



Middelburg: Middelpunt op de woningmarkt

Woonvisie 2023-2027
Gemeente Middelburg

Vastgesteld door de gemeenteraad op 10 november 2022,
tekstuele aanpassingen 17 november 2022

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Een nieuwe woonvisie voor gemeente Middelburg die aansluit bij huidige actualiteit en ontwikkelingen	4
1.2	Beleidskaders en wettelijke kaders.....	5
2	Uitgangspunten	6
2.1	Ondanks vergrijzing groeit het aantal inwoners en huishoudens in Middelburg, dit wordt met name veroorzaakt door migratie	6
2.2	Relatief veel goedkope en (gezins)koopwoningen.....	7
2.3	Huishoudensgroei zet door, met name veroorzaakt door sterke toename 65-plussers.....	8
2.4	Vraag naar huurwoningen en nultredenwoningen, theoretisch overschot aan grondgebonden koopwoningen	9
3	Toekomst-bestendigheid van de bestaande voorraad	11
3.1	Versterking kwaliteit van bestaande voorraad zeer bepalend voor woonkwaliteit in Middelburg	12
3.2	Verduurzaming van de voorraad stimuleren en faciliteren we waar mogelijk.....	13
3.3	Deel van de behoefte aan levensloopbestendige woningen oplossen in de bestaande voorraad	15
3.4	Leefbaarheid in wijken behouden	16
4	Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen	17
4.1	Nieuwbouw ter bevordering van doorstroming van met name senioren om betaalbare bestaande voorraad beschikbaar te maken.....	18
4.2	Naar een passende en diverse voorraad (midden)huurwoningen in combinatie met een flexibele schil.....	18
4.3	Flexwoningen zijn in huidige economie noodzakelijk om in passende huisvesting te kunnen voorzien.....	19
4.4	Naar betaalbare koopwoningen op de woningmarkt	19
5	Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw	22
5.1	Complementaire nieuwbouw op juiste locaties	23
5.2	Voldoende voorzieningen en aandacht voor de omgeving	24
5.3	Naar duurzame nieuwbouw.....	24
5.4	Vernieuwende woonconcepten met toegevoegde waarde voor Middelburg	25
6	Wonen zorg en welzijn	26
6.1	Wonen, zorg en welzijn gaan hand in hand.....	26
6.2	Geschikt leven en wonen voor ouderen en zorgbehoevenden.....	27
6.3	Diversiteit en flexibiliteit in type woningen	27

7	Goed wonen voor iedereen	29
7.1	Voldoende plaats voor arbeidsmigranten	29
7.2	We voldoen aan de taakstelling omtrent statushouders	30
	Bijlage: Beleidskaders	31
	Europees en landelijk	31
	Provinciaal en regionaal	33
	Gemeentelijk	34

1 Inleiding

1.1 Een nieuwe woonvisie voor gemeente Middelburg die aansluit bij huidige actualiteit en ontwikkelingen

De woningmarkt is veranderd en ontwikkelt zich constant

Woonvisies zijn aan actualisatie toe. Zowel gemeentelijk als regionaal. Zo is de acute druk op de woningmarkt hoog, wat zich vertaalt in sterke prijsstijgingen, woningtekorten in bepaalde segmenten en een veranderende rol van gemeenten, corporaties en beleggers. Woningbehoeften veranderen bovendien vanwege demografische ontwikkelingen zoals vergrijzing en migratie.

In gemeente Middelburg (en in de regio Walcheren) verandert de bevolkingssamenstelling. Het aantal huishoudens groeit, de bevolking vergrijst. En hoewel het aantal gezinnen nog wel groeit neemt het aantal jongeren op termijn af. Tegelijkertijd neemt de instroom vanuit (buitenlandse) migratie toe. De bestaande woningvoorraad sluit niet optimaal aan bij de (toekomstige) woningbehoefte, waardoor er een mismatch ontstaat in vraag en aanbod in bepaalde segmenten en op bepaalde locaties. Bovendien is de regio toeristisch aantrekkelijk. Toerisme is een groot goed voor gemeente Middelburg (en de regio) maar neemt voor de woningmarkt ook een risico met zich mee. Door bijvoorbeeld tweede woningbezit en toeristische verhuur kan de druk op de reguliere woningvoorraad en de leefbaarheid toenemen (zie bijvoorbeeld in buurgemeente Veere).

Ook qua wetgeving en beleid is er in de afgelopen jaren veel veranderd. Denk aan de herziene Woningwet in 2015 én 2021, en de nieuwe Huisvestingswet die op onderdelen meer ruimte biedt aan zowel gemeenten als corporaties. En ook de Omgevingswet doet naar verwachting op termijn zijn intrede. Dit vraagt naast een andere ruimtelijke overweging vooral ook om andere, meer participatieve, processen.

Daarnaast is (woon)beleid veranderd. Provinciaal beleid is gewijzigd en vastgelegd in de Zeeuwse Woonagenda. Overkoepelende (nationale) veranderingen doen zich ook voor, bijvoorbeeld middels financieringsregels, de noodzaak om te verduurzamen en de extramuralisering van wonen gecombineerd met zorg en de flexibilisering van de asielketen. Daarnaast betekenen de nationale woon- en bouwagenda nieuwe beleidslijnen voor volkshuisvesting vanuit het Rijk richting provincies en gemeenten.

WOONBEHOEFTEONDERZOEK ONDERLIGGEND AAN WOONVISIE

Het veranderende woonlandschap is voorafgaand aan het schrijven van deze Woonvisie in beeld gebracht door middel van een woonbehoefteonderzoek waarin zowel historische ontwikkelingen als verwachtingen voor de toekomst aan bod komen. Deze trends en ontwikkelingen dienen als basis voor een nieuwe Woonvisie tot en met 2027. Het woonbehoefteonderzoek vindt u als bijlage achter deze Woonvisie.

Richtinggevende visie als basis voor concreet uitvoeringsprogramma

De kansen en uitdagingen die ons te wachten staan op de woningmarkt vragen om een duidelijke richtinggevende visie. Een kwalitatief goede woningvoorraad en leefbare wijken met een optimale balans tussen de veranderende woningvraag en -aanbod staan hierin centraal. De gekozen beleidslijnen sluiten aan bij de uitgangspunten voor het thema wonen voor de Omgevingsvisie Middelburg.

In deze Woonvisie werken we onze doelen uit in acties. In een uitvoeringsprogramma beschrijven we welke instrumenten we inzetten en welke maatregelen we treffen om de beschreven visie zo goed mogelijk te realiseren. In de Woonvisie geven we bij ieder hoofdstuk per onderwerp een overzicht van beleidskeuzes die we als gemeente maken. Dit geeft een duidelijke handvaten om onze visie praktisch kracht bij te zetten.

In deze gemeentelijk Woonvisie gaan we praktisch en gericht in op de voor gemeente Middelburg relevante opgaven en ambities. Naast de gemeentelijke Woonvisie, werken we met de gemeenten Vlissingen en Veere aan een gezamenlijke regionale Walcherse visie op wonen.

Voldoen aan de Zeeuwse ambities

Ook op provinciaal niveau zijn – middels de Zeeuwse Woonagenda - ambities uitgesproken. Ambities zijn verwoord in een visie op wonen voor geheel Zeeland: “In Zeeland hebben we in 2040 een toekomstbestendige woningvoorraad die 100% in kwaliteit en kwantiteit aansluit bij de vraag”. Met de Middelburgse woonvisie sluiten we zo veel mogelijk aan bij, en geven invulling aan deze visie.

Woonvisie is aanzet voor aanbieding van corporatie en vormt een basis voor prestatieafspraken met woningcorporaties

Het behalen van de ambities zoals in de Woonvisie gesteld, is mede afhankelijk van onze samenwerking met woningcorporaties. De bijdrage van woningcorporaties is recent vastgesteld in de prestatieafspraken. Deze zijn sinds invoering van de Woningwet verplicht geworden. Een actuele en vastgestelde Woonvisie kan vragen om een (mogelijke) herziening van prestatieafspraken en is – als de woonvisie daarom vraagt - de aanzet voor een nieuwe aanbieding van corporaties. Op basis hiervan kunnen prestatieafspraken worden geactualiseerd en/of vernieuwd.

1.2 Beleidskaders en wettelijke kaders

Een Woonvisie is een beleidsdocument dat richting geeft aan de ambities en gewenste ontwikkelingen op het gebied van wonen. De woonvisie biedt bovendien inzicht aan inwoners en stakeholders in trends, ontwikkelingen, feiten & cijfers en de gekozen richting door de gemeente. De woonvisie houdt rekening met vastgesteld woonbeleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en lokaal niveau. Daarnaast dient in de Woonvisie ook rekening te worden gehouden met andere beleidsvelden zoals ruimte, welzijn en economische ontwikkeling van de gemeente Middelburg. In Bijlage B leest u de voor de Woonvisie relevante beleidskaders.

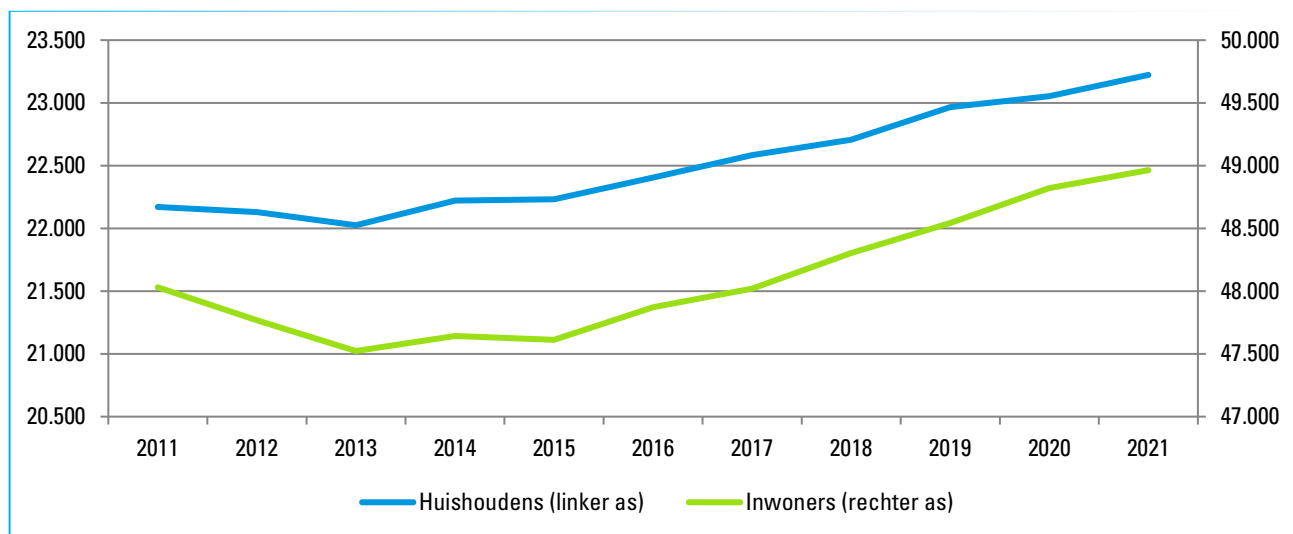
2 Uitgangspunten

Een woonbehoefteonderzoek geeft inzicht in onderliggende trends en ontwikkelingen op de Middelburgse woningmarkt. Dit vormt een gedegen basis voor de Woonvisie van Middelburg. Zo brengen we de demografische ontwikkelingen van de afgelopen tien jaar in beeld en zoomen we in op de huidige woningvoorraad in Middelburg. Hierna kijken we vooruit. Eerst tonen we de verwachte huishoudensontwikkeling en vervolgens vertalen we inzichten in demografie en de huidige woningvoorraad naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de komende tien tot twintig jaar. Zie voor een verdieping op wijken¹ en toelichting op gehanteerde methoden het woonbehoefteonderzoek die als separate bijlage bij deze woonvisie is gevoegd.

2.1 Ondanks vergrijzing groeit het aantal inwoners en huishoudens in Middelburg, dit wordt met name veroorzaakt door migratie

De gemeente Middelburg telt in 2021 circa 48.965 inwoners verdeeld over 23.225 huishoudens (CBS, 2021). Onderstaande figuur toont laat zien dat het inwonertal de laatste jaren steeds toeneemt. In totaal zien we een groei van een kleine 2% van het aantal inwoners over de afgelopen tien jaar. Het aantal huishoudens steeg in dezelfde periode nog sterker (+4,8%). Dit duidt op huishoudensverdunding.

Figuur 1: Inwoners- en huishoudensontwikkeling gemeente Middelburg, 2011-2021



Bron: CBS (2021, cijfers 2012-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

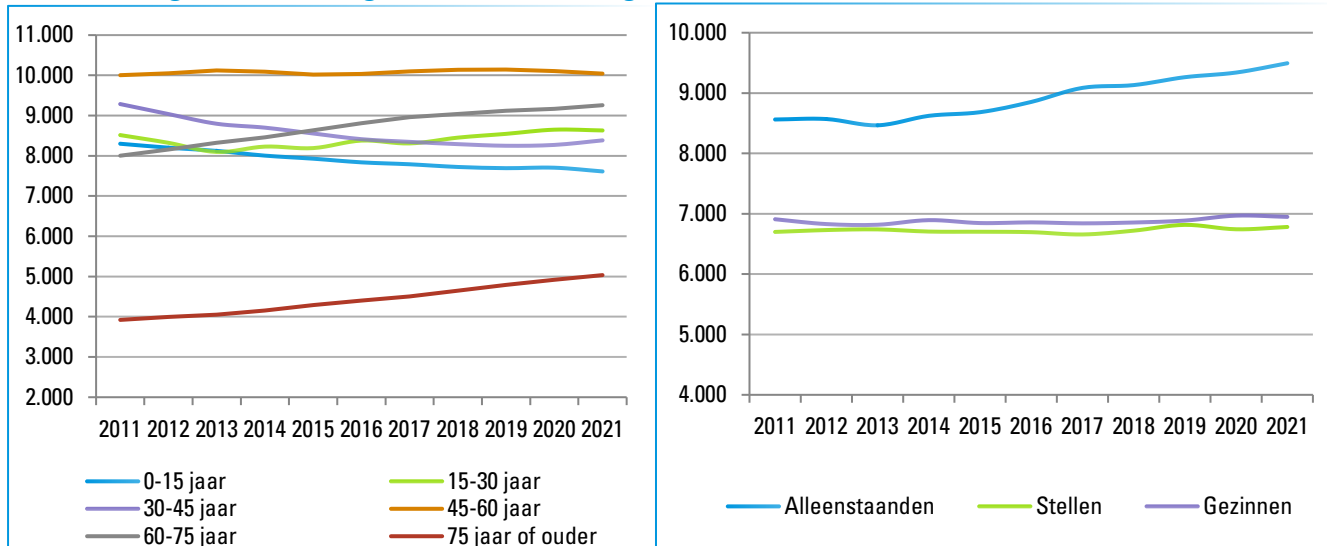
Landelijke trends als vergrijzing en huishoudensverdunding doen zich ook duidelijk in Middelburg voor

Een uitsplitsing van bevolkings- en huishoudensontwikkeling naar leeftijdsklassen en samenstelling laat vergrijzing en een huishoudensverdunding zien in de gemeente Middelburg. Inwoners in de leeftijdsklassen van 60 jaar en ouder nemen sterk in omvang toe, terwijl jongere leeftijdsklassen juist in aantal afnemen of stabiel blijven (zie figuur 2). Grofweg kunnen we stellen: des te ouder de inwonerscategorie, des te harder deze groeit.

Ook de huishoudenssamenstelling is sterk veranderd. Het aantal stellen en gezinnen is de afgelopen tien jaar stabiel gebleven, daartegenover staat juist een sterke toename van het aantal alleenstaanden. Hierdoor steeg de huishoudensgroei sterker dan de bevolkingsgroei in de afgelopen tien jaar.

¹ We hanteren in deze woonvisie de CBS-wijkindeling. Deze kunnen afwijken van de in Middelburg 'gangbare' benamingen/indeling van wijken. Zie het woonbehoefteonderzoek voor de wijkindeling op kaart.

Figuur 2: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen (links) en huishoudensontwikkeling naar samenstelling (rechts) in de gemeente Middelburg, 2011-2021

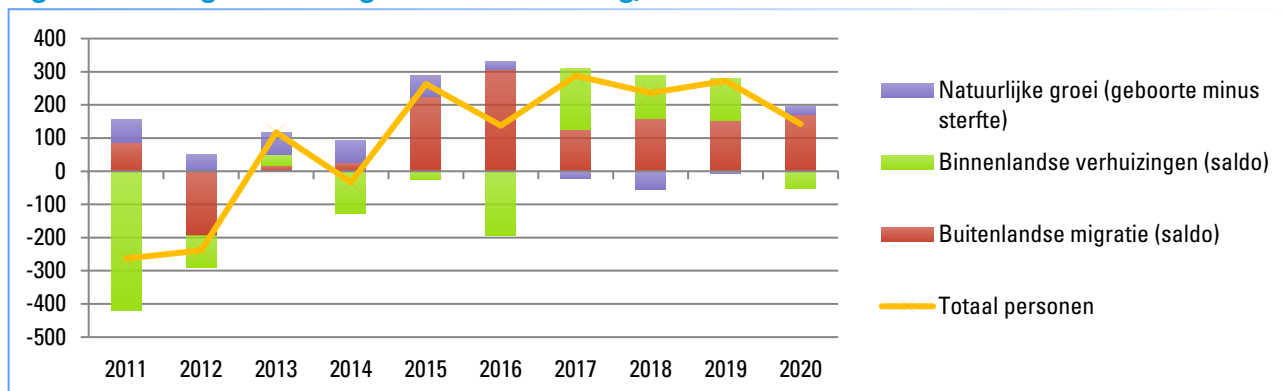


Bron: CBS (cijfers 2011-2021). Bewerking Stec Groep (2022).

Migratie belangrijkste oorzaak van aanhoudende bevolkingsgroei

De lichte toename van het aantal inwoners in Middelburg wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door een positief migratiesaldo in met name de laatste paar jaar. Zo zien we dat tot en met 2014 dit saldo nog licht negatief tot stabiel was, terwijl in de jaren erna dit saldo juist fors positief is². Hiernaast zien we dat de natuurlijke groei redelijk stabiel is in de laatste jaren. Dit betekent dat er ongeveer evenveel mensen overlijden als dat er geboren worden in Middelburg. De bevolkingsgroei wordt daarmee voornamelijk door migratie veroorzaakt.

Figuur 3: Demografiemodel gemeente Middelburg, 2011-2020



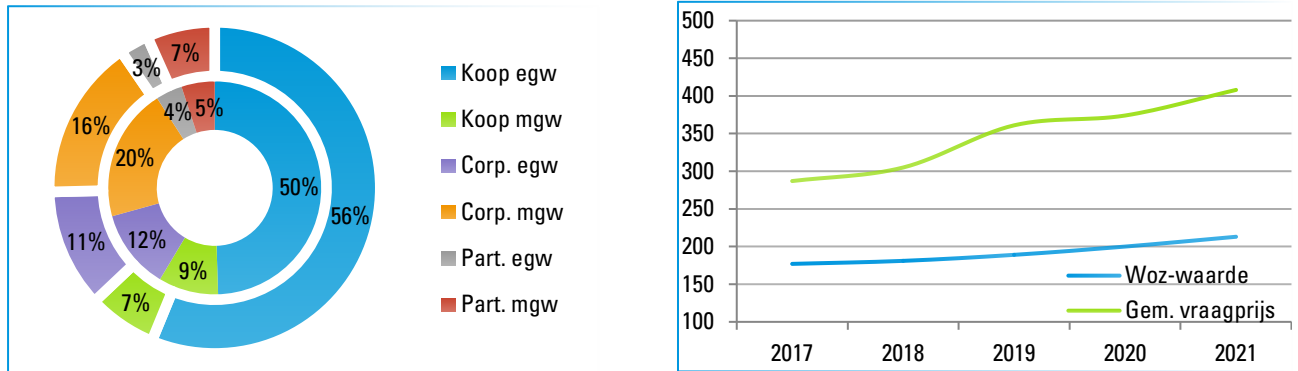
Bron: CBS (2021, cijfers 2011-2020). Bewerking Stec Groep (2022).

2.2 Relatief veel goedkope en (gezins)koopwoningen

De woningvoorraad van Middelburg bestaat in totaal uit circa 23.905 woningen (CBS, 2021). Iets meer dan de helft hiervan is een eengezinskoopwoning (56%). Dit is iets meer dan het landelijk aandeel (50%). Er staan juist relatief weinig appartementen in Middelburg. Waar in Nederland 34% van de woningvoorraad uit appartementen bestaat, is dit in Middelburg 30%. Over het algemeen zijn de verschillen tussen de landelijke voorraad en de Middelburgse woningvoorraad relatief beperkt. Ten opzichte van regio Walcheren zien we dat het aandeel vrijstaande woningen in Middelburg (9%) lager ligt dan het regionale gemiddelde (13%).

² Mogelijk oorzaak hiervan is het openen van het AZC Laurens Stommesweg in 2015

Figuur 4: Woningvoorraad gemeente Middelburg (buitenste ring) vergeleken met Nederland (binnenste ring) en ontwikkeling woz-waarde en vraagprijs Middelburg

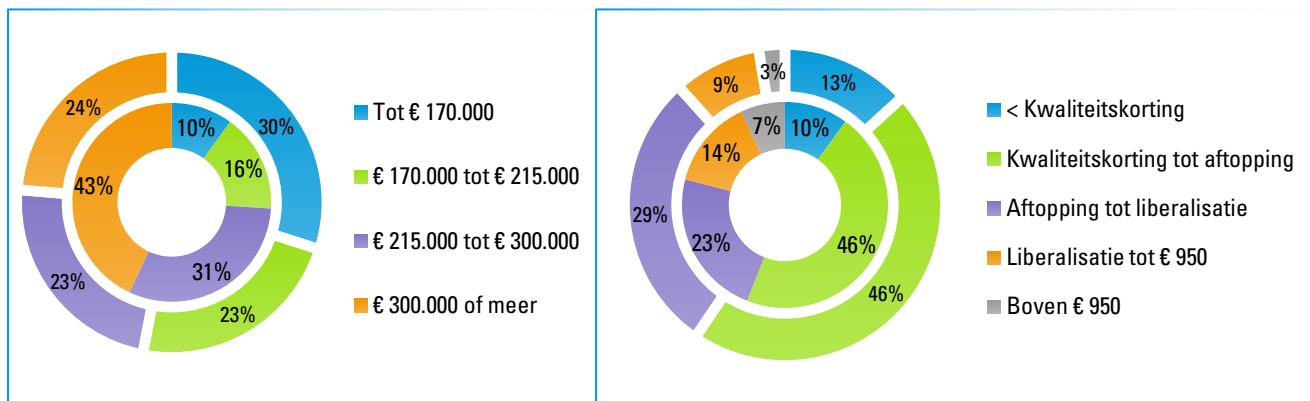


Bron: LMW (31 december 2019). CBS (2021); Huizenzoeker.nl (2021); Bewerking Stec Groep (2022).

Relatief veel goedkope woningen in zowel koop- als huurvoorraad

Wanneer we de woningvoorraad vervolgens uitsplitsen naar prijsklassen valt op dat zowel de koop- als huurwoningvoorraad met name uit relatief goedkope woningen bestaan³. Zo was het aandeel koopwoningen in Middelburg in 2019 met een WOZ-waarde tot € 170.000 (30%) drie maal zo hoog als het landelijk aandeel (10%). Het aandeel koopwoningen met een WOZ-waarde van € 300.000 of meer is juist ruim lager. In de huursector is het verschil kleiner. We zien in Middelburg met name relatief veel woningen in de categorie van aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens (€ 633,25 / € 678, 66 tot € 763,47 in 2022). Er staan daarentegen juist weinig middenhuur- en dure huurwoningen in Middelburg. Inwoners van Middelburg hebben doorgaans een sterke voorkeur om – indien bereikbaar - een woning te kopen.

Figuur 5: Koopwoningen (links) en huurwoningen (rechts) naar prijsklassen in de gemeente Middelburg (buitenste ring) vergeleken met Nederland (binnenste ring)



Bron: LMW (31 december 2019). Bewerking Stec Groep (2022).

2.3 Huishoudensgroei zet door, met name veroorzaakt door sterke toename 65-plussers

Naar verwachting zal het aantal huishoudens in de gemeente Middelburg in de komende jaren nog sterk toenemen. De komende vijf jaar verwachten we een toename van circa 1.100 huishoudens. In de daaropvolgende jaren tot 2032 zal dit aantal nog verder oplopen naar circa +2.050 huishoudens met een totaal van circa 25.400 huishoudens in 2032. Ook na 2032 groeit – op basis van huishoudensprognoses van de provincie Zeeland – Middelburg nog door met een totale groei tussen 2022 en 2042 van 3.460 huishoudens (een groei van bijna 15% ten opzichte van 2022).

³ De WOZ-waarden van de koopwoningen zijn gebaseerd op de cijfers van 31 december 2019. Dit zijn de meest actuele landelijke cijfers. Inmiddels zijn deze waarden nog sterk gestegen. We schatten echter dat deze prijsontwikkeling gelijk opgaat met de landelijke trend en dat – hoewel woningwaarden zijn gestegen - de getoonde figuur nog voldoende recht doet aan de huidige verhoudingen. De huidige WOZ-waarden in Middelburg (2021) zijn opgenomen in het Woningbehoefteonderzoek.

De huishoudensgroei wordt veroorzaakt doordat het aantal gezinnen in 2042 hoger zal liggen dan nu en vooral door een sterke toename van het aantal alleenstaanden en stellen ouder dan 65 jaar. Dit betekent overigens niet dat er veel meer 65-plussers naar Middelburg zullen trekken maar – naar verwachting – vooral dat de huidige inwoners ouder worden en verplaatsen naar de doelgroep 65+.

Tabel 1: Huishoudensprognose gemeente Middelburg, 2022-2042

Totaal Middelburg	Huishoudens 2022	Ontwikkeling 2022-2027	Ontwikkeling 2022-2032	Ontwikkeling 2022-2042
Doelgroep				
Alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	3.055	-10 (0%)	-195 (-6%)	-390 (-13%)
Gezinnen	6.980	+140 (+2%)	+325 (+5%)	+745 (+11%)
Alleenstaanden & stellen 35-65 jaar	5.925	+225 (+4%)	+305 (+5%)	+235 (+4%)
Alleenstaanden & stellen 65+	7.335	+735 (+10%)	+1.565 (+21%)	+2.805 (+38%)
Overig**	85	+15 (+20%)	+40 (+46%)	+60 (+69%)
Totaal	23.385	+1.105 (+5%)	+2.045 (+9%)	+3.460 (+15%)

Provinciale prognose Zeeland 2022. Primos2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op vijftallen.

2.4 Vraag naar huurwoningen en nultredenwoningen, theoretisch overschot aan grondgebonden koopwoningen

We vertalen de demografische ontwikkelingen en huidige woningvoorraad naar een kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de komende tien tot twintig jaar (zie onderstaande figuren). Naar verwachting ontstaat er een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Dit betekent dat naar verwachting de huidige bewoners van grondgebonden woningen een voorkeur krijgen voor nultreden woningen/appartementen. Hierdoor ontstaat er een ‘theoretisch’ overschot: de veranderende behoefte zal naar verwachting niet direct leiden tot leegstand in de bestaande voorraad.

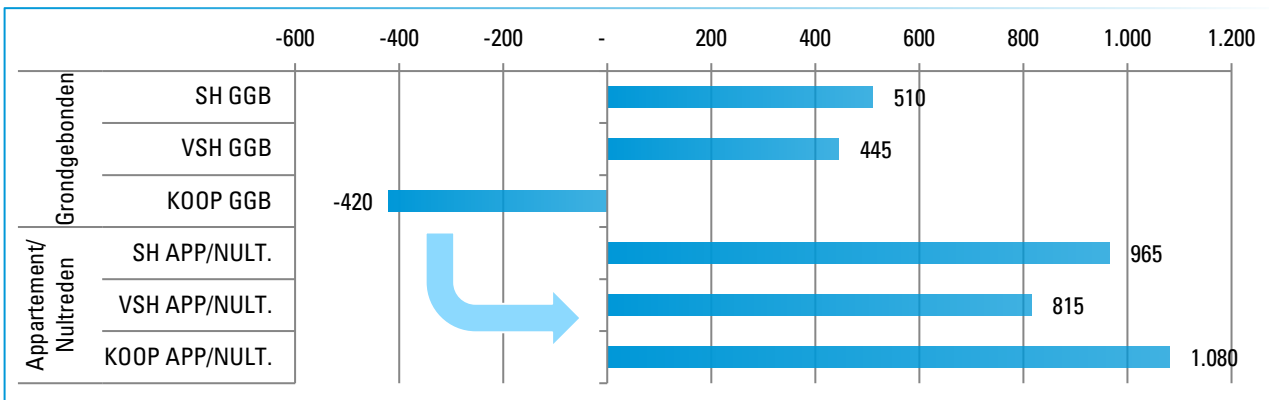
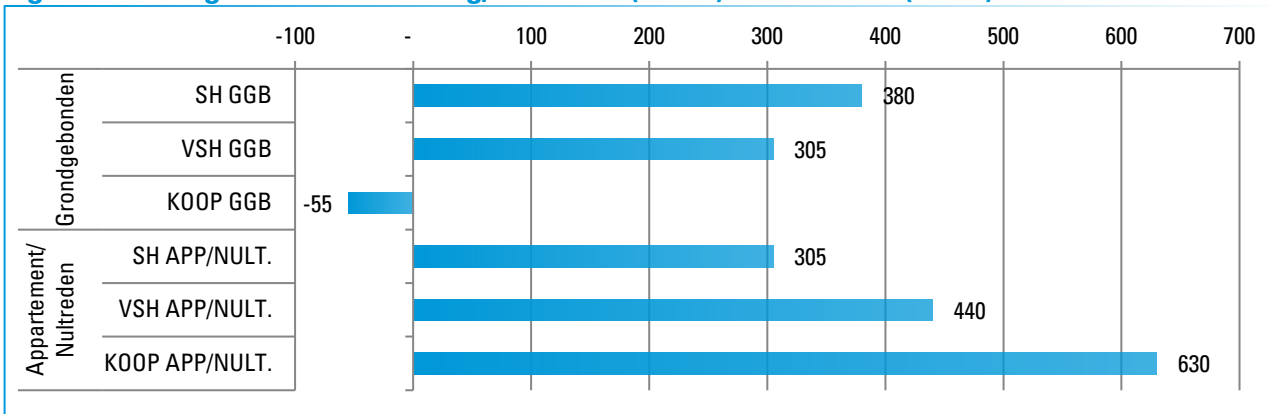
Dit overschot heeft meerdere oorzaken. Zo zal Middelburg de komende jaren naar verwachting sterk vergrijzen. Vanuit ouderen bestaat vaker de wens om hun reguliere grondgebonden koopwoning in te wisselen voor een nultredenwoning. Dit kan zowel een grondgebonden woning als een appartement zijn. Hiernaast zien we dat ook in Middelburg de betaalbaarheid van de koopwoningvoorraad onder druk staat. Hierdoor is een deel van de voorraad niet meer bereikbaar voor huishoudens met een laag- of midden inkomen. Zij schakelen (al dan niet tijdelijk) over op een ander type woning zoals een sociale of middenhuurwoning of starters blijven langer in het ouderlijk huis wonen. Hierdoor blijft er behoefte bestaan aan reguliere grondgebonden huurwoningen.



KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE: COMBINATIE VAN WOONVOORKEUREN EN BETAALBAARHEID

Aan de hand van de huishoudensprognose en de bestaande woningvoorraad (per gemeente of wijk) bepalen we de kwalitatieve woningbehoefte. Hiervoor gebruiken we ons Stec-Doorstroommodel. In dit model baseren we ons ten eerste op de primaire woonvoorkeuren van de 25 Stec-doelgroepen. Deze doelgroepen verschillen van elkaar op basis van woonmilieu, inkomen en huishoudenssamenstelling. Vervolgens voeren we een betaalbaarheidscheck uit. Hierin corrigeren we de woonvoorkeur van huishoudens naar hun inkomen. Dit doen we op basis van de betaalbaarheid van de bestaande koopwoningvoorraad. Slechts een klein deel van de koopwoningvoorraad is bereikbaar voor huishoudens met een laag inkomen, zeker in de huidige woningmarkt. Door een correctie toe te passen weten we een mismatch tussen woonvoorkeuren en onbetaalbare koopwoningen te voorkomen en sluit de woningbehoefte van lage inkomens beter aan op voor hen bereikbare woningtypen.

Figuur 6: Woningbehoefte Middelburg, 2022-2032 (boven) en 2022-2042 (onder)⁴



Bron: Provinciale prognose Zeeland 2022, WoOn2015, WoOn2018 & WoOn2021, LMW (31 december 2019). Bewerking Stec Groep (2022). Afronding op vijfthallen.

In de volgende hoofdstukken vertalen we de hierboven beschreven opgaven in een visie voor de komende tien jaar. Hierbij kijken we breder dan alleen het ‘wonen’. We gaan bijvoorbeeld in op de algehele woonkwaliteit in Middelburg, duurzaamheid en wonen in combinatie met zorgverlening.

⁴ In 2020 maakte Stec Groep eveneens een behoefte-inschatting naar woningtypen. Het huidige beeld verschilt van dit eerdere onderzoek: zo is de behoefte aan sociale huur veranderd van een theoretisch overschot naar een verwachte behoefte. Deze veranderingen hebben meerdere oorzaken: zo is de periode veranderd van 2019 t/m 2028 naar 2022 t/m 2031 (de behoefte aan sociale huurwoningen doet zich bijvoorbeeld naar verwachting vanaf het jaar 2025 voor, dit werkt sterker door in deze nieuwe periode). Daarnaast is er in de huidige modellen (sterker) rekening gehouden met de betaalbaarheid op de woningmarkt: men kan bijvoorbeeld wel een voorkeur hebben voor een grondgebonden koopwoning, maar dit type woningen is binnen de huidige marktomstandigheden en hoge transactieprizen lang niet meer voor iedere doelgroep bereikbaar.

3 Toekomst- bestendigheid van de bestaande voorraad

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is zeer bepalend voor de algehele woonkwaliteit, zo ook in Middelburg. Een groot deel van de woningvoorraad over tien jaar, staat er nu immers ook al. Een kwalitatief goede woningvoorraad borgt leefbaarheid in een kern en maakt de kern aantrekkelijk voor bestaande en nieuwe inwoners.

Beleidskeuzes die we maken met betrekking tot dit hoofdstuk

In onderstaande tabel geven we een overzicht van de beleidskeuzes die we maken. Deze beleidskeuzes komen voort uit onze visie op de woningmarkt. In de paragrafen hierna lichten we deze keuze verder toe.

Visie	Beleidskeuzes
90% aandacht voor de bestaande voorraad, 10% voor nieuwbouw	De woningmarkt moet worden gezien als een woningportefeuille die we zo toekomstgericht mogelijk willen maken. Hiervoor is nieuwbouw nodig en voor een deel van de verouderde voorraad is sloop aan de orde. Het gaat echter ook om renovatie, waarbij goed wordt gekeken naar de huidige kwaliteit van de bestaande voorraad. We kiezen er voor om toevoegingen in woningmarktsegmenten te doen waaraan we een tekort hebben, die er nog helemaal niet zijn en die de doorstroming op de woningmarkt stimuleren. Nieuwbouw is daarmee complementair aan de bestaande voorraad.
Verduurzaming van de voorraad stimuleren en faciliteren we waar mogelijk.	<p>Corporaties een actieve rol geven bij integrale aanpak bestaande voorraad en hier uitvoering aan geven in prestatieafspraken. Bij aanpak versnipperd bezit in een vroeg stadium gezamenlijk optrekken.</p> <p>Vanuit de Zeeuwse Woonagenda werken we toe naar concrete pilots ter aanpak van de bestaande voorraad</p> <p>We willen structureel bij het Rijk in beeld komen om zo onder andere aanspraak te kunnen maken op een mogelijke tweede tranche van het Volkshuisvestingsfonds of vergelijkbare regelingen.</p> <p>In lijn met de Zeeuwse Woonagenda ontwikkelen we nieuwe financiële instrumenten en instrumenten om de beoogde aanpak van de bestaande voorraad (financieel) uitvoerbaar te maken. De ontwikkeling van een nieuwe PIW-regeling maakt hier onderdeel van uit.</p> <p>We leggen in de verduurzamingsopgave nadrukkelijk de link met de Transitievisie Warmte die we hebben opgesteld.</p> <p>We verkennen of we de gemeentelijke subsidieregeling isolatie Middelburg opnieuw beschikbaar kunnen gaan stellen.</p>
Deel van de behoefte aan levensloopbestendige woningen oplossen in toevoegen van nieuwbouw nultredenwoningen en een klein deel in de bestaande voorraad.	<p>Het aanpassen van bestaande woningen (verder blijven) faciliteren en (financieel) stimuleren. Dit betekent dat we voornamelijk voorzien in het aanbieden en delen van kennis en verwijzen naar bestaande regelgeving en (voornamelijk externe) subsidiemogelijkheden als de SvN-stimuleringslening. Wel kijken we, zoals beschreven, per casus wat passend is. We willen hierbij zoveel mogelijk voorkomen dat dit ten koste gaat van het WMO-budget.</p> <p>We blijven de Blijverslening aanbieden. De Blijverslening bedraagt minimaal € 2.500 en maximaal € 25.000.</p> <p>Mantelzorgwoningen kunnen vergunningsvrij worden gerealiseerd mits aan enkele voorwaarden wordt voldaan. De mantelzorger moet bijvoorbeeld zorg verlenen aan de bewoner van de woning, de woning moet aan bepaalde bouweisen voldoen en de mantelzorgwoning is tijdelijk en dient dus te worden afgebroken op het moment dat mantelzorg niet langer nodig is.</p> <p>We verkennen de mogelijkheden die woningsplitsen kan bieden voor passend levensloopgeschikt aanbod (en betaalbaar woonaanbod). Woningssplitsen kan mogelijk (mits de leefbaarheid niet onder druk komt te staan) mogelijkheden in de bestaande voorraad bieden</p>

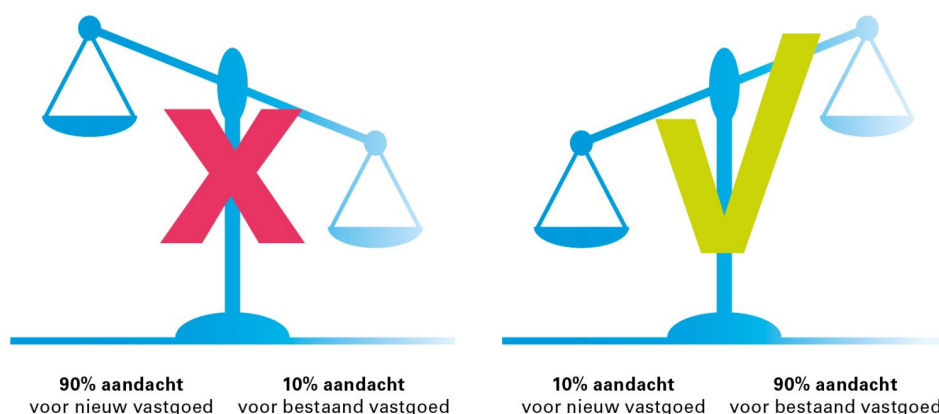
	voor bijvoorbeeld wonen en zorg (bijvoorbeeld een kangoeroewoningen en/of de eerder genoemde mantelzorgwoning).
Afname leefbaarheid veroorzaakt door ongewenste verhuur.	We blijven inzetten op het tegen gaan van ongewenste verhuur. Verhuur van woningen kan voorzien in een bepaalde behoefte maar kan ook zorgen voor een verhoogde druk op de reguliere woningmarkt. In bepaalde wijken of straten kan de leefbaarheid onder druk komen te staan. We willen dit voorkomen en werken enkele instrumenten uit die ons de mogelijkheid bieden om dit te beteugelen.

3.1 Versterking kwaliteit van bestaande voorraad zeer bepalend voor woonkwaliteit in Middelburg

De kwaliteit van de bestaande woningvoorraad is zeer bepalend voor de algehele woonkwaliteit in Middelburg. Een groot deel van de woningvoorraad over tien jaar staat er nu immers ook al. Een aantrekkelijke bestaande woningvoorraad en woonomgeving is een voorwaarde voor doorstroming op de woningmarkt. Dit hangt direct samen met het succesvol ontwikkelen van (complementaire) nieuwbouw en op lange termijn het vitaal houden van alle wijken en buurten in Middelburg. Dit is belangrijk voor zowel alle doelgroepen die op dit moment al in Middelburg aanwezig zijn, als de aantrekkelijkheid voor instromers van buiten de gemeente.

De basiskwaliteit van de woningvoorraad in Middelburg is over het algemeen goed. De opbouw van de woningvoorraad in Middelburg verschilt sterk per wijk. In en rondom het centrum van Middelburg bestaat de voorraad uit met name historische bebouwing en is het aandeel huurwoningen groot. In de wijk Dauwendaele (in de Transitievisie Warmte aangewezen als proeftuin voor onderzoek naar gebiedsaanpak voor een warmtenet) is de bebouwing voor een groot deel in bezit van corporaties. Sint Laurens, Mortiere en Arnemuiden worden gekenmerkt door een hoog aandeel eengezinskoopwoningen. In de wijken met veel naoorlogse bouw als Dauwendaele, Klarenbeek en Middelburg Zuid is een deel van de voorraad toe aan een grondige renovatie en verduurzaming en soms aan sloop en nieuwbouw. Ook is een verbeter slag in de openbare ruimte vaak aan de orde. De woningvoorraad heeft gevolgen voor de bevolkingsopbouw. De generatie die in de naoorlogse periode in nieuwbouwwoningen is gaan wonen, is inmiddels in een andere levensfase beland, met andere woonwensen en -eisen.

Figuur 7: Bestaande voorraad van groot belang bij opgaven op de woningmarkt



De woningmarkt moet worden gezien als een woningportefeuille die we zo toekomstgericht mogelijk willen maken. Hiervoor is nieuwbouw nodig en voor een deel van de verouderde voorraad is sloop aan de orde. Het gaat echter ook om renovatie, waarbij goed wordt gekeken naar de huidige kwaliteit van de bestaande voorraad. Toevoegingen worden in woningmarktsegmenten gedaan waaraan we een tekort hebben, die er nog helemaal niet zijn en die de doorstroming op de woningmarkt stimuleren. Nieuwbouw is daarmee complementair aan de bestaande voorraad. Zo werken we, aansluitend bij de ambities zoals geformuleerd in de Zeeuwse Woonagenda, stap voor stap aan een woningvoorraad die past bij de (toekomstige) behoefte van alle huishoudens (inclusief bijzondere doelgroepen) in Middelburg.

Woningcorporaties hebben een belangrijke taak met betrekking tot de kwaliteit van de sociale huurwoningvoorraad. De afgelopen jaren hebben de in Middelburg actieve corporaties bijvoorbeeld al aanzienlijke stappen gemaakt in de verduurzaming van hun voorraad. Vergroten van de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad is in principe een particuliere aangelegenheid, al speelt hier heel duidelijk een algemeen belang. De gemeente kan hierbij initiëren, bijvoorbeeld in de vorm van algemene informatievoorziening en meer specifiek door het verstrekken van subsidies of leningen. Hierover meer in paragraaf 3.3.

ANALYSE WONINGVOORRAAD MIDDELBURG

In het woningmarktonderzoek 2022-2032 staat een uitgebreide analyse van de bestaande voorraad in Middelburg. Enkele voor deze Woonvisie relevante conclusies zijn:

- De woningvoorraad van Middelburg is wat betreft type en eigendom redelijk vergelijkbaar met Walcheren als geheel. In vergelijking Nederland staan er wel iets meer eengezinskoopwoningen en wat minder corporatiewoningen in het gestapelde segment. Opvallend is het zeer hoge aandeel eengezinskoopwoningen in de wijken/kernen Arnemuiden, Mortiere en Sint Laurens.
- Zo'n 10% van de voorraad is een particuliere huurwoning. Dit is vergelijkbaar met het regionale en landelijke aandeel. In de wijken Binnenstad en Griffioen ligt het aandeel huurwoningen in handen van particuliere verhuurders/beleggers wel fors hoger dan gemiddeld (28% en 22%)
- Circa de helft van de woningvoorraad in Middelburg komt uit de periode 1945-1985. Woningen uit deze periode worden vaak als minder aantrekkelijk en dus kwetsbaar gezien. Wat betreft energieverbruik zijn deze woningen vaak ook minder zuinig. Met name in de wijken Dauwendaele en Middelburg Zuid ligt het aandeel woningen uit de periode 1945-1985 hoog.
- In de gemeente Middelburg heeft circa 37% van de woningen een niet-groen energielabel. Dit is iets vergelijkbaar met de overige gemeenten van de regio Walcheren. Er is echter dus nog een duurzaamheidsslag te maken in een groot deel van de woningvoorraad. In de (CBS-)wijken Brigdamme en Nieuw- en Sint Joosland staan veel woningen met energielabel F of G.
- Van de woningen in Middelburg kan circa 70% (deels) worden aangepast naar behoefte van minder valide mensen. Daarnaast is 17% van de voorraad al een nultredenwoning. Gemeente Middelburg zet echter niet in op het levensloopgeschikt maken van bestaande woningen gezien de hoge druk die dit op het WMO-budget legt.

3.2 Verduurzaming van de voorraad stimuleren en faciliteren we waar mogelijk

Er ligt een forse opgave om de woningvoorraad verder te verduurzamen. Deze opgave beslaat een groot deel van de bestaande voorraad. De woningcorporaties in Middelburg hebben de energielabels de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. In de prestatieafspraken blijven we hier samen aandacht voor houden. Dat betekent dat de meeste 'winst' is te behalen bij het verduurzamen van bestaande woningen van particuliere eigenaren.

Concreet ligt er vanuit het Klimaatakkoord een opgave. De afspraak in het Klimaatakkoord is dat in 2050, zeven

miljoen woningen en 1 miljoen gebouwen van het aardgas af zijn. Er moet daarvoor flink wat gebeuren. Als eerste stap worden tot 2030 de eerste 1,5 miljoen bestaande woningen verduurzaamd. Dat gaat wijk voor wijk (zie het Klimaatakkoord 28 juni 2019 het hoofdstuk 'Gebouwde Omgeving'). Daarnaast lopen er in Middelburg – bijvoorbeeld aan de hand van Europese subsidies - al enkele trajecten ter verbetering van de bestaande voorraad (bijvoorbeeld via het duurzaam bouwloket, zie ook onderaan volgende pagina).



Voor de verschillende buurten en dorpen in onze gemeente hebben we een transitiepad uitgestippeld waarin staat welke stappen op welke manier gezet kunnen worden naar een toekomst zonder aardgas.

Sint-Laurens, Arnhemuiden, Nieuw- en Sint-Joosland, Kleverskerke en het buitengebied kennen relatief veel oudbouw en een lage bebouwingsdichtheid. Ook in het centrum van Middelburg is veel vooroorlogse bebouwing en staan bovendien panden met monumentale status. In deze gevallen is gasvrije verwarming vaak kostbaar en technisch ingewikkeld. In deze buurten kiezen we er daarom voor om op natuurlijke momenten, tussen nu en 2050, zoveel mogelijk gas te besparen met isolatie, hybride warmtepompen en lokale, gasvrije warmteopties als dat haalbaar en betaalbaar is.

In 2018 is de wijk Dauwendaele als één van de 27 wijken in Nederland opgenomen in het landelijke Programma Aardgasvrije Wijken. De gemeente onderzoekt samen met andere partijen of en hoe 500 woningen in de wijk verwarmd kunnen worden met een warmtenet. Het doel is om daarvoor gebruik te maken van restwarmte die afkomstig is van de industrie. Momenteel wordt gekeken of de plannen richting realisatie verder kunnen worden uitgewerkt in samenwerking met publieke partijen.

De Warmtetransitie staat niet op zichzelf, maar heeft een link met andere beleidsterreinen, waaronder de Omgevingsvisie, de Klimaat Adaptatie Strategie (KAS), de Middelburgse Milieu Visie, de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, energietransitie, mobiliteit, economie, gezondheid, armoede en grondbeleid. In de verdere uitwerking, bijvoorbeeld in de uitvoeringsplannen, integreren we de opgaven die op andere terreinen spelen altijd zo zorgvuldig mogelijk. Zie ook de Transitievisie warmte (link in voetnoot ⁵).

Het verduurzamen van de woningvoorraad biedt vele kansen. Als gemeente willen we zoals beschreven graag een duurzame transitie stimuleren. De duurzame transitie omvat meer dan de energietransitie. Het gaat om warmte-transitie en energiebesparing, maar ook om klimaatadaptatiemaatregelen en het gebruik van circulaire bouwmaterialen. Denk aan het klimaat adaptief maken van tuinen en openbare ruimte door middel van het aanbrengen van meer groen. Dit helpt bij de afvoer van hemelwater en het tegengaan van zogenaamde 'hitte-eilanden'.

Ontwikkelen en inzetten van ondersteunende financiële instrumenten

Om het aanpakken van de bestaande voorraad financieel uitvoerbaar te maken zetten we in op (nieuwe) financiële instrumenten. Er is niet één oplossing: het bundelen van geldstromen en slim samenwerken is cruciaal. We doen dit dan ook niet alleen als gemeenten en regio: we trekken hierbij vanuit de Zeeuwse Woonagenda op met andere Zeeuwse regio's. Mogelijke kansrijke financiële instrumenten om de opgave in de particuliere voorraad betaalbaar te maken verkennen we samen en werken we uit tot concrete pilots. Ook blijven we de PIW (Provinciale Impuls Wonen) benutten en dingen we als gemeente/regio mee wanneer het Rijk besluit budget beschikbaar te maken voor de aanpak van de bestaande woningvoorraad. De Provinciale Impuls Wonen is een subsidieregeling voor huizenbezitters die hun oude woning willen slopen, samenvoegen of bloksgewijs renoveren. Particulieren, gemeenten, bedrijven, stichtingen corporaties kunnen subsidie aanvragen. De PIW-regeling kunnen we in onze ogen in Middelburg nog meer benutten door deze robuuster vorm te geven in de gemeente/regio. Aanvragen vanuit Middelburg zijn nog beperkt, terwijl de regeling juist kansen biedt om de verouderde bestaande voorraad te revitaliseren. We kijken hierbij naar vindbaarheid, breder inzetten (zie o.a. de koppeling met Help in de uitvoeringsagenda), een nieuwe structurele regeling of bijvoorbeeld een tweede tranche van het Volkshuisvestingsfonds. Gemeente Middelburg beschikt daarnaast al over zowel een blijvers- als starterslening.

Zowel corporatie- als particulier bezit kennen verduurzamingsopgave

De verduurzamingsopgave doet zich voor over de hele breedte van de woningmarkt. Dit betekent dat zowel een deel woningen in bezit van particulieren (koop en huur) als een deel van de woningen in bezit van de in Middelburg actieve corporaties voor een verduurzamingsopgave staan. Zoals beschreven willen we de verduurzamingsaanpak van de particuliere voorraad de komende jaren stimuleren. Via het Duurzaam Bouwloket kunnen particulieren de check doen of er landelijke, regionale of lokale subsidiemogelijkheden zijn.

⁵ https://www.middelburg.nl/_flysystem/media/transitievisie-warmte-twv-middelburg-met-bijlagen.pdf

Voor corporaties is een meer zelfstandige rol weggelegd. Zij hebben de afgelopen jaren al grote stappen gemaakt in de verduurzaming van hun voorraad. Bij het maken van prestatieafspraken maken we concreet hoe we de verduurzaming van de voorraad voortzetten. Wijken als Dauwendaele, Nieuw Middelburg en Stromenwijk/ 't Zand brengen we nadrukkelijk onder de aandacht. Daarnaast willen we in nieuw te maken prestatieafspraken regels gaan vastleggen over het uitponden van kwetsbaar corporatiebezit. In de huidige prestatieafspraken met Woongoed is opgenomen dat woningen in bezit van Woongoed eind 2025 gemiddeld energielabel A hebben (exclusief te slopen woningen, monumenten en woningen in een VvE).

3.3 Deel van de behoefte aan levensloopbestendige woningen oplossen in de bestaande voorraad

Het is belangrijk dat er voldoende geschikte woningen zijn voor zelfstandig wonende huishoudens met afnemende mobiliteit of een zorgbehoefte. De kwaliteit van leven van kwetsbare ouderen thuis moet zijn geborgd. Dit krijgt beleidsmatig onder andere vorm in het programma Langer Thuis (beleidsprogramma van het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport). Steeds meer mensen worden oud in hun huidige woning. Enerzijds omdat dit hun wens is en anderzijds omdat de landelijke overheid hierop aanstuurt. Dat leidt voor veel huishoudens tot andere wensen en eisen aan de woning. Als gevolg van de vergrijzing groeit de groep (zorgbehoevende) ouderen bovendien fors en ook andere zorgbehoevende doelgroepen worden steeds vaker extramuraal gehuisvest. De huidige woningvoorraad voorziet onvoldoende in de wensen van seniore zorgbehoevenden. Nieuwbouwwoningen voorzien wel in deze behoefte waardoor de focus bij nieuwbouw is komen te liggen (zie ook hoofdstuk 6 en 7). Dit kan zorgen voor een verdere kwetsbaarheid van de bepaalde delen van de bestaande woningvoorraad. Om die reden willen we het aanpassen van bestaande woningen (verder blijven) faciliteren. We blijven hiervoor de Blijverslening inzetten. De Blijverslening is bedoeld voor eigenaar-bewoners van 55 jaar of ouder, met een zorgvraag die een aanpassing van de woning vereist of als de aanvrager zijn/haar woning levensloopbestendig wil maken. Ook Woongoed (de grootste corporatie in Middelburg) biedt maatwerk bij kleine aanpassingen aan woningen, zodat ouderen veilig langer thuis kunnen blijven wonen.

We kiezen als gemeente niet primair voor het levensloopgeschikt maken van bestaande woningen maar zetten vol in op doorstroming naar nultredenwoningen. Tegelijkertijd blijkt dat door de huidige prijsniveaus het voor een deel van de doelgroep lastig is om door te stromen. Een nieuw gebouwde nultredenwoning is dan vaak (financieel) een te grote stap. Door in te zetten op het bouwen van betaalbare nultredenwoningen willen we het doorstromen stimuleren. Op deze manier zorgen we ervoor dat ouderen (wanneer mogelijk) doorstromen naar een voor hen geschikte woning (en besparen we mogelijk op Wmo-kosten) en spelen we tegelijkertijd een gezinswoning vrij voor de doelgroep waarvoor hij oorspronkelijk bedoeld is: gezinnen. We onderzoeken of de inzet van een verhuiscoach hierbij ondersteuning kan bieden en trekken samen met corporaties op bij het faciliteren van verhuizingen. Ook is het aanpassen niet voor elk woningtype mogelijk. Een voorbeeld hiervan zijn appartementen in portiekflats. Dit type woningen is zonder ingrijpende verbouwing lastig levensloopgeschikt te maken. Wanneer een bewoner te maken krijgt met afnemende mobiliteit, ligt verhuizing naar een beter passende woning in dit geval meer voor de hand dan aanpassing van de huidige woning. Woongoed start hierbij in 2023 met tweehurenbeleid, waarbij in samenwerking met andere corporaties nog beleidskeuzes worden gemaakt over doorstroming. Bij een tweehurenbeleid bepaalt het inkomen van de nieuwe huurder de huurhoogte, waardoor doorstroming makkelijker kan worden. Op het moment dat ouderen met voorrang kunnen doorstromen naar een huurappartement met behoud van de huurprijs, komen er op die manier extra eengezinswoningen beschikbaar, wat huishoudens met kinderen meer kans biedt op een woning.

Transformatie van de verdieping van (winkel)panden in het centrum kan mogelijk op termijn een deel van de vraag naar stedelijk wonen opvangen

Middelburg kent een grote behoefte aan stedelijk wonen en wonen in het centrum, zo is gebleken uit de Leerkring Binnensteden die eind 2021 is afgerond. Hoewel de behoefte groot is, heeft Middelburg op dit moment beperkte mogelijkheden om stedelijk wonen (in het centrum) te accommoderen. Hoewel de leegstand van winkels op dit moment beperkt is, blijkt wel vaak dat de verdieping boven een winkel leeg staat. Transformatie van de leegstaande verdieping of een leegstaand pand in aanloopstraten zijn dan

mogelijk kansrijk om in de woonwensen van vooral jongeren (starters, studenten, talenten, etc.) tegemoet te komen. Zij stellen vaak een betaalbare woning nabij voorzieningen met een goede OV-bereikbaarheid op prijs. Door in het centrum voorzieningen te concentreren en verdiepingen vaker als woning te benutten, blijft het centrum levendig en een aangename plek om te verblijven. Praktisch zijn hier vaak nog wel belemmeringen: verdiepingen worden gebruikt als opslag, de toegang tot de verdieping verloopt veelal via de winkel en ontsluiting via de achterzijde is niet altijd mogelijk.

3.4 Leefbaarheid in wijken behouden

Om de leefbaarheid in wijken op niveau te houden vinden we een mix aan huishoudenstypen, voldoende groen en een kwalitatief hoogwaardige woningvoorraad van belang. Dit is – zeker voor bepaalde doelgroepen (bijvoorbeeld ouderen, of gezinnen met kinderen) – van invloed op hun leef- en woongenot.

(vervangende) Nieuwbouw mogelijk houden, wel kiezen voor inbreiding boven uitbreiding

Nieuwbouw voor groei is bepaalde wijken niet altijd meer aan de orde (zeker niet in dichtbebouwde gebieden als het centrum van Middelburg). Toch willen we ook in deze wijken de mogelijkheden behouden de woningvoorraad van een kwaliteitsimpuls te kunnen voorzien. Soms met een kleine uitbreiding van de woningvoorraad, soms met sloop-nieuwbouw. Met de huidige verwachte groei zullen we nieuwe woningen moeten bouwen. Daar waar we overgaan tot nieuwbouw kiezen we in algemene zin voor inbreiding boven uitbreiding. Door te kiezen voor structuurversterkende locaties en een mix van doelgroepen in een wijk, behouden we de vitaliteit en sociale cohesie binnen de wijken. Ook kan dit bijdragen aan draagvlak voor voorzieningen in bepaalde wijken.

Leefbaarheid mogelijk onder druk door ongewenste verhuur

Woningen die als tweede woning of voor illegale en/of tijdelijke verhuur worden gebruikt (o.a. voor toeristische verhuur of arbeidsmigranten) in Middelburg kunnen effect hebben op de woningmarkt en de leefbaarheid. Momenteel speelt dit bij slechts bij een klein deel van de huidige voorraad. Maar trends als een toenemende vraag naar arbeid, toenemende (particuliere) investeringswensen in vastgoed en beleid elders (o.a. een mogelijk waterbedeffect door het [deels] voorkomen van tweede woningbezit in buurgemeente Veere), kan dit aandeel vergroten. Illegale en/of tijdelijke verhuur van woningen onttrekt – anders dan bij legale verhuur - reguliere woningen uit de woningvoorraad. Lokaal is er – op termijn - sprake van een prijsopdrijvend effect. Dit leidt (hoewel vooralsnog beperkt) tot verdrukking van starters (en lage & middeninkomens) op de woningmarkt. Daarnaast kan deze (illegale) verhuur zorgen voor overlast in wijken (bijvoorbeeld geluidsoverlast) waardoor leefbaarheid van wijken of straten onder druk komt te staan.

Dit alles vraagt om het maken van keuzes: waar wordt inzet van reguliere woningen voor de verhuur gezien als kans en waar versterkt het juist risico's in de bestaande voorraad en voor de leefbaarheid? Aan de hand van de te maken keuzes, kijken we per initiatief wat (op wijkniveau) mogelijk is. Daarnaast oriënteren we ons op mogelijke instrumenten waarmee we dit kunnen beheersen en waarmee we (toekomstige) ongewenste situaties kunnen voorkomen (denk aan mogelijkheden via een huisvestingsverordening en daarbinnen een zelfbewoningsplicht en/of opkoopbescherming).

4 Beschikbaarheid en betaalbaarheid van woningen

De woningprijzen zijn in de afgelopen jaren fors gestegen. Lang niet ieder huishouden kan (op korte termijn) in een passende woning wonen. De betaal- en beschikbaarheid van woningen staat onder druk. Ook in Middelburg - en de rest van Walcheren – zijn woningprijzen fors gestegen. Hiermee is de keuzeruimte op de woningmarkt (en voor middeninkomens en starters in het bijzonder) steeds beperkter geworden. Starters hebben doorgaans een sterke voorkeur voor een eigen koopwoning maar doordat zij nog niet of nauwelijks vermogen hebben kunnen opbouwen is hun (eigen) budget doorgaans beperkt. Starters en middeninkomens zoeken woningen die voor hen betaalbaar zijn: doorgaans het goedkope tot middeldure segment.

Beleidskeuzes die we maken met betrekking tot dit hoofdstuk

In onderstaande tabel geven we een overzicht van de beleidskeuzes die we maken. Deze beleidskeuzes komen voort uit onze visie op de woningmarkt. In de paragrafen hierna lichten we deze keuze verder toe.

Visie	Beleidskeuzes
Nieuwbouw ter bevordering van doorstroming van met name senioren om betaalbare bestaande voorraad beschikbaar te maken	Om doorstroming op de woningmarkt daadwerkelijk op gang te brengen, onderzoeken we de komende periode de mogelijkheden die we hiervoor hebben. Om maximale doorstroming te creëren willen we met name ouderen bewustmaken van de mogelijkheden die er zijn en hen, indien gewenst, helpen het verhuisproces te versoepelen en versnellen. Dit kan bijvoorbeeld door een doorstroommakelaar of een verhuiscoach in het leven te roepen.
Naar een passende voorraad (midden)huurwoningen in combinatie met een flexibele schil	Om te komen tot een passende flexibele schil in Middelburg is op Zeeuws niveau een onderzoek naar flexwonen uitgevoerd. We sluiten hierbij aan op de afspraken zoals gemaakt in de Zeeuwse Woonagenda. We hebben hier een locatie voor in beeld en onderzoek hiervoor loopt. Vanuit BZK is hiervoor inmiddels ook financiering toegekend. Daarnaast verkennen we met corporaties wat zij precies (meer) kunnen doen in het niet-DAEB segment ⁶ . Hierover zijn afspraken gemaakt binnen de prestatieafspraken met Woongood Middelburg. Bij het maken van prestatieafspraken met de corporaties houden we concreet rekening met stathouders en spoedzoekers. Daarbij gaan we actief het gesprek aan met de corporaties naar aanleiding van het provinciebrede onderzoek naar flexwonen. We onderzoeken welke rol corporaties kunnen nemen bij het realiseren van (al dan niet tijdelijke) (flex)woonvormen.
We steunen de doelgroep met lage en middeninkomens waar mogelijk: naar een betere betaalbaarheid van koopwoningen	We zetten de starterslening voort. De starterslening is gekoppeld aan de NHG-grens en verandert jaar op jaar mee met deze NHG-grens. We verkennen de mogelijkheden die we hebben. Het kan bijvoorbeeld gaan om een koopgarantregeling voor koopstarters. Eenzelfde regeling verkennen we voor huurwoningen, bijvoorbeeld in de vorm van tijdelijke huurcontracten voor specifieke doelgroepen. Mogelijk biedt ook de Opkoopbescherming (en zelfbewoningsplicht) voor betaalbare woningen in bepaalde wijken uitkomst. We onderzoeken de haalbaarheid en precieze effecten van dit instrument. We zijn hier ook bedacht op een mogelijk prijsopdrijvende effect van de diverse regelingen (voor starters).

⁶ Corporaties mogen per 1 januari 2022 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%. Je moet dan als corporatie hierover afspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie en dit vastleggen in de prestatieafspraken.

4.1 Nieuwbouw ter bevordering van doorstroming van met name senioren om betaalbare bestaande voorraad beschikbaar te maken

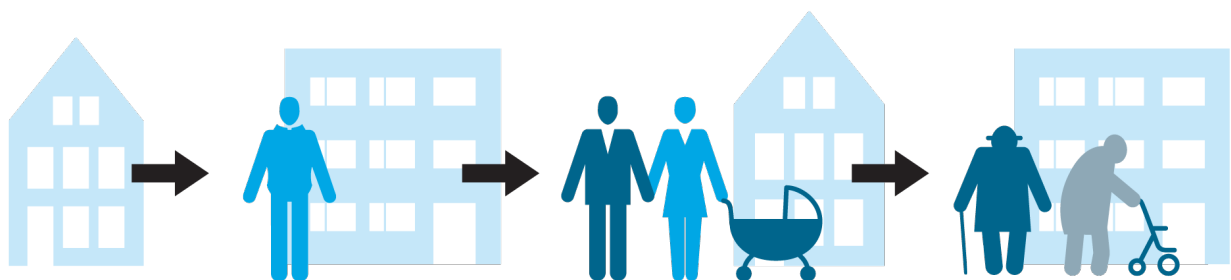
Gelijk aan de landelijke en Europese trend zijn ook de woningprijzen in Middelburg - en op de rest van Walcheren - de afgelopen jaren fors gestegen. Hiermee is de keuzeruimte op de woningmarkt voor middeninkomens en starters in het bijzonder, steeds beperkter geworden. Starters hebben doorgaans een sterke voorkeur voor een eigen koopwoning maar doordat zij nog niet of nauwelijks vermogen hebben kunnen opbouwen is hun (eigen) budget doorgaans beperkt. Starters zoeken woningen die voor hun betaalbaar zijn: doorgaans het goedkope tot middeldure segment.

Om de kansen op de woningmarkt voor woningzoekenden uit Middelburg te vergroten zetten we in op bouwen voor doorstroming. Hiermee wordt bovendien tegemoet gekomen aan de veranderende woonwensen van de vergrijzende bevolking. Het relatief beperkte aanbod van betaalbare woningen (koop en huur) hangt samen met de beperkte doorstroom(mogelijkheden) van/voor ouderen. Doorstroming van ouderen die nu een reguliere grondgebonden woning bewonen naar aantrekkelijke nultredenwoningen, kan helpen de groep (koop)starters te laten in- en doorstromen.

Het toevoegen van geschikte, aantrekkelijke woningen voor ouderen aan de bestaande voorraad, brengt verhuisketens op gang. Wanneer deze verhuisketens op gang komen, kunnen diverse typen huishoudens beter in hun huisvestingswensen en -eisen voorzien. Ter verduidelijking: het toevoegen van een nultredenwoning voor ouderen kan tot wel vijf verhuisketens betekenen. Het toevoegen van een starterswoning zorgt gemiddeld voor slechts één verhuisketens, waardoor de woningmarkt 'op slot' blijft. Minder huishoudens kunnen dan hun gewenste stap op de woningmarkt maken.



Figuur 8: Voorbeeld van een verhuisketen: bouwen voor ouderen brengt doorstroming op gang



4.2 Naar een passende en diverse voorraad (midden)huurwoningen in combinatie met een flexibele schil

In lijn met het inzetten op doorstroming, willen we complementaire nieuwbouw toevoegen aan de voorraad. We voegen woningen toe in segmenten die nu nog onvoldoende aanwezig zijn. Het gaat naast de eerder genoemde nultredenwoningen bijvoorbeeld om middenhuurwoningen (huurprijzen vanaf de liberalisatiegrens van € 763,47 [prijspeil 2022] tot circa € 950 per maand). We zien hiervoor behoefte vanuit diverse doelgroepen. Toch komt dit segment maar beperkt van de grond.

Middenhuurwoningen als mogelijk opstap naar een koopwoning

Middenhuurwoningen bedienen de vraag vanuit doelgroepen die nu vaak tussen wal en schip belanden: ze hebben (nog) niet voldoende middelen om een 'reguliere' woning te kopen of huren, maar hebben ook een

te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Het middenhuursegment biedt in veel gevallen een mooie tussenstap in de wooncarrière van deze huishoudens. Daarnaast is er een groep woningzoekenden die bewust inzet op flexibiliteit en flexwoningen. Bijvoorbeeld in verband met onzekerheid over en/of tijdelijkheid van werk of als tussenoplossing na het verbreken van een relatie. Voor een deel van de doelgroepen is dit segment dus een tussenstap, voor andere doelgroepen zoals migranten in verschillende vormen, is het een eerste opstap naar een reguliere woning op termijn. In totaal gaat het in Middelburg om een behoefte van circa 895 woningen in het middenhuursegment. Een groot deel van deze behoefte gaat uit naar een nultredenwoning voor met name de senioren doelgroep.

Woningcorporaties moeten jaarlijks minimaal 85% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens onder deze inkomensgrenzen. Maximaal 15%⁷ mag worden toegewezen aan huishoudens boven deze grenzen (niet-DAEB⁸). De betaalbaarheid is geborgd doordat huishoudens afhankelijk van het inkomen huurtoeslag kunnen ontvangen. In de prestatieafspraken tussen gemeente Middelburg en de corporaties is opgenomen dat Woongoed Middelburg 15% van haar woningen mag verhuren aan inkomens boven de grens van de sociale doelgroep. Op deze manier heeft de corporatie ook een rol in het voorzien van woningen voor deze doelgroep. Denk hierbij bijvoorbeeld ook aan arbeidsmigranten die nu te veel verdienen voor een 'reguliere' corporatiewoning.



4.3 Flexwoningen zijn in huidige economie noodzakelijk om in passende huisvesting te kunnen voorzien

Flexwoningen komen in verschillende vormen. De woningen kunnen tijdelijk van aard zijn (verplaatsbaar), het kan gaan om verhuur die tijdelijk van aard is, of om een combinatie van beiden. Flexwonen kan worden gerealiseerd in nieuwbouw, transformatiepanden en in de vorm van modulaire verplaatsbare woonunits. Flexwonen vervult een brede rol op de woningmarkt en gaat verder dan het bedienen van enkel specifieke doelgroepen met een tijdelijke woningvraag zoals na een scheiding. Een flexibele schil kan ook ruimte bieden aan starters die in de huidige hoogconjunctuur moeilijk aan een reguliere woning komen, aan huishoudens die van buiten de regio naar Zeeland trekken voor werk, maar nog niet direct een woning hebben, of aan huishoudens die letterlijk wachten op hun nieuwe woning (bij vertraagde nieuwbouw, herstructurering, et cetera).

Om te komen tot een passende flexibele schil op Walcheren werken we in het kader van de Zeeuwse Woonagenda (actielijn 4.4) samen met andere gemeenten aan mogelijkheden voor flexwonen. Locatie 'Het Zwin' is hiervoor in beeld. Vanuit BZK is hiervoor inmiddels ook financiering toegekend.

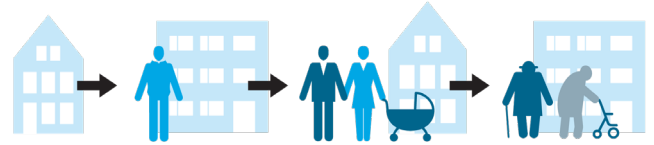
4.4 Naar betaalbare koopwoningen op de woningmarkt

Het nieuw bouwen van betaalbare koopwoningen lijkt in de huidige markt lastig. Grondstoffen zijn schaars, arbeidskrachten zijn schaars en (mede daardoor) zijn bouwkosten (extreem) hoog waardoor het momenteel lastig is om betaalbare woningen rendabel te ontwikkelen. Woningen worden dan al snel te klein om nog prettig in te kunnen wonen.

⁷ Corporaties mogen per 1 januari 2022 7,5% vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%. Een corporatie moet hierover afspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie en dit vastleggen in de prestatieafspraken.

⁸ DAEB is de afkorting van Dienst van Algemeen Economisch Belang. Dit is de kerntaak van woningcorporaties: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen. Eerder moest er bij voorgenomen niet-DAEB activiteiten van een woningcorporatie altijd eerst worden gekeken of er geen marktpartij is die deze activiteit zou kunnen doen. Deze 'markttoets' is per 1 januari 2021 komen te vervallen voor een periode van drie jaar. Dat betekent dat woningcorporaties vanaf dat moment meer ruimte en mogelijkheden hebben om niet-DAEB activiteiten – zoals het bouwen van middenhuurwoningen en investeringen in gemengde projecten (sociaal en middenhuur) – te ontplooiën. Na drie jaar worden de effecten van de tijdelijke opschorting geëvalueerd.

We zetten daarom in op het beschikbaar maken van betaalbare woningen binnen de huidige voorraad. Dit doen we door doorstroming zo veel mogelijk op gang te brengen. Doorstroming van (vaak senioren) huishoudens vanuit huidige betaalbare grondgebonden koopwoningen naar nultredenwoningen brengt een verhuistreintje op gang. Senioren stromen door naar een nultredenwoning, een gezin kan in deze vrijkomende woning gaan wonen en de veelal kleinere en betaalbare woning komt beschikbaar voor starters en/of middeninkomens.



We bieden koopstarters extra mogelijkheden met een Starterslening

De gemeente Middelburg blijft koopstarters op de woningmarkt helpen met de Starterslening. Het maximaal te lenen bedrag is € 40.000. Wel zijn er een aantal voorwaarden verbonden aan het aanspraak kunnen maken op een Starterslening. Een koopstarter maakt aanspraak op een aanvullende lening wanneer er wordt voldaan aan de volgende punten:

- De aanvrager heeft op het moment van de aanvraag minimaal een leeftijd van 18 jaar en maximaal een leeftijd van 34 jaar. In geval van een aanvraag door twee personen geldt criterium voor beide aanvragers.
- De aanvrager bewoont één jaar zelfstandig een huurwoning of is minimaal één jaar inwonend of bewoont minder dan één jaar zelfstandig een huurwoning en is in de daaraan voorafgaande periode minimaal één jaar inwonend geweest.
- De aanvrager is niet eerder in het bezit geweest van een koopwoning.
- De starterslening is niet van toepassing indien de aanvrager een woning wil kopen met een korting op de aankoopprijs, bijvoorbeeld via de Je Stek regeling van Woongoed.

Daarnaast geldt:

- De koopsom van de woning mag niet hoger zijn dan 65% van de NHG-grens⁹. De maximale lening is 20% van de koopsom en bedraagt nooit meer dan € 40.000.
- Meerwerk/verbeterkosten zijn toegestaan voor de berekening van de hoogte van de Starterslening.
- Zowel de eerste als de tweede hypotheek dient te worden verstrekt onder Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Maximale hoogte van de Starterslening bedraagt 20% van de verwervingskosten.

Omvang van de sociale woningvoorraad niet altijd voldoende toegankelijk en passend voor veranderende doelgroep

In Middelburg is er de komende 10 jaar nog vraag naar circa 690 tot 805 sociale huurwoningen. De absolute omvang van de sociale woningvoorraad met een huurprijs tot € 763,47 in Middelburg vraagt dus om enige uitbreiding. Tegelijkertijd is de voorraad niet overal voldoende toegankelijk voor de doelgroep. Daardoor neemt de gemiddelde wachttijd/zoektijd toe. Herstructurering van bijvoorbeeld jaren '60 appartementen draagt bij aan woningaanbod dat beter is afgestemd op de huidige en toekomstige woonwensen.

Woningcorporaties Woongoed Middelburg¹⁰ deelt deze ambitie (Ondernemingsplan 2022 – 2025) en wil de beschikbare woningvoorraad verhogen naar 4.850 woningen. Dit betreft verkoop (uitponden) van 250 woningen en netto uitbreiding van 500 woningen (dus toevoeging van 750 woningen). Gericht op de instroom van migranten (dit op basis van het woningmarktonderzoek).

De vraagdruk op de sociale huurwoningvoorraad neemt op korte termijn naar verwachting wel toe. De wachttijden zijn vergeleken met de rest van het land nu nog relatief kort, maar zal naar verwachting oplopen. Het kunnen bieden van geschikte sociale huurwoningen voor ouderen en huurwoningen voor

⁹ De Nationale Hypotheek Garantie-grens wordt jaarlijks geactualiseerd. De Starterlening van gemeente Middelburg verandert automatisch mee met een verandering van de NHG-grens. Momenteel (in 2022) betekent 65% van de NHG-grens een koopsom van €230.750.

¹⁰ WVB Arnhemuiden deelt deze ambitie ook. Hier moeten nog wel specifieke afspraken over worden gemaakt.

kleinere huishoudens (en jongeren die tegenwoordig vaak te maken hebben met hoge studieschulden) vormt een forse opgave. Hier mee samenhangend kunnen op middellange en lange termijn overschotten ontstaan in de minder aantrekkelijke delen van de sociale woningvoorraad (verouderd of ongeschikt voor de senioren doelgroep). De actuele vraagdruk heeft verschillende redenen:

- Er zijn door extramuralisering nieuwe doelgroepen op de woningmarkt gekomen;
- Er is in prijs een verschil tussen de sociale woningvoorraad en de vrijesectorvoorraad in Middelburg. Huurprijzen liggen in Middelburg (in de vrije sector) veelal hoger dan het Zeeuwse gemiddelde;
- De mutatiegraad van woningen in de sociale sector is veelal laag. Hierdoor komen er relatief weinig woningen in dit segment beschikbaar.

In het volgende hoofdstuk wordt beschreven waar bij nieuwbouw op wordt ingezet om zo tegemoet te kunnen komen aan onder andere deze ontwikkelingen.

ANALYSE BETAALBAARHEID WONINGEN MIDDELBURG

- De koopwoningvoorraad van Middelburg is gemiddeld iets duur(der) ten opzichte van de woningvoorraad van Walcheren. In vergelijking met de rest van Nederland is de koopwoningvoorraad goedkoper. Zo had eind 2019 circa 30% van de koopwoningen in de gemeente Middelburg een WOZ-waarde lager dan € 170.000. Op Walcheren ligt dit aandeel op 33% maar in heel Nederland ligt dit op slechts 10%.
- Uitgesplitst naar wijken zien we dat met name in de wijken Dauwendaele, Nieuw- en Sint Joosland en Nieuw Middelburg relatief veel woningen met een WOZ-waarde tot € 170.000 staan.
- We zien dat in de afgelopen jaren ook de koopwoningvoorraad van Middelburg duurder is geworden. Waar in 2015 nog bijna 45% van de koopwoningvoorraad een WOZ-waarde tot € 170.000 had, is dit in 2021 nog maar 22%. Dit leidt tot minder mogelijkheden voor huishoudens met een laag- en middeninkomen op de koopwoningmarkt.

5 Aantrekkelijke en inclusieve nieuwbouw

Het aantal huishoudens in Middelburg groeit. De woonwensen van huishoudens veranderen constant en sterk. Nieuwbouw is nodig om de verwachte huishoudensgroei in Middelburg en de regio in de komende jaren op te kunnen vangen. Ook een kwaliteitsimpuls in de woningvoorraad is gewenst en op enkele plekken zelfs noodzakelijk.

We spannen ons nu maximaal in om voor de lange termijn gewenste kwantiteit en kwaliteit te kunnen bieden. Keuzes van nu zijn namelijk van groot belang voor de toekomst: door nu de juiste keuzes te maken kunnen we op middellange tot lange termijn de woningmarkt succesvol en passend bedienen. Complementair bouwen draagt bij aan gezonde mix in de voorraad en bevolking en maakt Middelburg toekomstbestendig. We willen nieuwbouw die 100% raak is: producten op locaties die de woningvoorraad versterken.

Beleidskeuzes die we maken met betrekking tot dit hoofdstuk

In onderstaande tabel geven we een overzicht van de beleidskeuzes die we maken. Deze beleidskeuzes komen voort uit onze visie op de woningmarkt. In de paragrafen hierna lichten we deze keuze verder toe.

Visie	Beleidskeuzes
Inzet op nieuwbouw die 100% raak is	Op hoofdlijnen is de invulling van het nieuwbouwprogramma duidelijk. We zetten in op een adaptief woningbouwprogramma en daarmee samenhangend een uitvoerig monitorsysteem om zo met de woningbouw in te kunnen spelen op de meest actuele trends en ontwikkelingen. Dit doen we aan de hand van de verkoop van (nieuwbouw)woning. Welke doelgroepen kopen de woningen en waar komen de kopers vandaan?
	We maken een goede afweging voor iedere wijk bij nieuwbouwinitiatieven. We houden hierbij rekening met de huidige voorraad in die wijk. Uitgangspunt is dat we inzetten op levendige wijken met een mix aan woningen (in zowel prijsklasse, leeftijd en gebruik). We kijken goed wat er in een wijk nodig is en sturen zo veel mogelijk op het woningbouwprogramma dat zich middels een initiatief aandient.
	We verkennen of we beleggers kunnen verleiden meer te gaan beleggen in middenhuurwoningen in het niet-daeb segment, in combinatie met het verkennen van een grotere rol in dit segment voor corporaties, nu de markttoets voor hen tijdelijk is afgeschaft en ze mogelijk meer vrije toewijzingsruimte krijgen. Over concrete aantallen en locaties maken we prestatieafspraken.
Vernieuwende woonconcepten met toegevoegde waarde voor Middelburg	We ondersteunen ontwikkelaars bij het toevoegen van meer en passende woningen voor ouderen aan de voorraad, mits op geschikte locaties. We nemen hierin een faciliterende rol in. Zo verwijzen we ontwikkelaars waar passend naar de RVO rijksregelingen en verkennen we mogelijkheden om te sturen in kwalitatief goede woningbouwplannen, waaronder woonvormen voor ouderen zoals hofjes.
	De zogenoemde 'knarrenhofjes' zijn voor Middelburg interessant. Uitdaging is daarbij om de juiste partijen te vinden en bij elkaar te brengen.
	Er loopt nu in Middelburg een pilot met Tiny Houses. We moeten van deze pilot leren (en de evaluatie hiervan). Dit geeft inzichten in toekomstige kansen, belemmeringen en aandachtspunten voor (andere) vernieuwende woonconcepten.

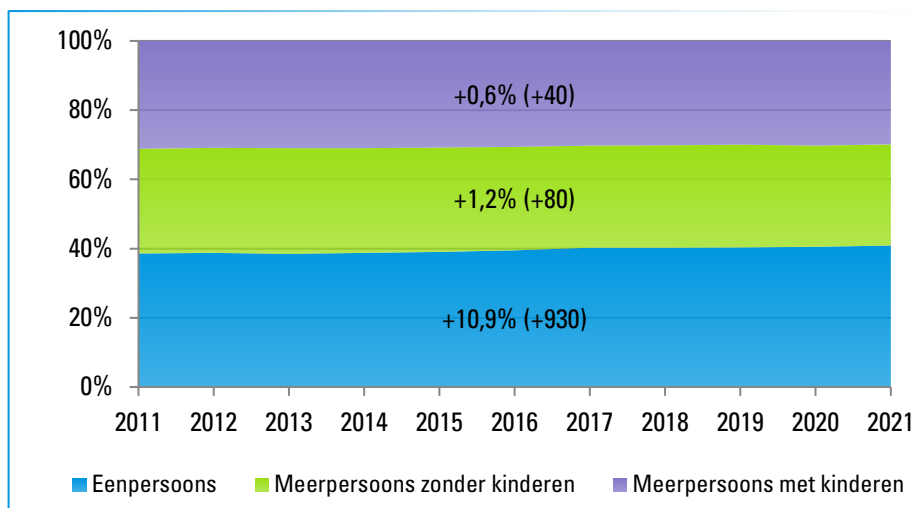
5.1 Complementaire nieuwbouw op juiste locaties

Nieuwbouw is nodig om de verwachte huishoudensgroei in Middelburg én op regioniveau de komende tien jaar op te kunnen vangen. Ook een kwaliteitsimpuls in de woningvoorraad is gewenst en op enkele plekken zelfs noodzakelijk. Complementair bouwen, draagt bij aan gezonde mix in de voorraad en bevolking en maakt Middelburg toekomstbestendig. We spannen ons nu maximaal in om voor de lange termijn gewenste kwantiteit en kwaliteit te kunnen bieden. Keuzes van nu zijn namelijk van groot belang voor de toekomst. Door nu de juiste keuzes te maken kunnen we op middellange tot lange termijn de Middelburgse en Walcherse woningmarkt succesvol en passend bedienen. We willen nieuwbouw die 100% raak is: producten op locaties die de woningvoorraad versterken.



De trend van de afgelopen jaren is dat het aantal huishoudens sterker stijgt dan het aantal inwoners. Het inwoneraantal is in de afgelopen tien jaar gegroeid met circa 2%, terwijl het aantal huishoudens in deze periode groeide met zo'n 5%. Dit betekent dat het gemiddeld aantal personen per huishouden is afgenomen en er sprake is van huishoudensverduunning. Deze trend van steeds meer kleine huishoudens hangt vooral samen met de stijging van het aantal eenpersoonshuishoudens (+930). Het gaat vooral om oudere alleenstaanden en een toename van singles in alle andere leeftijdscategorieën. Een deel van de bestaande woningvoorraad is of wordt ongeschikt voor de groeiende groep alleenstaanden c.q. kleine huishoudens. Dit omdat veel woningen niet levensloopbestendig zijn of dat de locatie minder geschikt is. Ook zijn woningen soms te groot (woonoppervlak), en zijn daarmee moeilijker betaalbaar of te onderhouden alleenstaanden, kleine huishoudens en/of ouderen.

Figuur 9: Huishoudensontwikkeling naar samenstelling in Middelburg, 2011-2021



Bron: CBS (2021), cijfers 2011-2021. Bewerking Stec Groep (2022). Afgerond op decimalen. Tussen haakjes absolute verandering, afgerond op vijftallen.

Voor de komende 10 jaar wordt op basis van Zeeland-prognoses een huishoudensgroei van ruim 2.000 huishoudens verwacht. Dit ligt mede door een sterkere (verwachte) instroom van migratie iets hoger dan eerder onderzoek voor gemeente Middelburg (Rigo, 2020). Hier werd een huishoudensgroei over 10 jaar van +1.740 huishoudens verwacht. Met nieuwbouw willen we complementair woningen toevoegen om in de verwachte behoefte te kunnen voorzien. Dit betekent voor Middelburg nieuwbouwen gericht op doorstroming met oog voor een passende en gemixte woningvoorraad in de wijken van Middelburg.

Adaptieve programmering voor passende woningbouw

De kwalitatieve opgaven doet zich nu en in toenemende mate voor in het segment appartementen en nultredenwoningen. Dit door de eerder genoemde vergrijzing en de kleiner wordende huishoudens. Het grootste deel van de woningvoorraad staat er op dit moment al. Nieuwbouw betreft maar een beperkt deel van de totale opgave op de woningmarkt. De overwegend grondgebonden woningen voor gezinnen, zijn niet altijd geschikt (te maken) voor de toenemende groep oudere en/kleine huishoudens. Complementair toevoegen aan de voorraad gaat daarom steeds vaker om toevoegen van die woningtypen waar in de bestaande voorraad nog weinig aanbod is. We programmeren onze woningbouwplannen daarom zo veel mogelijk adaptief. Zo zijn we flexibel en weerbaar in diverse scenario's. Door waar mogelijk adaptief te programmeren en te werken met scenario's (zie ook hoofdstuk 2) is het mogelijk flexibel te blijven, mee te bewegen met ontwikkelingen en in te spelen op kansen. Tegelijkertijd liggen al veel woningbouwplannen vast in bestemmingsplannen waardoor het adaptieve vermogen en sturingsruimte beperkt wordt.

ANALYSE WONINGBEHOEFTE MIDDELBURG

- Middelburg groeit de komende tien jaar door. Het aantal huishoudens groeit tot 2032 met 2.050.
- Naar verwachting ontstaat er een theoretisch overschot aan reguliere grondgebonden koopwoningen. Dit heeft twee hoofdredenen:
 - Middelburg zal de komende jaren naar verwachting sterk vergrijzen. Vanuit ouderen bestaat vaker de wens om hun reguliere grondgebonden koopwoning in te wisselen voor een nultredenwoning. Dit kan zowel een grondgebonden woning als een appartement zijn. Hierdoor komen veel grondgebonden woningen in de bestaande voorraad 'vrij'.
 - Hiernaast zien we dat ook in Middelburg de betaalbaarheid van de koopwoningvoorraad sterk onder druk staat. Hierdoor is een groot deel van deze voorraad niet meer bereikbaar voor huishoudens met een laag- of midden inkomen. Zij schakelen (al dan niet tijdelijk) over op een ander type woning. Hierdoor blijft er behoefte bestaan aan reguliere grondgebonden huurwoningen.

5.2 Voldoende voorzieningen en aandacht voor de omgeving

Bij het ontwikkelen van woningen gaat het niet alleen om de woningen zelf. Minstens zo belangrijk zijn voorzieningen en de omgeving waarin de woningen gerealiseerd worden. Bij het maken van plannen voor woningbouw zal meteen rekening worden gehouden met de doelgroep die de woningen na realisatie zal betrekken. De gebiedsinrichting zal hierop worden afgestemd. We willen hiermee nog beter aansluiten bij de (omgevings)wensen van de doelgroep die de nieuwbouwwoningen naar verwachting zal betrekken. Tegelijkertijd geven we een positieve impuls aan het verblijfsklimaat en duurzaamheidsambities zoals in de volgende paragraaf beschreven. Beheersbaarheid van de financiën van het sociaal domein blijven bij dit alles een belangrijke rol spelen.

5.3 Naar duurzame nieuwbouw

Conform wetgeving is nieuwbouw altijd (bijna) energieneutraal en aardgasvrij. Daarnaast gebeurt de bouw van woningen bij voorkeur zoveel mogelijk circulair. Dit houdt onder andere in dat er gebruik wordt gemaakt van duurzame, hergebruikte of her te gebruiken en demontabele en/of gestandaardiseerde materialen met een materialenpaspoort. We maken hierover waar mogelijk afspraken met ontwikkelaars bij nieuwbouw.

Aanvullend zien we nieuwbouw met oog voor klimaatadaptatie als kans voor groene woonmilieus en daarmee samenhangend het terugbrengen van het 'leven naar de straat'. Hiermee wordt onder andere de sociale cohesie in de wijk versterkt en ontstaat er een prettiger leef-en verblijfsklimaat. Daarbij worden door diverse vormen van groen natuurlijke afwaterings- en verkoelingsmechanismen gecreëerd. Zeker in de wat dichter bebouwde gebieden in Middelburg zijn dit belangrijke aspecten om rekening mee te houden bij woningbouw.

Verduurzaming is op het gebied van energie niet alleen een steeds scherper wordende eis, maar het biedt ook kansen voor het verbeteren van de uitstraling van woningen en diversiteit van de buurt. Hierbij kan gedacht worden aan het vergroenen van tuinen en de openbare ruimte en het aanbrengen van verticaal groen op plekken waar dat mogelijk is.

5.4 Vernieuwende woonconcepten met toegevoegde waarde voor Middelburg

Middelburg staat open voor vernieuwende en innovatieve woonvormen als tiny-housing, friends-woningen, woongemeenschappen in allerlei vormen, woon-werkwoningen, erfdelen, flexibel wonen, collectief particulier opdrachtgeverschap, et cetera. Ook is er aandacht voor onderscheidende architectuur om de eenzijdigheid tegen te gaan.

Deze woonvormen kunnen zowel in de bestaande voorraad worden ingepast, als in toekomstige nieuwbouw. Waar relevant en gewenst kan in de bestaande voorraad worden meegewerkt aan splitsing of samenvoeging. Hierbij denken we met name aan herbestemming van bestaande panden (zoals kantoren, grote winkelruimten of boerderijen in het buitengebied). In eerste instantie zal hier op kleine schaal op worden ingezet. We zijn ons er als gemeente van bewust dat dit maatwerk is en we laten meewegen dat ongewenste neveneffecten van splitsingen of samenvoegen moeten worden voorkomen (denk aan effecten op parkeerdruk). Het kan dus niet altijd.

6 Wonen zorg en welzijn

Onder de bevolking van Middelburg is sprake van dubbele vergrijzing en een toenemende zorgvraag vanuit andere zorgbehoevenden. Dit leidt tot steeds meer vraag naar zorgwoningen en woningen met een bepaalde zorgcomponent. Het is voor Middelburg van belang dat er voldoende woningen in dit segment zijn. Tegelijkertijd is het voor de leefbaarheid van belang dat deze woningen ook op de juiste plekken gevestigd zijn. Daarnaast moet dit type woningen ook nog eens financieel haalbaar zijn.

Beleidskeuzes die we maken met betrekking tot dit hoofdstuk

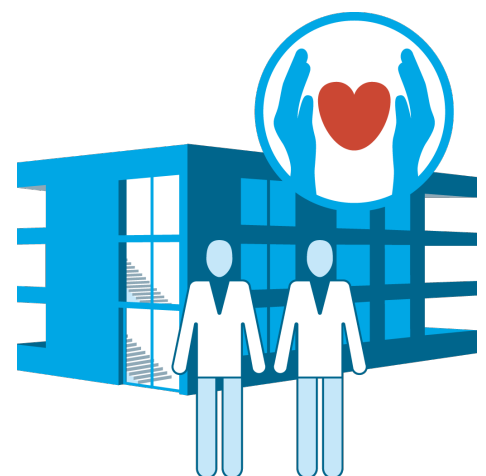
In onderstaande tabel geven we een overzicht van de beleidskeuzes die we maken. Deze beleidskeuzes komen voort uit onze visie op de woningmarkt. In de paragrafen hierna lichten we deze keuze verder toe.

Visie	Beleidskeuzes
Geschikt leven en wonen voor ouderen en zorgbehoevenden	Het aanpassen van bestaande woningen (verder blijven) faciliteren en (financieel) stimuleren. Dit betekent dat we voornamelijk voorzien in het aanbieden en delen van kennis en verwijzen naar bestaande regelgeving en (voornamelijk externe) subsidiemogelijkheden als de SvN-stimuleringslening. Wel kijken we, zoals beschreven, per casus wat passend is.
	We blijven de Blijverslening aanbieden. De Blijverslening bedraagt minimaal € 2.500 en maximaal € 25.000. We verkennen (en evalueren) wat de mogelijkheden (zoals de blijverslening inzetten voor en doorstroomcoach) en belemmeringen (zoals inzet van het WMO-budget i.p.v. de Blijverslening) zijn die met deze lening gepaard gaan
	We zetten primair in op de nieuwbouw van nultredenwoningen in clusters, op locaties nabij zorgvoorzieningen en dagelijkse voorzieningen.
	We hebben daarnaast aandacht voor het begeleiding van oudere huishoudens bij het maken van keuzes en bij de eventuele verhuizing zelf (verhuiscoach). Verhuizen is een grote stap en we willen deze drempel zo laag mogelijk maken. Corporaties bieden deze hulp nu soms al aan. We verkennen hoe we dit ook voor particuliere huishoudens kunnen aanbieden.
	We stellen een aparte woonzorgvisie op. Hier is door de raad al budget voor vrijgemaakt.

6.1 Wonen, zorg en welzijn gaan hand in hand

Aantal zorgbehoevenden groeit de komende jaren door

Onder de bevolking van Middelburg is sprake van dubbele vergrijzing. Steeds meer mensen worden oud in hun eigen woning. Het landelijk beleid is gericht op langer in een eigen woning wonen en intramurale zorgvoorzieningen zijn afgebouwd. Dat leidt voor veel huishoudens tot andere wensen en eisen aan de woning en aan de toegankelijkheid van voorzieningen in de omgeving. Zeker wanneer ouderen een (grote) zorgbehoefte krijgen stelt dat eisen aan de woning die vaak niet in de huidige woning gerealiseerd kunnen worden. Ook voor andere mensen met een zorgbehoefte (verstandelijk gehandicapten, de GGZ-doelgroep, uitstroom beschermd wonen, maatschappelijke opvang, vrouwen opvang, etc.) geldt dat ze een inclusief onderdeel uitmaken van de Middelburgse samenleving (zie ook het programma 'Weer thuis!' met als doel mensen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen te laten doorstromen naar een zelfstandige woning met voldoende begeleiding). De meeste zorgbehoevenden (3.600) wonen in de reguliere woningmarkt. Ook zij hebben woonwensen die een gevarieerd woonaanbod vragen. Daarnaast vraagt hun zorgbehoefte wat van de woning en woonomgeving. In 2022 gaat het daarnaast om circa 845 intramurale



(woonachtig in een 'instelling'). De prognose van ABF-research laat een toename van circa 75 intramurale en 720 extramurale zorgbehoevenden in de komende tien jaar zien.

We merken hierbij op dat de intramurale zorgbehoefte aanvullend is op de reguliere woningbehoefte, terwijl extramurale zorgbehoevenden zelfstandige huishoudens vormen, die overlappen met de reguliere woningbehoefte.

6.2 Geschikt leven en wonen voor ouderen en zorgbehoevenden

Voor de meeste ouderen en zorgbehoevenden geldt dat zij in een gewone woning kunnen (blijven) wonen en niet hoeven te verhuizen naar een specifieke woonvoorziening. 'Langer thuis' kunnen blijven wonen betekent voor veel ouderen wel tijdig verhuizen naar een geschikte woning en woonomgeving. De huidige generatie ouderen woont vaker in grondgebonden koopwoningen die minder geschikt zijn wanneer ze fysieke beperkingen krijgen. Dit geldt ook bijvoorbeeld voor appartementencomplexen met slechte toegankelijkheid zoals het ontbreken van een lift. Waar mogelijk en nodig stimuleren we ouderen door te stromen naar geschikte woningen waar ook beter zorg geleverd kan worden.

Veel ouderen kunnen of willen desondanks niet verhuizen. Dat betekent dat aanpassingsbehoefte van de woning en woonomgeving voor een groot deel ontstaan daar waar de ouderen nu wonen: dit doet zich steeds vaker voor in de koopsector. Door het opwaarderen van woningen (bijvoorbeeld aan de hand van de blijverslening), zoals het aanbrengen van een traplift of een badkamer op de benedenverdieping, neemt de voorraad die geschikt is voor bewoning door ouderen en zorgvragers toe. Daarnaast kunnen verouderde appartementencomplexen worden aangepast, zodat zij levensloopbestendig en geschikt voor het leveren van zorg worden. Denk ook aan concepten als 'kangoeroewoningen', of modulaire woningen waarmee meerdere generaties tijdelijk of permanent samenleven in een eigen woning waardoor er een mantelzorgconcept wordt gerealiseerd. Voor ouderen is het belangrijk dat de omgeving toegankelijk is voor mensen met fysieke beperkingen en er voorzieningen (huisarts, supermarkt, apotheek) op korte afstand zijn. Daarnaast zijn er ontmoetingsmogelijkheden in de wijk nodig. Dit geldt ook voor andere kwetsbare doelgroepen.

Gemeente Middelburg biedt woonservicezones voor ouderen en gehandicapten aan, in een doorsnee woonomgeving. De zogeheten woonservicezone is een wijk of een kern met allerlei typen woningen plus een of meerdere wooncomplexen met zorgwoningen. In dit wooncomplex wonen ouderen en/of gehandicapten die zorg nodig hebben, in ruime appartementen. Wonen, zorg, welzijn en diensten staan centraal in een woonservicezone. Door dit soort woonvormen en het aanbod van zorgdiensten kunnen mensen langer in hun vertrouwde omgeving blijven wonen en zo lang mogelijk maatschappelijk actief blijven.

6.3 Diversiteit en flexibiliteit in type woningen

Het is belangrijk woningen toegankelijk te houden. Dit heeft betrekking op de woning zelf (levensloopbestendig), maar ook op de locatie: nabij voorzieningen of plekken om elkaar te ontmoeten, en de mogelijkheden om passende zorg aan te bieden in de nabijheid van de woning. Denk hierbij bijvoorbeeld aan geclusterde woonvormen, die aansluiten bij een brede diversiteit aan woonwensen en -eisen van ouderen. Flexibel gebruik van woningen in verschillende zorgcategorieën is daarbij gewenst. Geen mens is hetzelfde en zowel ouderen als overige zorgbehoevenden hebben ieder hun eigen behoeften en wensen op het gebied van wonen en zorg.

Het is voor mensen met GGZ-problematiek van belang dat er leefbare wijken zijn met diverse woonmogelijkheden, waarin het goed wonen is met elkaar. Op deze wijze dragen we bij aan het voorkomen van een opname en kunnen mensen waar dat mogelijk is eerder uitstromen naar een eigen woning, wat bijdraagt aan het herstel. Daarnaast gaat het ook om mensen die structureel in de eigen woning wonen, maar wel zorg nodig hebben. Ook voor andere kwetsbare inwoners (bijv. samenhangend met jeugdzorg, maatschappelijke opvang, slachtoffers van huiselijk geweld), is het essentieel een eigen

plek te hebben om te wonen en leven. Zij hebben ook vaak een acute woonbehoefte. Dit vraagt om voldoende geschikte woningen en een grote woondiversiteit.

Wonen, zorg en welzijn gaan hand in hand. Bij woon-zorgcomplexen en geclusterd wonen zijn gedeelde voorzieningen, elkaar kunnen ontmoeten en het veiligheidsgevoel erg belangrijk om bijvoorbeeld eenzaamheid tegen te gaan. Door de verwachte tekorten aan zorgpersoneel is het daarnaast belangrijk dat zorg efficiënt geleverd kan worden en inwoners elkaar kunnen helpen. Hier moet met de bouw en toewijzing van (een diverse groep van) zorgbehoevenden al rekening mee worden gehouden.

Voor een gevarieerd samenhangend aanbod van wonen, zorg en welzijn is goede samenwerking nodig tussen gemeente, woningcorporaties en zorg- en welzijnsinstellingen. Ook voor het gezamenlijk vormgeven van de inclusieve samenleving is de samenwerking in de keten van groot belang. De gemeente heeft hierin een regierol. De Taskforce wonen en zorg is opgericht. Dit naar aanleiding van de verplichting vanuit BZK (VWS) aan gemeenten om een woon-zorgvisie te maken.

Voor een klein deel van de zorgbehoevenden blijven intramurale zorgvoorzieningen nodig. Zij hebben 24 uur per dag toezicht en zorg nodig is. Het is belangrijk dat de gemeente de ontwikkeling van nieuwe intramurale voorzieningen faciliteert en een plek geeft in herontwikkelingsgebieden. Daarbij is het belangrijk dat de gemeente open staat voor (kleinschalige) particuliere initiatieven op het gebied van wonen en zorg. Deze dragen bij aan een divers aanbod. Omdat verpleeghuizen of woon-zorgcomplexen veelal een laatste halte zijn waar mensen over het algemeen nog maar kort wonen zijn er voor meer mensen woningen nodig die levensloopbestendig zijn. Ook voor andere doelgroepen zijn intramurale voorzieningen alleen bedoeld als het echt niet anders kan. Specifieke woonvormen, met een aantrekkingskracht op gemeenteniveau, kunnen in de kernen worden gerealiseerd. Het is daarbij vanuit efficiëntie-oogpunt belangrijk zorg te concentreren.

7 Goed wonen voor iedereen

We vinden het hierbij belangrijk dat doelgroepen die nood hebben aan huisvesting ook uitzicht hebben op woningen. We hebben daarom specifiek aandacht voor bepaalde (kwetsbare) doelgroepen die een huisvestingsvraagstuk hebben. We vinden het van belang dat deze doelgroepen – al dan niet tijdelijk – een geschikte woning in onze gemeenten kunnen vinden.

Beleidskeuzes die we maken met betrekking tot dit hoofdstuk

In onderstaande tabel geven we een overzicht van de beleidskeuzes die we maken. Deze beleidskeuzes komen voort uit onze visie op de woningmarkt. In de paragrafen hierna lichten we deze keuze verder toe.

Visie	Beleidskeuzes
Voldoende plaats voor arbeidsmigranten	<p>Short-stay arbeidsmigranten huisvesten we zo veel mogelijk geclusterd nabij werklocaties. Hiervoor ligt de verantwoordelijkheid in eerste instantie bij de werkgevers. Belangrijk is om constant een balans te zoeken tussen kleinschaligheid en betaalbaarheid.</p> <p>Bij langduriger verblijf (vanaf vier maanden) is het wenselijk dat de arbeidsmigrant ook zelf de verantwoordelijkheid neemt en daarvoor terecht kan bij professionele aanbieders van woonruimte. De rol die de gemeente hier in kan nemen wordt verkend.</p> <p>Kijken naar instrumentarium dat niet duurzame huisvesting van arbeidsmigranten (kortdurend, in steeds wisselende samenstellingen) inde woonwijken tegengaat.</p>
We voldoen aan de taakstelling omtrent statushouders	<p>Vanuit de Zeeuwse Woonagenda werken we toe naar een flexibele schil van woonvormen waar we statushouders, mocht het nodig zijn, kunnen huisvesten. We sluiten hierbij aan op het Zeeuwsbrede PvA flexibilisering asielopvang.</p> <p>Bovendien huisvesten we in Middelburg –de door huidige omstandigheden rond asielopvang –extra opgave aan asielopvang.</p> <p>In de voorbije jaren is gebleken dat onze corporaties goed in staat zijn geweest te voldoen aan de taakstelling. We zetten de actuele gang van zaken voort in de toekomst.</p>
Overige bijzondere doelgroepen pakken we waar mogelijk in regionaal verband op	<p>Naast genoemde specifieke doelgroepen liggen er ook woonopgaven voor specifieke doelgroepen zoals studenten en woonwagenbewoners (standplaatsen). Het beheer en de exploitatie van standplaatsen ligt bij (de externe partij) Nijbod. Met onze hoger onderwijsinstellingen maken we afspraken over het bieden van flexibele en kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor hun studenten op de juiste locaties.</p>

7.1 Voldoende plaats voor arbeidsmigranten

Het is voor de economie op Walcheren belangrijk dat arbeidsmigranten hier (blijven) werken. Daarbij is het vanuit zowel economisch als sociaal oogpunt belangrijk dat huisvesting van deze groep goed geregeld is. Werkgevers en uitzendbureaus zijn primair verantwoordelijk voor de huisvesting van short-stay¹¹ arbeidsmigranten. Bij langduriger verblijf (vanaf vier maanden) is het wenselijk dat de arbeidsmigrant ook zelf de verantwoordelijkheid neemt en daarvoor terecht kan bij professionele aanbieders van woonruimte.

We zetten de komende jaren in op het op beperkte schaal geclusterd huisvesten van short-stay arbeidsmigranten nabij werklocaties. Dit gebeurt onder begeleiding en in samenspraak met werkgevers, uitzendbureaus en omwonenden. Arbeidsmigranten die langer in Nederland willen blijven en een woning willen huren hebben uiteraard toegang tot de reguliere woningmarkt. De eerder beschreven flexibele schil van woningen zal hier een belangrijke rol in spelen. Belangrijk is te beseffen dat dit niet altijd eenvoudig tot stand komt. Kleinschalige opvang betekent vaak dat dit duur is en dat er weinig passende voorzieningen zijn. De uitdaging is om een juiste balans te vinden tussen kleinschaligheid en betaalbaarheid.

¹¹ Onder short-stay arbeidsmigranten verstaan we arbeidsmigranten die voor maximaal 4 maanden achtereen op Walcheren woonachtig zijn.

We willen overlast in woonwijken voorkomen, daarom kijken we hoe we niet duurzame huisvesting in reguliere woningen kunnen voorkomen, bijvoorbeeld door de definitie van wonen c.q. huishouden in de bestemmingsplannen duidelijker te formuleren.

7.2 We voldoen aan de taakstelling omtrent statushouders

De instroom van asielzoekers, en daaraan gekoppeld het aantal statushouders, laat zich lastig voorspellen. Oplaaierende conflicten, klimaatveranderingen of andere factoren kunnen leiden tot schommelingen en pieken in de vluchtelingenstromen. De instroom van vluchtelingen was bijvoorbeeld in de periode 2014-2016 relatief groot, als gevolg van de aanhoudende conflicten in het Midden-Oosten.

Ook veranderingen in regelgeving, zowel in Nederland als elders, kunnen van invloed zijn op de instroom van vluchtelingen. Het opwerpen van juridische belemmeringen tegen immigratie, zoals de vluchtelingen-deal met Turkije, leidde bijvoorbeeld tot een grote daling in migratiestromen. Migratiestromen laten zich dus lastig vooraf voorspellen. Situaties kunnen snel veranderen.

Indicatief verwachten we op provincieniveau behoefte aan jaarlijks 190 tot 420 woningen voor de opvang van (overwegend jonge en alleenstaande) statushouders in flexwoningen, groepswoningen, studio's en reguliere woningen. Maken we een regionale verdeling op basis van de taakstelling per regio, dan zien we dat op basis van de prognose circa 30% van de statushouders naar verwachting op Walcheren landt. Daarmee komt de behoefte uit op jaarlijks circa 57 tot 126 woningen voor statushouders. Vanuit de Zeeuwse Woonagenda werken we toe naar een flexibele schil van woonvormen waar we statushouders, mocht het nodig zijn, kunnen huisvesten. De afgelopen jaren was de feitelijke opgave voor Middelburg circa vijftig woningen per jaar. Gezien de huidige omstandigheden rond asielopvang komt daarbij een nieuwe, tijdelijke opgave bij van nog eens circa vijftig plaatsingen per jaar.

Bij huisvesting van statushouders houden we ons aan de afspraken zoals gemaakt met het Plan van Aanpak flexibilisering asielzoekers Zeeland. Om in Zeeland de opgaven het hoofd te kunnen bieden en kansen optimaal te kunnen benutten, dienen de Zeeuwse gemeenten gezamenlijk op te trekken op dit dossier. Daarom staan we samen voor een Zeeuws-brede aanpak voor de gesignaleerde opgaven en kansen. Vanuit het uitgangspunt dat elke gemeente bijdraagt aan dit dossier. Met als doel een voortvarende match van de kansrijke statushouder aan woning en werk in Zeeland, streven we naar regie op Zeeuwse schaal met flexibele concepten en maatwerk als middelen, ook vanuit het Rijk. Zo combineren we de opgaven en creëren we kansen voor de statushouder, de gemeenten en de samenleving.

Naast genoemde specifieke doelgroepen liggen er ook woonopgaven voor specifieke doelgroepen zoals studenten en woonwagenbewoners (standplaatsen). Het beheer en de exploitatie van standplaatsen ligt bij (de externe partij) Nijbod. Met onze hoger onderwijsinstellingen maken we afspraken over het bieden van flexibele en kwalitatief hoogwaardige huisvesting voor hun studenten op de juiste locaties.

Bijlage: Beleidskaders

Europees en landelijk

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. De gemeente krijgt in beginsel meer invloed op de werkzaamheden van de in Middelburg actieve woningcorporatie Zeeuwland.

Er zijn nieuwe regels voor de positie en activiteiten van woningcorporaties. De Woningwet onderstreept het belang van het maken van een actuele Woonvisie waarin het volkshuisvestelijk beleid is opgenomen. Het vormt ook de basis voor de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Denk hierbij aan afspraken over investeringen in sociale huur en middenhuur, nieuwbouw, bestaande voorraad, verdichten en verdunnen in de wijken, duurzaamheid, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, kwaliteit, kernvoorraad, uitponden, woonurgente, kwetsbare doelgroepen, leefbaarheid, et cetera.

Wet toeristische verhuur van woonruimte (wijziging Huisvestingswet)

De wet biedt gemeenten per 1 januari 2021 de mogelijkheid om toeristische verhuur van woonruimte te reguleren en controleren. Zo kunnen gemeenten een registratieverplichting voor toeristische verhuurders in hun huisvestingsverordening opnemen en deze al dan niet koppelen aan een vergunningensysteem. De registratieplicht moet handhaving beter mogelijk maken en met de meld- of vergunningplicht kunnen de negatieve neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte worden voorkomen of beperkt. In Middelburg is dit reeds vastgesteld door de raad.

Passend toewijzen

Als gevolg van de Woningwet moeten woningcorporaties hun vrijkomende sociale huurwoningen passend toewijzen. Dat wil zeggen dat 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag een woning krijgt toegewezen met een huur onder de aftoppingsgrens. Vanwege toetsing op inkomens kunnen veel doelgroepen niet meer in een sociale huurwoning terecht. Dit zijn veelal de (lage) middeninkomens. Door strengere leennormen vallen deze huishoudens soms tussen wal en schip.

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 transparantie bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Hierdoor wordt de ruimte in kernen optimaal benut en draagt het er tegelijkertijd aan bij dat het toekomstige woningaanbod aansluit op de behoefte vanuit huishoudens.

Het is noodzakelijk om alle nieuwbouwplannen die nog niet in een geldend bestemmingsplan zitten ruimtelijk te onderbouwen en de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte voor deze woningen aan te tonen vanuit de regionale woningmarkt. 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.



Parijs en Klimaatakkoord

Op het vlak van duurzaamheid is de volgende wetgeving en regelgeving relevant:

- Het Klimaatakkoord als onderdeel van het Nederlandse klimaatbeleid. Het is een overeenkomst tussen veel organisaties en bedrijven in Nederland om de opwarming van de aarde tegen te gaan. Het doel: de CO₂-uitstoot in 2030 met 49% verminderen.
- In de Transitievisie Warmte staan voorstellen over een energietransitie met een belangrijke pijler gericht op isoleren van de bestaande woningvoorraad.
- Het interbestuurlijk programma (IBP) over energie biedt handvatten voor regio's voor het opstellen van een regionale energiestrategie. Zeeland heeft deze energiestrategie in maart 2020 als eerste regio van Nederland vastgesteld. Ook in Middelburg is dit inmiddels vastgesteld.
- Nationale kaders van klimaatadaptatie, zoals de Nationale Klimaatadaptatiestrategie (NAS).

Omgevingswet vanaf 2023 (voorlopig)

Hoewel de invoering van de Omgevingswet voor de fysieke leefomgeving (vooralsnog) is uitgesteld tot 1 januari 2023, kan de filosofie van deze wet nu al worden gevolgd om ruimte te bieden aan initiatieven. Deze wet bundelt regels voor projecten in de leefomgeving en maakt ze eenvoudiger. Ook ontstaat er meer samenhang tussen plannen en activiteiten. Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen kunnen zo beter beslissingen nemen over hoe de leefomgeving nog beter kan worden benut en beschermd.

De Omgevingswet en de harmonisatieopgave bieden een unieke kans om het ruimtelijk beleid anders vorm te geven. We gaan hierin van korte termijn sectoraal denken naar lange termijn integraal denken en doen. Dit geeft ruimte voor het stimuleren van initiatieven uit de samenleving die goed passen bij ambities voor de fysieke leefomgeving, waaronder het meer divers maken van wonen in Middelburg. Het woonbeleid dat verwoord wordt in de Woonvisie, zal worden meegenomen bij het opstellen van de gemeentelijke omgevingsvisies.

Wet opkoopbescherming

Naar aanleiding van de wetswijziging die op 1 januari 2022 van kracht is gegaan, is het mogelijk voor gemeenten om wijken of gebieden aan te wijzen waar geen goedkope en middeldure woningen meer mogen worden aangekocht om vervolgens verhuurd te worden. Deze verordening geldt voor 'betaalbare woningen'. Gemeenten bepalen zelf de prijsgrens van 'betaalbare woningen' waarvoor deze opkoopbescherming geldt. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als voor bestaande bouw. In veel gemeenten wordt voor de categorie 'betaalbaar' de NHG-grens gehanteerd maar in enkele gemeente ligt deze grens beduidend hoger omdat de gemiddelde WOZ-waarde van woningen velen malen hoger ligt.

Woonwagen- en standplaatsenbeleid

Voor de gemeenten ligt er een opgave om het Beleidskader gemeentelijk woonwagen- en standplaatsenbeleid (opgesteld door de Rijksoverheid) uit te voeren. Gerechtelijke uitspraken van onder meer het Europees Hof voor de Rechten van de Mens die ten grondslag liggen aan het beleidskader hebben als kern: het beschermen van woonwagenbewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Concreet betekent dit dat de gemeente in het huisvestingsbeleid de opdracht van de Rijksoverheid heeft gekregen om:

- Woonwagenbewoners in staat stellen in familieverband op een woonwagenlocatie te wonen
- De behoefte aan standplaatsen helder in beeld houden
- Toegelaten instellingen laten voorzien in huisvesting van woonwagenbewoners voor zover deze tot de doelgroep behoren
- In overleg te treden met woonwagenbewoners om hun woningbehoefte in kaart te brengen
- Een woningzoekende woonwagenbewoner met banden met de gemeente, binnen een redelijke termijn kans te bieden op een standplaats.

Provinciaal en regionaal

Zeeuwse Omgevingsvisie 2021

De Zeeuwse Omgevingsvisie 2021 is het provinciaal beleidsplan voor de volle breedte van de fysieke leefomgeving. Het plan bevat beleid over economie, ruimte, mobiliteit, natuur, cultuur, water en milieu. Voor wonen wordt de Zeeuwse burger en zijn of haar woonwensen centraal gesteld. Er wordt gestreefd naar een woningvoorraad die qua omvang, locatie en type is afgestemd op de woonwensen van de Zeeuwse huishoudens. De hoofdpoging is te komen tot een toekomstbestendige en CO₂-neutrale woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit aansluit op de vraag. In de Zeeuwse Omgevingsvisie 2021 is het volgende hierover opgenomen:

‘De Zeeuwse gemeenten, woningcorporaties en de provincie werken aan een Zeeuwse Woonagenda, waarbinnen gezamenlijk wordt opgetrokken om de woningvoorraad toekomstbestendig te maken en te houden. De regiogelden van het Rijk worden ingezet voor het saneren of vervangen van woningen waar geen behoefte aan is, het stimuleren van verduurzaming van de woningvoorraad, het realiseren van een flexibele schil en de ondersteuning van gemeenten bij de realisatie van woningbouw die voorziet in een behoefte op de juiste plaats. Provincie en gemeenten stellen de kaders vast waarbinnen de afspraken worden uitgevoerd. De aanpak biedt ook kansen voor de arbeidsmarkt (werkgelegenheid voor verduurzaming), cultuur (hergebruik monumentale en beeldbepalende panden), woonomgeving (hergebruik leegstaande panden en braakliggende percelen binnen dorpen en steden), gezondheid (verbeteren binnenklimaat) en circulaire economie (circulair bouwen). Daarnaast wordt de verduurzaming van de woningvoorraad versneld en wordt de woningmarkt actief beïnvloed’

Daarbij sluiten we op het gebied van duurzaamheid aan op de Klimaat adaptatiestrategie Zeeland (KasZ) en de Regionale Energiestrategie (RES).

Zeeuwse Woonagenda

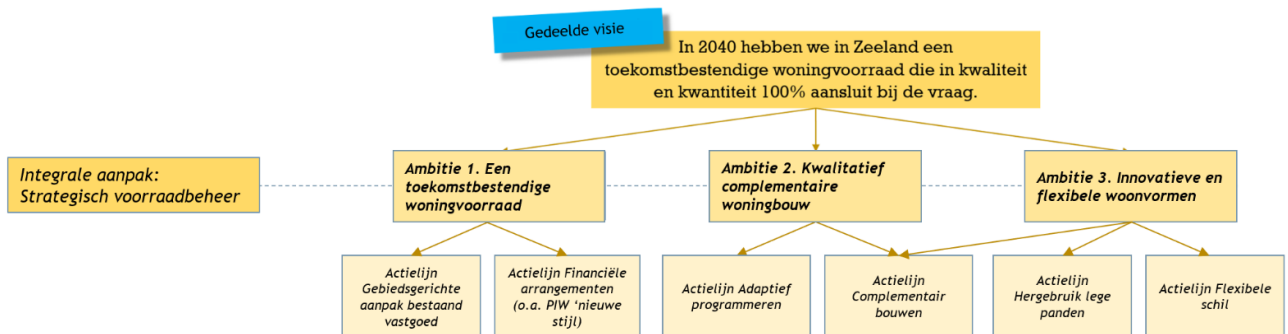
De Zeeuwse Woonagenda is een gezamenlijke strategie van de Zeeuwse regio's en provincie om de opgaven die in Zeeland spelen op gebied van 'toekomstbestendig wonen' aan te pakken. Er liggen in Zeeland namelijk forse opgaven in de bestaande voorraad die vragen om een nieuwe manier van denken en werken. Daarnaast gaat het om aanvullende nieuwbouw van de juiste woningen op de juiste locaties. Samenwerking op Zeeuws niveau is daarvoor cruciaal. Als stip op de horizon is er een gedeelde visie op wonen geformuleerd: *“In 2040 hebben we in Zeeland een toekomstbestendige woningvoorraad die in kwaliteit en kwantiteit 100% aansluit bij de vraag”*.

Samen werken de Zeeuwse regio's aan de gesignaleerde opgaven op de Zeeuwse woningmarkt vanuit een integrale aanpak. Deze integrale aanpak noemen we 'strategisch voorraadbeheer'. Dit betekent dat er oplossingen gezocht worden in de combinatie van nieuwbouw én de bestaande voorraad: samen bepalen zij immers de toekomstige woningvoorraad. Passend bij de integrale aanpak en aansluitend op de gedeelde visie, zijn er drie concrete ambities geformuleerd die dienen als richtpunt voor actie. Het gaat om:

1. Een toekomstbestendige woningvoorraad
2. Kwalitatief complementaire woningbouw
3. Innovatieve en flexibele woonvormen

Vanuit de gedeelde visie en de drie ambities gaan de gemeenten, regio's en provincie gericht aan het werk met concrete acties. In de Woonagenda zijn er zes actielijnen uitgewerkt.

Deze regio-overstijgende ambities (Vlissingen en Veere) bieden houvast voor de regionale Woonvisie van Walcheren en de gemeentelijke Woonvisie van Middelburg. Tegelijkertijd vragen zij om een concrete vertaling naar de situatie op Walcheren en de individuele gemeenten in de nieuwe kernthema's voor de regionale en gemeentelijke Woonvisies.



Regionale woningmarktafspraken Walcheren 2016-2025 (wordt momenteel geactualiseerd)

In het Omgevingsplan 2012-2018 van de provincie Zeeland is het beleidsinstrument regionale woningmarktafspraken geïntroduceerd. Deze regionale woningmarktafspraken worden in de tweede helft van 2022 herzien, waarbij ook de nog te sluiten woondeal tussen het rijk en de provincie een plek krijgt in deze afspraken. In deze woningmarktafspraken worden woningbouwplannen binnen de regio Walcheren op elkaar afgestemd zodat leegstand voorkomen wordt en de juiste woningen op de juiste locatie ontwikkeld worden. Bij elke ruimtelijke planprocedure is bovendien (o.a.) een verwijzing naar de regionale woningmarktafspraken een vereiste om een solide onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking te krijgen.

Klimaatadaptatiestrategie

Het doel van de Klimaatadaptatiestrategie Zeeland (KasZ) is om in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht te zijn. Klimaatadaptatie is een opgave voor de gehele Zeeuwse samenleving: inwoners, bedrijven en overheden. De KasZ beschrijft de Zeeuwse uitgangspunten en benoemt voor welke onderwerpen lokale uitgangspunten van toepassing zijn. In het bebouwde gebied moet de komende 30 jaar stevig worden geïnvesteerd om Zeeland klimaatbestendig in te richten. Door aan te haken bij natuurlijke momenten zoals herstructurering en groot onderhoud blijven de kosten en inspanning overzichtelijk. Nieuwe ontwikkelingen worden altijd klimaatadaptief ontworpen en gerealiseerd. Ook worden meekoppelkansen, met onder andere de energietransitie, benut. In de strategie is onder andere aandacht voor overstromingsgevaar, vergroening van wijken (vanuit een klimaat én leefbaarheidsopgave), het klimaatadaptief bouwen van woningen en de relatie met woningbouwcorporaties.

Gemeentelijk

Omgevingsvisie Middelburg 2050

Gemeente Middelburg werkt momenteel aan een Omgevingsvisie Middelburg 2050. Het thema "wonen" is een belangrijk thema voor de Omgevingsvisie. Het gaat over de verschillende vormen van wonen, van eengezinswoning tot woongemeenschap en woon-zorginstellingen, maar ook over mensen die hier vanwege werk of vakantie voor kortere tijd of in deeltijd willen wonen. En het gaat over de kwaliteit van de woning en de woonomgeving. Vanuit het thema 'wonen' is input geleverd voor de Omgevingsvisie. De in deze woonvisie benoemde thema's, beleidslijnen en doelstellingen komen overeen met de 'wooninput' voor de Omgevingsvisie. Ten behoeve van de Omgevingsvisie zijn de volgende lijnen uitgezet (we citeren hieronder uit de notitie 'Bouwstenen voor de Omgevingsvisie Middelburg 2050':

Middelburg krimpt demografisch niet

Anno 2020 is het aantal huishoudens circa 23.250. Het aantal zal de komende twintig jaar naar

verwachting nog met circa 2.750 toenemen, waarvan 1.750 tot het jaar 2030¹². Naar verwachting zit de grootste toename bij de vijftenzestigplussers; dit zijn bestaande huishoudens. De komende tien jaar zullen veel gezinnen in de empty-nestfase belanden. Er worden echter ook jonge gezinnen gevormd; per saldo neemt het aantal gezinnen nog toe. Er is een lichte afname van huishoudens tot 23 jaar waar een deel van de studentenpopulatie onder zal vallen. Kortom: groei, vergroening en vergrijzing (bron: RIGO, 2020).

Groei, vergroening en vergrijzing gaan hand in hand. De groei van het aantal gezinnen betekent dat tal van 'kindervoorzieningen' voldoende draagvlak blijven houden. De vergrijzing zorgt voor investeringsopgaven in zorgdiensten en levensloopbestendige woonvormen. De ontwikkeling van de inkomens is onzeker. Het aandeel van de primaire doelgroep (thans 22%) in het jaar 2030 varieert van 19% onder gunstige economische omstandigheden tot 23% in geval van een crisisscenario. In deze inkomensontwikkeling is 'COVID-19' niet meegenomen! (bron: RIGO, 2020).

Meer behoefte aan koopwoningen

De kwalitatieve invulling van de woningbehoefte en daarmee de opgave hangt af van het economische scenario. Een belangrijke onzekere factor is de koopkracht die van invloed is op de behoefte voor huur- en koopwoningen naar prijs.

Tot 2030 is bijna 80 procent van de opgave te vinden in de koop en 20 procent in de huur. Tussen 2030 en 2040 is de opgave volledig in de koop.

Voor de corporatiehuur geldt dat er in het negatieve (economische) scenario een opgave overblijft, maar dat deze in het basisscenario lager ligt en in het positieve scenario krimpt. Hierbij bestaat de opgave vooral uit woningen met een prijs tot de eerste aftoppingsgrens. Uiteindelijk (2030-2040) slinkt de opgave aan corporatiewoningen in alle scenario's.

Wonen met zorg

Zo'n 12% van de senioren (65-plussers) zoekt woon-zorgcombinaties (bron: RIGO, 2020).

Niet-permanent wonen

Het toerisme op Walcheren groeit. Dat uit zich in de vraag naar woningen om tijdelijk te verblijven, terwijl tegelijkertijd op basis van de Kustvisie nieuwbouw van recreatiewoningen aan banden wordt gelegd. In de gemeente Middelburg is een tweede woning toegestaan, maar toeristische verhuur van die woning niet. Het verhuren van kamers kan alleen in een B&B: de bewoner verhuurt een deel van zijn/haar eigen huis. Ondanks dat het niet is toegestaan, weten we dat ook verhuur van de hele woning (bijv. via Airbnb) voorkomt in Middelburg. Daarvoor wordt momenteel beleid opgesteld.

Wanneer woningen slechts voor een gedeelte van het jaar bewoond worden, kan dat invloed hebben op de leefbaarheid, zeker als dit zich op bepaalde plekken concentreert.

Het tweede woningbezit kan kansen bieden voor woningen die anders minder goed in de markt liggen, maar er kan ook sprake zijn van een prijsopdrijvend effect, waardoor bepaalde woningen minder goed bereikbaar worden voor de primaire doelgroep.

CO2-neutraal

De grootste uitdaging in de komende 30 jaar zal zijn: hoe worden we als samenleving CO2-neutraal? Dat vraagt een enorme verandering van denken en gedrag. Voor de woningmarkt speelt de transitie naar aardgasloze woningen. In 2021 stelt de gemeente dan ook een Transitievisie warmte op¹³. De energietransitie heeft nu al invloed op de vraag naar woningen, de woningen met lage energielabels zijn minder gewild.

Binnenstad

¹² NB: Deze cijfers zijn inmiddels verouderd. Zie de nieuwe prognoses in o.a. hoofdstuk 2 van deze woonvisie.

¹³ NB: Deze is inmiddels vastgesteld: 'Richting een aardgasvrij Middelburg. De transitievisie Warmte', vastgesteld in december 2021

Er is een groeiende behoefte aan wonen in de binnenstad.

Transitievisie warmte

Middelburg wil in 2050 een energie- en klimaatneutrale gemeente zijn. Dat betekent dat er in de gemeente evenveel energie wordt opgewekt als gebruikt. En dat alles wat er in Middelburg gebeurt, hoe we wonen, werken en leven, vrijwel geen CO₂-uitstoot heeft en niet bijdraagt aan klimaatverandering. In de Transitievisie warmte is beleid opgesteld om deze doelstellingen te behalen. Ingezet wordt op onder andere het besparen van energie door woningen beter te isoleren, ventileren en het gebruik van duurzame energiebronnen zoals zonnecollectoren, warmtenet en elektrische waterpompen.

Nota grondbeleid

Met de Nota grondbeleid wordt duidelijkheid verschaft over het grondbeleid dat de gemeente wenst te voeren. De Nota grondbeleid 2021 borduurt voort op de nota grondbeleid van 2016 en gaat uit van dezelfde hoofdlijnen. Deze hoofdlijnen gaan er van uit dat de gemeente niet inzet op actief grondbeleid. Mocht het bij een specifieke casus noodzakelijk zijn dan zal de gemeente dit beleid voeren. Verder wordt in de nota grondbeleid de verkoop van gronden omschreven en grondprijs(beleid) toegelicht.

We tekenen hierbij aan dat het uitvoeren van deze woonvisie kan vragen om ander (of incidenteel ander) grondbeleid, bijvoorbeeld ter ondersteuning van of in samenhang met de inzet van bepaalde instrumenten.