



Nieuwbouwprogrammering Veere 2023 t/m 2030

BIJLAGE 1 BIJ PROGRAMMA WONEN VEERE 2022-2027

4 OKTOBER,

Inhoud

1	De Veerse Ambitie: naar meer betaalbare woningen in Veere	2
1.1	Tekort aan betaalbare woningen	2
1.2	Wat verstaan we onder betaalbare nieuwbouwwoningen?.....	2
1.3	Welke woningen rekenen we tot onze nieuwbouwproductie?	2
2	De bestaande betaalbare woningvoorraad in Veere	4
2.1	De Veerse woningvoorraad: veel koopwoningen en te weinig sociale huurwoningen	4
2.2	De voorraad sociale huurwoningen	5
2.3	De voorraad betaalbare koopwoningen	6
3	De Veerse woningbehoefte.....	7
3.1	Woningbehoefte sociale huurwoningen	7
3.2	Woningbehoefte sociale koopwoningen	9
3.3	Woningbehoefte betaalbare koopwoningen	9
4	Het kwantitatieve woningbouwprogramma 2023-2030.....	11
4.1	Conclusies m.b.t. de gewenste/noodzakelijke nieuwbouwopgave	11
4.2	Samenvatting nieuwbouwprogramma sociale huur	11
4.3	Samenvatting nieuwbouwprogrammering 2023 tot en met 2030	12
4.4	Voorbehoud en kanttekeningen bij deze programmering.....	13
5	Nieuwbouwprogramma Fase 1 (2023).....	14
5.1	Nieuwbouwplannen op korte termijn.....	14
5.2	Samenvatting nieuwbouwprogramma fase 1 (2023).....	14

1 De Veerse Ambitie: naar meer betaalbare woningen in Veere

1.1 Tekort aan betaalbare woningen

In Veere is sprake van een woningtekort. Er is vooral een tekort aan betaalbare woningen in zowel koop als huur. De afgelopen jaren zijn er in Veere weinig woningen gebouwd. Het aandeel betaalbare woningen in die nieuwbouwproductie was bovendien ook klein.

Er moeten meer betaalbare woningen komen in de gemeente Veere. Daarom hebben we de ambitie om de nieuwbouwproductie van betaalbare woningen in de komende jaren op te voeren en te versnellen.

1.2 Wat verstaan we onder betaalbare nieuwbouwwoningen?

We onderscheiden drie categorieën van betaalbare nieuwbouwwoningen:

- **Sociale huurwoningen:**
Huurwoningen in eigendom van een woningcorporatie met een huur onder de maximale huurprijsgrens van € 763,47 per maand. In Veere zullen nieuwe sociale huurwoningen doorgaans/vrijwel uitsluitend door Zeeuwendland worden gebouwd.
- **Sociale Koopwoningen:**
Koopwoningen met een VON-prijs van maximaal circa 225.000 die worden verkocht onder een speciale koopconstructie die de betaalbaarheid waarborgen. In Veere is dat het concept 'Kopen naar wens' uitgevoerd door Zeeuwendland.
- **Betaalbare koopwoningen:**
Koopwoningen met een VON-prijs onder de NHG-grens van € 355.000.

1.3 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 bouwproductie. We onderscheiden een viertal te onderscheiden 'bouwvormen':

- **Toevoeging van permanente woningen:**
Dit betreft de 'klassieke' permanente woningbouw op locaties met een permanente woonbestemming. De woningen staan er voor de 'eeuwigheid'.
- **Toevoeging van tijdelijke woningen:**
Dit betreft toevoeging van verplaatsbare of demontabele woningen/woongebouwen op locaties met een tijdelijke woonbestemming. De woningen staan er in principe voor bepaalde tijd, dat wil zeggen een periode van ongeveer 10 à 15 jaar.
Reden om voor tijdelijke woningbouw te kiezen is het feit dat ze kunnen worden gerealiseerd met tijdelijke vergunningen op locaties met een tijdelijke woonbestemming. Daarmee kunnen planprocedures worden verkort, waardoor de productie wordt versneld. Door tijdelijke woningbouw komen ook meer locaties in beeld, te weten die waar normaalgesproken geen woningbouw mogelijk is of die op termijn een andere bestemming hebben of krijgen. Tijdelijke woningbouw betreft altijd huurwoningen; tijdelijke koopwoningen zijn door de aard van het beestje niet goed voorstelbaar.
- **Toevoeging van woningen door transformatie van niet-woongebouwen:**
Dit betreft het omvormen/verbouwen van bestaande gebouwen zoals bijvoorbeeld kantoorgebouwen of boerenschuren tot woongebouwen/wooncomplexen.
- **Toevoeging van woningen door herstructurering van de bestaande woningvoorraad:**
Doorgaans betreft dit het slopen van bestaande woningen en die vervangen door nieuwe woningen. Woningen splitsen in meerdere woningen kan ook, maar doet zich in de gereguleerde 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.

Om te komen tot de gewenste grotere en snellere bouwproductie gaan we voor alle vier de bouwvormen plannen ontwikkelen in allerlei soorten en maten. Vergroten van de voorraad sociale huurwoningen is in Veere de grootste en meest urgente opgave. Daarom krijgt de bouwproductie van sociale huurwoningen door middel van zowel tijdelijke als permanente woningen de hoogste prioriteit in de plannenmakerij.

2 De bestaande betaalbare woningvoorraad in Veere

We gaan de komende jaren hoofdzakelijk woningen toevoegen waar een tekort aan is. We gaan woningen bouwen die in de bestaande voorraad ontbreken. Dat vergt inzicht in de – betaalbaarheid van – de bestaande woningvoorraad. In deze paragraaf een analyse van de bestaande voorraad die inzicht geeft in de vraag hoeveel betaalbare woningen in de voorraad aanwezig zijn. Dit om conclusies te trekken over welke woningen en hoeveel de komende jaren moeten worden gebouwd.

2.1 De Veerse woningvoorraad: veel koopwoningen en te weinig sociale huurwoningen

De totale woningvoorraad in Veere

Tabel: eigendomsverdeling Veerse woningvoorraad (Bron: CBS StatLine)

	Koop-woningen	Sociale huur	Particuliere huur	onbekend	totale woningvoorraad	% Koop	% sociale huur	% particuliere huur
2012	7.954	1.178	1.229	187	10.548	75,4%	11,2%	11,7%
2013	8.005	1.217	1.266	173	10.661	75,1%	11,4%	11,9%
2014	8.024	1.198	1.318	184	10.724	74,8%	11,2%	12,3%
2015	8.084	1.202	1.259	172	10.717	75,4%	11,2%	11,7%
2016	8.227	1.198	1.175	231	10.831	76,0%	11,1%	10,8%
2017	8.259	1.194	1.206	225	10.884	75,9%	11,0%	11,1%
2018	8.412	1.185	1.099	226	10.922	77,0%	10,8%	10,1%
2019	8.639	1.189	1.016	120	10.964	78,8%	10,8%	9,3%
2020	8.595	1.175	1.025	172	10.967	78,4%	10,7%	9,3%
2021	8.608	1.172	1.084	133	10.997	78,3%	10,7%	9,9%

De woningvoorraad van Veere omvat ultimo 2021 in totaal 10.997 woningen (CBS statline, 2021). Ruim 78% van de voorraad is een koopwoning, bijna 10% een particuliere huurwoning en nog net geen 11% een sociale huurwoning. Met deze eigendomsverdeling wijkt de gemeente Veere sterk af van het landelijke beeld. Opvallend is het grote aandeel koopwoningen van 78,3% tegenover het landelijk gemiddelde van 57%. Het aandeel sociale huurwoningen (10,7%) wijkt nog sterker af van het landelijk gemiddelde (29%) en het door de minister van VRO nagestreefde percentage van 30. Het aandeel particuliere huurwoningen (9,9%) is kleiner dan het landelijk gemiddelde (13,9%).

Sinds 2012 is de woningvoorraad in Veere per saldo met 449 woningen (4,3%) gegroeid. Het aantal koopwoningen nam met 654 toe van 75,4 tot 78,3% van de voorraad. Het aantal sociale huurwoningen nam licht af met 6 woningen van 11,2 naar 10,7% van de voorraad. Het aantal particuliere huurwoningen nam sterk af met 145, waardoor het aandeel daarvan in de totale voorraad daalde van 11,7 naar 9,9%.

Tabel: eigendomsverdeling 2021 Veere vergeleken met Walcheren en Zeeland (Bron: CBS StatLine)

woningvoorraad Walcheren naar eigendom in 2121								
	Koop-woningen	Sociale huur	Particuliere huur	onbekend	totale woningvoorraad	% Koop	% sociale huur	% particuliere huur
Middelburg	14.539	6.565	2.744	58	23.906	60,8%	27,5%	11,5%
Vlissingen	12.891	6.569	3.348	77	22.885	56,3%	28,7%	14,6%
Veere	8.608	1.172	1.084	133	10.997	78,3%	10,7%	9,9%
Totaal Walcheren	36.038	14.306	7.176	268	57.788	62,4%	24,8%	12,4%
Totaal Zeeland	125.046	41.683	19.593	2.238	188.560	66,3%	22,1%	22,1%

Bovenstaande tabel laat zien dat de eigendomsverdeling van de woningvoorraad in Veere voor wat betreft de verhouding koop/huur en het aandeel sociale huurwoningen ook sterk afwijkt van die op Walcheren en heel Zeeland.

2.2 De voorraad sociale huurwoningen

Tabel: sociale huurwoningen Veere in 2021 per kern

Sociale huurwoningen Veere per kern in 2021			
	Sociale huur	Totale woningvoorraad	% Sociale huur
Aagtekerke	70	554	12,6%
Biggekerke	42	428	9,8%
Domburg	109	1.128	9,7%
Gapinge	32	234	13,7%
Grijpskerke	91	640	14,2%
Koudekerke	154	1.610	9,6%
Meliskerke	58	518	11,2%
Oostkapelle	160	1.402	11,4%
Serooskerke	112	798	14,0%
Veere	74	858	8,6%
Vrouwenpolder	76	544	14,0%
Westkapelle	82	1.304	6,3%
Zoutelande	78	949	8,2%
Totaal Veere	1.138	10.679	10,7%
Bron: Zeeuwendland Jaarverslag 2020			
Totaal Veere is inclusief 20 seniorenwoningen bij Nieuw Sandenburgh (kern Veere) van Woongood			

Zoals gezegd is het aandeel sociale huur in Veere met 10,7% van de totale woningvoorraad klein. De tabel laat zien dat het aandeel per kern weliswaar behoorlijk verschilt, maar dat het in alle kernen klein is.

Om conclusies te trekken over de omvang van de bouwopgave van sociale huurwoningen is het niet alleen van belang om te kijken naar de absolute omvang van de sociale voorraad, maar meer nog naar het aantal woningen dat (gemiddeld) jaarlijks beschikbaar komt om opnieuw te verhuren (de mutatiegraad uitgedrukt in aantal woningen per jaar). We beschikken momenteel niet over deze informatie.

2.3 De voorraad betaalbare koopwoningen

Tabel: WOZ-waarde van de 8.554 koopwoningen Veere per kern ultimo 2021

Woz-waarde Koopwoningen Veere per kern juni 2022					
	< € 355.000	> € 355.000	Totaal koopw.	< € 355.000	> € 355.000
Aagtekerke	252	166	418	60%	40%
Biggekerke	194	139	333	58%	42%
Domburg	371	403	774	48%	52%
Gapinge	93	71	164	57%	43%
Grijpskerke	307	171	479	64%	36%
Koudekerke	855	412	1.266	68%	32%
Meliskerke	288	111	399	72%	28%
Oostkapelle	438	727	1.165	38%	62%
Serooskerke	383	190	573	67%	33%
Veere	373	290	663	56%	44%
Vrouwepolder	294	140	433	68%	32%
Westkapelle	888	249	1.138	78%	22%
Zoutelande	451	299	750	60%	40%
Totaal Veere	5.187	3.367	8.554	61%	39%

Bron: CBS Statline , bewerkt o.b.v. BAG data gemeente Veere

Wanneer we de bestaande koopwoningvoorraad in Veere uitsplitsen naar prijsklassen blijkt dat we 5.187 van de 8.554 koopwoningen (61%) van de voorraad kunnen kwalificeren als een betaalbare koopwoning. Op basis van de huidige marktwaarde ligt deze verhouding anders. Om conclusies te trekken over de omvang van de bouwopgave betaalbare koopwoningen is het niet alleen van belang om te kijken naar de absolute omvang van betaalbare koopvoorraad, maar vooral ook naar het aantal woningen dat (ongeveer) jaarlijks beschikbaar komt op de markt. We beschikken momenteel niet over deze data/informatie.

Als we inzoomen op de omvang van de betaalbare koopvoorraad per kern zien we behoorlijke verschillen. Domburg met 48% (371 woningen) en vooral Oostkapelle met 38% (438 woningen) springen eruit met het kleinste aandeel betaalbare koop. Het grootste aandeel (78%, 888 woningen) treffen we aan in Westkapelle.

3 De Veerse woningbehoefte

3.1 Woningbehoefte sociale huurwoningen

Het is duidelijk dat in Veere sprake is van een laag percentage sociale huurwoningen. Op dit moment is het lastig te bepalen hoeveel sociale huurwoningen er bij moeten komen om dit probleem op te lossen. Volgens het nieuwe rijksbeleid zou in elke gemeente 30% van de woningvoorraad uit sociale huur moeten bestaan. Als we dat in acht jaar tijd zouden willen bereiken, moeten er met ingang van 2023 tot en met 2030 zo'n 2.200 sociale huurwoningen worden bijgebouwd. Dat is maar liefst 275 woningen per jaar. Voor een gemeente als Veere, maar ook voor Zeeuws-Vlaanderen is dat een te grote opgave. Dit streven van het Rijk c.q. de minister van Volksvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) is voor de gemeente Veere niet realistisch.

Een aantal doel- en aandachtsgroepen is voor goede en betaalbare huisvesting aangewezen op c.q. afhankelijk van het aanbod aan sociale huurwoningen. We noemen die onze focusdoelgroepen voor de sociale woningbouw. Dat zijn in de eerste plaats de 'reguliere' woningzoekenden met een inkomen onder maximale inkomensgrens om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Daarnaast is er nog een aantal focusdoelgroepen dat eveneens afhankelijk is van het aanbod sociale huurwoningen, maar niet aan de bak komt via het reguliere aanbodsysteem en/of aangewezen is op een bijzondere woonvorm, zoals wonen met zorgvoorzieningen. We zoomen in het navolgende in op de woningbehoefte van reguliere woningzoekenden en de volgende focusdoelgroepen:

- Jongeren en jonge gezinnen
- Oudere ouderen
- Statushouders
- Oekraïense Vluchtelingen
- Arbeidsmigranten

Deze focusdoelgroepen hebben met elkaar gemeen dat ze voor huisvesting afhankelijk zijn van het aanbod in de sociale huursector. De overall conclusie van het navolgende is dat de bestaande sociale huurwoningvoorraad in Veere van 1.138 woningen ontoereikend is om de reguliere woningzoekenden en deze vijf focusdoelgroepen te huisvesten. Daarom moeten we de komende jaren meer sociale huurwoningen gaan bouwen dan in de voorbije jaren. Hierna wordt dit zo goed mogelijk gekwantificeerd.

Huisvestingsbehoefte reguliere woningzoekenden aangewezen op een sociale huurwoning

Het aantal sociale huurwoningen dat jaarlijks in de bestaande voorraad beschikbaar komt voor reguliere woningzoekenden is ontoereikend om voldoende huisvestingsmogelijkheden te bieden aan de jonge mensen die al in Veere wonen en de mensen die we graag naar Veere willen trekken. Het gaat hier om werknemers in de beroepsgroepen die we extra hard nodig hebben, zoals in de zorg en het onderwijs. Deze nieuwe inwoners van buiten Veere hebben we in de Veerse stads- en dorpskernen hard nodig om voorzieningen zoals basisschool en kinderopvang, huisarts en sportverenigingen ook in de toekomst te behouden.

Omdat we nog geen goed beeld hebben van de feitelijke behoefte, gaan we voorlopig uit van toevoeging van 12 woningen gemiddeld per jaar voor reguliere woningzoekenden in het basisscenario en 16 per jaar in het doelgroeps scenario.

Huisvestingsbehoefte statushouders

Tabel: realisatie taakstelling huisvesting statushouders 2015-2021

Huisvesting statushouders Veere 2015 t/m 2021				
	Taakstelling	Aantal mensen gehuisvest	Verschil	Aantal woningen
2015	39	34	-5	16
2016	56	44	-12	31
2017	30	38	8	16
2018	31	21	-10	5
2019	16	16	0	5
2020	15	10	-5	4
2021	31	17	-14	6
totaal:	218	180	-38	83
Gemiddelde huishoudensgrootte:				2,2

Bron: registratiesystemen TVS (COA) en Corsa (gemeente Veere)

In het basisscenario gaan we uit van minimaal continuering van de huidige taakstelling van ongeveer 30 statushouders per jaar en wellicht een toename van de huidige taakstelling. Daarvoor zijn gemiddeld zo'n 14 sociale huurwoningen per jaar nodig. Ervan uitgaande dat er zo'n 4 à 5 bestaande woningen per jaar kunnen worden toegewezen aan statushouders, moeten er dus jaarlijks zo'n 10 sociale huurwoningen bijkomen om structureel te kunnen voldoen aan de taakstelling. Een hogere taakstelling betekent dat we meer dan 10 woningen moeten toevoegen. In het doelgroepenscenario stellen we dat vooralsnog op 13 woningen.

In het basisscenario gaan we uit van gemiddeld 10 (al dan niet tijdelijke) nieuwbouwwoningen voor statushouders per jaar. In het doelgroepenscenario zijn dat er 13.

Huisvestingsbehoefte Oekraïense Vluchtelingen

We hebben op korte termijn woonruimte/woningen nodig waarin Oekraïense vluchtelingen voor langere tijd kunnen worden gehuisvest. Gezien hoe de oorlog in Oekraïne zich ontwikkelt houden we ernstig rekening met het scenario waarin het aantal te huisvesten Oekraïners nog zal toenemen en waarin een aanzienlijk deel van de opgevangen vluchtelingen niet binnen afzienbare tijd kan terugkeren naar de Oekraïne. In dit scenario moeten we ook terdege rekening houden met het feit dat Oekraïners die nu zijn opgevangen bij particulieren (POO) of in GOO-accommodaties waarin zij maar een half jaar tot een jaar kunnen verblijven, binnen afzienbare tijd moeten kunnen doorstromen naar (al of niet tijdelijke) woningen waar ze in beginsel voor onbepaalde tijd en ongestoord kunnen blijven wonen.

Huisvesting in vrijkomende sociale huurwoningen van Zeeuwsland zal kwantitatief onvoldoende soelaas bieden, want dat aanbod was de afgelopen jaren al ontoereikend voor reguliere woningzoekenden en statushouders.

Het is nu erg moeilijk om te voorspellen hoeveel woningen erbij moeten komen voor de huisvesting van Oekraïners. Tot nu toe zijn er Veere 42 Oekraïners/huishoudens ondergebracht bij particulieren (POO) en 130 in een zogenoemde Gemeentelijke Opvang Oekraïners (GOO). Voor alle 42 POO en voor 80 van de 130 GOO moet binnen nu en een jaar een (semi)permanente woonoplossing komen. Daarbovenop moeten we rekening houden met nieuwe instroom.

In het basisscenario gaan we uit van 5 nieuwbouwwoningen voor Oekraïense vluchtelingen per jaar. In het doelgroepenscenario zijn dat er 10 per jaar.

Arbeidsmigranten

In Veere hebben we geen reguliere c.q. goed georganiseerde huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. We hebben te weinig inzicht in hoeveel arbeidsmigranten doorgaans werkzaam zijn in Veere en hoe zij worden gehuisvest. Aan de andere kant is er vanwege de grote personeelstekorten een groeiende behoefte aan arbeidsmigranten, vooral in de toerismesector en de horeca, maar ook in de agrarische sector. Het is dus zaak een begin te maken met de realisatie van nieuwe woningen/woonruimte voor arbeidsmigranten. Hoeveel nieuwbouwwoningen we nodig hebben voor arbeidsmigranten moet nader worden onderzocht.

In het basisscenario gaan we uit van 5 nieuwbouwwoningen voor arbeidsmigranten per jaar. In het doelgroepenscenario zijn dat er ook 5 per jaar.

Woonzorggroepen

Hier gaat hier over de behoefte aan woningen/woongebouwen die specifiek geschikt zijn voor zelfstandige huisvesting van geestelijk en lichamelijk gehandicapten en mensen die vanwege extramuralisering van de zorg vanuit de instelling op zichzelf moeten gaan wonen. Het gaat dan niet alleen over de fysieke geschiktheid van de woningen, maar ook of in de woonsituatie de benodigde (intensieve) zorg en begeleiding wordt geleverd.

De vraag is of we in Veere genoeg goede en passende huisvestingsmogelijkheden hebben voor deze woonzorggroepen. Dat gaan we samen met de in Veere werkzame zorginstellingen onderzoeken. We gaan er nu van uit dat er vooral door de extramuralisering behoefte is aan uitbreiding van het bestaande aanbod door toevoeging van nieuwbouw.

In zowel het basisscenario als het doelgroepenscenario gaan we uit van gemiddeld 2 nieuwbouwwoningen voor woonzorggroepen per jaar.

3.2 Woningbehoefte sociale koopwoningen

De focusdoelgroep voor sociale koopwoningen is die van jonge starters op de koopmarkt die een koophuis verkiezen boven een huurwoning. Het gaat om kleine huishoudens (een- en tweepersoons) met een inkomen waarmee zij ook een sociale huurwoning zouden kunnen krijgen (verzamelinkomen van maximaal € 40.765 voor alleenstaanden en € 45.014 voor meerpersoonshuishoudens). Ander belangrijk criterium dat zij een economische (werk) en/of sociale binding aan de gemeente Veere of Walcheren hebben. We willen deze woningen dus niet alleen bouwen voor de jonge koopstarters die al in Veere wonen, maar net als bij sociale huurwoningen ook voor de mensen die we graag naar Veere willen trekken.

Zeeuwsland beschikt over een voorraad van ongeveer 20 sociale koopwoningen. We willen deze voorraad in 8 jaar tijd met minstens zo'n 96 woningen uitbreiden.

In het basisscenario komen we dan uit op gemiddeld 12 sociale koopwoningen per jaar. In het doelgroepenscenario zijn dat er 148, dat is gemiddeld 19 woningen per jaar.

3.3 Woningbehoefte betaalbare koopwoningen

Met de nieuwbouw van betaalbare koopwoningen willen we de betaalbare koopwoningvoorraad uitbreiden met woningen die aantrekkelijk en geschikt zijn voor de focusdoelgroep van ouderen die momenteel in een grote gezins(koop)woning wonen en toe zijn aan een kleinere passende nultredenwoning. Dat kan zowel een grondgebonden woning als een appartement zijn. De bedoeling

is de ouderen te verleiden om naar deze nieuwbouwwoningen te verhuizen, zodat de woningen die zij achterlaten beschikbaar komen voor jongere mensen en gezinnen.

De tabel in paragraaf 2.4 laat zien dat 60% van de bestaande koopvoorraad tot de categorie betaalbare koopwoningen kan worden gerekend. Er zijn echter drie belangrijke vragen te beantwoorden alvorens we conclusies kunnen trekken over hoeveel van voor deze focusdoelgroep geschikte betaalbare koopwoningen we moeten gaan toevoegen aan de voorraad:

- Wat is momenteel de omvang (aantal huishoudens) van deze focusdoelgroep?
- Welk deel van de bestaande betaalbare koopvoorraad voldoet aan het nultredenvereiste en overige kwaliteitswensen van deze focusdoelgroep?
- Hoeveel van deze woningen komen ongeveer gemiddeld per jaar beschikbaar op de markt?

We beschikken momenteel over onvoldoende data en informatie om deze vragen goed te beantwoorden. We nemen echter aan dat de bestaande betaalbare koopwoningvoorraad slechts zeer ten dele voldoet aan de kwaliteitseisen van deze focusdoelgroep. Daarom willen we deze woningen gaan toevoegen aan de voorraad.

In zowel het basisscenario als het doelgroepenscenario gaan we vooralsnog uit van gemiddeld 51 betaalbare nieuwbouwoopwoningen voor de focusdoelgroep ouderen per jaar.

4 Het kwantitatieve woningbouwprogramma 2023-2030

4.1 Conclusies m.b.t. de gewenste/noodzakelijke nieuwbouwopgave

Samengevat kunnen we uit de voorgaande hoofdstukken concluderen dat de omvang van de betaalbare woningvoorraad in zowel koop als huur in Veere niet toereikend is om te voorzien in de woningbehoefte van de verschillende focusdoelgroepen als beschreven in hoofdstuk 3:

- Er zijn op dit moment te weinig sociale huurwoningen om te voorzien in de woningbehoefte van reguliere woningzoekenden.
- Er zijn op dit moment te weinig sociale huurwoningen om te voorzien in de woningbehoefte van de overige focusdoelgroepen voor de sociale huursector.
- Er zijn op dit moment te weinig sociale koopwoningen om te voorzien in de woningbehoefte van de focusdoelgroep jonge koopstarters.
- Er zijn op dit moment te weinig geschikte betaalbare koopwoningen voor de focusdoelgroep 'Veerse ouderen in een grote gezins(koop)woning'.

4.2 Samenvatting nieuwbouwprogramma sociale huur

Tabel: nieuwbouwprogramma Sociale huur 2023 t/m 2030

Nieuwbouwprogramma Sociale Huur 2023 t/m 2030		
Focusdoelgroep:	Basisscenario	Doelgroepenscenario
Reguliere woningzoekenden	12	16
Statushouders	10	13
Oekraïense Vluchtelingen	5	10
Arbeidsmigranten	5	5
Zorggroepen	2	2
Totaal gemiddeld per jaar	34	46

Toelichting op de tabel

In de tabel is per focusdoelgroep aangegeven hoeveel woningen we gemiddeld per jaar moeten toevoegen, opdat we voldoende woningen hebben voor de verschillende woningbehoeften. Anders gezegd, we beogen hiermee de bestaande tekorten op te lossen. De tabel is een samenvatting van wat hetgeen we in paragraaf 3.2 hebben gezegd over de woningbehoefte van de deze focusdoelgroepen.

Het basisscenario bevat het aantal nieuwbouwwoningen dat minimaal nodig is. Er is echter sprake van twee grote onzekerheden. Dat betreft de huisvesting van statushouders en Oekraïense vluchtelingen. In het basisscenario zijn we uitgegaan van de huidige taakstelling huisvesting statushouders en de actuele stand van zaken met betrekking tot de opvang van Oekraïners. Zoals in hoofdstuk 3 bij deze focusdoelgroepen is beschreven houden we terdege rekening met een hogere taakstelling voor statushouders en een grotere instroom van Oekraïners. Deze onzekerheden hebben we vertaald in hogere aantallen voor deze twee focusdoelgroepen. Ook het aantal woningen voor reguliere woningzoekenden is opgehoogd, om te zorgen dat ook in het doelgroepenscenario voor hen voldoende sociale huurwoningen beschikbaar zijn.

4.3 Samenvatting nieuwbouwprogrammering 2023 tot en met 2030

Tabel: nieuwbouwprogramma Veere 2023 t/m 2030

	Uitgangssituatie 2022	Fase 1		Fase 2		Fase 3				Totale opgave	Uitkomst 2031
		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030		
Sociale huur < € 763,74:	% Sociale huur:	Vijf focusdoelgroepen aangewezen op sociale huur									% Sociale huur:
VRO-streefscenario (niet realistisch)	10,7%	275	275	275	275	275	275	275	275	2.200	30,4%
SH Basisscenario	10,7%	34	34	34	34	34	34	34	34	272	12,2%
SH Doelgroepenscenario	10,7%	46	46	46	46	46	46	46	46	368	12,9%
Sociale koop < € 250.000 :	% Sociale koop:	Focusdoelgroep: jonge koopstarters / 1-2 persoons huishoudens									% Sociale koop:
SK Basisscenario	0,2%	12	12	12	12	12	12	12	12	96	1,0%
SK Doelgroepenscenario	0,2%	19	19	19	19	18	18	18	18	148	1,4%
Betaalbare koop < € 355.000 (NHG):	% Betaalbare Koop:	Focusdoelgroep: Veerse ouderen in een grote gezins(koop)woning									% BK:
BK Basisscenario	48,4%	51	51	51	51	50	50	50	50	404	48,3%
BK Doelgroepenscenario	48,4%	51	51	51	51	50	50	50	50	404	47,7%
Totale woningbouwopgave betaalbaar											% Betaalbaar:
Basisscenario betaalbaar	59,2%	97	97	97	97	96	96	96	96	772	61,5%
Doelgroepenscenario betaalbaar	59,2%	116	116	116	116	114	114	114	114	920	62,0%
Dure koop > 350.000 (NHG):	% Dure koop										% DK:
DK basisscenario	31,5%	10	10	10	10	10	10	10	10	80	29,9%
DK Doelgroepenscenario	31,5%	10	10	10	10	10	10	10	10	80	29,5%
Vrije sectorhuur > NHG:	% Vrije sectorhuur										% VSH:
DK basisscenario	9,2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,6%
DK Doelgroepenscenario	9,2%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8,5%
Totale woningbouwopgave duur	% Duur										% Duur:
Basisscenario betaalbaar	40,8%	10	10	10	10	10	10	10	10	80	38,5%
Doelgroepenscenario betaalbaar	40,8%	10	10	10	10	10	10	10	10	80	38,0%
Totale woningbouwopgave:											Aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouw:
Basisscenario	100,0%	107	107	107	107	106	106	106	106	852	90,6%
Doelgroepenscenario	100,0%	126	126	126	126	124	124	124	124	1.000	92,0%

Toelichting op de tabel

In de tabel is per categorie betaalbare nieuwbouwwoningen *indicatief* aangegeven hoeveel woningen we willen gaan bouwen in de periode 2023 t/m 2030 (8 jaar).

In de kolom **Uitgangssituatie 2022** staat welk aandeel de betreffende categorie anno 2022 uitmaakt van de totale bestaande woningvoorraad. De aantallen die we willen gaan bouwen in de verschillende categorieën staan in de kolom **Totale opgave**. In de kolom **Uitkomst 2031** is weergegeven hoe groot het aandeel van de betreffende categorie woningen in de totale Veerse woningvoorraad is na toevoeging van de nieuwbouw. Bijvoorbeeld: na toevoeging van 272 sociale huurwoningen neemt het aandeel sociale huurwoningen in de totale Veerse woningvoorraad toe van 10,7% in 2022 naar 12,2% in 2031.

Het aantal tot en met 2030 te bouwen woningen hebben we voor nu in gelijke jaarlijkse porties verdeeld. In de praktijk zullen de jaarlijkse aantallen afwijken. Belangrijk is wel om daarbij het einddoel voortdurend in het oog te houden.

We onderscheiden 3 fasen in de realisatie van het programma. Fase 1 en Fase 2 gaan over de periode van het Programma Wonen Veere 2022-2027. Fase 3 strekt zich uit van 2027 tot en met 2030. We hebben fase 3 opgenomen, omdat je voor een goede woningbouwprogrammering een langere beleidshorizon nodig hebt.

Per nieuwbouwcategorie hebben we twee scenario's opgenomen.

Het *basisscenario* beschouwen we als *minimaal noodzakelijk*, geredeneerd vanuit de woningbehoefte van de focusdoelgroepen. Omdat er in Veere sprake is van een overschot aan dure koop, moet het getal van 10 dure koop gemiddeld per jaar *niet* worden gezien als minimaal noodzakelijk. We hebben

deze categorie desondanks opgenomen, omdat toevoeging van dure koop een positieve bijdrage kan leveren aan de grondexploitatie bij de ontwikkelingen van de noodzakelijke betaalbare nieuwbouw op 'dure' locaties. De bouw van dure koop is dus complementair vanuit financieel motief. Het *doelgroepenscenario* bevat de aantallen woningen die extra nodig zijn als de taakstelling huisvesting statushouders en de huisvestingsopgave van Oekraïense vluchtelingen groter worden dan we nu kunnen voorzien, zoals beschreven in paragraaf 4.2.

4.4 Voorbehoud en kanttekeningen bij deze programmering

De in de tabel opgenomen programmering hebben we zo goed mogelijk gebaseerd op de nu beschikbare data en informatie over de bestaande voorraad in de gemeente. Die data en informatie zijn niet compleet, niet plausibel of evident niet correct. De belangrijkste daarvan zijn:

- Beantwoording van de vraag hoeveel nieuwe woningen erbij moeten komen moet niet alleen worden gebaseerd op het aantal woningen dat in de voorraad aanwezig is, maar vooral ook op informatie over het aantal woningen dat jaarlijks ongeveer beschikbaar komt in de koop- en huursector (mutatiegraad). We beschikken momenteel niet over deze informatie.
- Er bestaat onzekerheid over het aantal koopwoningen in Veere (zie paragraaf 2.4). Volgens het CBS zijn dat er 8.554 (peildatum medio 2021), volgens onze eigen WOZ-data zijn dat er 9.473 (peildatum juli 2022). We hebben de verklaring van het verschil inmiddels gevonden en kunnen zeer binnenkort de juiste cijfers opnemen.
- We hebben nog onvoldoende informatie over de omvang van het tweede-woningbezit en toeristische verhuur van woningen.
- We hebben onvoldoende kwalitatieve informatie over de betaalbare koopwoningen in de bestaande voorraad, zoals woningtypologie en woninggrootte.

We gaan deze data en informatie completeren en waar nodig corrigeren. Indien nodig passen we de woningprogrammering aan.

5 Nieuwbouwprogramma Fase 1 (2023)

5.1 Nieuwbouwplannen op korte termijn

We hebben een aantal woningbouwlocaties die reeds in ontwikkeling zijn en waarvan de planvorming zich al in een gevorderd stadium bevindt. Het betreft nieuwbouwplannen die in fase 1 van de nieuwbouwprogramma Veere 2023 t/m 2030 zullen worden gerealiseerd. Met realisatie bedoelen we ten minste een door B&W vastgesteld bestemmingsplan met daarin een gedetailleerd woningbouwprogramma. Pas dan is immers sprake van een duidelijke planvoorraad en 'plancapaciteit'. Voor daadwerkelijke realisatie moeten met de ontwikkelaars ontwikkel- en gronduitgifteovereenkomsten worden gesloten. Ook daarvoor is het streven dat in 2023 af te ronden.

Het betreft de volgende locaties/projecten:

- Bouwlust III in Aagtekerke
- Brouwerijweg in Domburg
- Schoollocatie in Gapinge
- Nimmerdor I in Grijskerke
- Zeester in Meliskerke
- Serooskerke Oost in Serooskerke (inclusief zorgwoningen)

5.2 Samenvatting nieuwbouwprogramma fase 1 (2023)

Tabel: nieuwbouwplannen Fase 1 (2023)

Nieuwbouwplannen Fase 1 (2023)	Totaal in plannen	Totaal betaalbaar	Totaal duur	Sociaal <763,74	Sociale koop <250.000	Betaalbare koop <355.000	Vrije sectorhuur > 763,74	Dure koop >355.000
Aagtekerke								
Bouwlust III	19	5	14	5				14
Domburg								
Brouwerijweg		4	-		4			
Gapinge								
Schoollocatie	4	4	-	4				
Grijskerke								
Nimmerdor I	10	10	-	10				
Meliskerke								
Zeester	6	6	-	6				
Serooskerke								
Serooskerke Oost	98	59	39	42	6	11	22	17
Totaal:	137	88	53	67	10	11	22	31
Basisscenario:	107	97	10	34	12	51	-	10
Doelgroepenscenario:	126	116	10	46	19	51	-	10
Vershil met basisscenario:	30	-9	43	33	-2	-40	22	21
Vershil met doelgroepenscenario:	11	-28	43	21	-9	-40	22	21

5.3 Nieuwbouwplannen fase 2

Tegelijk met de uitvoering van de versnelling voor de woningbouwplannen in de eerste fase gaan we ook aan de slag met de opzet van de 2^e fase. Daarbij kijken we naar kansrijke projecten vanuit particuliere initiatieven en mogelijkheden in strategische grondverwerving om onze harde plancapaciteit in de periode 2023 tot 2027 op te schroeven.