



Volkshuisvestingsprogramma Vlissingen 2024-2028

*Betaalbaar, gedifferentieerd en duurzaam wonen in
vitale wijken*

Inhoud

1	Introductie.....	5
1.1	De nationale context: ‘wooncrisis’.....	6
1.2	De Vlissingse volkshuisvestingsopgave.....	8
1.3	Volkshuisvestingsprogramma 2024 t/m 2028.....	9
2	Ontwikkeling van de Vlissingse bevolking.....	10
2.1	Demografische ontwikkeling Vlissingen t/m 2032.....	10
2.2	Woonbehoefte van doelgroepen in de Gemeente Vlissingen.....	13
3	Op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad.....	20
3.1	De Vlissingse woningvoorraad in 2023.....	20
3.2	Uitgangspunten voor de Vlissingse bouw- en herstructureringsopgave.....	24
3.3	Een evenwichtige en rechtvaardige woonruimteverdeling.....	26
3.4	De kwaliteit van de toekomstige woningvoorraad.....	27
3.5	De Vlissingse bouwopgave 2022 t/m 2030.....	28
3.6	Uitvoeringsprogramma toekomstbestendige woningvoorraad.....	30
4	Vitale en gezonde wijken.....	33
4.1	De wijken en dorpen van Vlissingen.....	33
4.2	De aanpak: maatwerk per wijk.....	35
4.3	Uitvoeringsprogramma vitale wijken.....	37
5	Naar klimaat- en energieneutrale wijken zonder aardgas.....	39
5.1	Een toekomstbestendige en energieneutrale woningvoorraad.....	40
5.2	Uitvoeringsprogramma energie- en klimaatneutrale wijken en dorpen.....	42
6	Wonen met zorg.....	44
6.1	Combineren van wonen en zorg.....	44
6.2	Uitvoeringsprogramma wonen met zorg.....	46

Voorwoord Coen Bertijn

Beste lezer,

Voor u ligt het Volkshuisvestingsprogramma van de Gemeente Vlissingen. Dit programma geeft richting aan de uitvoering van onze strategische visie en Omgevingsvisie 2040 - Vlissingen in balans. Na een periode van lichte krimp en beperkte woningbouw begin deze eeuw, is de woningmarkt nu weer aangetrokken. Met het stijgende woningtekort en de grote aantrekkingskracht van onze mooie gemeente aan zee is er daardoor nu een stevig bouwprogramma gewenst en vereist, wat nodig is om alle gegadigden van goede woonruimte te kunnen voorzien. Dat geldt uiteraard voor de inwoners van nu, maar zeker ook voor de nieuwe inwoners van de toekomst.

Zowel in de Strategische visie als in het Coalitieakkoord is aangegeven dat er op termijn gestreefd wordt naar meer balans in de bevolkingssamenstelling. Dat heeft te maken met de vergrijzingsgolf, het wegtrekken van jongeren en gezinnen met kinderen en de behoefte aan meer beroepsbevolking. De instroom van tweeverdieners en kenniswerkers zal eraan bijdragen dat de gewenste differentiatie ontstaat. Het programma Wind in de Zeilen (WiZ), ontwikkelingen op de kenniswerf, de aantrekkingskracht van het Scheldekwartier, ontwikkelingen in het havengebied Vlissingen-Oost zorgen voor versterking van de sociaaleconomische structuur, met veel meer hoogwaardige werkgelegenheid en een stijgende vraag naar goede en aantrekkelijke woonruimte als gevolg. Het woningaanbod in Vlissingen moet ervoor zorgen dat deze groepen ook weer naar de stad kunnen komen. Daarvoor is het nodig om zowel te bouwen voor de doorstroming van onze inwoners, zodat starters en jongeren ook weer meer kans krijgen, en te bouwen voor de behoefte van toekomstige (nieuwe) inwoners. Dat vergt een gedifferentieerd woningaanbod en diversiteit in woonmilieus. We zetten daarom vooral in op, het verduurzamen en vernieuwen van de sociale huur voorraad, de bouw van middeldure huur en koop en duurdere koopwoningen, waarvan er nu nog (te) weinig zijn in Vlissingen. Deze behoefte wordt door vertaald in het bouwprogramma en de bouwlocaties.

Binnen de stad is door vrijkomende plekken als gevolg van functieverandering nog veel ruimte voor binnenstedelijke inbreiding. We streven daarbij naar een compacte en levendige binnenstad. Het is ook de wens van de coalitie om het bouwprogramma met voorrang daar te realiseren. Daarbij is op bepaalde plekken ook ruimte voor verdichting, dus meer woningen op hetzelfde oppervlakte. Zo kan de woningvoorraad groeien en wordt het centrum weer wat levendiger. De stad als geheel krijgt meer draagvlak voor voorzieningen als scholen, winkels en horeca; maar ook voor (sport)verenigingen en ontspanning. Daar waar de ontwikkeling van Vlissingen harder gaat dan mogelijk is op te vangen op deze manier zal onderzocht worden. Zo dragen we ook met het Volkshuisvestingsprogramma bij aan een aantrekkelijke stad aan zee, waar het nu en in de toekomst fijn wonen, werken en verblijven is.

Tegelijkertijd is er ook veel aandacht nodig voor de huidige bewoners, zodat ook zij hun woon- en leefomstandigheden kunnen verbeteren. We staan immers voor een grote sociale én economische opgave. Er zijn veel bijzondere (vaak kwetsbare) aandachtsgroepen die huisvesting, zorg en/of begeleiding nodig hebben om zelfstandig te kunnen (blijven) wonen. Tevens is er veel aandacht nodig voor verduurzaming en energiebesparende maatregelen en de kosten daarvan. Niet alleen in de sociale huursector, maar zeker ook in de oude en goedkope koopwoningvoorraad. Dat zijn grote opgaves die de bijzondere aandachtsgroepen en de particuliere eigenaren niet alleen aankunnen. Dat vergt ondersteuning en inzet van de overheid, zowel op het gebied van de organisatie, het proces en de techniek; als wel bij de financiering. Maar ook de gemeente kan dat niet alleen oplossen. Het mag duidelijk zijn dat we daarvoor ook een beroep op middelen van het Rijk en de provincie zullen moeten doen.

Met dit nieuwe Volkshuisvestingsprogramma kijken we vooruit op de komende vier jaar, met een doorkijk naar tien jaar. We geven aan hoe we de maatschappelijke vraagstukken denken te gaan aanpakken. We zetten in op een aantrekkelijk en passend woningbouwprogramma, om Vlissingen als toekomstbestendige en levendige gemeente stevig op de kaart te zetten. Daarbij zorgen we er ook voor dat er voldoende goede woningen voor onze eigen inwoners zijn; om te kunnen starten, door te stromen en wooncarrière te kunnen maken binnen de gemeente.

Ik wens u veel leesplezier.



Coen Bertijn, wethouder Wonen

1 Introductie

Blik op de Toekomst: Vlissingen is in balans

Het is 2040... en Vlissingen is in balans. Meer werkende bollebozen, jonge gezinnen en hogere inkomens noemen Vlissingen hun thuis. Niet vreemd, want Vlissingen is een levendige gemeente met woningen en voorzieningen die *up to date* zijn.



Woningaanbod in balans is bevolking in balans

Talent dat in Vlissingen leert en leeft blijft na het behalen van een diploma in Vlissingen wonen en werken. Vlissingen heeft namelijk veel om voor te blijven. Door snelle verbinding fysiek en digitaal, is het ook voor wie thuis of buiten de gemeente werkt een veel gekozen woonplaats. Daarnaast bieden delta-gerelateerde bedrijven en het industrieel complex een interessante werkomgeving die ook hoger opgeleide werknemers uit binnen en buitenland aantrekt, samen met hun partners en kinderen. Het woningaanbod sluit in 2040 goed aan op deze jonge gezinnen en hun hoger besteedbaar inkomen, van energieneutrale appartementen tot eengezinswoningen in groene wijken. Met de grotere variatie in het woningaanbod kunnen starters hun hele wooncarrière binnen de gemeente blijven. Ook in diversiteit is de Vlissingse bevolking in balans. De multiculturaliteit is in 2040 een ware kracht van de deltagemeente.

Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028

Voor u ligt het Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028 van de gemeente Vlissingen. Dit programma geeft voor de periode tot en met 2028 concreet vorm en inhoud aan de volkshuisvestings- en woondoelstellingen en -ambities van de Strategische Visie 2040 ' - Blik op de toekomst', de Omgevingsvisie 2040 – Vlissingen in balans en het Coalitieakkoord 2022-2026 - SAMEN KUNNEN WE MEER!.

Op basis van de Omgevingswet zijn gemeenten verplicht een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Deze verplichting gaat in op 1 januari 2026. De Omgevingswet zegt ook dat we dit Volkshuisvestingsprogramma (regionaal) moeten afstemmen met onze Walcherse buurgemeenten Middelburg en Veere en met de provincie Zeeland. Maar we hebben het niet alleen gemaakt omdat het moet, maar in de allereerste plaats omdat het ons helpt om met onze lokale 'woonpartners' – dat zijn onze inwoners, de woningcorporaties l'escaut en Zeeuwend, zorginstellingen, bouwers en ontwikkelaars - doelgericht te werken aan "aantrekkelijk wonen en verblijven" en daarmee te zorgen voor veelzijdig, kwalitatief hoogwaardig, duurzaam en betaalbaar wonen in onze gemeente. Het geeft onze samenwerkingspartners daarmee de nodige zekerheid en vertrouwen dat voor succesvolle samenwerking nodig is.

Dit Volkshuisvestingsprogramma vormt de noodzakelijke basis voor het maken van wederkerige samenwerkings- en prestatieafspraken met de woningcorporaties l'escaut en Zeeuwend en haar huurdersorganisaties Huurdersvereniging L'escaut (HVL) en de Stichting Huurdersbelangen Zeeuwend (SHZ). Dit Volkshuisvestingsprogramma biedt ook de kaders voor samenwerking met private en commerciële investeerders, bouwers en ontwikkelaars bij de realisatie van onze volkshuisvestelijke opgave.

1.1 De nationale context: 'wooncrisis'

We zijn in Nederland de afgelopen jaren langzaam maar zeker beland in een 'wooncrisis'. Die kenmerkt zich door een groot tekort aan vooral betaalbare woningen, ook wel betiteld als 'de nieuwe woningnood'. Ouderen kunnen moeilijk doorstromen naar een nultredenwoning, jonge starters op de woningmarkt komen niet of nauwelijks aan de bak. Er zijn en komen te weinig woningen beschikbaar voor onder meer statushouders, dak- en thuislozen, mensen die vanuit een zorg- of GGZ-instelling die zelfstandig moeten gaan wonen en internationale werknemers.

Ook de huidige en toekomstige inwoners van Vlissingen worden geraakt door deze nationale wooncrisis. Voornamelijk oorzaken zijn dat er de laatste jaren veel te weinig betaalbare woningen zijn gebouwd en dat de doorstroming stagneert. Ook kwalitatieve tekorten in de bestaande woningvoorraad dragen bij aan de nieuwe woningnood. Daar komt bij dat steeds meer huishoudens de maandelijkse woonlasten niet of moeilijk kunnen opbrengen, voor een belangrijk deel, maar niet alleen het gevolg van de forse stijging van de energiekosten.

De NWBA, Zeeuwse Woondeal en Wet Regie op Volkshuisvesting

Het antwoord van de rijksoverheid op de nieuwe woningnood is de [Nationale Woon- en Bouwagenda](#) (NWBA), waarvan de volkshuisvestelijke kerndoelen zijn:

- **Beschikbaarheid:**
Zorgen voor voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, met als doel het bouwen van bijna 1 miljoen woningen in de periode tot en met 2030.
- **Betaalbaarheid:**
Zorgen dat de woonlasten van mensen / huishoudens beter aansluiten bij het inkomen.

- **Kwaliteit:**

Bieden van perspectief voor kwetsbare wijken en zorgen dat duurzame huisvesting voor iedereen bereikbaar is.

De NWBA was leidend in de regionale Woondeals die de minister met de provincies en gemeenten heeft gesloten. In de Zeeuwse Woondeal van 6 maart 2023 hebben we als Vlissingen afspraken gemaakt over de aantallen nieuwbouwwoningen en over de betaalbaarheid ervan. In het deel over Walcheren van de Zeeuwse Woondeal hebben wij ons als Vlissingen gecommitteerd aan een minimale nieuwbouwpoging tot en met 2030 van 2.610 woningen, waarvan tweederde (1.723 woningen) betaalbaar. Deze aantallen zijn afgestemd met onze Walcherse burens Middelburg en Veere .

De afspraken gemaakt in de Zeeuwse Woondeal, inclusief het subregionale deel voor de woningmarktregio Walcheren, zijn voor dit Volkshuisvestingsprogramma een belangrijk vertrekpunt. We willen naar een nieuwe balans in onze toekomstige woningvoorraad. Daartoe moet er meer differentiatie en variatie komen in de woningvoorraad, zodat de woningen voor de juiste doelgroepen beschikbaar komen en op de juiste manier gebruikt worden.

In de Wet Versterking Regie op Volkshuisvesting¹ komt er een verplichting om zowel op landelijk, provinciaal als regionaal niveau twee derde van de nieuwbouwpoging te laten bestaan uit betaalbare woningen (sociale huur, middenhuur en betaalbare koop; zie paragraaf 3.2 onder 'Wat verstaan we onder betaalbare woningen'). Daarnaast worden gemeenten verplicht ten minste 40% van hun nieuwbouwpoging voor middeninkomens te (doen) realiseren. Gemeenten die een lager aandeel sociale huur dan het landelijke gemiddelde hebben, zijn verplicht ten minste 30% van de totale nieuwbouwpoging uit sociale huur te laten bestaan. Gemeenten met meer dan 30% sociale huur in de bestaande voorraad mogen minder sociale huur bouwen, waardoor ze juist meer kunnen bouwen in het middensegment. Vlissingen valt met een aandeel sociale huur van afgerond 29% in 2022 nagenoeg in deze laatste categorie. Volgens de Regiewet mag dit aandeel in ieder geval niet kleiner worden.

¹ Het wetsvoorstel is op 7 maart 2024 ingediend / naar de Tweede Kamer gestuurd. De kamerbehandeling begint met een rondetafelgesprek. Zie: [Kamerbehandeling Wet versterking regie volkshuisvesting](#).

1.2 De Vlissingse volkshuisvestingsopgave

Opgave en woonambities van de Omgevingsvisie 2040

We staan de komende jaren voor een grote volkshuisvestelijke opgave. We gaan werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad die goed aansluit bij de woonvoorkeuren en -behoeften en de portemonnee van de huidige en toekomstige Vlissingse inwoners. We gaan de kwaliteit en de leefbaarheid van de woon- en leefomgeving verbeteren. We werken daarnaast aan de klimaat- en energietransitie van de Vlissingse wijken en dorpen, op een manier die iedereen kan meemaken en die energiearmoede tegengaat.



In dit Volkshuisvestingsprogramma werken we de woonopgave en -ambities van de Omgevingsvisie 2040 als beschreven in het hoofdstuk “Aantrekkelijk wonen en verblijven” nader uit. Daarbij nemen we ook de ambities van de Strategische visie 2040 - Blik op de Toekomst in acht. We maken concrete plannen en uitvoeringsprogramma’s en benoemen concrete activiteiten die bijdragen aan betaalbaar, duurzaam en gezond wonen in vitale wijken voor alle huidige en toekomstige inwoners van Vlissingen.

Collegeprogramma “SAMEN KUNNEN WE MEER!”

Het college van B&W heeft in het Programma op hoofdlijnen 2022-2026 “SAMEN KUNNEN WE MEER!” een aantal doelstellingen en prioriteiten op het gebied van wonen benoemd. De belangrijkste daarvan zijn:

- We gaan zorgen voor voldoende koop- en huurwoningen.
- We streven ernaar dat minimaal 25% van alle koop- en huurwoningen beschikbaar komt voor (jonge) inwoners met sociale en/of economische binding aan de gemeente Vlissingen.
- We willen Vlissingen aantrekkelijker maken voor mensen die in onze gemeente willen komen wonen.
- We streven naar diversiteit in het woonaanbod, met diverse woonvormen. Nultredenwoningen voor ouderen en studentenhuisvesting krijgen prioriteit.
- We besteden bijzondere aandacht aan de huisvesting van studenten.
- We werken aan relatief kleinschalige huisvesting van internationale werknemers, tot maximaal circa 100 wooneenheden per complex. We formuleren daarvoor van tevoren ondersteunend beleid. Dit doen we in samenspraak met de inwoners/omwonenden.
- We gaan illegale bewoning bestrijden met het oog op beperking van woonoverlast.

In dit Volkshuisvestingsprogramma zijn ook deze doelstellingen en ambities van “SAMEN KUNNEN WE MEER!” verwerkt.

1.3 Volkshuisvestingsprogramma 2024 t/m 2028

In dit Volkshuisvestingsprogramma 2024 t/m 2028 hebben we de volkshuisvestelijke opgave van Vlissingen vertaald in de vier belangrijkste deelopgaven:

- **Deelopgave 1: Op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad**
Werken aan een toekomstbestendige woningvoorraad met meer variatie in zowel prijs als kwaliteit, die past bij de woonbehoeften van de huidige en toekomstige Vlissingse bevolking en die bijdraagt aan het verbeteren van de balans in de bevolkingssamenstelling. Dat doen we door het opvoeren en versnellen van de nieuwbouwproductie, herstructurering van de bestaande woningvoorraad en transformatie van niet-woongebouwen.
Dit wordt uitgewerkt in hoofdstuk 3.
- **Deelopgave 2: Vitale en gezonde wijken**
Werken aan verbetering van de vitaliteit en leefbaarheid van onze wijken en dorpen. Dat doen we door voor elke wijk en elk dorp een toekomstplan voor verbetering van de kwaliteit, gezondheid en leefbaarheid van de woon- en leefomgeving te maken en te gaan uitvoeren.
Dit wordt uitgewerkt in hoofdstuk 4.
- **Deelopgave 3: Naar klimaat- en energieneutrale wijken zonder aardgas**
Werken aan energie- en klimaatneutrale wijken en dorpen. Dat doen we door klimaat- en energietransitieplannen per wijk en dorp te maken en die te gaan uitvoeren.
Dit wordt uitgewerkt in hoofdstuk 5.
- **Deelopgave 4: Wonen met Zorg**
Werken aan wonen met zorg voor doelgroepen die dat nodig hebben vanwege fysieke en/of mentale beperkingen. Het gaat om mensen die wonen moeten combineren met zorg en hulp thuis. Deze doelgroepen geven we extra aandacht in de plannen in de toekomstige woningvoorraad door aanpassing van bestaande woningen en toevoeging van nieuwe woningen. We gaan daar samen met de woningcorporaties, de zorgpartijen, VVE's en particuliere verhuurders plannen voor maken.
Dit wordt uitgewerkt in hoofdstuk 6.

2 Ontwikkeling van de Vlissingse bevolking

Komen tot een betere balans in de Vlissingse bevolkingssamenstelling is zoals gezegd heel belangrijk streven voor de toekomst van Vlissingen en haar inwoners. Om daar te komen zullen we ervoor moeten zorgen dat voor alle huidige en toekomstige inwoners sprake is van een toereikend, passend en betaalbaar woningaanbod.

Een heel groot deel van de huidige inwoners zal in 2040 nog steeds in Vlissingen wonen. Daarnaast zal sprake (moeten) zijn van bevolkingsgroei door de mensen die in Vlissingen komen wonen als gevolg van grote ontwikkelingen als het Delta Climate Center, de Kenniswerf, de ontwikkeling van het Scheldekwartier en Wind in de Zeilen (het justitieel complex). Ook voor deze nieuwkomers moet voldoende en aantrekkelijk woningaanbod beschikbaar zijn. Het betekent ook dat de voorzieningen in Vlissingen aangepast en voorbereid moeten worden voor deze nieuwkomers. De gevolgen hiervan zullen nog in kaart gebracht worden.

Daarnaast zal sprake zijn van bevolkingsgroei door de instroom van onder meer statushouders, internationale werknemers en Oekraïense ontheemden. We moeten ervoor waken dat dit ten koste gaat van de beschikbaarheid van woningen voor de huidige inwoners. Alleen dan bereiken we de in de Strategische Visie beoogde balans.

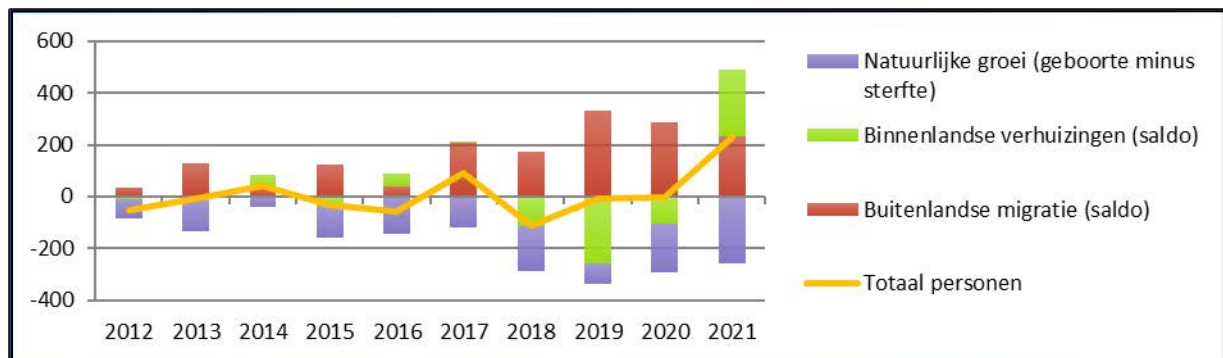
In paragraaf 2.1 geven we een prognose van de Vlissingse bevolkingssamenstelling in 2032. In paragraaf 2.2 wordt de woonbehoefte in kaart gebracht van een 9-tal doelgroepen waar we ons op focussen.

Hoe we komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad die beantwoordt aan de woonbehoeften van onze doelgroepen behandelen we in hoofdstuk 3, 'Op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad'.

2.1 Demografische ontwikkeling Vlissingen t/m 2032

Demografische ontwikkeling 2012 tot 2022

grafiek: Demografische ontwikkeling gemeente Vlissingen 2012 tot en met 2021



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

Het aantal inwoners in Vlissingen is in de periode 2012 tot 2022 vrijwel gelijk gebleven. Als we binnen- en buitenlandse migratie buiten beschouwing laten, zien we een vrij sterke natuurlijke krimp; per jaar overlijden er in Vlissingen meer mensen dan er worden geboren. De sterke - dubbele - vergrijzing van de Vlissingse bevolking in combinatie met "ontgroening" ligt hieraan ten grondslag.

Daarnaast zien we dat in 2018, 2019 en 2020 per saldo meer mensen vertrokken naar een andere gemeente dan dat er naar Vlissingen zijn gekomen. In 2021 zijn er per saldo zo'n 100 meer mensen

naar Vlissingen verhuisd dan vertrokken. Dat is een duidelijke omslag naar een positief binnenlands migratiesaldo. Of daarmee sprake is van een echte trendbreuk zal nog moeten blijken, maar het is aannemelijk dat dit zich de komende jaren zal doorzetten.

Het saldo voor buitenlandse migratie was in alle jaren positief. Dit laat zich eenvoudig verklaren door de instroom van internationale werknemers, statushouders en wellicht ook internationale studenten. Per saldo is de bevolking van Vlissingen in de voorbije 10 jaar min of meer stabiel geweest, met zoals gezegd een omslag in 2021. Concluderend kunnen we stellen dat vooral de buitenlandse migratie in de afgelopen 10 jaar zorgde voor compensatie van de natuurlijke krimp.

Huishoudens naar samenstelling in 2022

Tabel: Huishoudens naar samenstelling per wijk/dorp in 2022

Huishoudens Vlissingen in 2022							
	Alle huishoudens	1- en 2- persoons <65 jaar	in %	1- en 2- persoons >65 jaar	in %	3- en meerpersoons gezinnen	in %
Binnenstad	4.977	2883	58%	1355	27%	739	15%
Lammerenburg	4.213	1372	33%	1264	30%	1577	37%
Middengebied	5.885	2652	45%	1911	32%	1322	22%
Oost-Souburg	4.616	1490	32%	1542	33%	1584	34%
Paauwenburg-Westduin	2.543	738	29%	1011	40%	794	31%
Ritthem en omgeving	240	91	38%	78	33%	71	30%
Vlissingen	22.474	9.226	41%	7.161	32%	6.087	27%

Bron: CBS, Bewerking Stec Groep (2022)

Bovenstaande tabel laat zien dat de Vlissingse bevolking in 2022 voor 41% bestaat uit een- en tweepersoonshuishoudens jonger dan 65 jaar, voor 32% uit een- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 65 jaar en voor 27% uit gezinnen van 3 en meer personen. Kleine huishoudens boven 65 jaar wonen nu nog redelijk verspreid over de wijken. Alleen in Paauwenburg-Westduin zijn zij met 40% relatief oververtegenwoordigd. De kleine huishoudens jonger dan 65 zijn juist sterk vertegenwoordigd in de Binnenstad (58%) en het Middengebied (45%). Gezinnen zijn het sterkst vertegenwoordigd in Lammerenburg (37%) in Oost-Souburg (34%). In de Binnenstad wonen juist relatief weinig gezinnen (15%).

In de volgende paragraaf beschrijven we dat het aantal kleine huishoudens boven 65 jaar de komende jaren zowel absoluut als relatief sterk zal stijgen, waardoor de huishoudenssamenstelling van de Vlissingse bevolking die deze 'momentopname' laat zien de komende jaren sterk zal veranderen.

Prognose huishoudensontwikkeling Vlissingen tot 2032

Tabel: Ontwikkeling huishoudens naar samenstelling in de gemeente Vlissingen, 2022-2032

Ontwikkeling huishoudens Vlissingen 2022-2032			
Huishouden	Huishoudens in 2022	Huishoudens in 2032	ontwikkeling 2023-2032
1- en 2-persoons tot 65 jaar	9.365	9.760	+395 (+4%)
1- en 2-persoons 65-75 jaar	3.705	3.720	+15 (0%)
1- en 2-persoons boven 75 jaar	3.505	4.865	+1.360 (+39%)
Gezinnen	6.075	6.310	+235 (+2%)
Totaal	22.650	24.655	+2.005 (+9%)

bron: Stec Groep, Schaarste onderzoek Vlissingen 22-12-2022

Volgens de prognose in de tabel neemt het aantal huishoudens in de gemeente in de periode 2022-2032 met 2.232 (9%) toe van 22.752 tot 24.990 huishoudens. De tabel laat zien dat deze bevolkingsgroei voor het overgrote deel voor rekening komt van de huishoudens van de groep 75 jaar of ouder, die tot 2032 met 39% groeit. De bevolking van Vlissingen bestaat in 2032 voor ongeveer 35% uit een- en tweepersoonshuishoudens ouder dan 65, waarvan het grootste deel dan 75 jaar of ouder is. Dit is een zeer sterke mate van (dubbele) vergrijzing. Van belang is ook het feit dat een heel groot deel van de oudere huishoudens bestaat uit alleenstaanden. Daarnaast zien we dat ook alle andere groepen huishoudens, weliswaar licht, in omvang toenemen.

In deze tabel is echter alleen de demografische groei geprojecteerd en niet de gewenste / noodzakelijke groei als gevolg van onze eigen strategische ambities. De ontwikkelingen van het Justitieel Complex Vlissingen, de Kenniswerf, Vlissingen North Sea Port, het Delta Climate Center en de ontwikkeling van Vlissingen-Oost als gevolg van onder meer het initiatief om twee nieuwe kerncentrales te gaan bouwen in de gemeente Borsele zullen immers gepaard gaan met een sterke groei van de werkgelegenheid in Vlissingen. Bestaande maar ook nieuwe bedrijven, maar ook bijvoorbeeld zorg- en onderwijsinstellingen hebben mensen nodig om al het werk te verrichten dat nodig is. Die zullen voor een belangrijk deel van buiten Vlissingen moeten komen. We verwachten daarmee een autonome bevolkingsgroei en zullen gedurende dit programma monitoren en uitzoeken hoe deze groei zich ontwikkelt welke gevolgen dit kan hebben voor Vlissingen.

Huishoudens naar inkomen

Om te beoordelen voor welke inkomensgroepen het woningaanbod in de gemeente Vlissingen mogelijk (te) beperkt is, hebben we inzicht nodig in de inkomens van huishoudens. In onderstaande tabel is de omvang van inkomensgroepen voor de gemeente Vlissingen weergegeven en zetten we deze af tegen de omvang van deze groepen in de provincie Zeeland en heel Nederland. Het valt op dat er in Vlissingen relatief veel huishoudens met een laag inkomen wonen (circa 57%). Dit is meer dan provinciaal of landelijk. Met name het aandeel lage inkomens zonder passend toewijzen (de secundaire doelgroep voor een sociale huurwoning) is met circa 29% relatief hoog in Vlissingen. In de tabel is ook te zien dat dat 57% procent van de Vlissingse inwoners bij verhuizing in principe is aangewezen op een huurwoning met een huur binnen het bereik van de huurtoeslag (huurprijs tot € 879,66 per 1-01-24).

De andere kant van deze medaille is dat er relatief weinig huishoudens met een midden- of hoog inkomen in Vlissingen wonen (43%). In Zeeland en heel Nederland is dat de helft.

Tabel 1: Huishoudens naar inkomensgroep, gemeente Vlissingen, provincie Zeeland en Nederland

Inkomensgroepen	Huishoudens Vlissingen	Huishoudens Zeeland	Huishoudens Nederland
Lage inkomens met passend toewijzen (tot € 24.075 / € 32.675)	6.680 (29%)	38.235 (22%)	2.014.780 (25%)
Lage inkomens zonder passend toewijzen (€ 24.075 / € 32.675 tot € 40.765 / € 45.014)	6.375 (28%)	50.485 (29%)	2.016.370 (25%)
Middeninkomens (€ 40.765 / € 45.014 tot € 52.147)	1.640 (7%)	88.075	3.979.570
Hoge inkomens (€ 52.147+)	8.060 (35%)	(50%)	(50%)
Totaal	22.755 (100%)	176.790 (100%)	8.010.720 (100%)

Bron: Lokale Monitor Wonen (31 december 2020), WoOn2021. Bewerking Stec Groep (2022).

We voorzien dat het aantal huishoudens met een laag inkomen (tot € 31.000 bruto voor alleenstaanden en €41.000 voor meerpersoonshuishoudens) en laag middeninkomen (tot ongeveer bruto € 45.000 voor alleenstaanden en € 53.000 voor twee- en meerpersoonshuishoudens) in het komende decennium sterk zal toenemen. Dit komt hoofdzakelijk de door hiervoor geschetste dubbele vergrijzing, maar ook de voorziene toename van het aantal statushouders en een substantieel deel van de internationale werknemers die in Vlissingen komen wonen dragen daaraan bij. Deze laatste doelgroep is niet gehouwen aan een sociale huurwoning en kan/zal ook gebruik maken van bijvoorbeeld complexgewijze huisvesting in de particuliere markt

2.2 Woonbehoefte van doelgroepen in de Gemeente Vlissingen

We willen naar toekomstbestendige woningvoorraad. Hoe we dat gaan doen wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 3. Die toekomstige woningvoorraad moet passende huisvestingsmogelijkheden bieden voor alle mensen/ huishoudens die in onze gemeente wonen, maar ook voor de nieuwe inwoners die we in de toekomst verwachten en/of graag naar Vlissingen zien komen in het kader van ons streven naar meer balans in de bevolkingsamenstelling. Om te kunnen bepalen hoe de toekomstbestendige woningvoorraad eruit moet gaan zien, beschrijven we hier de woonbehoeften van aantal doelgroepen die we nu en in de toekomst moeten of vanuit onze eigen strategische visie graag willen huisvesten. In ieder geval moeten we zorgen voor voldoende passende huisvestingsmogelijkheden voor de doelgroepen die worden beschreven in het [rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen'](#), dat onderdeel uitmaakt van de NWBA. In dit volkshuisvestingprogramma besteden we vooral aandacht aan de volgende doelgroepen:

- Jongeren en jonge gezinnen
- Studenten en pas afgestudeerden
- (Nieuwe) kenniswerkers en tweeverdieners
- Starters op de woningmarkt
- Ouderen, al dan niet met een zorgvraag
- Internationale werknemers
- Statushouders
- Oekraïense ontheemden
- Urgent woningzoekenden
- Woonwagengewoners

Hierna beschrijven we deze doelgroepen. We geven per doelgroep een beredeneerde prognose van hun woon-/woningbehoefte in Vlissingen, zowel kwantitatief als qua betaalbaarheid.

Jongeren en jonge gezinnen

Voor de toekomst van Vlissingen is het belangrijk dat we jongeren en jonge gezinnen kunnen binden aan onze stad. Zonder hen vergrijst onze gemeente nog sneller en komt het benodigde draagvlak voor allerlei belangrijke voorzieningen onder druk te staan. Denk daarbij bijvoorbeeld aan basisonderwijs, sportverenigingen en winkels. Daarbij staan Vlissingse werkgevers te springen om arbeidskrachten. Maar zonder goede en betaalbare woonruimte blijven jongeren en jonge gezinnen niet in Vlissingen of komen ze hier niet naartoe.

Het aanbod van betaalbare woningen dat voor jongeren en jonge gezinnen beschikbaar komt, zowel in de (sociale) huur- als in de (betaalbare) koopsector, is erg mager of voldoet kwalitatief niet aan hun woonbehoefte. Daarom zetten we erop in dat er meer betaalbare woningen voor jongeren en jonge gezinnen beschikbaar komen in zowel koop als huur. Dat kan door de doorstroming vanuit betaalbare woningen in de bestaande voorraad te bevorderen of betaalbare nieuwbouwwoningen aan de voorraad toe te voegen.

Studenten en pas afgestudeerden

Vlissingen is samen met Middelburg en met een drietal opleidingsinstituten in beide gemeenten, te weten een dependance van het University College Roosevelt (UCR, onderdeel van de Universiteit Utrecht), de Hogeschool Zeeland (HZ) en de Mbo-school Scalda een 'studentenregio'.

Met het Pakket Wind in de Zeilen werken we samen met het Rijk en de provincie Zeeland en waterschap Scheldestromen aan structurele versterking van het vestigingsklimaat in Vlissingen, in het bijzonder voor jongeren en jonge professionals. Dat doen we vanuit de gedachte dat het middelbaar, hoger beroeps en academisch onderwijs een belangrijke bijdrage kunnen leveren om de werknemers van de toekomst voor de gemeente Vlissingen en Walcheren te behouden of aan te trekken. In Blik op de toekomst is aangegeven dat jongeren ook nodig zijn voor de leefbaarheid en economische ontwikkeling van Vlissingen. De UCR, de HZ en Scalda werken daaraan mee door volop in te zetten op groei van het aantal studenten op Walcheren.

Om studenten aan te trekken is de beschikbaarheid van voldoende passende (onzelfstandige) woonruimte in campusachtige woonvormen een essentiële succesvoorwaarde. Afstemming met l'escaut en buurgemeente Middelburg over de invulling van deze structurele woonbehoefte onder studenten is nodig om te voorkomen dat studenten afhaken of voor een andere stad kiezen omdat er geen kamer of woning beschikbaar is. Omdat het in de grote studentensteden in de Randstad nog veel lastiger is om een betaalbare kamer te vinden, ligt hier ook een kans voor de Walcherse onderwijsinstellingen om extra studenten aan te trekken.

De toename van het aantal studenten en daarmee de behoefte aan structurele nieuwe studentenhuysvestingslocaties is de afgelopen jaren sterk toegenomen. De vraag naar extra studentenwoningen is nu al duidelijk merkbaar. We gaan uit van een extra behoefte aan zo'n 300 tot 400 studenteneenheden tot en met 2028. Dit heeft er in 2022 en 2023 toe geleid dat met veel moeite tijdelijke woonoplossingen voor de toeloop van nieuwe studenten gevonden zijn. Daarom gaan we ervoor zorgen dat de studenten dicht bij de scholen in kwalitatief goede en betaalbare (onzelfstandige) woonruimte kunnen wonen. We zetten daarbij in op Campushuisvesting op de locatie van de Kenniswerf in de Binnenhavens. Daarmee wordt de Kenniswerf een aantrekkelijke en levendige buurt waar studenten niet alleen kunnen leren en studeren, maar ook kunnen wonen, recreëren en elkaar ook buiten schooltijd kunnen ontmoeten.

Het gaat echter nog een paar jaar duren voor de campushuisvesting op de Kenniswerf is gerealiseerd. Daarom willen we de bestaande studentenhuysvestingslocaties voorlopig handhaven. Er zijn momenteel twee andere locaties/woongebouwen in Vlissingen waarvan de in totaal ruim 400

wooneenheden aan studenten worden verhuurd. Daar zijn afspraken over gemaakt met de twee eigenaren/verhuurders. We willen deze afspraken vooralsnog continueren, in elk geval tot de campushuisvesting op de Kenniswerf is gerealiseerd. Te zijner tijd zullen we op basis van studentenaantallen de afweging maken of we de afspraken met de eigenaren willen voortzetten of dat we ze ruimte geven om de wooneenheden ook aan andere doelgroepen te verhuren. Te denken valt dan aan bijvoorbeeld internationale werknemers of pas afgestudeerden.

Voor de bestaande particuliere huurwoningen en -appartementen die al of niet kamergewijs worden verhuurd aan studenten zullen we door middel van de huisvestingsverordening en het nieuwe instrumentarium van de Wet Goed Verhuurderschap gaan sturen op de kwaliteit en betaalbaarheid van kamergewijze verhuur.

Voor een goed functionerende Vlissingse en Walcherse arbeidsmarkt is het nodig dat ook voor pas afgestudeerden die een baan hebben c.q. zoeken in de regio voldoende betaalbare woningen beschikbaar zijn of komen. Deze pas afgestudeerden beschouwen we als jonge starters. Voor hen gaan we zorgen dat zij op grond van sociale en/of economische binding aan Vlissingen en/Walcheren met voorrang kunnen worden gehuisvest. Dat kunnen we regelen in de Huisvestingsverordening. Als blijkt dat dit onvoldoende soelaas biedt gaan we het aantal betaalbare starterswoningen in het woningbouwprogramma vergroten.

(Nieuwe) kenniswerkers en tweeverdieners

Deze doelgroep komt naar Vlissingen om te werken en te wonen. Dat willen we ook graag stimuleren. Niet altijd hun hele leven, maar wel lang genoeg om een plek te willen waar ze zich thuis voelen, waar hun kinderen veilig en gezond kunnen opgroeien en waar ze op verschillende manieren - van strand tot festivals - kunnen recreëren. Zij hebben een bovenmodaal inkomen en kunnen dus wat meer besteden aan het wonen. Hun woonomgeving is modern, comfortabel, goed bereikbaar, licht stedelijk tot stedelijk en het liefst in een groenere omgeving. Zij zoeken naar woningen en appartementen die twee of meer slaapkamers hebben. Een doelgroep die bijvoorbeeld in het Scheldekwardier, de Spuikom of Lammerenburg goed kan aarden.

Starters op de woningmarkt

Starters op de woningmarkt definiëren we als mensen die voor het eerst zelfstandig willen gaan wonen in een huur- of koopwoning. De 'groep' is divers. Het kan gaan over jongeren of jonge stellen die vanuit het ouderlijk huis willen gaan samenwonen of vanuit onzelfstandige woonruimte (op kamers) op zoek zijn naar een zelfstandige woning. Het zijn meestal jonge mensen tussen 18 en ongeveer 30 jaar. Starters op de woningmarkt hebben het erg moeilijk op de woningmarkt. Zij vallen tussen wal en schip. Ze verdienen vaak net iets te veel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Het woningaanbod in de particuliere huursector is heel klein en de huren vaak veel te hoog. De starter op de koopmarkt krijgt bij de huidige koopprijzen en de verplichte annuïtaire hypotheek de financiering vaak niet rond.

Soms wordt de suggestie gedaan om specifiek voor starters op de woningmarkt flexwoningen te bouwen. Starters zijn in het algemeen echter niet op zoek naar een flexwoning waar zij slechts tijdelijk een onderkomen vinden. En voor zover ze toch interesse hebben in een flexwoning, willen ze daarna snel de opstap kunnen maken naar een reguliere woning waar zij ongestoord en permanent kunnen wonen om een normaal bestaan op te bouwen. Omdat het beschikbare en betaalbare woningaanbod voor starters momenteel tekortschiet, zijn zij er vooral bij gebaat dat betaalbare en goedkope koop- en huurwoningen die vrijkomen, met voorrang aan hen kunnen worden toegewezen. Als dat kwantitatief onvoldoende soelaas biedt, nemen we voor starters zowel

betaalbare huur- als koopwoningen op in het woningbouwprogramma tot en met 2030. Hoeveel starterswoningen er dan bij moeten komen gaan we nader onderzoeken.

Voor de Vlissingse starters die niet kunnen of willen wachten tot de permanente betaalbare woningen klaar zijn, gaan we mogelijk maken dat ook voor hen flexwoningen beschikbaar komen. Ze kunnen dan tijdelijk in een flexwoning wonen totdat ze de stap kunnen maken naar permanente huisvesting in een reguliere woning in Vlissingen.

Ouderen, al dan niet met een zorgvraag

Een groot en groeiend aandeel van de Vlissingse inwoners bestaat uit 65-plussers, mensen die vroeg of laat te maken krijgen met fysieke en/of mentale beperkingen. Naarmate ze ouder worden wordt het steeds lastiger om geheel zelfstandig te wonen.

De bevolkings- en huishoudensontwikkeling (zie paragraaf 2.1) maakt de dubbele vergrijzing van de gemeente Vlissingen in komende jaren duidelijk zichtbaar. Het aantal huishoudens in de leeftijdsklasse van 75 jaar of ouder neemt tot 2032 zowel absoluut als relatief sterk in omvang toe. Zorg en hulp ontvangen ze van familie, mantelzorgers of een wijkverpleegkundige. Maar het huis waarin ze wonen is vaak te groot met een grote tuin en niet gelijkvloers. De woning kan niet altijd goed worden aangepast aan hun fysieke beperkingen en zorgbehoeften, althans niet zonder hele dure woningaanpassingen. De zorgaanbieders hebben te kampen met grote personeelstekorten, waardoor de beschikbaarheid van voldoende professionele thuiszorg en -hulp onder druk staat.

De keuken, badkamer, woonkamer en slaapkamer op één woonlaag zonder trappen, we noemen dat een 'nultredenwoning'. Geen drempels en genoeg bewegingsruimte voor een rollator of rolstoel. Dit zijn de belangrijkste vereisten waaraan woningen voor onze oudere Vlissingse inwoners met een zorgvraag zouden moeten voldoen. Gezien de omvang van deze doelgroep hebben we in Vlissingen niet genoeg geschikte nultredenwoningen. Daarom gaan we ervoor zorgen dat er voor hen de komende jaren nultredenwoningen worden gebouwd, waar mogelijk in geclusterde woonvormen met zorgvoorzieningen. Als ouderen doorstromen naar deze woningen, maken zij woningen vrij voor jonge gezinnen, de kenniswerkers en tweeverdieners. Zo komt de gewenste doorstroming op gang.

Internationale werknemers

Onder internationale werknemers verstaan wij uit het buitenland afkomstige werknemers die hier tijdelijk werken en verblijven, maar (nog) niet de intentie of mogelijkheid hebben zich permanent te vestigen.

De internationale werknemers in de gemeente Vlissingen zijn voor een groot deel werkzaam in de toeristenindustrie, technische maakindustrie en de voedingsindustrie. Zij leveren een belangrijke bijdrage aan de Zeeuwse economie. In Vlissingen gaat het niet alleen om zogenoemde seizoenarbeiders, maar vooral ook om mensen in technische/praktische beroepen met een vergelijkbare opleiding op MBO/HBO-niveau (lasser, elektrotechniek, schilders et cetera). De beschikbaarheid van goede betaalbare huisvesting is voor hen belangrijk. Vlissingen blijft hiermee aantrekkelijk voor het aantrekken van personeel door bedrijven. De gemeente Vlissingen heeft momenteel te maken met een groeiende vraag vanuit bedrijven/werkgevers naar het faciliteren van die huisvesting.

Internationale werknemers die tijdelijk werkzaam zijn in de gemeente Vlissingen kunnen tijdelijk worden gehuisvest in flexwoningen. Dat vermindert de druk op de 'reguliere' woningmarkt. Als ze zich permanent willen vestigen, kunnen ze doorstromen naar permanente woonruimte.

Adviesbureau Stec groep heeft in 2019 in opdracht van de Zeeuwse gemeenten en Provincie Zeeland onderzocht hoeveel internationale werknemers er in Zeeland werkzaam zijn. Gezien de actuele vraag

vanuit de Vlissingse werkgevers gaan we ervan uit dat momenteel naar schatting al tussen 4.000 en 5.000 internationale werknemers werkzaam zijn in de gemeente Vlissingen. Dat is in verhouding tot de ongeveer 14.000 internationale werkers in heel Zeeland (volgens het Expat Center Zeeland) aanzienlijk.

We hebben echter weinig inzicht in waar zij momenteel (tijdelijk) wonen c.q. verblijven. We maken de inschatting dat op de wat kortere termijn behoefte is aan een paar honderd (flex)woningen op kleinere woonlocaties met maximaal 100 wooneenheden voor internationale werknemers die zich (nog) niet permanent willen vestigen c.q. kort verblijven.

Statushouders

De overheid ondersteunt statushouders bij het opbouwen van hun bestaan. Daar hoort een woning bij. In de Huisvestingswet 2014 is geregeld dat gemeenten voor huisvesting van statushouders zorgen. De Rijksoverheid bepaalt elk halfjaar, door middel van de wettelijke taakstelling, hoeveel statushouders een gemeente moet huisvesten. Voor deze taakstelling wordt een verdeelsleutel naar inwonertal van de gemeenten in Nederland gebruikt.

Om de dringend noodzakelijke uitstroom van statushouders uit de asielzoekerscentra (AZC's) als Ter Apel mogelijk te maken, is de taakstelling voor gemeenten voor heel 2023 sterk verhoogd ten opzichte van 2022. Voor Vlissingen betekent dat concreet een verhoging van 55 voor heel 2022 naar 48 voor de eerste helft van 2023. Dat is bijna een verdubbeling. Het is te voorzien dat de taakstelling voorlopig in ieder geval niet lager zal worden. We moeten de komende jaren naar verwachting dus meer statushouders gaan huisvesten in onze gemeente en voor hen daarom ook meer huisvestingsmogelijkheden creëren. Daarom zullen we in het woningbouwprogramma rekening houden met een structureel hogere taakstelling dan in de voorbije jaren.

Omdat statushouders in het algemeen zijn aangewezen op sociale huurwoningen, wordt de huisvesting opgepakt door l'escaut en Zeeuwend. De woningcorporaties zorgen voor toewijzing van vrijkomende huurwoningen aan de statushouders die de gemeente via het Centraal Orgaan voor Asielopvang (COA) toegewezen krijgt.

De tabel laat zien dat we in 2023 begonnen met een voorsprong van 14 gehuisveste statushouders. We hebben in 2023 70 statushouders gehuisvest en sloten het jaar af met een achterstand van 15. We hebben de taakstelling dus niet gerealiseerd, waarschijnlijk omdat het aantal vrijkomende huurwoningen dat aan statushouders kon worden toegewezen tekortschoot. Blijkbaar is deze 'opvangcapaciteit' te klein voor de hogere taakstelling. We willen dit probleem langs twee sporen gaan oplossen. We gaan in gesprek met de corporaties over toewijzing van een groter deel van de vrijkomende huurwoningen aan statushouders. Daarnaast gaan we extra opvangcapaciteit creëren door middel van flexwoningen en/of transformatieplannen. Dat is voor statushouders een goede tussenoplossing voor tijdelijke huisvesting totdat zij de stap kunnen maken naar permanente huisvesting in een reguliere corporatiewoning in Vlissingen.

Net als bij internationale werknemers halen we daarmee ook de druk van de reguliere woningmarkt. In het flexwoningbouwprogramma houden we rekening met ongeveer 60 flexwoningen voor statushouders in 2024 en 2025.

Asielzoekers

In de vorige paragraaf hadden we het nadrukkelijk over vluchtelingen/asielzoekers met een verblijfsstatus. Sinds de inwerkingtreding van de Wet gemeentelijke taak mogelijk maken asielopvangvoorzieningen (Spreidingswet) op 1 februari '24 moeten we een evenredig aandeel in de landelijk benodigde opvangcapaciteit van 96.000 opvangplaatsen voor onze rekening nemen. Voor Vlissingen gaat het concreet om 204 opvangplaatsen in 2024.

Momenteel beschikken we al over 575 opvangplaatsen voor asielzoekers in de Marine Kazerne Vlissingen tot en met 2027.

Het is op dit moment nog niet duidelijk welke consequenties de spreidingswet precies zal hebben voor Vlissingen en hoe de 204 plaatsen volgens de Spreidingswet zich verhouden tot de 575 die we al hebben. Wel is duidelijk dat de Spreidingswet gevolgen heeft voor de Regiodeal Asielopvang die we met Vlissingen en Middelburg hebben gemaakt. Daarom gaan we binnenkort in ieder geval met hen in overleg over de Spreidingswet.

Oekraïense ontheemden

Door de oorlog in Oekraïne staat de gemeente Vlissingen sinds maart 2022 voor de opdracht om Oekraïense ontheemden te voorzien van een veilige opvangplek en te voldoen aan de daarbij behorende huisvestingsopdracht van de rijksoverheid. De opdracht heeft betrekking op het creëren van Gemeentelijke Opvang Oekraïne plaatsen (GOO). Voor Vlissingen is die als volgt opgebouwd:

GOO-opvangplaatsen voor Oekraïense ontheemden	
	Aantal GOO-plaatsen
Opdracht per 1-1-23	212
Af: gerealiseerde GOO-plaatsen	159
Nieuwe opdracht per 1-1-24	350
Nog te realiseren GOO-plaatsen	191

We staan voor de opdracht om nog in 2024 191 GOO-opvangplaatsen voor Oekraïners. Daarom houden we in het flexwoningbouwprogramma voor 2024 rekening met ten minste 191 opvangplekken voor Oekraïners.

Urgent woningzoekenden

Onder urgent woningzoekenden verstaan wij mensen/huishoudens die acuut, binnen enkele weken of hooguit een paar maanden, aan passende huisvesting moeten worden geholpen. Daarbij valt te denken aan huisvesting na echtscheiding, bij (dreigende) dak- en thuisloosheid en huisvesting van jongvolwassenen die vanuit de jeugd- en/of pleegzorg op zichzelf moeten gaan wonen. Het gaat ook om mensen met een sociale en/of medische urgentie en mensen die door de 'extramuralisering' vanuit een GGZ-instelling zelfstandig moeten gaan wonen.

Door de huidige vraagdruk op de woningmarkt is niet voldoende gewaarborgd dat urgent woningzoekenden snel genoeg aan een (tijdelijke) woonoplossing kunnen worden geholpen. Zij zijn immers afhankelijk van het beschikbare vrijkomende woningaanbod. Als dat niet toereikend is, zijn flexwoningen ook voor urgent woningzoekenden een goede tussenoplossing voor tijdelijke huisvesting totdat zij de stap kunnen maken naar permanente huisvesting in een reguliere woning. We gaan nader onderzoeken hoe groot de (tijdelijke) woningbehoefte is bij urgent woningzoekenden.

Woonwagengewoners

Voor alle gemeenten ligt er wettelijke opdracht om het 'Rijksbeleidskader gemeentelijk woonwageng- en standplaatsenbeleid' uit te voeren. Uitspraken van het Europees Hof en de Europese Commissie voor de Rechten van de Mens liggen hieraan ten grondslag. Het beleidskader heeft als kern: het beschermen van woonwagengewoners tegen discriminatie, het waarborgen van hun mensenrechten en het bieden van rechtszekerheid en duidelijkheid. Het recht op 'Gipsy-Lifestyle', dat is wonen in een wagen in een woonwagencentrum en wonen en leven in familieverband, hoort daarbij. Concreet

betekent dit dat gemeenten en dus ook Vlissingen de opdracht van de Rijksoverheid heeft gekregen om in het volkshuisvestings- en woonbeleid:

- Woonwagenbewoners in staat stellen in familieverband op een woonwagenlocatie te wonen;
- De behoefte aan woonwagens en standplaatsen helder in beeld houden;
- Toegelaten instellingen (=woningcorporaties) ook te laten voorzien in huisvesting van woonwagenbewoners;
- In overleg te treden met woonwagenbewoners om hun woningbehoefte in kaart te brengen;
- Woningzoekende woonwagenbewoners met banden met de gemeente binnen een redelijke termijn kans te bieden op een standplaats.

De gemeente Vlissingen telt momenteel 30 woonwagenstandplaatsen verdeeld over 3 woonwagenlocaties. Deze 30 standplaatsen zijn op dit moment allemaal verhuurd en komen maar sporadisch beschikbaar. De standplaatsen worden verhuurd en beheerd door de stichting Woonwagenbeheer Zuid-West Nederland. Deze beheerstichting is in het leven geroepen door de Zeeuwse en een aantal West-Brabantse woningcorporaties.

Op basis van onderzoek hebben we geconcludeerd dat er in Vlissingen een uitbreidingbehoefte is van tussen 7 en 10 standplaatsen. Daarom hebben we besloten om een nieuwe woonwagenlocatie te ontwikkelen die ruimte biedt voor 10 standplaatsen. Tegelijkertijd voegen we ten minste 10 standplaatsen toe aan het woningbouwprogramma. We gaan de doelgroep betrekken bij de planontwikkeling.

3 Op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad

In hoofdstuk 2 hebben een prognose gegeven van de Vlissingse bevolkingssamenstelling in 2032 en de toekomstige woonbehoefte in kaart gebracht van een aantal doelgroepen waar we extra aandacht aan besteden. In dit hoofdstuk schetsen we hoe we komen tot een toekomstbestendige woningvoorraad die kwantitatief en kwalitatief beantwoordt aan deze woonbehoeften en die bijdraagt aan een betere balans in de bevolkingssamenstelling. Want zoals het adagium van de strategische visie ‘Blik op de toekomst’ het zegt: “Woningaanbod in balans is bevolking in balans”.

Onze ambitie is dat er in 2040 voor kleine en grote huishoudens in elke levensfase en voor elke portemonnee passende en aantrekkelijke woningen zijn in Vlissingen. Daarvoor moeten we naar meer variatie in het woningaanbod. Deze stip op de 2040-horizon geldt voor de gemeente als geheel, maar ook voor de afzonderlijke wijken en dorpen. Inwoners die dat willen, moeten zoveel mogelijk in hun eigen wijk of dorp kunnen doorstromen naar een passende woning. Voor nieuwkomers die de komende jaren en decennia in Vlissingen komen wonen, moet er voldoende geschikte woonruimte beschikbaar zijn. Een meer gevarieerd woningaanbod kan de stagnerende doorstroming weer op gang brengen.

In paragraaf 2.1 hebben gezien dat het aantal huishoudens in de periode 2022-2032 met 2.232 (9%) toeneemt van 22.752 in 2022 tot 24.990 huishoudens in 2032. In die prognose is echter nog geen rekening gehouden met de groei die nodig is voor de ontwikkeling van Vlissingen als justitieel complex en als Delta hotspot. Om te zorgen dat de voorziene – gewenste – toename van het aantal huishoudens tot 2032 daadwerkelijk wordt gerealiseerd, moet de groei van de woningvoorraad middels het woningbouwprogramma daar op z’n minst gelijke tred mee houden. Dat doen we door het opvoeren en versnellen van de nieuwbouwproductie, flexwoningbouw, transformatie van niet-woongebouwen naar woningen en herstructurering van de bestaande woningvoorraad. We zetten daarbij in op het toevoegen van woningen die nu, gezien de uiteenlopende kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoeften van de verschillende doelgroepen, aan de voorraad ontbreken. Dat noemen we ‘complementair bouwen’. De nieuwbouwwoningen zijn kwalitatief en qua prijs van dien aard dat de gewenste verhuisketens op gang komen.

Om te zorgen dat de woningen die we hebben ook bij de juiste doelgroepen terecht komen, zullen we zorgen dat straks sprake is van een evenwichtige en rechtvaardige woonruimteverdeling door middel van het verlenen van huisvestingsvergunningen.

In de volgende paragrafen schetsen we een beeld van de voorraad in Vlissingen anno 2023 gezien vanuit de verschillende type woningen en de doelgroepen waar ze voor zijn bestemd.

3.1 De Vlissingse woningvoorraad in 2023

We willen de nieuwbouwproductie de komende jaren opvoeren en versnellen. We voegen woningen toe waar behoefte aan is, die in de bestaande voorraad ontbreken en die de gewenste doorstroming op gang brengen. Om te bepalen wat voor woningen we nodig hebben en hoeveel we met nieuwbouw moeten gaan toevoegen, hebben we inzicht nodig in de samenstelling van de bestaande woningvoorraad. Daarom brengen we hier de bestaande voorraad in kaart naar eigendomsvorm en “betaalbaarheidscategorie”. Op dat inzicht baseren we het woningbouwprogramma 2022 t/m 2030. De gehanteerde eigendoms categorieën en prijs-/betaalbaarheidssegmenten sluiten aan bij die van de Regiewet, de NWBA en de Zeeuwse Woondeal.

De Vlissingse woningvoorraad naar eigendom

Woningvoorraad Walcheren naar eigendom op 1 januari 2022							
	Koop-woningen	Sociale huur	Particuliere huur	totale woningvoorraad	% Koop	% sociale huur	% particuliere huur
Vlissingen	13.169	6.553	3.486	23.208	57%	28%	15%
Middelburg	14.919	6.626	2.981	24.526	61%	27%	12%
Veere	8.742	1.153	1.107	11.002	79%	10%	10%
Totaal Walcheren	36.830	14.332	7.574	58.736	63%	24%	13%

Bron: CBS StatLine, bewerking STEC

De woningvoorraad van Vlissingen omvat op 1 januari 2022 in totaal 23.208 woningen. 57% daarvan is een koopwoning, 28% een sociale huurwoning en 15% een particuliere huurwoning. Het aandeel koopwoningen van 57% is nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde (58%), maar voor een 'stedelijke' gemeente als Vlissingen is dat relatief hoog. Het aandeel particuliere huurwoningen van 15% is ook nagenoeg gelijk aan het landelijk gemiddelde (14%), maar fors hoger dan dat in Middelburg en Veere. Het aandeel sociale huurwoningen is met 28% op 1 januari 2022 vrijwel gelijk aan het landelijk gemiddelde en het in de Nationale Prestatieafspraken en de Zeeuwse Woondeal gehanteerde streefpercentage van 30.

De eigendomsverdeling in onze buurgemeente Middelburg wijkt niet sterk af van die in Vlissingen, die van Veere doet dat wel. Veere onderscheidt zich vooral door een veel groter aandeel koopwoningen en een zeer klein aandeel sociale huur.

De voorraad sociale huurwoningen

Sociale huurwoningen op Walcheren op 1 januari 2022		
	Woningcorporatie	Woningen
Middelburg	Woongood Middelburg	5.952
	Wbv Arnemuiden	380
	Woonzorg Nederland	274
	l'escaut woonservice	20
Veere	Zeeuwlant	1.133
	Woongood Middelburg	20
Vlissingen	l'escaut woonservice	5.795
	Zeeuwlant	669
	Woongood Middelburg	89
	TOTAAL:	14.332

Bron: opgave van l'escaut en Zeeuwlant corporaties

Er staan op 1 januari 2022 in totaal 14.332 sociale huurwoningen op Walcheren, waarvan 6.553 in Vlissingen. l'escaut heeft verreweg het grootste aantal woningen in Vlissingen. Haar woningen staan verspreid over alle wijken, met uitzondering van Ritthem. De 669 woningen van Zeeuwlant staan in

Oost-Souburg (524), Lammerenburg (113) en Ritthem (31). De 89 woningen van Woongoed Middelburg staan in de binnenstad.

Sociale huurwoningen Vlissingen per wijk op 1 januari 2023			
	Sociale huurwoningen	Totale woningvoorraad	% Sociale huur
Binnenstad	1.325	5.313	25%
Lammerenburg	589	4.207	14%
Middengebied	2.649	5.976	44%
Oost-Souburg	1.246	4.756	26%
Paauwenburg-Westduin	783	2.587	30%
Ritthem en omgeving	31	235	13%
Totaal Vlissingen	6.623	23.074	29%

Bronnen: CBS Statline, bewerking STEC en opgave woningcorporaties. Aantallen wijken licht af van die in de vorige tabel vanwege de andere peildatum.

Het aandeel sociale huur van de Vlissingse woningvoorraad is in 2022 licht toegenomen van 28,2 naar 28,7%. Er zijn De sociale huurwoningvoorraad is ongelijk verdeeld over de wijken en dorpen. 40% van de sociale huurvoorraad in Vlissingen staat in het Middengebied. Ook wat betreft het percentuele aandeel sociale huurwoningen is het Middengebied een uitschieter met 44%. In Paauwenburg-Westduin is het aandeel sociale huurwoningen met 31% ongeveer gelijk aan het gemiddelde. In de Lammerenburg is het aandeel sociale huur met 14% erg klein. In Ritthem is het aandeel met 13% nog iets kleiner.

De voorraad particuliere huurwoningen

Particuliere huurwoningen Vlissingen per wijk op 1 januari 2023			
	Particuliere huurwoningen	Totale woningvoorraad	% Particuliere huur
Binnenstad	1.753	5.313	33%
Lammerenburg	294	4.207	7%
Middengebied	896	5.976	15%
Oost-Souburg	333	4.756	7%
Paauwenburg-Westduin	103	2.587	4%
Ritthem en omgeving	9	235	4%
Totaal Vlissingen	3.388	23.074	15%

Bron: CBS Statline, bewerking STEC

De particuliere huurvoorraad in Vlissingen maakt 15% procent uit van de totale woningvoorraad in Vlissingen. Die is dus meer dan half zo groot als de sociale huurvoorraad. Ook de particuliere voorraad is ongelijk verdeeld over de wijken. Wat betreft het aandeel particuliere huurwoningen per wijk/kern is de Binnenstad een uitschieter met 33% (1.753 woningen). Meer dan de helft (52%) van de particuliere huurvoorraad van Vlissingen staat in de binnenstad. En er staan in de binnenstad meer particuliere dan sociale huurwoningen. Ook in het Middengebied treffen we veel particuliere huur aan.

Omdat huurwoningen met een middenhuur in de betaalbaarheids categorieën voor nieuwbouw van de Woondeal vallen, is het van belang te weten hoeveel middenhuurwoningen we al in de bestaande

voorraad hebben. Als er al genoeg zijn, hoef je ze niet door middel van nieuwbouw aan de voorraad toe te voegen. Hoeveel van de in totaal 3.486 particuliere huurwoningen in de middenhuur vallen is dit echter niet bekend en overigens ook erg moeilijk te achterhalen.

Middenhuurwoningen hebben een huurprijs tussen de € 879,66 (de huurprijsgrens voor een sociale huurwoning en de huurgrens om in aanmerking te kunnen komen voor huurtoeslag) en de (nieuwe) huurliberalisatiegrens van € 1.123,13 per maand. Deze huurprijsgrenzen gelden vanaf 1 januari 2024 en worden jaarlijks gewijzigd. Middenhuurwoningen kunnen zowel particuliere huurwoningen als woningen van corporaties zijn. De Vlissingse corporaties hebben slechts enkele woningen in de middenhuur.

De voorraad koopwoningen

Tabel: ontwikkeling gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen op Walcheren

Ontwikkeling WOZ-waarde koopwoningen Walcheren					
	2019	2020	2021	2022	Stijging 2019-2022
Vlissingen	197	208	226	247	25%
Middelburg	231	244	259	281	22%
Veere	299	313	333	360	20%

Bron: CBS-Statline

De gemiddelde WOZ-waarde van de bestaande Vlissingen koopwoningvoorraad is in vier jaar tijd met 25% gestegen. Dat is fors, maar desondanks is het aandeel 'goedkoop' en 'betaalbaar' met opgeteld 85% (11.172 woningen) in 2022, althans afgemeten aan de WOZ-waarde, nog relatief groot. Daarbij moet worden opgemerkt dat de actuele verkoopprijzen – soms sterk – kunnen afwijken van de WOZ-waarde.

Koopwoningen naar WOZ -waarde per wijk op 1 januari 2022							
(x 1.000)	< €260	€260 - €355	> €355	Totaal koop	< €260	€260 - €355	> €355
Binnenstad	1.926	380	211	2.517	77%	15%	8%
Lammerenburg	1.482	395	653	2.530	59%	16%	26%
Middengebied	859	541	345	1.745	49%	31%	20%
Oost-Souburg	1.817	781	580	3.178	57%	25%	18%
Paauwenburg-Westduin	2.537	352	142	3.031	84%	12%	5%
Ritthem en omgeving	64	38	66	168	38%	23%	39%
Totaal Vlissingen	8.692	2.487	2.016	13.169	66%	19%	15%

Bron: WOZ-register gemeente Vlissingen (2022). Bewerking Stec Groep (2022).

In bovenstaande tabel hebben we de bestaande koopwoningvoorraad in Vlissingen op basis van de WOZ-waarde uitgesplitst naar prijssegmenten. 66% (8.692) is een "goedkope" koopwoning (tot € 260.000, de grens voor de starterslening) en 19% (2.487) een betaalbare koopwoning (tussen € 260.000 en € 355.000). 15% van de totale koopvoorraad is aan te merken als duur (boven € 355.000).

De meeste goedkope koopwoningen staan in Paauwenburg--Westduin (2.513), Binnenstad (1.926) en Oost-Souburg (1.817). Ze maken met respectievelijk 84%, 77% en 57% ook een relatief groot aandeel uit van de totale koopvoorraad in deze wijken. In Ritthem is het aandeel goedkoop en betaalbaar met 61% het laagst, maar het gaat in totaal over slechts 168 koopwoningen.

De dure koopvoorraad (boven € 355.000) treffen we vooral aan in de wijken Lammerenburg, het Middengebied en Oost-Souburg. Daar staan in totaal 1.587 dure koopwoningen, die samen 12% van de totale Vlissingse koopvoorraad uitmaken.

3.2 Uitgangspunten voor de Vlissingse bouw- en herstructureringsopgave

Wat verstaan we onder betaalbare woningen?

In de Nationale Woon- en Bouwagenda en de Zeeuwse Woondeal is het streven dat ten minste tweederde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar zijn. Daarom is het belangrijk te weten wat we verstaan onder betaalbare woningen. In dit kader onderscheiden we vier categorieën van betaalbare woningen:

- **Sociale huurwoningen:**

Huurwoningen met een huur tot de (oude) huurliberalisatiegrens van € 879,66 per maand (in 2024) in eigendom van een woningcorporatie.

In paragraaf 2.1 hebben we gezien dat 57% procent van de Vlissingse huishoudens vanwege het inkomen bij verhuizing in principe is aangewezen op een sociale huurwoning. In Vlissingen zullen nieuwe sociale huurwoningen uitsluitend door l'escout en Zeeuwsland worden gebouwd.

- **Middenhuurwoningen:**

Huurwoningen met een huurprijs tussen de maximale huurprijsgrens voor sociale huurwoningen van € 879,66 en de nieuwe huurliberalisatiegrens per 1 juli 2024² van € 1.123,13 per maand. Middenhuurwoningen kunnen zowel in eigendom zijn van c.q. worden gebouwd door een woningcorporatie als door particuliere verhuurders/beleggers.

In paragraaf 2.1 hebben we geconstateerd dat we niet weten hoeveel middenhuurwoningen er in de bestaande woningvoorraad van Vlissingen zijn.

- **Goedkope koopwoningen:**

Koopwoningen met een VON-prijs (voor nieuwbouwwoningen) of WOZ-waarde (voor bestaande woningen) van maximaal € 261.000 (grens starterslening 2024).

Goedkope koopwoningen zijn rijwoningen met tuin of appartementen met balkon en maximaal 3 slaapkamers. Ze hebben een woonoppervlak tussen 50 m² en 70 m². Ze kunnen worden gebouwd door private ontwikkelaars en investeerders. Voor corporaties is het in beginsel niet toegestaan om koopwoningen te bouwen.

66% (8.692) van de Vlissingse koopvoorraad is een goedkope koopwoning. Met de Vlissingse starterslening hebben we goedkope koop bereikbaar gemaakt voor de startersdoelgroepen jongeren en jonge gezinnen.

- **Betaalbare koopwoningen:**

Koopwoningen met een VON-prijs (voor nieuwbouwwoningen) of WOZ-waarde (bestaande woningen) tussen €260.000 en maximaal € 355.000. Betaalbare koopwoningen kunnen worden

² Dit hangt af van tijdige invoering van de [Wet betaalbare huur](#). [Op 25 april is de wet door de Tweede Kamer aangenomen](#), en wordt behandeld in de Eerste Kamer. Het voornemen is deze wet per 1 juli 2024 in te laten gaan.

De Wet betaalbare huur introduceert een nieuwe (hogere) huurliberalisatiegrens voor alle huurwoningen en definieert de maximale huurprijsgrens voor sociale huurwoningen.

gebouwd door private ontwikkelaars en investeerders.

38% (2.487) van de Vlissingse koopvoorraad is een betaalbare koopwoning. Ze zijn geschikt voor een diverse groepen Vlissingse inwoners: voor gezinnen die willen doorstromen naar de volgende koopwoning, koopstarters met een ruimere beurs, internationale werknemers met een hogere opleiding en baan en ouderen die hun grotere woning verkopen en kleiner willen gaan wonen.

Welke woningen rekenen we tot onze nieuwbouwproductie?

Alle vormen van toevoeging van woningen aan de bestaande woningvoorraad, zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte, tellen we mee in onze totale (nieuw)bouwproductie. Ook flexwoningen en tijdelijke woningen in transformatiepanden tellen mee. We onderscheiden een viertal 'bouwvormen':

- **Permanente woningen:**

Dit zijn woningen die worden gerealiseerd in de 'klassieke' permanente woningbouw op locaties met een permanente woonbestemming. De woningen staan er voor de 'eeuwigheid'.

- **Transformatiewoningen:**

Dit zijn woningen die worden gerealiseerd door bestaande niet-woongebouwen zoals kantoor- of bedrijfsgebouwen te transformeren tot woongebouwen/wooncomplexen. Het is een beproefde methode om sneller woningen te realiseren dan met 'klassieke' nieuwbouw.

Transformatiewoningen kunnen zowel permanente woningen als flexwoningen zijn.

- **(tijdelijke) Flexwoningen:**

Dit zijn verplaatsbare of demontabele woningen die worden gerealiseerd op bouwlocaties met een tijdelijke woonbestemming. Het zijn tijdelijke, maar wel volwaardige woningen. Het kunnen zowel zelfstandige woningen als onzelfstandige wooneenheden zijn. Flexwoningen staan er in principe voor bepaalde tijd, dat wil zeggen een periode van 10 tot maximaal 15 jaar. Daarmee kunnen planprocedures worden verkort, waardoor de productie wordt versneld. Bij flexwoningbouw komen ook meer locaties in beeld, te weten die waar normaalgesproken geen permanente woningbouw mogelijk is of die op termijn een andere bestemming hebben of krijgen. Flexwoningen zijn altijd huurwoningen; tijdelijke koopwoningen zijn door het eigendomsrecht qua bewoning per definitie niet flexibel.

Flexwoningen tellen mee in de bouwopgave.

Flexwoningen kunnen op relatief korte termijn voorzien in de grote en urgente huisvestingsbehoefte van een aantal van de in paragraaf 2.2 beschreven doelgroepen. Voor een deel van deze doelgroepen, zoals bijvoorbeeld urgent woningzoekenden is flexwonen een kortdurende tussenstap naar woonruimte waar zij permanent kunnen wonen en leven. Ook internationale werknemers die tijdelijk werkzaam zijn, maar zich (nog) niet permanent willen vestigen in Vlissingen, kunnen tijdelijk worden gehuisvest in flexwoningen. Als zij zich permanent willen vestigen kunnen ze doorstromen naar permanente woonruimte. Op deze manier wordt tegelijkertijd de druk op de huidige zeer gespannen woningmarkt verminderd, waarmee het risico van verdringing van reguliere woningzoekenden wordt verkleind. Zo snijdt het mes van flexwoningbouw aan twee kanten.

In totaal gaat het in Vlissingen in de periode tot en met 2030 om een behoefte aan enige honderden tijdelijke flexwoningen. Daarvoor werken we op Walcheren in het kader van de Zeeuwse Woondeal ook op dit vlak samen met Veere en Middelburg. Het is voor ons van belang voldoende (aanvullende) financiële middelen beschikbaar te krijgen om (de nu niet sluitende)

businesscase van flexwoningbouw rond te kunnen krijgen. Dit speelt mee bij de Woondeals, waarbij de minister inzet op 15% flexwoningen per woningbouwafspraken en daar ook concrete subsidieregelingen voor in het leven heeft geroepen.

- **Toevoeging van woningen door herstructurering van de bestaande woningvoorraad:**

Doorgaans betreft dit het slopen van bestaande woningen en die vervangen door nieuwe woningen. Het kan ook door woningen te splitsen in meerdere woningen, maar dat doet zich in de praktijk niet zo vaak voor. Gezien het woningtekort zetten we erop in dat bij herstructurering meer woningen worden teruggebouwd dan gesloopt, zodat bij herstructurering per saldo altijd woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Nieuwbouwwoningen die worden gebouwd als vervanging van bestaande woningen rekenen we mee in de bruto nieuwbouwpoging.

3.3 Een evenwichtige en rechtvaardige woonruimteverdeling

Er is meer nodig dan alleen nieuwbouw en herstructurering om te zorgen dat woningzoekenden tijdig aan passende woonruimte worden geholpen. Minstens zo belangrijk is dat nieuwe en bestaande woningen die vrijkomen daadwerkelijk en indien nodig met voorrang kunnen worden toegewezen aan de in hoofdstuk 2 beschreven doelgroepen. Om dat te regelen zullen we gebruikmaken van het uitgebreidere instrumentarium van de gewijzigde Huisvestingswet 2014 die op 1 januari 2024 in werking is getreden, ons biedt.

We kunnen straks door middel van huisvergunningen bepaalde woningen in de gemeente met voorrang toewijzen aan specifieke woningzoekenden. Dat geldt voor de helft van de beschikbare huurwoningen en nieuwbouwoverkoopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens van € 355.000. We kunnen met voorrang toewijzen aan mensen met een economische, maatschappelijke of lokale binding met de gemeente en/of regio. Daarnaast kunnen we mensen met bepaalde beroepen, zoals leraren, verpleegkundigen, politieagenten en hulpverleners, aanmerken als cruciaal, waardoor die beter geholpen worden bij het vinden van een woning.

We gaan onze huisverordening in de loop van 2024 wijzigen, zodanig dat we door middel van huisvestingsvergunningen vaker voorrang kunnen geven aan inwoners van Vlissingen, mensen met een sociaal-maatschappelijke of economische binding aan de gemeente en aan mensen met cruciale beroepen.

In de recent gewijzigde Huisvestingsverordening 2023 hebben we al maatregelen getroffen om te voorkomen dat goedkope en betaalbare koopwoningen aan het woningaanbod worden onttrokken door omzetting in bijvoorbeeld toeristische verhuur of kamergewijze verhuur aan studenten en/of arbeidsmigranten. Dit alles om te zorgen dat de schaarse goedkope en betaalbare woonruimte zoveel als mogelijk beschikbaar blijft voor reguliere woningzoekenden, waaronder vooral jonge stellen en gezinnen en koopstarters. Daarbij beogen we met deze maatregelen ook de leefbaarheid in buurten en straten te bevorderen. In de loop van 2024 monitoren we de resultaten van deze wijziging en passen we de Huisvestingsverordening en/of bijbehorende aanwijzingsbesluiten en nadere regels aan. Ook zullen we in 2024 naar aanleiding van de Wet Goed Verhuurderschap waar nodig aanvullende maatregelen voorstellen om het tweede woningbezit, illegale en/of ongewenste toeristische en/of kamergewijze verhuur nog effectiever te bestrijden.

Daarnaast is in de maatregelen van paragraaf 3.6 genoemd dat er een Taskforce Wonen wordt samengesteld om de vraagstukken op dit gebied te kunnen analyseren, beoordelen en antwoorden te formuleren en dit ter advies aan het college aan te bieden. Een niet onbelangrijke taak van de Taskforce is om per wijk voorstellen te doen hoe om te gaan met het daar aanwezige bestaande bezit in relatie tot de strategische visie. Vragen als: 'hoe maken we ons bestaande bezit geschikt en

beschikbaar voor de nieuwe bewoners of doorstromers, hoe maken we van eenzijdige en sociaal 'mindere' wijken stedenbouwkundig en woontechnisch betere en meer gedifferentieerde wijken.

3.4 De kwaliteit van de toekomstige woningvoorraad

Nieuwbouw van nultredenwoningen zorgt voor doorstroming

Woningen die geschikt en aantrekkelijk zijn voor ouderen met een zorgbehoefte hebben we nog te weinig in Vlissingen. Ouderen blijven hierdoor - soms te lang en tegen wil en dank - in hun gezinswoning wonen. Deze woningen zijn vaak te groot, beschikken over een ruime tot grote tuin en hebben meestal geen slaap- en badkamer op de begane grond. Het gevolg is dat ouderen niet passend en comfortabel wonen, maar tegelijk een woning bezet houden die meer geschikt is voor gezinnen.

In het Walcherse deel van de Zeeuwse Woondeal hebben we ons gecommitteerd aan de realisatie in de periode tot en met 2030 van ten minste 710 nieuwe nultredenwoningen en geclusterde woningen met zorgvoorzieningen voor ouderen met een zorgvraag. De komende jaren zullen we in Vlissingen dan ook extra nultredenwoningen bijbouwen. Dit zijn nultredenwoningen in de sociale huur en middenhuur als goedkope en betaalbare koop. In beperkte mate zouden er ook nultredenwoningen in het dure segment kunnen worden toegevoegd.

Inbreiden en uitbreiden

We breiden ons woningaanbod onder andere uit door in te breiden. Met inbreiding (bouwen in de bebouwde kom) geven we bestaande buurten een kwaliteitsimpuls. Verouderde buurten kunnen we zo in samenwerking met onze woningbouwpartners herstructureren. Soms zal dit betekenen dat er compactere en/of meer gestapelde woningbouw voor terugkomt, dus verdichting. Bij verdichting werken we met nieuwe bouwoplossingen, waarbij natuurinclusief bouwen met natuurlijke materialen en het toevoegen van groene gebouwen het uitgangspunt is. Ook het 'optoppen' van flatgebouwen is wat dit betreft een optie. Inbreiding biedt ook kansen om bijvoorbeeld de Kenniswerf en het Stationsgebied beter bij de stad te betrekken, door de stad naar het station toe te brengen. Wonen vervult daar een belangrijke functie in. Soms is juist verdunning gewenst op plekken waar de bebouwing te dicht op elkaar staat. Verdunning verbetert dan de kwaliteit van de woon- en leefomgeving.

Gezien onze groeiambities (zie paragraaf 2.1 onder 'Prognose huishoudensontwikkeling Vlissingen tot 2032') biedt inbreiding alleen onvoldoende ruimte voor de woningen die we na 2030 nog moeten gaan bouwen. Daarom gaan we ook op zoek naar potentiële woningbouwlocaties aan de rand van bestaande buurten en wijken en echte uitbreidingslocaties in het niet-stedelijke deel van Vlissingen.

Herstructurering

De huidige voorraad is niet overal voldoende toegankelijk voor de doelgroep. Herstructurering van bijvoorbeeld jaren '60 appartementen draagt bij aan een woningaanbod dat beter is afgestemd op de huidige en toekomstige woonbehoeften. Herstructurering van de oude goedkope (en slechte) woningvoorraad vergt heel veel aandacht. Herstructurering van de particuliere woningvoorraad biedt ook kansen om meer middenhuur- en duurdere koopwoningen toe te voegen aan de voorraad, zodat er ook voor de doelgroepen die wat meer te besteden hebben voldoende aantrekkelijke en passende woningen beschikbaar blijven en komen. Duurzaamheid en toekomstbestendigheid als nadrukkelijke aandachtspunten bij de ontwikkeling daarvan moeten leiden tot aantrekkelijke woonmilieus.

Sociale huurwoningen

In paragraaf 2.2. hebben we de toekomstige woonbehoefte van verschillende doelgroepen in kaart gebracht. Op basis daarvan voorzien we dat de behoefte aan sociale huurwoningen de komende

jaren toeneemt, vooral bij ouderen en jonge starters met een smalle beurs, maar ook door de groeiende instroom van internationale werknemers, statushouders en Oekraïense ontheemden waar we mee te maken hebben. Hoe groot die instroom van deze ‘nieuwkomers’ precies zal zijn en hoeveel van hen zich uiteindelijk permanent in Vlissingen zullen vestigen is lastig te voorspellen. Daarom gaan we dit jaarlijks monitoren en afspraken over hun huisvesting opnemen in de prestatieafspraken met de corporaties. Waar nodig zullen we ook de nieuwbouwprogrammering aanpassen. Ook zullen we regionaal blijven samenwerken met Middelburg en Veere om de benodigde 30% sociale huur op Walchers niveau na te streven zoals de Regiewet vraagt.

Het actuele probleem van de grote vraagdruk op de sociale huursector heeft, naast het feit dat er de afgelopen jaren te weinig sociale huurwoningen zijn gebouwd, verschillende andere oorzaken:

- de groeiende instroom van asielzoekers, statushouders, internationale werknemers en sinds kort Oekraïense ontheemden.
- een stagnerende doorstroming;
- de prijskloof die er in Vlissingen bestaat tussen de sociale en particuliere huurwoningvoorraad, hetgeen de doorstroming belemmert;
- extramuralisering van de GGZ, waardoor nieuwe doelgroepen zelfstandig moeten gaan wonen en dus een beroep doen op sociale huurwoningen;

De mutatiegraad van de woningen in de sociale sector is laag met zelfs een dalende trend. Hoewel de huidige omvang van de sociale huurvoorraad nagenoeg in lijn is met de gewenste omvang van 30% volgens de Regiewet, komen hierdoor te weinig woningen beschikbaar om de doelgroepen die zijn aangewezen op een sociale huurwoning tijdig aan een woning te helpen.

3.5 De Vlissingse bouwopgave 2022 t/m 2030

Bouwopgave Zeeuwse woondeal als vertrekpunt

We gaan zoals gezegd op weg naar een toekomstbestendige woningvoorraad die past bij de (woon)ambities van de strategische visie ‘Blik op de toekomst’, de Omgevingsvisie 2040 en het Coalitieakkoord 2022-2026 ‘SAMEN KUNNEN WE MEER!’. Het centrale streven daarbij is te komen tot een betere balans in de bevolkingssamenstelling en samenstelling van de woningvoorraad, *onder meer* te bewerkstellingen door middel van (complementaire) nieuwbouw.

Bouwopgave Vlissingen 2022 tot en met 2030								
Periode	Bruto woningen	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Totaal Betaalbaar	Percentage betaalbaar	Totaal duur	Percentage duur
2022 t/m 2024	770	209	79	119	407	53%	364	47%
2025 t/m 2030	1.840	500	208	480	1.188	65%	651	35%
Totaal 2022 t/m 2030	2.610	709	287	599	1.595	61%	1.015	39%

De tabel geeft de onze bouwopgave weer voor de periode 2022 tot en met 2030 zoals afgesproken in het Walcherse deel van de Zeeuwse Woondeal. We hebben ons gecommitteerd aan de realisatie van ten minste *bruto* 2.610 nieuwbouwwoningen, waarvan ten minste 1.595 (61%) “betaalbaar”.

De tabel laat zien dat de Vlissingse corporaties tot en met 2030 *bruto* 709 nieuwe sociale huurwoningen gaan bouwen. Het gaat echter om ongeveer 500 woningen die worden teruggebouwd als vervanging van gesloopte woningen. Per saldo worden er volgens de Woondeal tot en met 2030 *netto* dus zo’n 200 sociale huurwoningen aan de voorraad toegevoegd.

Deze aantallen van de Woondeal, alsmede de planning van de programmering in de tijd, zijn niet in beton gegoten. Daarom hanteren we de bouwopgave van de Woondeal nadrukkelijk als vertrekpunt.

Voortschrijdend inzicht en verandering van omstandigheden kunnen ertoe leiden dat we gaandeweg de planning en programmering zullen aanpassen. Ook nadere regionale afstemming met Middelburg en Veere kunnen leiden tot aanpassing en bijsturing van de aantallen en percentages betaalbare woningen. Daarbij moeten we ons ook realiseren dat de Woondeal weinig zegt over de kwalitatieve bouwopgave, zoals we die hiervoor in paragraaf 3.2 besproken hebben. Inzichten die daaruit voortkomen kunnen ook gevolgen hebben voor de kwantitatieve opgave. Dit alles betekent dat we de komende jaren voortdurend zullen monitoren en waar nodig zullen aanpassen en bijsturen. De Woondealafspraken bieden daar ook de ruimte voor.

We stellen een Taskforce Woningbouw in. Dit compacte projectteam van ambtenaren krijgt de opdracht om de nieuwbouwproductie te gaan opvoeren en versnellen. De Taskforce gaat aan de slag met ontwikkeling van de benodigde nieuwbouw- en herstructureringslocaties voor de Vlissingse bouwopgave. De monitoring, aanpassing en bijsturing van de Vlissingse bouwopgave bouwopgave hoort daarbij.

Sociale Huurwoningen

Volgens de Zeeuwse Woondeal worden in de periode tot en met 2030 bruto ten minste 2.610 nieuwbouwwoningen moeten worden gerealiseerd.

Aantallen gemeente Vlissingen										
Jaartal	Ambitie (te realiseren woningen)	Plancapaciteit								Aantal woningen door woningcorporaties
		Beschikbare bruto plancapaciteit (aantal woningen)	Beschikbare netto plancapaciteit (bruto min onttrekking)	Aantal woningen in harde plancapaciteit:	Betaalbaarheid (woningen)		1.640		53%	
					Sociale huurwoningen Aantal	Huur-woningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand Aantal	Koop-woningen (onder €355.000) Aantal	Betaalbaar deel netto toevoeging door splitsing en functieverandering	Sociale huurwoningen	Midden huurwoningen
2022	230	3.110	2.545	1.075	845	205	365	230	845	25
2023	260									
2024	280									
2025	285									
2026	295									
2027	300									
2028	305									
2029	320									
2030	335									
Totaal	2.610									

Bron: Zeeuwse Woondeal

Een van de uitgangspunten van de Woondeal is dat ongeveer een derde van die nieuwbouw een sociale huurwoning is. De tabel laat zien dat er in Vlissingen 845 sociale huurwoningen worden gerealiseerd. Dat komt neer 32,3% van de totale nieuwbouwopgave van 2.610 woningen. Daarmee wordt nagenoeg voldaan aan het uitgangspunt van ongeveer een derde. Naast genoemde 845 sociale huurwoningen worden door de corporaties 25 woningen in de middenhuur gerealiseerd.

De flexwoningbouwopgave

Wat we verstaan onder flexwoningbouw hebben we hiervoor beschreven in paragraaf 3.2. Flexwoningen kunnen voorzien in de urgente woonbehoefte vanuit doelgroepen die (nog) geen of onvoldoende toegang hebben tot de reguliere permante woningen. We hebben dit voor verschillende doelgroepen beschreven in paragraaf 2.2. Het gaat vooral om internationale werknemers die zich (nog) niet permanent willen vestigen, statushouders waar (nog) geen permanente woonruimte beschikbaar is, Oekraïense ontheemden en urgent woningzoekenden,

Het mes van flexwoningbouw snijdt aan twee kanten. Enerzijds kan met flexwoningbouw relatief snel worden voorzien in de hoog urgente woningbehoefte van de genoemde doelgroepen, anderzijds vermindert flexwoningbouw de druk op de reguliere woningmarkt, zodat reguliere woningzoekenden niet worden verdrongen.

In het Walcherse deel van de Zeeuwse woondeal hebben we aangegeven dat we voor de korte termijn bezig zijn met projecten die enkele tientallen flexwoningen opleveren en dat op de wat langere termijn behoefte is aan honderden flexwoningen in Vlissingen. Voor de korte termijn zijn op Baskenburg 300 wooneenheden/flexwoningen voorzien als *short stay facility* voor internationale werknemers. Het voornemen is dat deze woningen in 2025 worden opgeleverd. Voor de wat langere termijn zullen we in het woningbouwprogramma tot en met 2030 een aantal concrete flexwoningbouwprojecten opnemen. Hoeveel flexwoningen we met die projecten gaan realiseren is nader te bepalen.

De Volkshuisvestingsopgave na 2030

In paragraaf 2.2 beschreven we al dat de grote ontwikkelingen van het Justitieel Complex Vlissingen, de Kenniswerf, Vlissingen North Sea Port, het Delta Climate Center en Vlissingen-Oost zullen leiden tot sterke groei van de werkgelegenheid in Vlissingen. Bestaande maar ook nieuwe bedrijven, organisaties en instellingen hebben mensen nodig om al het werk te verrichten dat nodig is. Die mensen zullen voor een belangrijk deel van buiten Vlissingen moeten komen. Daarom is het naar ons idee onvermijdelijk dat we de komende jaren te maken krijgen met een autonome bevolkingsgroei. Dit betekent ook dat we op zoek moeten gaan naar nieuwe woningbouwlocaties, omdat inbreidingsnieuwbouw en woningbouwlocaties aan de rand van bestaande woonbuurten waarschijnlijk en op termijn onvoldoende ruimte bieden. Daarom gaan we een onderzoek starten naar de woningbehoefte na 2030 en potentiële nieuwe woningbouwlocaties op het grondgebied van de gemeente Vlissingen. In het onderzoek wordt een aantal groeiscenario's in kaart gebracht.

3.6 Uitvoeringsprogramma toekomstbestendige woningvoorraad

1. De Vlissingse bouwopgave: in de periode 2022 tot en met 2030 worden bruto ten minste 2.610 nieuwe woningen gerealiseerd.
2. We stellen een Taskforce Woningbouw in. Dit compacte projectteam van ambtenaren krijgt de opdracht om de nieuwbouwproductie en herstructureringsopgave te gaan opvoeren en versnellen. De Taskforce gaat aan de slag met ontwikkeling van de benodigde nieuwbouw- en herstructureringslocaties voor de Vlissingse bouwopgave. De taskforce zal potentiële permanente en tijdelijke woningbouwlocaties beoordelen en voorstellen doen welke woningtypen voor welke doelgroepen op welke locatie worden gebouwd.
3. We maken een nieuwbouwprogrammering per wijk als onderdeel van de nog op te stellen uitvoeringsprogramma's vitale en gezonde wijken (zie hoofdstuk 4):
 - a. Bestaande nieuwbouwplannen nemen we onder de loep. Wanneer er te weinig woningen voor onze doelgroepen zijn opgenomen passen we de plannen in overleg met de betrokken partijen aan.
 - b. Nieuwbouwplannen die bijdragen aan realisatie van de Vlissingse nieuwbouwopgave als beschreven in dit Volkshuisvestingsprogramma krijgen voorrang en prioriteit. Ontwikkelingsnelheid van locaties (plancapaciteit) en bouwplannen is gezien de urgentie van de bouwopgave een belangrijk toetsingscriterium.
4. We ontwikkelen een toetsingskader voor nieuwbouwplannen zodat:

- a. initiatiefnemers snel weten welke ondersteuning en medewerking zij van de gemeente Vlissingen kunnen verwachten en op welke termijn;
 - b. de beperkte ambtelijke capaciteit maximaal kan worden ingezet voor de bouw-, herstructurerings- en transformatieprojecten die bijdragen aan realisatie van de Vlissingse bouwopgave en onze ambities naar een toekomstbestendige woningvoorraad.
5. We gaan de huisvestingsverordening in de loop van 2024 wijzigen, zodanig dat we door middel van huisvestingsvergunningen vaker voorrang kunnen geven aan inwoners van Vlissingen, mensen met een sociaalmaatschappelijke of economische binding aan de gemeente en aan mensen in cruciale beroepen. We doen dat in nauw overleg en samenwerking met l'escaut en Zeeuwendland.
 6. Bij de bouw van nieuwe koopwoningen voor jonge koopstarters tot een "vrij-op-naam" prijs van €355.000 hanteren we de mogelijkheden van de Huisvestingswet om woningzoekenden met sociale en/of economische binding voorrang te verlenen. Daarnaast kijken we naar de mogelijkheden van "opkoopbescherming" om te voorkomen dat betaalbare koopwoningen 'in verkeerde handen komen' of ten prooi vallen aan speculatie, waardoor ze niet beschikbaar komen voor de beoogde doelgroepen.
 7. We gaan een nieuwe woonwagenlocatie ontwikkelen die ruimte biedt voor 10 standplaatsen. Tegelijk voegen we ten minste 10 standplaatsen toe aan het woningbouwprogramma tot met 2030. We gaan de doelgroep betrekken bij de planontwikkeling.
 8. We onderzoeken de mogelijke invoering van erfpacht. De raad ontvangt hierover een advies.
 9. Flexwoningen behoren tot het woningbouwprogramma van Vlissingen. Flexwoningbouw kan sneller voorzien in de urgente tijdelijke woningbehoefte van een aantal van onze doelgroepen. We bieden ruimte voor de ontwikkeling van snel te bouwen tijdelijke woonconcepten/flexwoningen:
 - a. Een aantal locaties/percelen in de gemeente Vlissingen zullen we met een Aanwijsbesluit bestempelen als flexwoning bouwlocaties. We betrekken omwonenden van aanvang af bij de planvorming.
 - b. Om snel en betaalbaar flexwoningen toe te voegen kijken we ook naar de mogelijkheden in combinatie/samenwerking met Vlissingen en Middelburg.
 10. We faciliteren en geven prioriteit aan transformatieprojecten die zorgen voor mooie woningen voor onze urgente doelgroepen en bijdragen aan de Vlissingse nieuwbouwopgave. Bijvoorbeeld het ombouwen van een kantoorpand naar een woonvorm voor tijdelijke werknemers of het transformeren naar luxe appartementen.
We helpen initiatiefnemers bij:
 - a. bij het uitzoeken en aanvragen van subsidiemogelijkheden.
 - b. het vlot doorlopen van ruimtelijke procedures en vergunningstrajecten.
 11. We zorgen ervoor structureel vroegtijdig bij het Rijk in beeld te zijn bij nieuwe financieringsregelingen om zo onder andere aanspraak te maken op een volgende tranche van het Volkshuisvestingsfonds.
 12. We gaan de Vlissingse Huisvestingsverordening wijzigen, zodanig dat we voorrang kunnen geven aan jonge starters, woningzoekenden met een sociaalmaatschappelijke en/of economische binding aan de gemeente Vlissingen en aan mensen uit cruciale beroepsgroepen, zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten met een baan maar nog geen woning in

de gemeente Vlissingen.

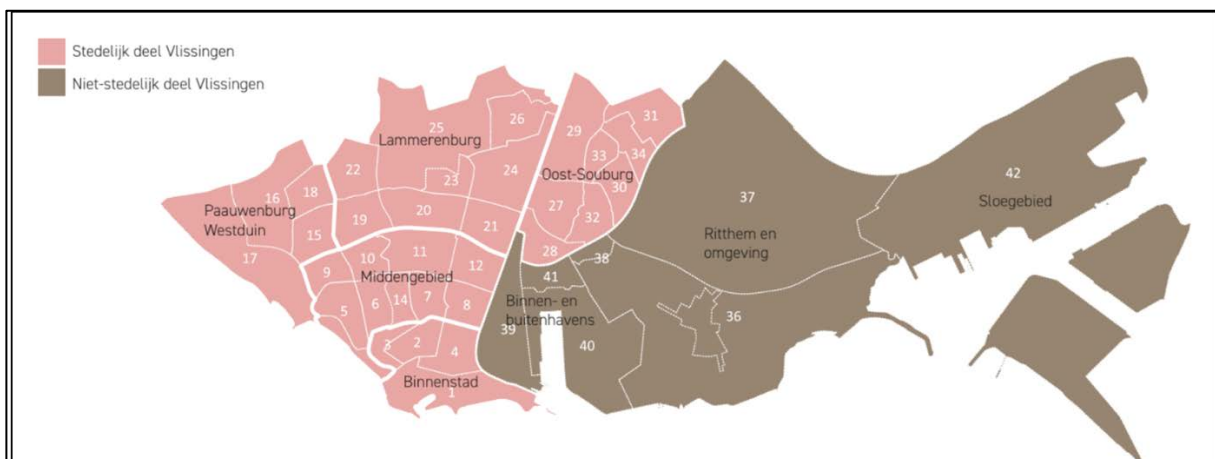
13. De gemeente Vlissingen zet de bestaande starterslening met SVN voort om de aankoop van een eerste woning te ondersteunen. Bij grote vraag naar startersleningen overwegen we om het budget voor deze regeling te verruimen.
14. We gaan werken aan een toereikend, aantrekkelijk en betaalbaar aanbod van nultredenwoningen. Samen met de corporaties gaan we vooral onze ouderen met een zorgvraag goed voorlichten en informeren over het beschikbare aanbod. Ook gaan ze we ontzorgen bij de verhuizing naar een passende nultredenwoningen, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van een verhuiskostenvergoeding.
15. We maken bij transformatie-initiatieven een zorgvuldige afweging, waarbij we oog houden voor de economische structuur bijvoorbeeld waar het gaat om transformatie van winkels of bedrijfspanden. We sluiten hierbij onder ander aan op de visie 'Vlissingen binnenstad aan zee'.

4 Vitale en gezonde wijken

In 2040 is er een gezonde en sociale woon- en leefomgeving voor iedereen. Dit geldt ook voor kwetsbare doelgroepen zoals ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of een psychische kwetsbaarheid. Inzetten op positieve gezondheid en vitaliteit is een belangrijke ambitie in de strategische visie. Goed en betaalbaar wonen is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde die moet zijn vervuld. En niet alleen de woning is van belang, maar ook de fysieke woon- en leefomgeving moet daaraan bijdragen. In Vlissingen zetten we daarom in op vergroenen en klimaat adaptief maken van de omgeving. En we zorgen voor toegankelijke ontmoetingsplekken en speel- en recreatiemogelijkheden. Ook brengen we balans in het aanbod van maatschappelijke opvang en woonvormen in Vlissingen.

Niet alle wijken in Vlissingen zijn hetzelfde. Ze verschillen soms sterk van elkaar in het al of niet stedelijke karakter, de dichtheid van de bebouwing, de kwaliteit van de woningvoorraad en het niveau en belangrijke voorzieningen, bereikbaarheid en mobiliteit, et cetera. Daarom gaan we in Vlissingen op maat per wijk werken aan de verbetering van de kwaliteit van de woningvoorraad, en de leefbaarheid en gezondheid van de woon- en leefomgeving.

4.1 De wijken en dorpen van Vlissingen



De wijken en dorpen in Vlissingen zijn:

Binnenstad:

De Vlissingse binnenstad is kort en bondig te omschrijven als 'levendig wonen in het hart van de stad'. Wonen, werken, winkelen en wandelen langs het water. Een plek met veel historie, waar de maritieme invloeden op Vlissingen het best te ervaren zijn. Een groot deel van de evenementen in Vlissingen vindt hier plaats.

De wijk Binnenstad bestaat uit de buurten 'Oude Binnenstad', 'Scheldestraat en omgeving', 'Stadhuisplein en omgeving' en 'Scheldekwartier'. De Oude Binnenstad is het oudste gedeelte van de stad en omvat het kernwinkelgebied en het uitgaansgebied Bellamypark. Woningen, winkels, bedrijven en horeca wisselen elkaar af. De Scheldebuurt is een levendige woonbuurt.

In de Binnenstad staan 5.313 woningen.

Middengebied:

In het hart van de gemeente ligt de wijk Middengebied. Een wijk in ontwikkeling, die bestaat uit een mix van eengezinswoningen en veel appartementen van net na de oorlog. Door minder terug te bouwen dan te slopen, wordt de wijk groener en ruimer. Ook wordt de variatie in de woningvoorraad groter. De wijk krijgt stapje voor stapje een nieuw gezicht. Het Middengebied bestaat uit de buurten 'Nieuwe Bonedijkbuurt', 'Het Fort en omgeving', 'Bloemenbuurt' en de 'Hercules Segherslaan en omgeving'.

In het Middengebied staan 5.976 woningen.

Paauwenburg-Westduin:

voor groen stedelijk wonen dichtbij het water. Gelegen in het (noord)westen van de gemeente, is Paauwenburg een woonwijk waar delen direct aan zee grenzen. De wijk heeft een groen karakter, ruime woningen en een hoog voorzieningenniveau. De wijk bestaat uit de buurten 'Paauwenburg-West', 'Paauwenburg-Oost', 'Vredenhof', 'Spuikom' en 'Boulevard'.

In Paauwenburg-Westduin staan 2.547 woningen.

Lammerenburg:

Lammerenburg: ruim wonen aan de rand van de stad. Een wijk met meerdere gezichten. Het is een verzameling van buurten uit verschillende bouwperiodes. Het oudst is West-Souburg, daarna volgen de typische jaren '70 en '80 nieuwbouwbuurtjes als Papegaaienburg, Westerzicht en Bossenburgh daarna Rosenburg uit de jaren 90 en recent de wijk lammerenburg. De wijk bestaat hoofdzakelijk uit eengezinswoningen en biedt een grote variatie aan woonmilieus en woningtypen. Allemaal gelegen aan de rand van het Walcherse landschap tussen Vlissingen en Middelburg.

In Lammerenburg staan 4.207 woningen.

Oost-Souburg:

Oost-Souburg: een dorp in optima forma. Een levendig en geliefd dorp met alle winkel- en andere voorzieningen, waaronder scholen en wijkcentra. De gemeente investeert veel in de (onderhouds)kwaliteit, de (beperkte) uitbreiding van de kern en het behoud van de voorzieningen voor inwoners en bezoekers. De wijk bestaat uit de buurten 'Kern Oost-Souburg', 'Zeeuwijksingel', 'Groot-Abeele', 'Schoonenburg' en 'Molenweg en omgeving'.

In Oost-Souburg staan 4.756 woningen.

Ritthem en omgeving:

Ritthem: dorps wonen aan zee. De kleinste kern van de gemeente. Een fraai Walchers dorpje met een betrokken gemeenschap, midden in het landelijk gebied en in de nabijheid van de zee. Het behoud van dit karakter is van belang, zeker met het oog op toekomstige ontwikkelingen in de omgeving. Zoals bijvoorbeeld de ontwikkelingen in het Sloegebied en de realisatie van bedrijventerrein Souburg-Noord. De wijk bestaat uit de buurten 'Kern Ritthem', 'Landbouwgebied Ritthem' en 'Binnen- en Buitenhavens', stadslandgoed.

In Ritthem en omgeving staan 235 woningen.

4.2 De aanpak: maatwerk per wijk

Meer dan alleen stenen: aandacht voor voorzieningen

Een toekomstbestendige woningvoorraad gaat niet alleen over de woningen zelf. Minstens zo belangrijk zijn de kwaliteit van – de voorzieningen en de omgeving waarin de woningen staan. Bij de woningbouw- en herstructureringsplannen houden we wat dit betreft meteen rekening met de eisen die de verschillende doelgroepen stellen aan woonomgeving en voorzieningenniveau. De gebiedsinrichting wordt daarop afgestemd. Door dit te doen kunnen we bij nieuwbouw-, herstructurerings- en transformatieplannen goede afwegingen maken tussen fysieke, maatschappelijke en financiële aspecten van plannen. We willen hiermee nog beter aansluiten bij de (omgevings-) wensen van de doelgroep die de nieuwbouwwoningen naar verwachting zal betrekken, en tegelijkertijd een positieve impuls te geven aan de leefbaarheid. De beheersbaarheid van de gemeentelijke uitgaven in het sociale domein blijven bij dit alles een belangrijke rol spelen, maar ook vraagstukken als de beschikbaarheid van voldoende medewerkers in de zorg en bevorderen van zelf- en samenredzaamheid van inwoners. Zie daarvoor ook hoofdstuk 6, Wonen met zorg.

Belang van de locatie

Voor woningen is de locatie minstens zo belangrijk als het woningtype. Bepaalde woningtypen aarden beter op bepaalde locaties. Zoeken de bewoners rust om te wonen? Of hebben ze juist wat meer behoefte aan reuring? En hebben ze specifieke voorzieningen in de buurt nodig? Zo trachten we bijvoorbeeld zowel woonruimte voor jongeren, starters en studenten als wel nultredenwoningen/-appartementen voor ouderen te concentreren in de Oude Binnenstad en Scheldekwartier. Voor de oudere doelgroep is het bij verhuizing naar een nultredenwoning belangrijk om zorgvoorzieningen in de directe nabijheid te hebben. Voor sociale huurwoningen geldt dat een goede ruimtelijke spreiding over de hele stad de leefbaarheid en vitaliteit van de verschillende wijken en buurten in Vlissingen te goede komt.

Daarnaast zetten we in het Scheldekwartier nu al in op woningen voor diverse doelgroepen. Een plek waar Vlissingen de komende jaren flink investeert. Met de locatie aan de rand van het centrum en verbonden met het water, zorgen we voor een écht onderscheidend woonmilieu ten opzichte van wat we in Vlissingen al hebben. Met de plannen voor het Scheldekwartier ligt er een grote opgave én potentie om het woningaanbod en woon- en leefklimaat binnenstedelijk te versterken en de relaties met de rest van de stad te versterken.

Maar er zijn en komen nog meer locaties in ontwikkeling, zoals de Spuikom, Claverveld/Souburg Noord en de Kenniswerf. Uiteraard is bovenstaande geen blauwdruk. Per nieuwbouwplan en -locatie wordt conform de Omgevingswet integraal afgewogen of de locatie passend is bij het nieuwbouwplan. Een voorbeeld hiervan is dat rekening houden met de effecten van de woningbouw op verkeer en mobiliteit (denk aan groei/verandering van verkeersstromen, parkeernormen, doorstroming en routing).

Schaarse ruimte vraagt doelmatig en multifunctioneel ruimtegebruik

Een belangrijk uitgangspunt van zowel de strategische visie als het coalitieakkoord zijn dat de nieuwbouw zo veel mogelijk via inbreiding en verdichting binnen de wijken en dorpen wordt gerealiseerd. 'Nieuwe uitleg' in het groen (buiten de bebouwde kom) willen we zo veel mogelijk voorkomen. Dat kan wel betekenen dat als de bouwopgave hoog is, er extra inbreidingsruimte gezocht of gecreëerd moet worden. Of dat vaker gekozen moet worden voor gestapelde bouw in plaats van grondgebonden woningen. Zowel bij inbreiding als bij herstructurering is ook aandacht nodig voor de daaraan te stellen parkeernormen.

In het kader van doelmatig ruimtegebruik gaan we de mogelijkheden verkennen om bedrijven of andere functies eventueel uit te plaatsen naar de randen van of buiten de wijk, zodat er binnen de wijk meer ruimte beschikbaar komt voor wonen. Dit gaat om integrale ruimtelijke afwegingen met een langere beleidshorizon dan dit Volkshuisvestingsprogramma 2024 tot en met 2028.

Vitaliteit en gezondheid

Vitale wijken, dat zijn sterke wijken. Levendige wijken, waar het prettig wonen is. Mensen wonen er op een manier die bij hen past. Er is een sociale verbondenheid en samenredzaamheid. Voor een vitale wijk zijn belangrijke voorzieningen als (sport)verenigingen, ontmoetingsplekken als een wijkgebouw of dorps huis, winkels voor dagelijkse boodschappen, zorgvoorzieningen, basisschool en kinderopvang en huisarts(en) goed bereikbaar.

Ontmoeting in de openbare ruimte

In 2040 is de openbare ruimte zo ingericht dat het verschillende functies en activiteiten faciliteert, waaronder ontmoeten. Dit doen we door bij de start van elk ontwerp de functies van de openbare ruimte breed te bekijken.

We willen daarbij meer ontmoetingsplekken maken in de openbare ruimte. Dit zijn sociaal veilige plekken waar meerdere functies bijeenkomen voor verschillende doelgroepen. Dus inwoners van alle leeftijden en culturen. Voorbeelden zijn combinaties van hangplekken, voetbalhonken, rollatorroutes, picknickplekken, beweegtuinten, et cetera. Deze plekken liggen in een gezonde omgeving met hoge ruimtelijke kwaliteit, waarin de auto naar de achtergrond verdwijnt.

De openbare ruimte in Vlissingen moet voor iedereen toegankelijk zijn. Dus zonder of met zo weinig mogelijk obstakels om deze te kunnen gebruiken, ook voor wie een handicap heeft of minder mobiel is. Zo zorgen we voor een inclusieve openbare ruimte.

In 2040 zijn maatschappelijke voorzieningen uitstekend bereikbaar voor bewoners: vooral met de benenwagen, de fiets of andere 'schone' vervoermiddelen. Dit verlaagt de drempel tot deze voorzieningen. Wie van de voorzieningen gebruik kan maken, heeft ook meer mogelijkheden voor ontmoetingen op straat en binding met de buurt. Op wijkniveau neemt de sociale cohesie hierdoor toe. Resultaat: een gevarieerder, veiliger, gezonder en prettiger leefklimaat.

De gezondheidszorg zal goed bereikbaar voor de bewoners zijn georganiseerd met de drie Kerngezondcentra, waarin brede zorg en ondersteuning wordt geboden. We gaan voor een goede spreiding en clustering van andere voorzieningen, zoals supermarkten met drogisten en zorgvoorzieningen. Het liefst liggen deze clusters aan OV-knooppunten, waardoor we de bereikbaarheid en de netwerken ook beter kunnen organiseren.

Behouden jongeren en aantrekken nieuwe inwoners in de wijken

Zowel in de Strategische visie als in het Coalitieakkoord is aangegeven, dat er op termijn gestreefd wordt naar meer balans in de bevolkingssamenstelling. Dat heeft te maken met de vergrijzingsgolf, het wegtrekken van jongeren en gezinnen met kinderen, en de behoefte aan meer beroepsbevolking. Nieuwe instroom van deze groepen inwoners moet eraan bijdragen dat de gewenste differentiatie ontstaat. Het programma Wind in de Zeilen zorgt voor een versterking van de sociaaleconomische structuur, met veel meer werkgelegenheid, een stijgende vraag naar arbeidskrachten. Het woningaanbod in Vlissingen moet ervoor zorgen dat deze ondervertegenwoordigde groepen ook weer naar de stad (terug) kunnen komen. Daarvoor is het nodig om zowel te bouwen voor de doorstroming van onze inwoners, zodat starters en jongeren ook weer meer kans krijgen, en te bouwen voor de behoefte van toekomstige (nieuwe) inwoners. Dat vergt een gedifferentieerd aanbod aan woningen en diversiteit in woonmilieus.

Tegengaan van illegale en ongewenste verhuur

Meerdere keren per week andere burens is geen feest. Het tast het woongenot van de Vlissingse inwoners behoorlijk aan wanneer tweede woningen in normale woonwijken toeristisch of kamergewijs worden verhuurd. In sommige wijken en buurten staat de vitaliteit en leefbaarheid daardoor onder druk. Deze druk willen we zoveel mogelijk wegnemen. Daarom gaan we het beleid aanscherpen om illegale en/of ongewenste verhuur van woningen te bestrijden.

Het (commercieel) verhuren van deze huizen is in de Binnenstad en het Middengebied nu al niet toegestaan. Extra inzet op handhaving blijft echter nodig. Naast de extra inzet op handhaving zullen we ook communicatiemiddelen inzetten en waar mogelijk de regels van de Huisvestingsverordening aanscherpen om de toeristische verhuur tegen te gaan.

Reguleren en regie houden met wettelijke kaders en mogelijkheden

De Huisvestingswet geeft de mogelijkheid om naast toewijzingsregels ook regels te stellen voor 'het behoud van de samenstelling van de woningvoorraad' en het 'beschermen van de leefbaarheid' van de wijken en dorpen. Hiermee kunnen ongewenste onttrekking van woonruimte aan de functie van permanente bewoning, horizontale splitsing van woongebouwen in appartementsrechten en omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte voor kamergewijze verhuur, worden gereguleerd en waar nodig tegengegaan.

De Huisvestingswet en de Wet goed verhuurderschap bieden ons de mogelijkheid om verhuur van woonruimte te reguleren, te controleren en waar nodig te verbieden. Zo kunnen gemeenten een registratieverplichting voor toeristische verhuurders in hun huisvestingsverordening opnemen en deze al dan niet koppelen aan een 'verhuurdersvergunning'. De registratieplicht moet handhaving beter mogelijk maken, met de meld- of vergunningplicht kunnen de negatieve neveneffecten van toeristische verhuur van woonruimte worden voorkomen of beperkt. Dit instrument is aanvullend op het kunnen tegengaan van onttrekkingen van woonruimten voor toeristische verhuur.

Het is nu ook mogelijk voor gemeenten om gebieden aan te wijzen waar geen betaalbare woningen meer mogen worden aangekocht om vervolgens verhuurd te worden. Vlissingen neemt dit voor 'betaalbare woningen' tot aan de NHG-grens van € 355.000 op in de Huisvestingsverordening voor de Binnenstad en het Middengebied. Dit geldt zowel voor nieuwbouw als voor bestaande bouw.

4.3 Uitvoeringsprogramma vitale wijken

1. Na de vaststelling van dit Volkshuisvestingsprogramma stellen we in het toekomstplan ook een bouw-, herstructurerings- en transformatieprogramma per wijk en dorp op.
2. We maken ons sterk – conform de wens van de inwoners van Ritthem – voor uitbreiding van het woningaanbod in Ritthem.
3. Vlissingen zal in de ontwikkeling van de Kenniswerf blijven werken aan een campus op deze locatie, compleet met woonruimte en de nodige voorzieningen als, bibliotheekachtige ontmoetings- en ruimten, sport- en recreatieruimten, mogelijkheden voor "deel" fiets trajecten, enzovoorts.
4. We gaan intensief met de corporaties samenwerken aan de integrale aanpak, herstructurering en verduurzaming van hun bestaande woningvoorraad. We leggen dit vast in prestatieafspraken. Bij de aanpak van versnipperd bezit trekken we in een vroeg stadium gezamenlijk op. We besteden

in dit kader samen extra aandacht niet-energiezuinige en niet-nultreden portiekflats.

5. Het aanpassen van bestaande woningen blijven we faciliteren en stimuleren. Dit doen we voornamelijk in de vorm van het aanbieden en delen van kennis en verwijzen naar bestaande regelgeving en (voornamelijk externe) subsidiemogelijkheden. We beoordelen per casus wat passend is.
6. We voegen betaalbare woningen toe voor jongeren en ouderen uit de wijken, maar ook voor (jonge) gezinnen met een economische binding met de regio.
7. We gaan zoveel mogelijk tegen dat het aantal tweede woningen c.q. verkamering van woningen voor toeristische verhuur in de gemeente Vlissingen verder toeneemt en dringen het bestaande aantal waar kan terug.
 - a. We onderzoeken andere juridische instrumenten die het normale woninggebruik stimuleren. Denk dan aan een zelfbewoningsplicht. We bekijken welke instrumenten juridisch mogelijk zijn, wat de beoogde effecten zijn. Daarnaast zetten we dat af tegen de kosten die moeten worden gemaakt voor de administratie en handhaving.
 - b. We verduidelijken de communicatie over de regels van kamerverhuur en of toeristische verhuur via de website www.Vlissingen.nl en andere kanalen.
 - c. Bij een handhavingsverzoek zullen wij direct optreden.
 - d. Per wijk zullen we een handhavingsproject opstarten. Hier zal de gemeente Vlissingen zelf proactief onderzoek verrichten en handhaven.

5 Naar klimaat- en energieneutrale wijken zonder aardgas

De forse stijging van de energieprijzen, voor een groot deel maar niet alleen veroorzaakt door de oorlog in Oekraïne, heeft het besef doen toenemen dat we zo snel mogelijk naar een circulaire, energieneutrale en aardgasloze energievoorziening van de woningvoorraad toe moeten. Daarom willen we de energietransitie van de bestaande woningvoorraad de komende jaren aanzienlijk gaan versnellen. Deze opgave is zeer urgent, niet alleen om de onlangs aangescherpte klimaat- en energietransitie doelstellingen te halen, maar vooral ook om ervoor te zorgen dat de inwoners van Vlissingen ook op de langere termijn kunnen vertrouwen op een betaalbare energierekening.

In de Omgevingsvisie 2040 hebben we de ambitie verwoord om toe te werken naar een circulaire economie en samenleving. Circulaire economie gaat over thema's als het afbouwen van het gebruik van fossiele energie en materialen en het terugdringen van de afvalstroom. Voor nieuwbouw, herstructurering en transformatie betekent deze ambitie dat we circulair en natuurinclusief bouwen. Alle nieuwbouw is energieneutraal en aardgasloos. Dit zal verder worden uitgewerkt in het Programma toekomstbestendige leefomgeving.

In Zeeland is er een Regionale Energie Strategie (RES) opgesteld waarin de doelstellingen uit de klimaatwet zijn verwerkt. De RES is vertaald in de Vlissingse Transitievisie Warmte (VTW). De overall ambitie van de VTW is dat alle woningen in 2050 aardgasvrij zijn. De transitiepaden om daar te komen hebben als uitkomst dat een groot deel van de Vlissingse woningen, lees huishoudens, tot ver na 2030 afhankelijk blijven van aardgas en een gasrekening moet betalen. Tegen de achtergrond van de huidige energie- en klimaatcrisis en de zorgen die mensen hebben over de hoge energierekening, is dat geen wenkend en vertrouwenwekkend perspectief. Het beantwoordt ook niet aan de aangescherpte klimaat- en energietransitie doelstellingen.

Energietransitie doelstellingen voor de Vlissingse woningvoorraad

In de Klimaatwet is vastgelegd dat de CO₂-uitstoot in 2030 met 55% is gereduceerd en in 2050 tot nul. Deze reductiedoelstellingen zijn ook van toepassing op de Vlissingse woningvoorraad. Onderstaande tabel met de huidige planning naar aardgasvrij illustreert dat we deze klimaat- en energietransitiedoelstellingen met de huidige plannen en programma's niet gaan realiseren.

Planning naar aardgasvrij		
Woningvoorraad in 2022	Aantal woningen	Bron
Woningvoorraad Vlissingen	23.243	Programma volkshuisvesting 1 januari 2023
Reeds aardgasvrij	883	Klimaat monitor 2022
resterende opgave aardgasvrij maken	22.360	
planning corporaties		
- Regie L' Escaut met aardgasvrij maken	5.770	Programma volkshuisvesting 1 januari 2023
- Regie Zeeuwendland	1.088	
- Regie Woongood	64	
- stadsverwarming Lammerenburg	393	Klimaat monitor 2022 (niet aardgasvrij!)
planning koop- en particuliere huurwoningen	15.080	nog geen oplossingen in beeld
- Koopwoningen mee op warmtenet	2.000	Inschatting Programma Aardgasvrije Wijken (niet aardgasvrij!)
Resterende opgave naar 100% aardgasvrij in 2040		
Aardgasvrije woningen in 2030	?	Geen doel gesteld, dus ook geen plan!
Aardgasvrije woningen in 2040 (90%)	20.124	
Aardgasvrije woningen in 2050 (100%)	22.360	
Aantal woningen per jaar tot 2030	2.795	
Aantal woningen per jaar tot 2040	1.242	
Aantal woningen per jaar tot 2050	799	

Concreet vertaald betekent dit dat we vooral tussen nu en 2030 veel meer vaart moeten maken met het aardgasvrij maken van de Vlissingse woningvoorraad. En dat gaat niet alleen over de toepassing van energiebesparende maatregelen als goed isoleren, maar vooral ook over het vergroten van de hernieuwbare energieproductie. Bij woningen gaat dit laatste hoofdzakelijk over de toepassing van zonnepanelen. Met isoleren en (hybride) warmtepompen alleen kom je namelijk niet van het gas af. Bij gebrek aan duurzame warmteopties (zoals warmtenetten) is te voorzien dat in het overgrote deel van de Vlissingse woningvoorraad de totale energievraag (voor zowel verwarming, warm water als koken *all electric* is. De toepassing van zonnepanelen is dan essentieel om het hogere elektriciteitsverbruik betaalbaar te houden. Belangrijk is ook dat met zonnepanelen de uiteindelijke stap naar aardgasvrij eerder en gemakkelijker kan worden gemaakt.

Stand van zaken Vlissingse woningvoorraad

Waar de Vlissingse woningvoorraad zich nu bevindt ten opzichte van klimaatwet-doelstellingen is moeilijk vast te stellen, omdat we te weinig inzicht hebben in het werkelijke energieverbruik van huishoudens, de hoeveelheid CO₂-uitstoot die dat veroorzaakt en de werkelijke energieproductie in kWh van de zonne-energiesystemen die op de woningen liggen.

De huidige energielabels van woningen geven enig inzicht in de energieopgave die er per wijk ligt. De grootste opgaven liggen in de Binnenstad en in Ritthem en omstreken. Onderstaande grafiek maakt inzichtelijk hoe de energielabels per wijk er uit zien. De hoogste energielabels zijn voornamelijk wijken met een hoge gemiddelde WOZ-waarde te zien (Lammerenburg en Paauwenburg-Westduin). De tabel laat zien dat er veel energiewinst valt te behalen in het Middengebied en de Binnenstad.

Grafiek: Woningvoorraad naar energielabels per wijk*



*Bron: BAG (2021). bewerking Stec Groep (2022). *Gebaseerd op best beschikbare informatie per woning. Als er een label is vastgesteld dan is dat label gehanteerd, anders is een voorlopig label toegekend op basis van bouwjaar en woningtype.

5.1 Een toekomstbestendige en energieneutrale woningvoorraad

We willen de CO₂-reductiedoelstellingen in Vlissingen wijk voor wijk gaan realiseren. Dat is een forse opgave, die nagenoeg de hele bestaande voorraad beslaat. Tot op heden zijn er immers pas zo'n 900 woningen aardgasvrij (nog geen 4% van de totale voorraad).

De woningcorporaties in Vlissingen hebben de energielabels de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd. Zij zitten gemiddeld ongeveer op energielabel B. De woningen van Zeeuwsland zitten op gemiddeld label A. In de prestatieafspraken blijven we hier samen aandacht voor houden. De meeste 'winst' is echter te behalen bij het verduurzamen van bestaande woningen van particuliere eigenaren. Zij moeten in 2030 minimaal op label D zitten. Hier ligt dan ook de grootste opgave in Vlissingen. In de Strategische Visie wordt de ambitie verwoord: "Nieuwe en bestaande woongebieden zijn (in 2040) klimaatneutraal door nul-op-de-meterwoningen en daarnaast ook

klimaat-adaptief. Deze moderne, groenere woonwijken van de toekomst zijn aantrekkelijker en worden hoger gewaardeerd op de markt.”

Klimaat- en energietransitievisie

Als gemeente willen we graag een duurzame transitie stimuleren. De duurzame transitie omvat meer dan de energietransitie. Het gaat niet alleen om aardgasvrije wijken via energiebesparing in woningen en het gebruik van circulaire bouwmaterialen. Het gaat ook om klimaat-adaptatiemaatregelen in de leefomgeving. Denk aan bijvoorbeeld het klimaat adaptief maken van tuinen en openbare ruimte door meer groen aan te brengen om hittestress te voorkomen. Deze duurzame transitie wordt verder uitgewerkt in het programma Toekomstbestendige leefomgeving. Daarnaast moeten we voor droog en veilig wonen rekening houden met de gevolgen van een mogelijke zeespiegelstijging. In Vlissingen is op 9 december 2021 de Transitievisie Warmte vastgesteld. Hierin staat onder andere beschreven dat aardgasvrij bouwen de regel is, dat we in 2030 bijna de helft minder CO₂ uitstoten, en dat Vlissingen in 2050 klimaatneutraal is. We gebruiken deze periode om stapsgewijs de overstap te maken en benutten hier zoveel als mogelijk natuurlijke momenten voor.

In de aanpak per wijk hanteren we de volgende uitgangspunten:

- **Iedereen kan meedoen:**
We streven naar haalbare en betaalbare oplossingen voor alle inwoners
- **We gaan voor een eerlijke en klimaatrechtvaardige transitie:**
We gaan zorgvuldig en stapsgewijs te werk, we houden rekening met individuele situaties of knelgevallen en zoeken naar de beste oplossing voor iedere situatie. De energietransitie mag geen energiarmede veroorzaken of versterken en waar mogelijk moet de transitie deze zelfs verminderen.
- **Inwoners doen mee:**
Voldoende draagvlak is cruciaal aangezien de energietransitie iedereen raakt. We geven gehoor aan ideeën en bieden ruimte aan eigen initiatieven. We streven naar een betaalbare energierekening als belangrijke randvoorwaarde voor draagvlak voor en deelname aan de klimaat- en energietransitie.
- **We zetten beweging in gang:**
Om ervoor te zorgen dat we in beweging komen, hebben we aandacht voor *quick wins* en laaghangend fruit. Snelle resultaten geven energie, motiveren en vergroten daarmee het draagvlak.

Er is niet één oplossing: het bundelen van geldstromen en slim samenwerken is cruciaal. We doen dit dan ook niet alleen. We trekken hierbij op met onze woningcorporaties l’escout en Zeeuwland en haar huurders En uiteraard met andere Zeeuwse regio’s en onze Walcherse buurgemeenten.

Woningeigenaar is verantwoordelijk, gemeente helpt en faciliteert

De meeste Vlissingse inwoners hebben een koopwoning. Ruim 13 duizend van de ruim 23 duizend woningen in Vlissingen (56%) zijn koopwoningen. De huizenbezitters zijn in beginsel zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en de verduurzaming van hun woning. De gemeente Vlissingen wil ze bij de energietransitie desondanks niet aan hun lot overlaten. Daarom gaan we hen op allerlei manieren ondersteunen en faciliteren. We bekijken ook of we de bestaande ondersteuningsinstrumenten, zoals het verstrekken van leningen voor energiebesparende

maatregelen en zonnepanelen, kunnen verruimen. Daarnaast verkennen we (nieuwe) financiële instrumenten.

Verduurzaming woningvoorraad L'escaut en Zeeuwendland

Voor corporaties is een meer zelfstandige rol weggelegd. Zij hebben de afgelopen jaren al flinke stappen gemaakt in de verduurzaming van hun voorraad. De woningen van Zeeuwendland zitten gemiddeld al op energielabel A, die van L'escaut gemiddeld op label B. Bij het maken van prestatieafspraken maken we concreet hoe we de verduurzaming van de sociale huurvoorraad voortzetten en verder versnellen. Belangrijk punt daarbij is dat we in het zo genoemde Middengebied in Vlissingen (omgeving Nieuwe Bonedijkbuurt', 'Het Fort, Bloemenbuurt' en de 'Hercules Segherslaan en omgeving) grote verduurzamingsopgave zien en begonnen zijn met uitvoeren.

- Corporaties hebben een beleid waar woningen die niet meer onderdeel zijn van een blok woningen en of staan in wijken waar er geen of bijna geen sociaal bezit aanwezig is deze te verkopen aan (in eerste instantie huurders van die woningen). Wij zijn hier geen voorstander van gezien de huidige krapte op de woningmarkt. Daar waar dit toch noodzakelijk is gaan wij er van uit dat woningen indien mogelijk al energielabel B hebben voordat de corporatie overgaat tot uitponden.
- In de prestatieafspraken maken we afspraken over portiekflats in bezit van corporaties. Veelal zijn dit woningen met lage energieprestaties en die niet levensloopgeschikt te maken zijn, waardoor herstructurering en wellicht deels sloop en vervangende nieuwbouw nodig kan zijn.
- L'escaut en Zeeuwendland hanteren voor de verduurzaming/energietransitie van haar woningen de volgende ambities/doelstellingen:
 - a. De ambitie van het Rijk is dat in 2050 de woningvoorraad CO₂- en klimaatneutraal te hebben. Uiterlijk in 2050 moeten alle woningen voldoen aan het Standaard-niveau (de nieuwe isolatienorm van het Rijk). L'escaut streeft ernaar dit doel al in 2036 te bereiken, Zeeuwendland vier jaar later in 2042.
 - b. In de afspraken tussen de minister van (BZK) en Aedes over de verlaging van de verhuurderheffing per 1 januari 2022 is afgesproken dat de corporatiesector uiterlijk in 2028 alle E, F en G-labels uit de sector heeft laten verdwijnen. L'escaut en Zeeuwendland geven aan dit doel al dit doel al in 2026 te bereiken, vier jaar later in 2042.

We mogen als gemeente niet ontevreden zijn met deze ambities van onze corporaties. We gaan wel het gesprek aan met L'escaut en Zeeuwendland over aanscherping en versnelling van deze ambities en plannen, zodat ze voldoen aan de aangescherpte klimaat- en energietransitie doelstellingen van de Rijksoverheid en de klimaat- energieafspraken die over de sociale huursector zijn gemaakt met Aedes vereniging van woningcorporaties en de VNG. Dat moet uitmonden in nieuwe of herziene prestatieafspraken ter zake.

5.2 Uitvoeringsprogramma energie- en klimaatneutrale wijken en dorpen

1. Een meer gedetailleerd en concreter programma maken om de doelstellingen in de paragraaf 'Energietransitie doelstellingen voor de Vlissingse woningvoorraad' te realiseren. Hier zal aan gewerkt worden in 2024/25
2. We gaan de uitvoering en realisatie van de energietransitie ondersteunen met goede relevante data en informatie. Onderdeel daarvan is data m.b.t. het energieverbruik en de energieproductie van de woningvoorraad. Dit dient als input voor het programmatisch uitvoeren van de energietransitie.

3. We zetten in op betere isolatie van woningen en energiebesparing. Dit doen we met een vorm van stadsvernieuwing gecombineerd met sociale vernieuwing.
4. We gaan de (vooral kleinere) VvE's ondersteunen in het verduurzamen van hun bezit en activeren waar dat nodig is.
5. Naast de mogelijke inzet van eigen middelen maken we waar mogelijk gebruik van de landelijk/provinciaal beschikbaar gestelde subsidies voor verduurzaming. We leggen in de verduurzamingsopgave nadrukkelijk de link met de Strategische Visie, de Transitievisie Warmte en de KASZ (Klimaatadaptatiestrategie voor Zeeland).
6. We zetten het Duurzaam Bouwloket Vlissingen voort; hier kunnen particulieren de check doen of er landelijke, regionale of lokale subsidiemogelijkheden zijn.
7. De gemeente Vlissingen helpt inwoners van de wijken bij de energietransitie door:
 - a. Het ondersteunen van burgerinitiatieven;
 - b. Invulling te geven aan het Nationaal Isolatieprogramma.
 - c. Lokale ambassadeurs faciliteren bij hun missie hun wijk te verduurzamen
8. De gemeente Vlissingen helpt woningeigenaren bij de verduurzaming van hun woning door:
 - a. Hen actief te wijzen op de diverse subsidiemogelijkheden en leningen;
 - b. Het [Energieservicepunt Zeeland | Duurzaam Bouwloket](#) waar Vlissingse inwoners terecht kunnen met al hun vragen over het verduurzamen van hun woning;
 - c. Het inrichten van subsidiemogelijkheden zoals Duurzaam thuis en de verzilvering om de bestaande woningvoorraad te helpen verbeteren.
9. Met woningcorporaties L'escaut en Zeeuwendland gaan we de volgende nieuwe afspraken maken:
 - a. Over het plaatsen van extra zonnepanelen op hun woningbestand;
 - b. Over wanneer hoeveel woningen daadwerkelijk van het aardgas afgaan.
10. Alle nieuwbouw initiatieven worden getoetst op circulair en natuur inclusief bouwen. Dit conform de uitgangspunten in het programma toekomstbestendige leefomgeving.

6 Wonen met zorg

Onder de bevolking van Vlissingen is sprake van een toenemende zorgbehoefte vanuit onder andere ouderen en mensen die (moeten) uitstromen uit intramurale zorginstellingen. Bij de invulling van die zorgbehoefte moet het uitgangspunt gelden dat zorg, hulp en ondersteuning in de eigen woning of de directe omgeving ervan wordt geboden (visie Dannenberg). Het dus niet alleen de vraag of er in de toekomstbestendige woningvoorraad van Vlissingen straks voldoende woningen voor inwoners met een zorgvraag zijn, maar ook of die woningen geschikt zijn om voldoende goede zorg en hulp te verlenen, zowel door professionele zorgverleners als mantelzorgers. Tegelijkertijd is het voor de leefbaarheid en een bepaalde ondersteuningscomponent en/of welzijnscomponent van belang dat bepaalde zorgwoningen ook op de juiste plekken gevestigd zijn, zoals in de nabijheid van voorzieningen.

Zorgen voor elkaar, dat is toch logisch? Het zorgen voor je familie, buren en vrienden in je woonomgeving is voor veel Vlissingse inwoners heel normaal. Dat is prachtig. Maar soms is er ook professionele zorg en hulp nodig of moet de woonomgeving worden aangepast op de zorgvraag en/of het voorkomen daarvan.

De professionele zorgpartners en de gemeente Vlissingen helpen daarbij. Samen dragen we zorg voor onze inwoners. En voor (tijdelijke) ontheemden van buiten.

6.1 Combineren van wonen en zorg

Wonen en zorg voor Ouderen

Onder de bevolking van Vlissingen is sprake van 'dubbele' vergrijzing. Het aantal ouderen neemt toe, en daarbij neemt ook het aantal alleenstaande (oudere) ouderen toe. Steeds meer mensen worden oud in hun eigen woning. Het landelijk beleid is gericht op langer in een eigen woning wonen en intramurale zorgvoorzieningen (in instellingen) 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. Of deze ambitie gerealiseerd kan worden, is o.a. afhankelijk van het feit of ouderen als echtpaar samen oud kunnen worden. In dat geval houden ze het op een verantwoorde manier zelfstandig thuis wonen, veel langer vol. Voor alleenstaande ouderen is het veelal lastiger om thuis te blijven wonen als ze hulpbehoevend worden. Het aantal ouderen in de gemeente Vlissingen, vooral de mensen van 75 jaar en ouder, is erg groot en zal de komende jaren verder stijgen. De zorgverlening aan hen zal de komende jaren door een oplopend tekort van zorgmedewerkers een stevige uitdaging worden.

Woningvoorraad naar aanpasbaarheid per wijk



Het grootste deel van de woningvoorraad van Vlissingen is – in theorie– fysiek aanpasbaar naar de wensen van ouderen of is al een nultredenwoning (zie figuur hierboven). Uitgesplitst naar wijken zien we dat vooral in de Binnenstad en het Middengebied het aandeel niet-aanpasbare woningen relatief hoog is. Dit zijn voornamelijk appartementen zonder lift en woningen met smalle trappen waar geen trapliften geïnstalleerd kunnen worden. Het aandeel nultredenwoningen is eveneens hoog in de Binnenstad en in het Middengebied. Dit zijn voornamelijk appartementen waar wel een lift aanwezig is.

Om de zorg thuis te verbeteren en verlichten moet er duurzaam geïnvesteerd worden in het aanpassen van woningen. Door woningen nultreden te maken, maar ook door de inzet van nieuwe technologie zoals domotica. Zowel de zorg die thuis kan worden ontvangen, als investeringen in woningaanpassingen zijn belangrijke middelen om bewoners in staat te stellen langer thuis te kunnen wonen. Daarnaast vinden we het ook belangrijk dat bewoners nadenken over de volgende stap in hun wooncarrière voor als het zelfstandig in de huidige woning niet meer gaat. In de Woonzorgvisie zullen we verder uitwerken hoe we dit in de uitvoering vorm gaan geven.

Wanneer zelfstandig thuis blijven wonen echt niet meer gaat en of de woning niet geschikt meer is, zijn er woonzorginstellingen met gespecialiseerde zorg. In Vlissingen zijn er een aantal kleinere woon-zorgcomplexen voor deze groepen gebouwd. De zorg valt dan onder de WLZ-zorg (Wet Langdurige Zorg) die wordt betaald door zorgverzekeraars.

Wonen en zorg voor andere aandachtsgroepen

Naast zorg voor ouderen dragen wij met elkaar ook de zorg voor andere mensen met verstandelijke, of lichamelijk beperkingen en mensen met een andersoortige ondersteuningsvraag. Te denken valt aan dak- en thuislozen, mensen die vanwege de extramuralisering van de zorg aan zelfstandige woonruimte moeten worden geholpen, cliënten die uitstromen uit verblijfsinstellingen zoals beschermd wonen, statushouders en Oekraïense ontheemden. Om voor deze aandachtsgroepen voldoende betaalbare woningen met een evenwichtige verdeling over gemeenten te realiseren neemt de gemeente Vlissingen deel aan het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen'. De uitgangspunten van "een thuis voor iedereen" worden onderschreven in de Regiovisie Beschermd Wonen en Opvang in Zeeland en verdere uitwerking vindt plaats. Op Walchers niveau werken de gemeenten hierin bijvoorbeeld samen onder de noemer 'Weer thuis Walcheren'. Daar werken wij samen met zorgpartijen en corporaties ten behoeve van een zorgvuldige uitstroom uit beschermd wonen en maatschappelijke opvang instellingen. In de nog op te stellen Woonzorgvisie zal dit verder worden uitgewerkt.

6.2 Uitvoeringprogramma wonen met zorg

1. We maken een woon-zorgvisie met daarin opgenomen een Woonopgavenkaart. Hierin wordt de woningbouw- en herstructureringsopgave op het gebied van wonen met zorg beschreven.
2. We werken in 2024/2025 aan een aantal aanpassingen of aanvullingen van de Huisvestingsverordening om de toewijzing van passende woningen aan zorgdoelgroepen te regelen. Hierin worden de verplichte doelgroepen vanuit het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' opgenomen. We kunnen dit uitbreiden met doelgroepen die voor Vlissingen belangrijk zijn.
3. Bij de nieuwbouw van nultreden koop/huur woningen worden de oudere inwoners uit de wijk actief betrokken. Wij gaan ervan uit dat ontwikkelende partijen hun woonwensen serieus nemen en verwerken in hun woonconcept.
4. Voor de bouw van ouderenwoningen gaan we actief opzoek naar innovatieve producten, concepten en partijen die kunnen bijdragen aan het terugdringen van de zorgbehoefte.
5. De gemeente Vlissingen neemt deel aan het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen'. In dit kader werken we Vlissingen en Middelburg samen richting een convenant 'Weer thuis Walcheren' met gemeenten, zorgpartijen, welzijnsinstellingen en corporaties. Het convenant is op een aantal belangrijke punten gereed. In het eerste kwartaal van 2024 wordt ondertekening verwacht.

Bijlage 1

Woningbouwplanning 2022 tot en met 2030

Woningbouwlocaties

Om potentiële woningbouwlocaties in beeld te brengen hebben we een GIS tool ontwikkeld. In deze tool is er per locatie een indicatie gegeven van het mogelijk aantal te bouwen woningen. Daarbij is er onderscheid gemaakt in twee categorieën, op basis van programmering (o.a. Grex) en op basis van oppervlakte. De aantallen die al opgenomen zijn in de programmering zijn overgenomen. Het gaat hier bijvoorbeeld om het Scheldekwartier, de Spuikom en Souburg noord. In totaal zijn er op basis van deze aantallen bijna 1700 woningen opgenomen in de prognose. Dit aantal houden we aan als een vast gegeven.

Voor de andere locaties in Vlissingen is er op basis van een eerste verkenning gekeken welke stedelijkheidsgraad hier stedenbouwkundig passend zou zijn. In tabel 1 is per stedelijkheidstype aangegeven om hoeveel woningen dit gemiddeld per hectare gaat. Uitgaande van gronden die in eigendom van de gemeente zijn kunnen er circa 2800 woningen gerealiseerd worden (dit is inclusief de 1700 die hard zijn).

Tabel 1: Stedelijkheidsgraad

Type:	Woningen per hectare
Dorps	15
Laag stedelijk	35
Stedelijk	70
Hoog stedelijk	100

Op het eerste gezicht lijkt het dat er voldoende ruimte is op eigen grond om de afgesproken woningaantallen te realiseren.

De eerdergenoemde taskforce wonen (hoofdstuk 3.6) zal hiermee aan de slag moeten gaan en in het integraal beoordelen van de locaties en de behoefte van Vlissingen in dit Volkshuisvestelijk programma verwoord, komen tot keuzes per locatie die als een advies kan worden voorgesteld. Aan het college

Naast de kwantitatieve benadering is er ook een kwalitatieve benadering. We hebben vanuit de Strategische visie ook een opgave in het te realiseren type woningen in relatie tot welke doelgroepen we naar Vlissingen willen trekken. De combinatie van deze twee maakt dat we naast de gronden die

in eigendom zijn van de gemeente ook moeten kijken naar gronden van derden. Kwantitatief gezien ligt er verder ook een opgave vanuit de Woondeal om 61% betaalbare woningen te realiseren en 39% dure woningen. Als Vlissingen hebben we al een aanzienlijk aandeel betaalbare woningen. Er moet daarom een goede mix ontstaan in relatie tot de Strategische visie. Deze percentages betekenen niet dat op iedere potentiële locatie een dergelijk mix gerealiseerd moet worden. Afhankelijk van de stedelijkheidsgraad kan een locatie beter geschikt zijn voor duurdere woningen dan voor betaalbare woningen. Over de hele stad moet er gekeken worden dat de afgesproken verdeling gehaald wordt.

Programmering:

Voor de programmering kan er uitgegaan worden van de verdeelsleutel zoals afgesproken in de Woondeal. 2/3 (66,6%) moet betaalbaar zijn. Dat wil zeggen met een maximum prijs van 355.000 euro of huur tot 1000 euro. Van dit aantal betaalbare woningen is er een zelfde verdeling als het gaat om huur en koop. Ongeveer 2/3 van de woningen moet betaalbare huur zijn (tot 1000,- euro) en ongeveer 1/3 betaalbare koop (tot 355.000 euro).

Van de 2610 woningen die voortkomen uit de Woondeal en voor 2030 gebouwd moeten zijn, zijn de aantallen als volgt verdeelt:

Sociale huurwoningen	104	4%
Huurwoningen tot 1000 euro	783	30%
Huurwoningen boven 1000 euro	392	15%
Koopwoningen onder 355.000 euro	914	35%
Koopwoningen boven 355.000 euro	417	16%
	2610	100%

Bovengenoemde percentages kunnen als leidraad aangehouden worden voor de verdeling van het type woning per te ontwikkelingen locatie. Waar het uiteraard mogelijk is dat er een bepaald type woning op de ene locatie meer aanwezig zal zijn dan op een andere locatie.

Waarom 4% bij sociale huurwoningen? Iedere gemeente moet ongeveer 30% van de woningvoorraad in de categorie sociale huur hebben. In Vlissingen zitten we al op dit percentage. Omdat we als gemeente meer in balans willen komen zal er maar een hele beperkte toevoeging mogen zijn in deze

categorie. De ontwikkelingen in de wereld en de toevoeging van vluchtelingen in Nederland vragen wel om een evaluatie van de behoefte van de Vlissinger versus de wettelijke kaders.