomst voldoende woningen beschikbaar zijn voor starters op de woningmarkt en dat wanneer een gezin wordt gesticht en meer ruimte nodig is ook grotere woningen voorhanden zijn. Voor zowel starters als jonge gezinnen is naast beschikbaarheid ook de betaalbaarheid van de woning van belang. Dat is niet altijd een nieuwbouwwoning, maar vaak een woning in de bestaande woningvoorraad. Voor de woningmarkt in de kernen is het gezond als inwoners wanneer ze dat willen, kunnen beschikken over een aantrekkelijke woning om naar door te stromen. Het is daarom belangrijk om zoveel mogelijk lange verhuisketens te maken, van een starterswoning, naar een gezinswoning, en andere gezinswoning (duurder, goedkoper, kleiner, groter), naar een levensloopbestendige woning). Wanneer er lange verhuisketens zijn, kunnen inwoners van de kernen zoveel mogelijk in de door hen gewenste woning wonen, passend bij hun levensfase, budget en huisvestingswensen en -eisen.

Voor het in beeld brengen van de woningbehoefte is het essentieel om de autonome demografische trends in beschouwing te nemen. We zijn een relatief jonge gemeente, met veel natuurlijke aanwas. Van groot belang voor de vitaliteit van onze kernen is het behouden van de jonge doelgroepen en het verrichten van maatwerk. Het grootste gevaar van snel woningen bouwen voor bijvoorbeeld starters is dat we deze woningen over 10 jaar misschien niet meer nodig hebben. In het verleden is al de keuze gemaakt om geen starterswoningen aan de woningvoorraad toe te voegen, tenzij deze woningen beschikken over een vaste trap naar de tweede verdieping. Starters kunnen ook terecht in de bestaande woningvoorraad.

6.3 Opgave in kernvoorraad: doorstroming genereren door meer levensloopbestendige nieuwbouw

We zien grote verschillen tussen de kernen in de bijdrage die de corporatie kan leveren aan het vitaler maken van de woningvoorraad. In Hansweert, Kruiningen, Rilland en vooral in Yerseke neemt de vraag naar woningen in de sociale huursector toe, terwijl er in de goedkope koop ook aanbod is. Tot 2030 is behoefte aan extra sociale huurwoningen, deels gaat het om transformatie. In Krabbendijke is sprake van een beperkte toename van de vraag in de sociale huursector, maar deze zal niet groter worden dan de bestaande voorraad. Hier is dus geen sprake van een vervangingsopgave. Dit geldt ook voor Oostdijk en Waarde, waar in 2030 de vraag naar sociale huurwoningen nagenoeg gelijk is aan het huidige aanbod.

We willen dat middeninkomens specifieke aandacht krijgen van de corporatie. Voor een groot deel zijn dit starters en gezinnen. Belangrijk is dat er doorstroommogelijkheden uit de sociale voorraad beschikbaar zijn. Startersleningen zijn voorhanden, maar veel belangrijker is de bouw van woningen voor senioren. Als senioren kunnen worden aangespoord om te kiezen voor een levensloopbestendige woning die goed aansluit aan hun woonbehoefte genereert dat gemiddeld vier andere verhuisbewegingen. De doorstroming van senioren brengt dus de langste verhuisketen op gang en zorgt er voor een

groot deel voor dat starters in aanmerking komen voor een woning. Met Beveland Wonen is afgesproken om minimaal driekwart van de nieuwbouw levensloopbestendig te laten zijn en daarmee geschikt voor meerdere doelgroepen en in het bijzonder voor ouderen. De corporatie speelt daarop in bij de uitwerking van haar nieuwbouwpannen, ter vervanging van verouderde en niet-courante huurwoningen. In de meeste gevallen betreft het de bouw van levensloopbestendige woningen in het huursegment.

Zowel de gemeente Reimerswaal als Beveland Wonen wil zich inzetten voor een brede sociale doelgroep. Voor zowel de lage als de middeninkomens moet een goede balans bestaan tussen woonlasten, kwaliteit van de woning en de inkomsten van de bewoner. Naast dat wordt gestreefd naar een goede afstemming van het aantal sociale huurwoningen met de woonbehoefte in iedere kern wordt geprobeerd een overconcentratie van kwetsbare groepen te voorkomen. Toch wordt in elke kern minimaal 60% van de nieuwe verhuringen aan de primaire doelgroep voor sociale woningbouw toegewezen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van het meerhurenbeleid. Dit is vastgelegd in de raamovereenkomst Prestatieafspraken 2018-2022.

Ruimte creëren op de woningmarkt

Woningen die op langere termijn niet meer in de portefeuille van Beveland Wonen passen worden verkocht. Het is een manier om de leefbaarheid in de kernen te vergroten en om investeringscapaciteit te scheppen voor de transformatieopgave. Het gaat jaarlijks om slechts enkele woningen. Uitgangspunt is dat er voldoende woningen voor de doelgroep van beleid behouden blijft. De woningen die Beveland Wonen verkoopt worden met minimaal het energielabel D in de markt gezet. Naast verkoop van woningen zal in Reimerswaal ook worden gesloopt. Door woningen uit de markt te nemen zal spanning optreden, waardoor ruimte ontstaat voor nieuwbouw en het courant houden van de bestaande voorraad.

6.4 Opgave in particuliere voorraad: opplussen van bestaande voorraad en doorstroming genereren door meer levensloopbestendige nieuwbouw

Om ook in de koopsector meer doorstroming te genereren is ook levensloopbestendig bouwen een zeer belangrijk uitgangspunt. Met ontwikkelaars maken we afspraken over het aandeel levensloopbestendige woningen. We verbeteren de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad en laten deze beter aansluiten op de woonwensen van onze inwoners. Van particuliere bouwers eisen we op geschikte locaties dat alle nieuwbouwwoningen in de inbreidingslocaties levensloopbestendig worden uitgevoerd.

De leefbaarheid en vitaliteit van de kernen wordt gewaarborgd als onze inwoners met tevredenheid in een voor hen passende woning wonen. In hoofdstuk 2 is ingegaan op de mogelijkheid van het opplussen van woningen, door bijvoorbeeld meer woonoppervlak te creëren. Omdat in veel kernen een overschot is (of op korte termijn ontstaat) van relatief kleine woningen is dit een passende en doeltreffende manier om in grotere mate te kunnen voldoen aan de vraag naar grotere woningen, vooral voor gezinnen.

Veel ouderen hebben echter een eigen woning waaruit ze niet snel willen verhuizen. Gehechtheid aan de woning en de woonomgeving speelt daarbij een zeer belangrijke rol. We willen ruimte bieden aan starters op de woningmarkt en (jonge) gezinnen door het voor hen passend woningaanbod te vergroten. Zoals bekend ligt een groot deel van deze opgave in de bestaande voorraad. Ouderen die woonachtig zijn in een voor hen te grote woning willen we daarom stimuleren en ondersteunen in het zoeken naar een woning met een kleiner woonoppervlak en meer levensloopbestendigheid.



Bron: Zilver Wonen Fonds (2018)

Er is een forse potentiële vraag naar gemakkelijk aanpasbare, flexibele en ruime woningplattegronden. Ondanks dat ouderen niet snel verhuisgeneigd zijn blijkt dat dit omhoog gaat als goede alternatieven worden geboden. Veel ouderen zijn zich bewust van de beperkingen van het wonen in een niet levensloopbestendige woning. Ook als er nog geen (fysieke) beperkingen zijn optreden zijn ouderen zich bewust van het feit dat de kans groot is dat op termijn een noodzaak ontstaat voor aanpassingen in de woning. In veel gevallen kunnen aanpassingen worden verricht in de bestaande woning. Feit is dat als de woning te groot is eigenlijk beter geschikt is voor de huisvesting van een gezin. We willen graag doorstroming op gang brengen, dus we stimuleren het levensloopbestendig maken van de woningvoorraad en streven naar meer variatie in woningtypen.

Als gemeente hebben we niet het budget om zelf grootschalig in te grijpen in de particuliere voorraad. Toch is van groot belang dat alleen woningtypen worden toegevoegd waaraan behoefte is en nu ontbreken in de bestaande voorraad. De nadruk binnen het beleid komt dan ook te liggen op faciliteren, enthousiasmeren en ondersteunen van particuliere eigenaren. Voorbeelden daarvan zijn in hoofdstuk 4 al gegeven. Particulieren die willen en financiële middelen hebben, kunnen ondersteund worden bij het opknappen van hun woning. Met de inzet van verhoudingsgewijs weinig overheidsmiddelen zouden goede resultaten behaald kunnen worden. Dit kan bijvoorbeeld met behulp van de inzet van blijversleningen.

6.5 Tijdelijk wonen en huisvesting arbeidsmigranten

De laatste jaren is een gestage groei te zien in de behoefte aan arbeidsmigranten. Het exacte aantal arbeidsmigranten in Zeeland is niet bekend, maar in De Bevelanden gaat het waarschijnlijk om enkele duizenden. De groei van het aantal arbeidsmigranten komt door de toenemende vraag naar praktisch geschoolde arbeidskrachten vanwege een kleiner wordend aanbod van Zeeuwse arbeidskrachten. De huisvesting van arbeidsmigranten verloopt op veel plekken moeizaam en leidt soms tot problemen.

Sinds de opkomst van arbeidsmigranten is de vraag naar flexibele huisvesting gestegen. Een deel van deze arbeidsmigranten wil zich hier voor langere tijd vestigen, maar het grootste deel vestigt zich hier slechts tijdelijk of voor een gedeelte van het jaar. Hierdoor is er behoefte aan vormen van snel toegankelijke huisvesting.

Mensen die zich voor korte tijd in Reimerswaal vestigen worden soms door hun werkgever gehuisvest, maar in veel gevallen door bedrijven die zich juist in dit soort huisvesting hebben gespecialiseerd en voldoen aan het



Bron: NU.nl (2014)

SNF keurmerk, om een goede huisvesting te garanderen. Als gemeente willen we er zorg voor dragen dat de huisvesting van arbeidsmigranten gestructureerd plaatsvindt. We streven daarbij naar 2 doelen. Enerzijds willen we arbeidsmigranten gespreid laten wonen over de kernen. Binnen de kernen willen we met ons cirkelbeleid een clustering voorkomen om meer aansluiting te laten plaatsvinden met de lokale inwoners. Anderzijds onderzoeken we met de regiogemeenten de mogelijkheden om arbeidsmigranten te huisvesten en daarnaast gezamenlijk beleid te formuleren voor de regio De Bevelanden.

6.6 Zorgen voor een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid van voorzieningen

We streven als gemeente, waar mogelijk naar een goede spreiding en bereikbaarheid van het voorzieningenniveau, levendigheid, het verenigingsleven en de mate van zelfredzaamheid. Dit doen we bijvoorbeeld door initiatieven te faciliteren en in goed contact te zijn met de inwoners in alle kernen. We zetten ons als gemeente in om de leefbaarheid te verbeteren of op het huidige niveau te behouden. Dat betekent dat we onder andere inzetten op het mengen van de functies wonen en werken, mits dat geen overlast met zich meebrengt.



Bron: Omroep Zeeland: Spar Rilland (2018)

Ook richten we ons op het in stand houden van het voorzieningenniveau om de kernen vitaal te houden. Dit betekent dat we kijken naar kansrijke producten en locaties voor (nieuwbouw of behoud van) winkels, zorg of maatschappelijk vastgoed en de samenhang met woningbouw. Ook kijken we voor het thema bereikbaarheid (ook met het openbaar vervoer) van de kernen naar samenhang met andere beleidsterreinen om deze te behouden en of te verbeteren. We kijken naar de behoeften op kernniveau. We streven ernaar dat inwoners zoveel mogelijk binnen de eigen kern gebruik kunnen maken van voorzieningen. Afhankelijk van het benodigde draagvlak en

reikwijdte van voorzieningen kijken we naar nabijgelegen kernen. In sommige gevallen kijken we verder dan onze gemeentegrenzen, zoals bij specialistische medische zorg.

Als het gaat om herstructureren of revitaliseren kijken we niet naar de woningen alleen, maar ook andere zaken die samen de leefbaarheid van een kern bepalen. Het blijvend goed onderhouden en een kwalitatieve goede inrichting van de openbare ruimte hoort er vanzelfsprekend bij om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren en te behouden voor de inwoners van de Reimerswaalse kernen.

6.7 Acties

Vitale kernen kunnen pas echt vitaal zijn als bewoners zich thuis voelen en tevreden zijn met hun leefomgeving. Dit kwam bijvoorbeeld ook aan de orde in de participatie bij de totstandkoming van de woonvisie⁸. De rol van de gemeente bevindt zich op het gebied van openbare ruimte en ruimtelijke ordening, maar ook op het terrein van goede informatievoorziening.

Acties	Trekker(s)	Planning
Op kernniveau in beeld brengen waar mogelijkheden zijn voor opplussen van woningen in bestaande voorraad	Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> 2020: heldere en actieve communicatie met mogelijkheden voor opplussen naar bewoners
Vertalen van behoefte aan levensloopbestendig wonen per kern	Gemeente	<ul style="list-style-type: none"> 2020: met aandacht kijken naar de exacte woning- en leefomgevingwensen 2020-2021: doorvertalen naar concrete plannen Stimuleren van burgerparticipatie bij vernieuwing woning en buurt'
Gewenste denkrichting ontwikkelen voor huisvesting arbeidsmigranten	Gemeente, werkgevers en corporatie	<ul style="list-style-type: none"> 2020: regionaal in beeld brengen van behoefte en vraag, zodat regionaal beleid kan worden gevormd 2020-2021: uitrollen van plannen en overleg met buurgemeenten

⁸ September 2019

Bijlage A: Wet- en regelgeving

De herziene Woningwet

Sinds 1 juli 2015 is de herziene Woningwet (en het daaronder liggende Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015) van kracht. Als gevolg hiervan verandert de rol van de gemeente. We hebben invloed op de werkzaamheden van Beveland Wonen. Er zijn regels voor de positie en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een actuele woonvisie, waar het volkshuisvestelijk beleid in is opgenomen en moet gedragen worden door relevante stakeholders. Vandaar dat deze uitgebreid zijn meegenomen in het proces in aanloop naar de woonvisie.

Onze woonvisie vormt ook de basis voor de toekomstige prestatieafspraken met Beveland Wonen. Denk hierbij aan afspraken over: investeringen, duurzaamheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, statushouders, et cetera.

De Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is per 1 oktober 2012 opgenomen als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en in 2017 aangepast. Overheden moeten op grond van het Bro elke nieuwe stedelijke ontwikkeling motiveren aan de hand van de Ladder. Het instrument is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut.

Hiermee wordt het noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve vraag voor deze woningen aan te tonen, uitgaande van de relevante (regionale) marktregio. In de regionale structuurvisie is de woningbehoefte geanalyseerd en onderbouwd. Het is belangrijk om het toewijzen van woningbouwprogramma's op specifieke locaties transparant en in lijn van de Ladder af te wegen. De woonvisie is hiervoor een goed instrument.

Rijk: Het Woonakkoord

Vanuit de rijksoverheid hebben we te maken met het Woonakkoord. Dit akkoord bevat diverse maatregelen die de bouw en daarmee de werkgelegenheid moeten stimuleren, energiebesparing moeten bevorderen, starters moeten helpen en scheefwonen moeten tegengaan. Het pakket van maatregelen voor de woningmarkt bestaat uit een aantal pijlers:

- Het aanjagen van (duurzame) investeringen
- Streven naar een evenwichtige aanpak op de huurmarkt
- Meer ruimte creëren voor kopers
- Zorg voor kwetsbare groepen op de woningmarkt.

In het regeerakkoord is tevens opgenomen dat corporaties onder directe aansturing komen van gemeenten. Er zal in de praktijk geen formele, hiërarchische relatie gaan ontstaan tussen gemeenten en corporaties, maar er zal intensiever, op een minder vrijblijvende manier, samengewerkt gaan worden. Een actuele woonvisie en niet-vrijblijvende prestatieafspraken spelen hierin een cruciale rol.

Provinciaal Omgevingsplan

In september 2018 hebben Provinciale Staten van Zeeland het Omgevingsplan 2018 vastgesteld. Het bevat het nieuwe omgevingsbeleid en is strategisch van aard. Op het gebied van wonen zet de provincie vooral in op het stimuleren van de regionale samenwerking en afstemming door woningbehoefteprognoses en regionale kaders op te stellen en regio's te ondersteunen bij het maken en actualiseren van afspraken. De voorheen dwingende rol van de provincie is door wetgeving en maatschappelijke ontwikkelingen veranderd in een meer regisserende rol. Deze veranderende rol vergroot de sturingsmogelijkheden van de gemeente en maakt dat regionale afstemming steeds belangrijker wordt.

In het Omgevingsplan is opgenomen dat het van provinciaal belang is dat regionale woningmarkten goed functioneren en dynamisch zijn. De provincie stelt dat daarvoor regionale woningmarktafspraken nodig zijn. Dit is in eerste instantie een verantwoordelijkheid van gemeenten en

haar partners. De provincie acht het maken en hebben van regionale afspraken noodzakelijk voor:

- De onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking
- De onderbouwing van de wijze waarop de regio invulling geeft aan de provinciale doelen voor bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik
- De onderbouwing voor een realistische aanpak voor een dynamische en evenwichtige regionale woningmarkt

Bijlage B: Woningbouw- programma

Tabel B: Huishoudensontwikkeling en woningbouwprogrammering (peildatum augustus 2019)

Woningbouwprogrammering totaal Reimerswaal ⁹		Verwachte huishoudensontwikkeling 2015-2030	650 - 765
Toevoeging ¹⁰ 2015/2016	116		
Toevoeging 2017/2018	178		
Totaal	294		
Harde planning ¹¹ 2019 tot 2030	243		
Zachte planning ¹² 2019 tot 2030	136		
Totaal	379		
Toevoegingen en planning (hard en zacht) totaal	673	Advies tot 2030: maximale toevoeging van 92 woningen om binnen de bandbreedte te blijven.	
Droomplannen ¹³	87		
Toevoegingen en planning (hard en zacht) en droomplannen totaal	760	Advies tot 2030, Inclusief droomplannen: maximale toevoeging van 5 woningen om binnen de bandbreedte te blijven.	

⁹ De woningbouwprogrammering sluit aan bij de regionale afspraken. Aanvullend monitoren we de woningbouwrealisatie. Elke twee jaar wordt het woningbouwprogramma geëvalueerd, en indien nodig bijgesteld.

¹⁰ Toevoeging: netto toevoeging aan de woningvoorraad (gerealiseerd minus sloop).

¹¹ Harde planning: onherroepelijke plannen, netto.

¹² Zachte planning: plannen tussen de fase principebesluit of bestuurlijke toezegging en onherroepelijk worden in, netto.

¹³ Droomplannen: potentiële bouwlocaties, nog geen principebesluit of bestuurlijke toezegging.

Bijlage C: Stimuleringsmaatregelen

Meer eigen verantwoordelijkheid

Naar voorbeeld van project KLUS (KrottenLijst UitvoeringsStrategie) in Zeeuws-Vlaanderen overweegt de gemeente Reimerswaal eigenaren die hun woning laten verpauperen actief aanschrijven om hun verantwoordelijkheid te nemen. Door advies te geven over de aanpak en financiële mogelijkheden worden ze gestimuleerd om de woning aan te pakken zodat deze opnieuw bijdraagt aan een leefbare en vitale kern.

Samenhangend met de KLUS-benadering kiest de gemeente ervoor omwonenden direct te betrekken bij een geplande of projectmatige aanpak van de gebouwde omgeving of openbare ruimte. Door de samenwerking die zo ontstaat zijn omwonenden vaak meer ontvankelijk om de eigen woning aan te pakken. De KLUS-benadering hangt samen met andere maatregelen die door de gemeente zijn geïnitieerd.

Verkennen of leningen voor woningeigenaren beschikbaar gesteld kunnen worden

De gemeente Reimerswaal overweegt leningen beschikbaar stellen om eigenaren te stimuleren hun woning meer energetisch of levensloopbestendig te maken. Een voordeel van een lening voor de gemeente is dat deze revolverend is. De afgeloste bedragen kunnen opnieuw worden uitgeleend aan andere woningeigenaren.

De gemeente verkent drie soorten leningen voor bewoners aan:

- **Blijverslening:** lening bedoeld voor mensen tot 75 jaar die hun eigen woning levensloopbestendig willen maken. Door deze lening beschikbaar te stellen is het mogelijk om inwoners financieel te helpen en vooruit te kijken op een moment dat hiervoor tijd (en geld) is in plaats van pas wanneer er nood aan de man is en eigenaren van woningen halsoverkop moeten verhuizen. Dit levert in sommige gevallen schrijnende problemen op, aangezien een geschikte woning niet altijd beschikbaar is.
- **Verzilverlening:** De Verzilverlening is eigenlijk een omgekeerde hypotheek. Doordat (meestal oudere huishoudens) de hypotheek van de eigen woning (gedeeltelijk) hebben afgelost hebben zij vaak overwaarde opgebouwd (de woning is meer waard dan de hoogte van de hypotheek). Deze overwaarde kan middels de verzilverlening worden gebruikt om de woning naar eigen smaak aan te passen. Als gemeente zullen we voorwaarden verbinden aan deze maatregelen. We kunnen bijvoorbeeld bepalen dat de lening moet worden gebruikt om de woning levensloopbestendig of duurzaam te maken.
- **Duurzaamheidslening:** Lening die door particuliere woningeigenaren kan worden ingezet om hun eigen woning duurzaam te verbeteren. Deze lening kan bijdragen aan verduurzaming van de bestaande woningvoorraad doordat deze is bedoeld voor aanpassingen die zorgen voor een lager energieverbruik en –verlies van bestaande woningen.

Bijlage D: Bronnen afbeeldingen

- Afbeelding 1: VBO (2018). Ravenstein 3.6 R*. Verkregen van <https://www.vbo.nl/nieuwbouw/kruiningen/woning-250708-ravenstein-36-r.html>
- Afbeelding 2: Google Maps (2019). Krabbendijke, Westerscheldestraat. Verkregen van <https://www.google.com/maps/place/Krabbendijke>
- Afbeelding 3: Google Maps (2019). Oostdijk, Bolwerk. Verkregen van <https://www.google.com/maps/place/Oostdijk>
- Afbeelding 4: De Digitale Reiziger (2009). Yerseke. Verkregen van <http://www.fransmensonides.nl/zeelandbus.htm>
- Afbeelding 5: ChristenUnie Reimerswaal (2018). ChristenUnie Reimerswaal. Verkregen van <https://reimerswaal.christenunie.nl/>
- Afbeelding 6: Huislijn (2019). Schoolstraat 4, Hansweert. Verkregen van https://www.huislijn.nl/koopwoning/nederland/zeeland/2817559/schoolstraat-4-hansweert?utm_source=woningen.mitula.nl&utm_medium=referral#kenmerken
- Afbeelding 7: VBO (2019). Waalstraat 13, Hansweert. Verkregen van <https://www.vbo.nl/koopwoningen/hansweert/woning-288071-waalstraat-13.html>
- Afbeelding 8: Saman Groep (2018). Klantervaring Krabbendijke. Verkregen van <https://www.samangroep.nl/verhalen/klantervaring-krabbendijke/>
- Afbeelding 9: JAAP (2019). Voorhoute 17 – Kruiningen. Verkregen van <https://www.jaap.nl/te-koop/zeeland/overig+zeeland/kruiningen/4416bs/voorhoute+17/10843214/overzicht>
- Afbeelding 10: Biobased Bouwen (2018). Biobased Bouwen, Willem Böttger. Verkregen van <https://www.coebbe.nl/>
- Afbeelding 11: Zilver Wonen Fonds (2018). Eerder voorbereid op het wonen als senior. Verkregen van <https://www.zilverwonenfonds.nl/nieuws/januari-2018/eerder-voorbereid-op-het-wonen-als-senior/>
- Afbeelding 12: NU.nl (2014). Arbeidsmigranten raken steeds meer verbonden met de Nederlandse arbeidsmarkt. Verkregen van <https://www.nu.nl/werk/3944093/arbeidsmigranten-meer-verbonden-met-arbeidsmarkt.html>
- Afbeelding 13: Omroep Zeeland (2018). Supermarkt Rilland blijft dicht op zondag... altijd. Verkregen van <https://www.omroepzeeland.nl/nieuws/104337/Supermarkt-Rilland-blijft-dicht-op-zondag-altijd>