



# Betaalbaar en duurzaam wonen in vitale kernen

## Programma Wonen Veere 2022-2027

Corsanummer: 22B.10604

Ontwerp door B&W vastgesteld op 4 oktober 2022





## Inhoud

|                                                                             |    |
|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| Voorwoord René de Visser .....                                              | 3  |
| 1 Inleiding .....                                                           | 4  |
| 1.1 Programma Wonen Veere 2022-2027 .....                                   | 4  |
| 1.2 Betrokkenheid van belangrijke stakeholders .....                        | 4  |
| 1.3 De nationale en regionale woonopgave .....                              | 5  |
| 1.4 Leeswijzer .....                                                        | 6  |
| 2 De kracht van wonen in de gemeente Veere .....                            | 8  |
| 3 Doelgroepen van het Veerse woonbeleid .....                               | 9  |
| 3.1 Uitvoeringsprogramma doelgroepen .....                                  | 12 |
| 4 Naar meer betaalbare woningen in Veere .....                              | 13 |
| 4.1 Uitvoeringsprogramma opvoeren en versnellen<br>nieuwbouwproductie ..... | 16 |
| 5 Naar energieneutrale kernen zonder aardgas .....                          | 18 |
| 5.1 Uitvoeringsprogramma energieneutrale kernen zonder aardgas<br>20        |    |
| 6 Vitale leefbare Veerse kernen .....                                       | 21 |
| 6.1 Uitvoeringsprogramma vitale kernen .....                                | 23 |
| 7 Zorg voor elkaar .....                                                    | 24 |
| 7.1 Uitvoeringprogramma zorg voor elkaar .....                              | 24 |



## Voorwoord René de Visser

*"Fijn wonen, wat is dat belangrijk! Je kunt genieten van het huis waar je woont, maar vaak sta je er ook niet eens bij stil. Tot je een woning zoekt, omdat je op jezelf wil gaan wonen, omdat het huis te groot is geworden nu je ouder wordt, omdat je gevlucht bent en nu op een woning wacht. En dan is er niets! De afgelopen jaren heeft het bestuur van de gemeente Veere deze verzuchting erg vaak gehoord. Wanneer worden er meer betaalbare woningen gebouwd? En het bestuur heeft geluisterd! Met het voorliggende Programma Wonen Veere 2022 – 2027 geeft de gemeente Veere de koers voor de komende jaren; woningen bouwen op ambitie voor verschillende doelgroepen en in een goede mix per kern. Een forse opgave; 852 nieuwbouwwoningen in 8 jaar tijd. En dat met onzekerheden op het vlak van bijvoorbeeld stikstofreductie en sterk gestegen bouwkosten. Toch zien we dat Rijk, Provincie en Gemeenten samen optrekken om snel oplossingen in gang te zetten voor de woningnood. De Taskforce Wonen gaat in Veere aan de slag; de eerste woningen in 5 kernen komen in 2023 van de grond. Het programma Wonen begint in de inleiding met een vooruitblik naar 2047 waarin iedereen die graag in Veere wil wonen, dat ook kan doen. Daar gaan we voor!"*





# 1 Inleiding

## 1.1 Programma Wonen Veere 2022-2027

### **Betaalbaar en duurzaam wonen in vitale kernen**

Het is 2047 en de inwoners van de gemeente Veere vieren het vijftigjarig bestaan van hun geliefde gemeente. In de 13 Veerse kernen leven jong en oud met verschillende achtergronden samen.

Het aantal jongeren en gezinnen is toegenomen. Ze wonen in een betaalbare energieneutrale huur- of koopwoning.

Ouderen in Veere wonen in een kleinere nultredenwoning met woonkamer, slaapkamer, keuken en badkamer gelijkvloers. Die zijn de afgelopen jaren nieuw gebouwd, maar er zijn bijvoorbeeld ook boerderijen omgebouwd tot zorgboerderij. Wanneer zij zorg nodig hebben is dat thuis en in de nabije omgeving georganiseerd. Het voorzieningenaanbod in de kernen is goed en divers. Toeristen waarderen de Veerse kernen nog altijd en brengen met veel plezier hun vakanties in Veere door, maar dit gaat niet ten koste van het woongenot van de Veerenaren. Er is een goede balans gevonden.

### **Programma Wonen 2022-2027**

Voor u ligt het Programma Wonen 2022-2027 van de gemeente Veere. Het is een verdiepend en actiegericht programma dat valt onder de Omgevingsvisie 2047. Hierin formuleren we onze ambities, benoemen we de belangrijkste woonvraagstukken die moeten worden opgepakt en stellen we prioriteiten. Maar net zo belangrijk, in het Programma Wonen benoemen we concrete acties en activiteiten die we uitvoeren om te komen tot betaalbaar en duurzaam wonen in vitale kernen. We maken het zo concreet mogelijk.

### **Waarom een Programma Wonen?**

Sinds de wijziging van de Woningwet in 2021 zijn gemeenten verplicht hun volkshuisvestings- en woonbeleid vast te leggen in een woonvisie. Het Programma Wonen Veere 2022-2027 is onze Veerse woonvisie. Een woonvisie heb je als gemeente nodig voor het maken van samenwerkings- en prestatieafspraken met woningcorporaties. Het vormt de basis voor het maken van samenwerkings- en prestatieafspraken met Zeeuwlân en de Stichting Huurdersbelangen Zeeuwlân (SHZ).

Daarnaast willen wij met dit Programma Wonen particuliere en commerciële initiatiefnemers op de woningmarkt kennis laten nemen van onze Veerse ambities. We nodigen hen van harte uit om met ons samen te werken aan de realisatie van onze woonambities.

### **Programma op hoofdlijnen 2022-2026 van het college van B&W**

Het college van B&W heeft in het Programma op hoofdlijnen 2022-2026 *urgentie voor wonen en duurzaamheid* tot de belangrijkste inhoudelijke speerpunten benoemd. De wonen- en duurzaamheidsambities van het college zijn verweven in dit Programma Wonen. Om de uitvoering van het Programma Wonen en realisatie van de Veerse woonambities kracht bij te zetten heeft het college bij aantreden besloten extra mensen en middelen in te zetten. Voor het opvoeren en versnellen van de bouwproductie is de Taskforce Wonen opgericht.

## 1.2 Betrokkenheid van belangrijke stakeholders

### **Ingediende zienswijzen**

We hebben van verschillende mensen, bedrijven en organisaties hun zienswijze op het concept Programma Wonen gekregen. Die hebben we opgenomen in het document 'Zienswijzen', dat als bijlage 2 bij dit Programma Wonen is gevoegd.

### **Inbreng van de Stads- en dorpsraden**

Voor de invulling van het Programma Wonen hebben we veel belangrijke input gekregen van de stads- en dorpsraden. Op 24 januari en 1 september hebben we bijeenkomsten over het Programma Wonen gehouden met bestuursleden van alle raden. De input die we in deze bijeenkomsten hebben gekregen is verwerkt in het Programma Wonen. Daarnaast hebben we van een aantal raden nog schriftelijke inbreng gekregen. Die is opgenomen in het document 'Zienswijzen'.

De betrokkenheid de Stads- en dorpsraden bij het thema wonen is groot. Bij hen staat wonen met stip bovenaan de agenda. De belangrijkste boodschap van de raden is dat er in Veere meer betaalbare woningen moeten komen. Daarnaast bestaan bij de raden grote bezorgdheid over de druk van het toerisme op de leefbaarheid en het woonklimaat in de kernen. Zij verwachten van de gemeente verscherpte aandacht voor dit probleem.

Het pleidooi voor meer betaalbare woningen hebben we in dit Programma Wonen vertaald naar een ambitieus nieuwbouwprogramma voor betaalbare woningen. De zorgen over de druk van het toerisme hebben we vertaald in aanscherping van het beleid om tweede-woningbezit en illegale of ongewenste toeristische verhuur van woningen tegen te gaan.

In de kennismakingsronde van het nieuwe college langs alle stads- en dorpsraden in april heeft het thema wonen volop aandacht gekregen. Ook de uitkomsten hiervan hebben een plek gekregen in dit Programma Wonen.

### **Platform Wonen Zorg Welzijn Veere**

De gemeente Veere vormt samen met de zorginstellingen Zorgstroom en SVRZ, de Stichting Welzijn Veere, Zeeuwlân en de Bibliotheek van Zeeland het Platform Wonen Zorg Welzijn Veere.

Op 22 januari hebben we met vertegenwoordigers van het Platform een gesprek gevoerd over het Programma Wonen. We hebben het Platform gevraagd een Zienswijze in te dienen. Deze is opgenomen in het document 'Zienswijzen'.

### **Lokale makelaars**

Op 26 januari hebben we met vertegenwoordigers van de lokale makelaarskantoren een gesprek gevoerd over het Programma Wonen. We hebben ook de makelaars gevraagd een zienswijze in te dienen. We hebben van een makelaar een zienswijze mogen ontvangen.

## **1.3 De nationale en regionale woonopgave**

### **Het nieuwe volkshuisvestingbeleid van het rijk**

Dit Programma Wonen is tot stand gekomen onder heel bijzondere omstandigheden. Landelijk is er een groot tekort aan vooral betaalbare woningen. Mensen met een laag of middeninkomen die een betaalbare woning zoeken komen nauwelijks aan de bak. Er zijn te weinig sociale huurwoningen voor al diegenen die voor goede en betaalbare huisvesting daarop zijn aangewezen. Er zijn veel extra sociale huurwoningen nodig voor statushouders, Oekraïense vluchtelingen, jonge starters met een laag inkomen, mensen die vanwege extramuralisering van de zorg zelfstandig moeten gaan wonen, et cetera.

Door de fors gestegen huizenprijzen is een koopwoning voor heel veel mensen niet meer bereikbaar. Dit geldt in het bijzonder voor jonge koopstarters. Er zijn dus ook te weinig betaalbare koopwoningen.

Minister Hugo de Jonge van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) pakt weer de nationale regie om te zorgen dat dit grote tekort aan betaalbare woningen zo goed en zo snel mogelijk wordt opgelost. In de Nationale Woon- en Bouwagenda (NWBA) en het programma Woningbouw zet hij in op de bouw van 900.000 nieuwe woningen tot 2030, waarvan 2/3 betaalbaar. Om tot een betere verdeling te komen wil

hij dat gemeenten ernaar streven dat op termijn zo'n 30% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Hij wil dat provincies en regio's daaraan meewerken. Op dit moment is de provincie Zeeland (ook namens Veere en onze Walcherse buurgemeenten) in gesprek met het ministerie van VRO over het Zeeuwse aandeel in de NWBA en een Zeeuwse "Woondeal".

Het Rijk verwacht dat de gemeente Veere haar bijdrage levert aan realisatie van de doelstellingen van het NWBA. Dit pakken wij in Veere graag op, want het toevoegen van betaalbare nieuwbouwwoningen in Veere is ook voor onze (toekomstige) inwoners en versterking van de vitaliteit van de kernen erg belangrijk.

Oplossen van het woningtekort gaat echter niet alleen over het bouwen van nieuwe woningen. Daarom wil de minister dat alle gemeenten ook een woonzorgvisie en een huisvestings- of urgentieverordening opstellen. In een Woonzorgvisie wordt vastgesteld wat er nodig is aan zorg en ondersteuning bij het wonen. In een huisvestings- of urgentieverordening wordt geregeld hoe bepaalde aandachtsgroepen met voorrang een woning kunnen krijgen.

Wat in dit verband niet onbesproken mag blijven is de actuele opvangcrisis. Om een einde te maken aan de mensonterende situatie bij het aanmeldcentrum in Ter Apel is het onder meer van belang dat statushouders op korte termijn definitieve huisvesting kan worden geboden. Daarom heeft het rijk recentelijk de taakstelling huisvesting statushouders voor alle gemeenten ongeveer verdubbeld. Deze verhoging van de taakstelling geldt niet alleen voor komend jaar, maar ook voor de jaren daarna.

#### **De Walcherse regionale samenwerking**

De gemeente Veere vormt samen met haar buurgemeenten Middelburg en Vlissingen de 'woonregio' Walcheren. We werken actief en intensief

samen aan een goede afstemming van het woonbeleid. De woningbouwprogrammering staat daarin centraal. Grote vraagstukken als de huisvesting van statushouders, Oekraïense vluchtelingen en arbeidsmigranten pakken we samen op.

Concreet werken we met Middelburg en Vlissingen aan vernieuwing van de Walcherse Woningmarktafspraken. De Walcherse woningcorporaties worden hierbij betrokken.

Het gaat erom de Walcherse Woningmarktafspraken fundamenteel aan te passen aan de nieuwe werkelijkheid en primair te richten op het opvoeren en versnellen van de productie van betaalbare woningen op Walcheren. De Walcherse woningcorporaties worden hierbij betrokken. We verwachten dat we de vernieuwing van de Walcherse Woningmarktafspraken dit najaar gaan afronden.

#### **1.4 Leeswijzer**

De komende jaren geven we prioriteit aan realisatie van de volgende ambities:

**Ambitie 1:** Opvoeren en versnellen van de nieuwbouwproductie van betaalbare woningen

**Ambitie 2:** Versnelling van de energietransitie in de bestaande woningvoorraad

**Ambitie 3:** Versterking van de vitaliteit en leefbaarheid van de stads- en dorpskernen

**Ambitie 4:** Organiseren van wonen met zorg

Hoe we de betaalbare woningbouwproductie gaan opvoeren en versnellen wordt verder uitgewerkt in hoofdstuk 4, [Naar meer betaalbare woningen in Veere](#). Versnelling van de energietransitie in de bestaande woningvoorraad wordt behandeld in hoofdstuk 5, [Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.](#) **Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.** Hoe we de vitaliteit en leefbaarheid van de stads- en dorpskernen willen gaan

versterken wordt beschreven in hoofdstuk 6, [Vitale leefbare Veerse kernen](#).

Het organiseren van wonen met zorg komt aan de orde in hoofdstuk 7, [Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.](#)

Bij het Programma Wonen is een tweetal bijlagen gevoegd:

- Bijlage 1: Nieuwbouwprogrammering Veere 2023-2030  
In dit document wordt de Veerse bouwopgave nader uitgewerkt.
- Bijlage 2: Het document 'Zienswijzen'  
Hierin zijn de ingestuurde zienswijzen van belangrijke stakeholders en Veerse inwoners opgenomen

## 2 De kracht van wonen in de gemeente Veere

De 13 stads- en dorpskernen die samen de gemeente Veere vormen zijn verschillend. Ze hebben elk hun eigen karakteristieken en kwaliteiten. We hebben rustige groen gelegen dorpen. Deze liggen met name in het agrarische achterland. Daarnaast hebben we plaatsen gelegen aan of nabij het water, het Veerse Meer, de Noordzee of de Westerschelde. In Veere kun je landelijk of dorps wonen. Er staan naar verhouding veel vrijstaande woningen met een ruime tuin in een groene omgeving. Dit is een mooie aanvulling op de meer stedelijke woonmilieus van Vlissingen en Middelburg.

Voor veel Veerse inwoners geldt dat zij al generaties lang een band met hun dorp- of stadskern hebben. Ze zijn er geboren en getogen. Hebben er familie en vrienden in de nabije omgeving wonen. En nemen deel aan het sociale leven.

### Wat maakt wonen in Veere zo prettig?

Deze vraag hebben we voorgelegd aan de bestuurders van de stads- en dorpsraden in de bijeenkomst van 1 september. Dit is een greep uit hun antwoorden:

*"We kunnen hier ruim wonen, niet op elkaar gepakt".*

*"Rustig wonen, maar toch dicht bij voorzieningen."*

*"Groen en dichtbij zee!"*

*"Het is gezellig wonen, sociale contacten in de buurt."*

*"Wonen en werken kan ik mooi combineren in het dorp waar ik woon."*

*"Hechte gemeenschap waar naar elkaar*

*"Mooie oude kern met prachtige woningen en andere gebouwen."*

*"Bos, duinen en schone stranden in de nabije omgeving."*

*"We hebben een actieve middenstand in de kern."*

*"In Veere vind je de mooiste badplaatsen van Nederland!"*

### Wat zijn de zorgpunten om prettig in de kernen te wonen?

Natuurlijk zijn er niet alleen maar mooie kanten aan het wonen in Veere. Er zijn ook zorgpunten en uitdagingen. Punten van zorg die hierover zijn aangedragen zijn onder meer het toenemend aantal woningen die door mensen (van buiten) als een tweede woning worden gekocht, het wegtrekken van jongeren uit de kernen omdat er geen betaalbare woningen beschikbaar zijn. Maar ook de zorg over de energierekening en het verduurzamen van de bestaande woningen. Ze geven duidelijk aan dat ze vooral in de kustkernen nog onvoldoende resultaat zien van de aanpak van tweede-woningbezit en illegale toeristische verhuur. Ze maken zich zorgen over de negatieve impact ervan op de leefbaarheid van de kernen. Ze zijn ook beducht voor de ontwrichtende gevolgen voor de Veerse samenleving als het tweede-woningbezit en toeristische verhuur van woningen nog verder toeneemt. Dan gaat het vooral over afkalving van het draagvlak voor belangrijke voorzieningen als basisscholen, sportverenigingen en zorgvoorzieningen. Ze verwachten van de gemeente dat nog zwaarder wordt ingezet op het tegengaan ervan.



### 3 Doelgroepen van het Veerse woonbeleid

#### Doelgroepen van het Veerse woonbeleid

Met dit Programma Wonen werken we aan aantrekkelijk, betaalbaar en duurzaam wonen in een vitale gemeente Veere voor alle huidige en toekomstige Veerse inwoners. De komende jaren gaan we vooral betaalbare woningen bouwen, want die komen we tekort. De nieuwbouwprogrammering tot 2030 (zie bijlage 1) is primair gericht op de volgende focusdoelgroepen:

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

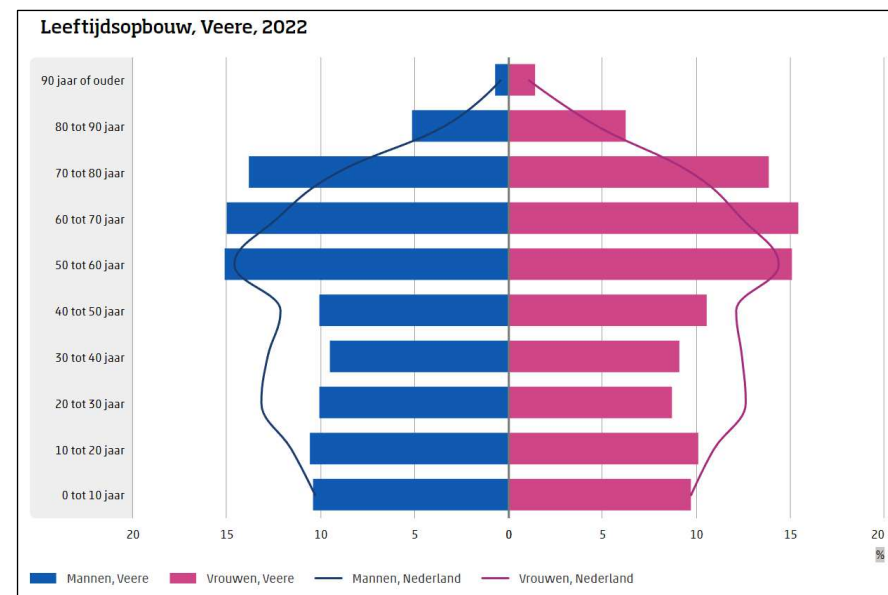
#### Jongeren en jonge gezinnen

Voor de toekomst van Veere is het belangrijk dat ook de jongeren en jonge gezinnen een betaalbare woning in de kernen kunnen krijgen. Zonder hen vergrijzen de kernen nog sneller en neemt het draagvlak voor voorzieningen af. Daarnaast staan Veerse werkgevers te springen om arbeidskrachten. Maar zonder goede woonruimte blijven jongeren niet en/of komen zij niet in Veere wonen. Het aanbod van betaalbare woningen voor jongeren en jonge gezinnen, zowel in de (sociale) huur- als in de koopsector, is erg mager. Door de krapte op de woningmarkt zijn de woningprijzen de afgelopen 5 jaar enorm gestegen. De gemiddelde verkoopprijs van een woning in de gemeente Veere is € 373.000 (CBS februari 2022). Dit is voor een starter op de koopmarkt niet te betalen. Daarom zetten we in op toevoegen van betaalbare nieuwbouwwoningen voor jongeren en jonge gezinnen.

#### Oudere ouderen

Een groot en groeiend aandeel van de Veerse inwoners bestaat uit oudere ouderen. Globaal doelen we hier op 70-plussers, een groep mensen die vaak te maken heeft met fysieke en mentale beperkingen. Dat maakt het steeds lastiger om geheel zelfstandig te wonen.

#### Leeftijdsopbouw bevolking gemeente Veere



Bron: CBS

De oudere ouderen in Veere wonen vaak, doorgaans alleen of met z'n tweeën, nog in de woning waarin ze al jaren wonen en kinderen hebben grootgebracht. Dat is prettig, want ze wonen in de vertrouwde omgeving waar ze meestal niet graag uit vertrekken. 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 keuken, badkamer en slaapkamer op één verdieping zonder trappen, we noemen dat een 'nultredenwoning'. Geen drempels en genoeg bewegingsruimte voor een rollator of rolstoel. Dit zijn de belangrijke vereisten waaraan woningen voor onze oudere Veerse inwoners zouden moeten voldoen. Gezien de omvang van deze doelgroep hebben we in Veere niet genoeg van deze woningen. Daarom worden voor hen de komende jaren nultredenwoningen gebouwd. Als ouderen vervolgens doorstromen naar deze woningen, maken zij woningen vrij voor de focusdoelgroep jongere gezinnen.

### **'Empty nesters'**

In Veere wonen ook relatief veel 'jongere' ouderen. Zie de groep 50- tot 60-jarigen in de grafiek bevolkingsopbouw. Ook deze groep is in Veere verhoudingsgewijs veel groter dan in veel andere gemeenten. Zij wonen vaak in een koopwoning, vrijstaand of tweekapper met een riante tuin. Maar wanneer de kinderen zijn uitgevlogen hebben zij deze ruimte niet altijd meer nodig. Hun woningbehoefte verandert.

Hoewel deze doelgroep op zichzelf geen focusdoelgroep is voor de nieuwbouwprogrammering, kunnen zij wel een belangrijke rol spelen in bij het gang brengen van de gewenste doorstroming om jonge(re) gezinnen huisvestingsmogelijkheden te bieden. Door het net als bij de oudere ouderen toevoegen van woningen die aansluiten op hun woonwensen stimuleren we de doorstroming. De nieuwbouwcategorie 'betaalbare koop' lijkt heel geschikt voor Empty Nesters. De woningen die zij achterlaten komen beschikbaar voor jonge gezinnen.

### **Statushouders**

Oorlogen over de hele wereld zorgen ervoor dat mensen een veilig thuis zoeken in een ander land. Deze vluchtelingenstromen bereiken ook

Nederland. daarnaast hebben we in Nederland ook te dealen met grote aantallen vluchtelingen uit andere landen.

Om een einde te maken aan de mensonterende situatie bij het aanmeldcentrum in Ter Apel heeft het rijk recentelijk aangekondigd de taakstelling huisvesting statushouders (ook wel vergunninghouders genoemd) voor alle gemeenten ongeveer te gaan verdubbelen. Deze verhoging van de taakstelling zal niet alleen voor komend jaar gaan gelden, maar ook voor de jaren daarna. Voor Veere zou dat concreet een verhoging betekenen van ongeveer 40 naar 80 per jaar. Hoe hoog de taakstelling precies zal zijn weten we pas als het COA de taakstelling voor het eerste half jaar van 2023 bekend maakt. Naar verwachting gebeurt dat in

We moeten de komende jaren dus meer statushouders gaan huisvesten in onze gemeente. Daarom houden we in de nieuwprogrammering rekening met de structureel hogere taakstelling. Dat hebben we verwerkt in het doelgroepenscenario van de nieuwbouwprogrammering (zie bijlage 1). Nieuwbouw in verband met de taakstelling huisvesting statushouders betreft in het algemeen al dan niet tijdelijke woningen in de sociale huur.

De huisvesting van statushouders wordt nu hoofdzakelijk opgepakt door woningcorporatie Zeeuwsland. Zij zorgen voor toewijzing van vrijkomende woningen aan de statushouders die de gemeente via het Centraal Orgaan voor Asielopvang (COA) toegewezen krijgt. Deze spoeling van vrijkomende woningen echter dun, hetgeen blijkt uit het feit dat we in Veere de taakstelling in de afgelopen 10 jaar gemiddeld genomen niet hebben gerealiseerd. Op 1 september 2022 hebben we in Veere een achterstand van 13 te huisvesten statushouders. Dat is ten opzichte van de huidige, nog niet verhoogde taakstelling. Overigens staan wij niet alleen. Alle Zeeuwse gemeenten op één na (Kapelle) hebben momenteel een

achterstand (Bron: COA, Overzicht huisvesting vergunninghouders, peildatum 01-09-2022).

Voor statushouders moeten wij nu en in de toekomst meer huisvestingsmogelijkheden organiseren. Dit kan per huishouden, dat zou prachtig zijn. maar wanneer dat niet lukt kijken wij ook naar grotere percelen/locaties waar met flexwoningen meerdere huishoudens samen kunnen worden opgevangen. Hierin werken we samen met Middelburg en Vlissingen.

In de Regiodeal Asielopvang met buurgemeenten Vlissingen en Middelburg zijn er afspraken gemaakt over de opvang van asielzoekers en statushouders. De grotere centra komen in de steden. Maar dan zal Veere hen ontlasten door bijvoorbeeld de opvang van minderjarige statushouders (deels) voor haar rekening te nemen.

We verwachten dat Veere naast de huisvestingstaakstelling voor statushouders een formele taakstelling krijgt voor de (tijdelijke) opvang van vluchtelingen die nog geen verblijfsstatus hebben.

### **Oekraïense vluchtelingen**

Zeer actueel is ook de toestroom van vluchtelingen uit de Oekraïne. Inmiddels hebben we in de gemeente Veere een behoorlijk aantal Oekraïners opgevangen en gehuisvest. Gezien het verloop van de oorlog in Oekraïne en de grootschalige vernietiging van huizen en essentiële infrastructuur in steden, houden we ernstig rekening met scenario's waarin nog meer Oekraïners in Veere moeten worden gehuisvest. We houden er ook rekening mee dat degenen die hier al zijn, voor een groot deel niet binnen afzienbare tijd zullen of kunnen terugkeren naar Oekraïne.

Dit betekent ook dat we ervan uit moeten gaan dat voor Oekraïners die nu worden opgevangen in accommodaties waarin zij maar een half jaar

tot een jaar kunnen verblijven, binnen afzienbare tijd huisvestingsmogelijkheden moeten worden gevonden of gecreëerd waarin zij langere tijd, in principe voor onbepaalde tijd, kunnen wonen.

### **Arbeidsmigranten**

Ook arbeidsmigranten hebben een goede plek nodig om te wonen. Dit kunnen mensen uit het binnen- en buitenland zijn die in het zomerseizoen werk hebben in een van de Veerse horecagelegenheden. Niet alleen voor deze werknemers zelf, maar ook voor onze lokale economie is het belangrijk dat wij voor hun goede, al dan niet tijdelijke, huisvesting kunnen organiseren. In Veere hebben we tot nog toe geen 'gereguleerde' huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten.

### **Bevorderen van de gewenste doorstroming**

Voldoende en passende nieuwe woningen bouwen voor de focusdoelgroepen is belangrijk. We behandelen dat verder in hoofdstuk 4 en wordt nader geconcretiseerd in bijlage 1, Nieuwbouwprogrammering Veere 2023-2030.

Maar wat minstens zo belangrijk is, is dat deze nieuwe woningen straks daadwerkelijk worden bewoond door de focusdoelgroepen en dat bestaande woningen die vrijkomen kunnen worden toegewezen aan de mensen/huishoudens die we zoals in dit hoofdstuk beschreven graag willen huisvesten. We moeten als gemeente regels kunnen stellen over woonruimteverdeling en woonruimteverdeling om dat te bewerkstelligen. Dat wordt geregeld in een wijzigingsvoorstel van de Huisvestingswet 2014 dat op dit moment in behandeling is bij de Tweede Kamer. De gemeente kan straks door middel van huisvestingsvergunningen vaker voorrang geven aan inwoners van Veere en mensen/huishoudens die een maatschappelijke of economische binding hebben met de gemeente. Dat geldt sowieso voor sociale huurwoningen, maar straks ook voor 'sociale koopwoningen'. Het wetsvoorstel regelt dat gemeenten een



huisvestingsvergunning verplicht kunnen stellen voor het in gebruik geven of nemen van sociale koopwoningen, zodat deze woningen daadwerkelijk terechtkomen bij de mensen waarvoor we ze bedoeld hebben, namelijk jonge koopstarters. In de definitie van het wetsvoorstel zijn overigens alle koopwoningen met verkoopprijs onder de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (€ 355.000 in 2022) een sociale koopwoning. Dit betekent dat we meer woningen dan alleen de sociale koop (onder ca. € 250.000) die we met Zeeuwsland realiseren, vergunningsplichtig kunnen maken. Ook kunnen we door middel van vergunningen voorrang gaan geven aan bepaalde beroepsgroepen, zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten.

Om de mogelijkheden van dit wetsvoorstel te kunnen benutten moeten we onze huisvestingsverordening gaan wijzigen. We zijn voornemens om dit uiterlijk 1 juli 2023 te hebben afgerond.

Dit wetsvoorstel helpt ook om het tweedewoningbezit en illegale en/of ongewenste toeristische verhuur te bestrijden. Dat wordt verder behandeld in hoofdstuk 6.

### 3.1 Uitvoeringsprogramma doelgroepen

Op dit moment zijn er in de gemeente Veere te weinig nieuwbouwplannen met voldoende woningen voor reguliere woningzoekenden en de beschreven focusdoelgroepen.

1. We gaan de Veerse Huisvestingsverordening wijzigen, zodanig dat we voorrang kunnen gaan geven aan woningzoekenden met lokale, maatschappelijke en/of economische binding aan de gemeente Veere en aan mensen uit bepaalde beroepsgroepen, zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten met een baan in de gemeente Veere.

2. Met woningcorporatie Zeeuwsland maken we afspraken over de toewijzing van sociale huur- en koopwoningen aan onze focusdoelgroepen. We spreken dus niet alleen af hoeveel woningen ze bouwen, maar ook aan wie deze woningen worden toegewezen.
3. De gemeente Veere zet de bestaande starterslening met SVn voort om de aankoop van een eerste woning te ondersteunen.
4. Domburgse zomerwoningen kunnen een prima (tijdelijke) oplossingen zijn voor de woningnood onder jongeren, studenten en tijdelijke werknemers. Daarom komt er een vergunning die permanente verhuur van Domburgse zomerwoningen mogelijk maakt.
5. We stimuleren oudere ouderen en empty nesters een verhuisbeweging te maken naar een passende nultredenwoning. Dit doen we door:
  - a. plannen voor nieuwbouwwoningen voor oudere ouderen en empty nesters we met hen samen te maken. Alleen door samenwerking maken we de woningen die zij wensen. Dit vergroot de kans op doorstroming in de verhuisketen.
  - b. Samen met Veerse makelaars en hypotheekadviseurs zorgen we voor een aantrekkelijke klantreis naar een nieuwe passende woning.
6. We dagen partijen uit met innovatieve woonconcepten voor ouderen te komen die helpen de druk op de zorg te verlichten. Voor woninginnovaties (aanpassingen of nieuwbouw) gericht op de dementerende doelgroep gaan wij een pilotproject doen.

## 4 Naar meer betaalbare woningen in Veere

Het versnellen en opvoeren van de productie van betaalbare woningen, zowel door nieuwbouw van permanente en tijdelijke woningen als door transformatie van niet-woningen, krijgt de komende jaren zeer hoge prioriteit. We zetten in op het toevoegen van betaalbare woningen die we nu tekortkomen voor reguliere woningzoekenden en onze focusdoelgroepen: jongeren/starters, ouderen, statushouders en Oekraïense vluchtelingen. Door het toevoegen van nultredenwoningen voor ouderen brengen we de doorstroming voor gezinnen op gang.

De druk op de Veerse woningmarkt is hoog. Er zijn meer mensen die een woning willen kopen dan dat er woningen te koop staan en dat drijft prijzen op. Dit komt ook doordat Veere een populaire gemeente is voor een vakantiewoning. Er zijn veel mensen uit binnen- en buitenland die in Veere een tweede woning zoeken en kopen. Door de stijgende prijzen is een groot deel van de bestaande woningvoorraad voor veel mensen onbereikbaar geworden. Vooral jonge koopstarters hebben hier last van.

### Sociale huurwoningen in Veere

Van alle Zeeuwse gemeenten heeft Veere naar verhouding het laagste aantal sociale huurwoningen. Slechts zo'n 10% van onze woningvoorraad is een sociale huurwoning. Dat is te weinig om onze focusdoelgroepen die daarop zijn aangewezen te huisvesten.

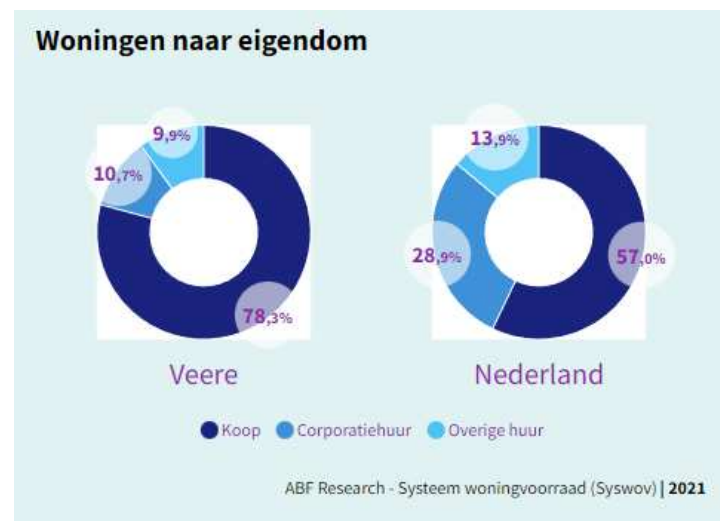
### Eigendomsverdeling 2021 Veere vergeleken met Walcheren en Zeeland

|                  | 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%               |

Bron: CBS Statline

De gemeente Veere is een relatief rijke gemeente. Een woning kopen is het doel en huren wordt door Veerse inwoners gezien als 'geld naar de zee dragen'. Dit verklaart ook het hoge percentage koopwoningen in de gemeente.

### Bestaande woningvoorraad naar eigendom



In de gemeente Veere staan zo'n 11.000 woningen. De meeste woningen in Veere staan er netjes bij. Ze worden onderhouden en met zorg bewoond. Het overgrote merendeel van de bestaande woningvoorraad is eigen bezit, het zijn particuliere koopwoningen. In bijna geen andere Zeeuwse gemeente is het eigenwoningbezit zo hoog als in Veere.

De Nederlandse koopwoningmarkt is oververhit. Er is veel meer vraag naar woningen dan dat er aanbod is. De verkoopprijzen van woningen zijn

daardoor de afgelopen 5 jaar enorm gestegen. Zo ook op Walcheren en in de gemeente Veere. Deze prijsstijging komt ook terug in de WOZ-waarde.

Een paar opvallende relevante kenmerken van de bestaande woningvoorraad in Veere:

- Heel veel koopwoningen: **78%** van de voorraad
- Erg weinig sociale-huurwoningen: **10,4%** van de voorraad
- Hoge gemiddelde WOZ-waarde koopwoningen: **€ 365.367**
- Veel vrijstaande woningen en tweekappers: **63%** van de voorraad

De gemiddelde WOZ-waarde van een Veerse koopwoning is hoog. In juni 2022 is dat nabij de €365.367. Fors hoger dan het landelijke gemiddelde van €314.000 (dit is een schatting, de definitieve landelijke WOZ-cijfers 2022 zijn nog niet bekend).

De meeste Veerse woningen zijn vrijstaande woningen. Hiervan hebben we er bijna 4.000 in de gemeente. Daarop volgt de twee-onder-een-kapwoning. Hier staan er bijna 2.000 van in Veere. Het woningtype dat je in Veere veel minder ziet zijn appartementen.

### Groei van het aantal sociale huur- en koopwoningen

De groep starters die graag een sociale koopwoning (tot € 250.000) willen kopen in hun eigen kern is groot. Zij sparen hard voor hun eerste koopwoning. Met de bouw van sociale koopwoningen wil de gemeente Veere deze eerste stap op de woningmarkt voor hen mogelijk maken.

Daarnaast is er een groep Veerse inwoners voor wie een sociale huurwoning meer geschikt of zelfs de enige optie is. Voor hen is kans op een woning erg klein geworden.

Ook neemt het aantal huishoudens waar wij met elkaar zorg voor moeten dragen toe. Het gaat dan om statushouders, spoedzoekers (mensen die bijvoorbeeld in scheiding liggen) en vluchtelingen. Wij schatten een toename van 50 -60 huishoudens per jaar.

Om aan de beide behoefte, sociale huur- en koopwoningen, te voldoen is een groei van 10% naar ca. 15% sociale huur- en koopwoningen in 2030 ambitieus maar nodig. Het toevoegen van meer sociale huur- en koopwoningen is niet alleen voor de mensen die op deze woningen zijn aangewezen belangrijk, maar ook voor de andere Veerse inwoners en ondernemers omdat:

- Veerse werkgevers zoeken hard naar personeel. Werk kan je nu overal vinden, maar een woning niet. Door sociale huurwoningen toe te voegen trekken we jonge mensen met een economische binding naar Veere. Dit kunnen ook werknemers zijn in de beroepsgroepen die we extra hard nodig hebben. Zoals in de zorg.
- Nieuwe inwoners van buiten Veere hebben we in de Veerse stads- en dorpskernen nodig om voorzieningen zoals een school, huisarts en sportverenigingen ook voor de toekomst te behouden.

### Zeeuwsland, onze partner in sociale huisvesting

Met woningcorporatie Zeeuwsland voegen we in de periode 2023 tot 2030 tussen de 40 en 50 sociale huur- en koopwoningen per jaar toe. Dit is zowel voor Zeeuwsland als de gemeente Veere een ongekend aantal. Niet al deze woningen zullen permanente woningen zijn. Er zit ook een aandeel tijdelijke woningen tussen.

### Betaalbare koop

We onderscheiden 2 prijscategorieën voor betaalbare koop, namelijk:

- Sociale koop, woningen met een vrij op naam prijs van maximaal € 250.000:

Voor de startersdoelgroepen jongeren en jonge gezinnen voegen we vooral grondgebonden woningen toe. Dit zijn rijwoningen met een kleine tuin. Ze zijn tussen 70m<sup>2</sup> en 120 m<sup>2</sup> groot en hebben maximaal 3 slaapkamers.

Deze woningen zullen (deels) naar het concept “Kopen naar wens” worden gebouwd. De financieringslast is door deze constructie lager. En de woningen blijven beschikbaar voor de doelgroepen, ook na een verkoop.

- Betaalbare koop, woningen met een maximale aankoop prijs van € 355.000 vrij op naam (NHG-grens).  
Dit zijn koopwoningen voor een diverse groep Veerse inwoners. Voor gezinnen die willen doorstromen naar de volgende koopwoning, starters met een ruimere beurs of ouderen die hun grotere woning verkopen en kleiner willen gaan wonen in een nultredenwoning.

#### **Nieuwbouw van nultredenwoningen zorgt voor doorstroming**

Woningen die geschikt en aantrekkelijk zijn voor empty nesters en oudere ouderen hebben we nog te weinig in Veere. Ouderen blijven hierdoor in hun bestaande gezinswoning wonen. Deze woningen zijn vaak te groot, beschikken over een ruime tot grote tuin en hebben vaak geen slaap- en badkamer op de begane grond.

Het gevolg is dat ouderen niet comfortabel wonen, maar ook een woning bezet houden die meer geschikt is voor gezinnen.

De komende jaren zullen we in Veere extra nultredenwoningen voor ouderen bijbouwen. Dit zijn nultredenwoningen in de sociale huur en betaalbare koop.

#### **Flexwoningen / tijdelijke woningbouw**

Flexwoningen zijn woningen die ergens tijdelijk staan (meestal een termijn van 10 -15 jaar). Ze kunnen snel worden gebouwd, omdat het vaak prefab woningen zijn. Aan deze woningen is tegenwoordig bijna niet

meer te zien dat het tijdelijke woningen zijn. Ze zijn mooi ontworpen en van een goede kwaliteit. Bovendien komen er steeds meer duurzame en circulaire systemen op de markt. Deze flexwoningen kunnen kamers, studio's of appartementen zijn in een groter woongebouw maar ook 'normale' eengezinswoningen. Wanneer de woningen niet meer nodig zijn, kunnen ze worden verplaatst en hergebruikt. Of ze worden uit elkaar gehaald zodat de materialen voor andere producten kunnen worden gebruikt.

In Veere voegen we de komende jaren meer van deze flexwoningen toe. Dit doen we in samenspraak met de gemeente Vlissingen en Middelburg en de vier woningcorporaties die actief zijn in de Walcherse gemeenten. Naast de nieuwbouw van flexwoningen hebben we in Veere ook de bestaande Domburgse zomerwoningen. Die zouden met een tijdelijke vergunning voor permanente bewoning ook kunnen worden ingezet voor onze focusdoelgroepen.

#### **Nieuwbouwprogramma per kern, bouwen wat we missen en wensen**

Voor de dertien stads- en dorpskernen in Veere maken we per kern een nieuwbouwprogramma. Als startpunt nemen we de woningen die nu al in de kern staan en de woonbehoeften van de inwoners in de kern. Met deze informatie bekijken we welke woningen (huur/koop, prijs, type en kavelgrote) we missen en dus willen bouwen. Dit zullen vooral woningen zijn voor de focusdoelgroepen.

#### **Nieuwbouwlocaties**

Bij de keuze voor nieuwbouwlocaties kijken wij allereerst naar inbreidingsmogelijkheden in de kern. Het kan gaan om sloop / nieuwbouw van oude panden die niet meer voldoen. Een andere optie is het hergebruiken van bestaande panden. Deze worden dan omgebouwd tot woningen. Maar niet alle nieuwbouw kan binnen de bestaande kernen worden gerealiseerd, want daar is domweg te weinig ruimte voor de 852



woningen die we tot 2030 willen gaan bouwen. Voor een deel is uitbreiding noodzakelijk. Het bouwen van een nieuwbouwwijk aan de rand van een kern is soms een betere optie omdat er meer woningen kunnen worden gebouwd, de procedures sneller kunnen worden doorlopen of de bouw goedkoper is dan op ingewikkelde inbreidingslocaties.

#### 4.1 Uitvoeringsprogramma opvoeren en versnellen nieuwbouwproductie

1. Het Veerse bouwprogramma: in de periode 2022 tot en met 2030 worden in het basisscenario ruim 850 woningen aan de voorraad toegevoegd (zie bijlage 1 Nieuwbouwprogrammering):
  - a. ca. 470 sociale huur en sociale koop tot € 250.000
  - b. ca. 300 betaalbare koop vanaf €250.000 tot € 355.000<sup>1</sup>
  - c. ca. 80 duurdere koop vanaf € 355.000 en hoger

We monitoren de voortgang van het nieuwbouwprogramma actief. Waar nodig passen we onderweg naar 2030 het programma en de aantallen aan.
2. We maken een nieuwbouwprogrammering per kern:
  - a. Bestaande nieuwbouwplannen nemen we onder de loep. Wanneer er te weinig woningen voor de focusdoelgroepen zijn opgenomen passen we de plannen aan.
  - b. Nieuwbouwplannen die bijdragen aan realisatie van de Veerse bouwopgave als beschreven in dit Programma Wonen krijgen voorrang en prioriteit. Ontwikkelingsnelheid van plannen is gezien de urgentie van de bouwopgave een belangrijk toetsingscriterium.

- c. Principeverzoeken van Veerse inwoners die aansluiten op en invulling geven aan de Veerse bouwopgave krijgen voorrang bij de verwerking van aanvragen en verlening van vergunningen.
3. Er is een Taskforce Wonen. Dit compacte projectteam van ambtenaren heeft de opdracht om de nieuwbouwproductie te gaan opvoeren en versnellen. Zij gaan aan de slag met:
  - a. ontwikkeling van de benodigde nieuwbouw- en herstructureringslocaties voor de Veerse bouwopgave.
  - b. de ontwikkeling van de fase 1, dit zijn 5 nieuwbouwlocaties. Zie bijlage 1.
4. We ontwikkelen een toetsingskader voor nieuwbouwplannen zodat:
  - a. initiatiefnemers snel weten welke ondersteuning zij van de gemeente Veere kunnen verwachten en op welke termijn.
  - b. de beperkte ambtelijke capaciteit maximaal kan worden ingezet voor de nieuwbouwprojecten die bijdragen aan realisatie van de Veerse bouwopgave en onze woonambities.
5. Bij de bouw van nieuwe sociale koopwoningen voor jonge koopstarters tot een vrij op naamprijs van €250.000 hanteren we het concept “Kopen naar wens”. Betaalbare woningen kunnen zo niet op korte termijn worden doorverkocht.
6. We onderzoeken de optie om jongeren /starters zelf hun starterswoning (deels) te laten bouwen. Met de inzet van hun eigen bouwskills en die van hun netwerk beperken we de bouwkosten.

---

<sup>1</sup> NHG-grens 2022, die wordt jaarlijks door het rijk gewijzigd

7. We onderzoeken de mogelijke invoering van erfpacht. De raad ontvangt hierover een advies.
8. Bij de nieuwbouw van nultreden koopwoningen worden de oudere inwoners uit de kern actief betrokken. Wij gaan ervan uit dat ontwikkelende partijen hun woonwensen serieus nemen en verwerken in hun woonconcept.
9. Voor de bouw van ouderen woningen gaan we actief opzoek naar innovatieve producten, concepten en partijen die kunnen bijdragen aan het terugdringen van de zorgbehoefte.
10. We nemen flexwoningen mee in de nieuwbouwprogrammering van Veere. Deze tijdelijke woningen kunnen sneller voorzien in de woningbehoefte van de focusdoelgroepen. We bieden ruimte voor de ontwikkeling van snel te bouwen tijdelijke woonconcepten/flexwoningen:
  - a. Een aantal locaties/percelen in de gemeente Veere zullen we met een Aanwijfsbesluit bestempelen als flexwonenpercelen. 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 met de gemeenten Vlissingen en Middelburg.
11. We faciliteren transformatieprojecten die zorgen voor mooie woningen voor onze focusdoelgroepen. Bijvoorbeeld het verbouwen van (grote) oude boerderijen naar woningen of het ombouwen van een kantoorpand naar een woonvorm voor tijdelijke werknemers. We helpen initiatiefnemers bij:
  - a. bij het uitzoeken en aanvragen van subsidiemogelijkheden.
  - b. het vlot doorlopen van ruimtelijke procedures en vergunningstrajecten.

## 5 Naar energieneutrale kernen zonder aardgas

De enorme stijging van de energieprijzen, voor een groot deel maar niet alleen veroorzaakt door de oorlog in Oekraïne, heeft het besef doen toenemen dat we met de bestaande woningvoorraad zo snel mogelijk naar een energieneutrale en aardgasloze energievoorziening 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 klimaatdoelstellingen te halen, maar vooral ook om ervoor te zorgen dat de inwoners van Veere ook op de langere termijn kunnen vertrouwen op een betaalbare energierekening.

### Energietransitiedoelstellingen voor de Veerse woningvoorraad

In Zeeland is er een Regionale Energie Strategie (RES) opgesteld waarin de doelstellingen uit de klimaatwet zijn verwerkt. De RES is vertaald in de Veerse 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 Veerse woningen, lees huishoudens, tot ver na 2030 afhankelijk blijft van aardgas en een gasrekening moet betalen. Tegen de achtergrond van de huidige energiecrisis en de zorgen die mensen hebben over de hoge gasrekening, is dat geen wenkend en vertrouwenwekkend perspectief.

Op dit moment wordt een wijzigingsvoorstel van de Klimaatwet door de Tweede Kamer behandeld dat de klimaatdoelen verder aanscherpt. Deze doelstellingen zijn:

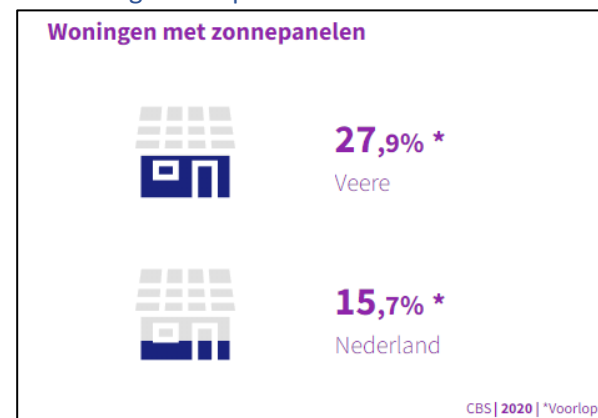
1. Netto nul emissies: geen CO<sub>2</sub>-uitstoot meer in 2050
2. 55% reductie van de CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030
3. Volledig CO<sub>2</sub>-neutrale elektriciteitsproductie in 2050

Deze aangescherpte doelstellingen zijn straks ook van toepassing op de Veerse woningvoorraad. Concreet vertaald betekent dit dat tussen nu en 2030 vaart moet worden gemaakt met de toepassing van energiebesparende maatregelen (goed isoleren, maar ook toepassing van energiezuinige installaties en apparaten) en met het vergroten van de hernieuwbare energieproductie. Bij woningen gaat dit laatste vooral over de toepassing van zon-PV-systemen. Zeker in Veere is dat, bij gebrek aan duurzame warmteopties, de meest kansrijke oplossing die ook direct leidt tot een lagere energierekening voor de bewoner. Belangrijk is ook dat de uiteindelijke stap naar aardgasvrij eerder en gemakkelijker kan worden gemaakt.

### Stand van zaken Veerse woningvoorraad

Waar de Veerse woningvoorraad zich nu bevindt ten opzichte van deze doelstellingen is moeilijk vast te stellen, omdat we te weinig inzicht hebben in het werkelijke energieverbruik van huishoudens en de werkelijke productie van de zonne-energiesystemen die nu al op de woningen liggen.

Afbeelding: Zonnepanelen in Veere 2020



Zo laat de afbeelding zien dat in 2020 zo'n 28% van alle woningen voorzien was van een Zon-PV-systeem, maar onbekend is hoeveel kWh elektriciteit deze systemen produceren. Kortom, geen inzicht in waar we staan ten opzichte van de energieneutraliteitsdoelstelling en geen inzicht in de elektriciteitsrekening van de inwoners. Daarom gaan we onderzoeken hoe we als gemeente het energieverbruik en de energieproductie kunnen gaan meten en monitoren om voortdurend goed inzicht te hebben in welke mate en in welk tempo de energietransitiedoelstellingen worden gerealiseerd.

### **Naar energieneutrale kernen zonder aardgas**

We willen naar een wijkgerichte aanpak van de energietransitie. De stads- en dorpskernen zijn onze wijken. We willen voor elke kern komen tot kernspecifieke aanpakken en transitiepaden. Dat doen we uiteraard in samenspraak met de stads- en dorpsraden, verschillende initiatiefnemers, Zeeuwsland en andere woningverhuurders.

In de aanpak per kern hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Iedereen kan meedoen:  
we streven naar haalbare en betaalbare oplossingen voor alle inwoners. Daar kunnen we provinciaal en lokaal aan bijdragen door uit te gaan van de laagste maatschappelijke kosten.
- We gaan voor een eerlijke en sociale 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 energiearmoede 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 en deelname aan de energietransitie.

- We zetten beweging in gang:  
Om ervoor te zorgen dat we in beweging komen, hebben we aandacht voor *quick wins*. Snelle resultaten geven energie, motiveren en vergroten daarmee het draagvlak.

### **woningeigenaar is verantwoordelijk, gemeente helpt en faciliteert**

Veel Veerse inwoners hebben een koopwoning. Deze huizenbezitters woningeigenaren zijn in beginsel zelf verantwoordelijk voor het onderhoud en de verduurzaming van hun woning. De gemeente Veere 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.

### **Verduurzaming woningvoorraad Zeeuwsland**

Zeeuwsland is in vergelijking met veel andere woningcorporaties redelijk ver met de verduurzaming en energietransitie van haar woningen. Momenteel hebben de woningen van Zeeuwsland *gemiddeld* een energielabel B.

Zeeuwsland hanteert voor de verduurzaming/energietransitie van haar woningen de volgende ambities/doelstellingen:

- a. Uiteindelijk doel is om in 2050 de woningvoorraad CO<sub>2</sub>- en grondstoffenneutraal te hebben
- b. Uiterlijk in 2036 voldoen alle woningen aan het Standaard-niveau (de nieuwe isolatienorm van het rijk).
- c. Uiterlijk in 2026 zijn alle E-, F- en G-label woningen uitgefaseerd, dat wil zeggen opgewaardeerd naar een groen energielabel.

Het uiteindelijke doel van Zeeuwsland sluit naadloos aan op dat van de VTW. De ambitie/doelstelling ad c. wordt in 2036 gerealiseerd. Dat is 14 jaar eerder dan momenteel landelijk is voorgeschreven (2050). Ook met uitfasering van E-, F- en G-labels loopt Zeeuwsland een aantal jaar voor op de wettelijk voorgeschreven termijn. We mogen als gemeente dus niet ontevreden zijn met deze ambities. Wij zouden wel graag samen met Zeeuwsland kwantitatieve ambities willen formuleren ten aanzien van de uitrol van zon PV systemen en over wanneer hoeveel woningen daadwerkelijk van het aardgas afgaan. Dit vanwege de urgentie om de energietransitie vanwege de hoge gasprijzen te gaan versnellen.

### 5.1 Uitvoeringsprogramma energieneutrale kernen zonder aardgas

1. 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.
2. De gemeente Veere helpt inwoners van de kernen bij de energietransitie door:
  - a. Het ondersteunen van burgerinitiatieven zoals werkgroep duurzaam Serooskerke;
  - b. invulling te geven aan het Nationaal Isolatieprogramma.
  - c. ondersteunen en faciliteren van postcoderoosprojecten. Deze worden nu al uitgevoerd in Veere, Serooskerke en Oostkapelle. Mogelijk wordt dit uitgebreid.
  - d. Lokale ambassadeurs faciliteren bij hun missie hun kern te verduurzamen
  - e. Het uitzetten van een prijsvraag bij de kernen voor de 'Opzoomerstraat' maar dan op energieniveau en vergroening.
3. De gemeente Veere helpt woningeigenaren bij de verduurzaming van hun woning door:
  - a. Hen actief te wijzen op de diverse subsidiemogelijkheden en leningen;
  - b. Het [duurzaambouwloket.nl](https://duurzaambouwloket.nl) waar Veerse inwoners terecht kunnen met al hun vragen over het verduurzamen van hun woning;
4. In met woningcorporatie Zeeuwsland 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.



## 6 Vitale leefbare Veerse kernen

Vitale kernen, dat zijn sterke dorpen. Levendige kernen, waar het prettig wonen is. Mensen wonen er op een manier die bij hen past. Er is een sociale verbondenheid. In een vitaal dorp zijn essentiële voorzieningen als (sport)verenigingen, een dorpshuis, winkels voor dagelijkse boodschappen, zorgvoorzieningen en een (basis)school in een goede kwaliteit aanwezig. Om de vitaliteit te versterken gaan we alles doen wat nodig is om het draagvlak voor deze voorzieningen in alle 13 afzonderlijke stads- en dorpskernen te behouden. Waar nodig worden deze voorzieningen uitgebreid.

De druk van het toerisme op de leefbaarheid en het woonklimaat van de kernen gaan we zoveel als mogelijk wegnemen. We scherpen het beleid aan om tweede-woningbezit en illegale of ongewenste toeristische verhuur van woningen tegen te gaan.

### Voorzieningen

De afgelopen periode is de gemeente Veere gestart met verschillende renovatie- en nieuwbouwprojecten ter verbetering van de maatschappelijke voorzieningen in de kernen. Het gaat dan om voorzieningen als schoolgebouwen, dorpshuizen, zwembaden en gymzalen. Dit zijn grote projecten die veel geld kosten. De gemeente Veere werkt daarom in 2 fases aan de verbeteringen. In de eerste fase zijn de kernen Oostkapelle, Aagtekerke, Westkapelle en Serooskerke aan de beurt. Daarna volgen de anderen.

### Behouden jongeren en aantrekken nieuwe inwoners in de kernen

Door vergrijzing en het toenemend aantal 2e woningbezitters, komt het voorbestaan van belangrijke voorzieningen in het geding. In een aantal kernen zijn er simpelweg te weinig inwoners om bijvoorbeeld een basisschool op een gezonde manier (sociaal, didactisch en financieel) te laten draaien. Ouderen en mensen met een vakantiewoning maken namelijk geen gebruik van een basisschool.

Om de terugloop van belangrijke voorzieningen een halt toe te roepen zullen we de komende jaren veel betaalbare woningen moeten toevoegen. Deze woningen zijn allereerst belangrijk om jongeren goede woonruimte in hun eigen dorp te kunnen bieden. De noodzaak om buiten het dorp te gaan wonen neemt hierdoor af. Maar dit is niet genoeg. We voegen ook betaalbare woningen toe voor nieuwe dorpsbewoners, mensen die werken in de regio. Hiermee zorgen we voor meer draagvlak voor voorzieningen in onze kernen. Daarnaast kunnen deze nieuwe inwoners met een baan in de regio bijdragen aan het oplossen van het tekort aan werknemers in de zorg, het toerisme en in andere Veerse economieën.

### Tweede woningen, zoeken naar een balans

Toerisme brengt veel goeds in Veere. Veel Veerse inwoners halen hun inkomen uit het toerisme. Daarnaast zorgen vakantiegangers voor levendigheid en energie in de kernen. Zonder hen zouden er veel minder restaurants en winkels in de kernen zijn. Hier profiteert iedereen van.

De keerzijde van de populariteit van onze mooie Veerse dorpen is dat steeds meer mensen een tweede woning in de kernen kopen. Dit zorgt voor hoge woningprijzen en een tekort aan betaalbare woningen voor Veerse inwoners. Daarnaast nemen deze tweede woningbezitters niet op een volwaardige manier deel aan het dorpsleven, zij maken bijvoorbeeld geen of minder gebruik van voorzieningen zoals (sport)verenigingen, de huisartsenpraktijk of de basisschool.

Een tweede woning is een woning die door eigenaren worden gebruikt voor gedeeltelijke bewoning, bijvoorbeeld bij vakanties. Deze woningen hebben een woonbestemming en geen recreatieve bestemming. Commerciële recreatieve verhuur is niet toegestaan.

Met de juridische middelen die wij als gemeente hebben is het een illusie dat we bestaande tweede woningen op een schaal van betekenis terug kunnen halen voor normale bewoning. Deze woningen maken weer kans op normale bewoning wanneer ze door de huidige eigenaren worden verkocht.

Om de balans tussen het aantal tweede woningen en normaal gebruikte woningen te verbeteren gaan we - naast het bouwen van nieuwe betaalbare woningen - de uitbreiding van het aantal nieuwe tweede woningen zoveel als mogelijk beperken. Dit doen wij door onze gereedschapskist aan (juridische) instrumenten uit te breiden. Denk daarbij aan de Huisvestingsverordening.

#### **Stoppen van illegale toeristische verhuur**

Meerdere keren per week andere burens is geen feest. Het tast het woongenot van de Veerse inwoners behoorlijk aan wanneer tweede woningen in normale woonwijken toeristisch worden verhuurd. Het commercieel verhuren van deze huizen is in heel veel gevallen niet toegestaan. Extra inzet op handhaving is nodig om deze illegale verhuur tegen te gaan. Naast de extra inzet op handhaving zullen we ook communicatiemiddelen inzetten om de illegale recreatieve verhuur af te schrikken.

#### **Domburgse zomerwoning**

Een Domburgs zomerhuisje in je tuin levert in het toeristenseizoen een mooi (extra) inkomen op. Dat is prettig. De extra huisjes in Veere kunnen ook een kans zijn om jongeren voor een langere tijd een thuis te bieden. Of een (mantelzorg)woning voor ouderen, wanneer zij met meerdere generaties op een perceel willen wonen.

De gemeente Veere wil deze positieve kanten van de Domburgse zomerwoning versterken, maar blijft ook aandacht houden voor situaties met de zomerwoningen die minder wenselijk zijn.

## 6.1 Uitvoeringsprogramma vitale kernen

1. We renoveren bestaande en bouwen nieuwe maatschappelijke voorzieningen in de kernen. Hiermee verhogen we de kwaliteit van de voorzieningen.
  - a. Fase 1 is in uitvoer. De voorzieningen in de kernen Aagtekerke, Oostkapelle, Westkapelle en Serooskerke worden aangepakt. Hier worden in totaal 5 scholen, 4 sportaccommodaties, 4 dorpshuizen, een zwembad en sportvelden
  - b. Voor de maatschappelijke voorzieningen in de andere Veerse kernen ontwikkelen we een verbeterstrategie, inclusief een financieringsplan.
2. We voegen betaalbare woningen toe voor jongeren en ouderen uit de kernen. Maar ook voor (jonge) gezinnen met een economische binding met de regio. Zie voor specificatie hoofdstuk 4.
3. We gaan zoveel mogelijk tegen dat het aantal tweede woningen in de gemeente Veere verder toeneemt en dringen het bestaande aantal waar kan terug.
  - a. De Huisvestingsverordening van de gemeente Veere wordt herzien. Hierin nemen we regels die het tweede woningbezit tegengaan.
  - b. 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.
  - c. We verduidelijken de communicatie over de regels van tweede woningen via de website [www.veere.nl](http://www.veere.nl) en andere kanalen.
4. Illegale toeristische verhuur gaan we tegen.
  - a. Bij een handhavingsverzoek zullen wij direct optreden.
  - b. Per wijk en per kern zullen we een handhavingsproject opstarten. Hier zal de gemeente Veere zelf proactief onderzoek verrichten en handhaven.
  - c. Er wordt gekeken naar een oplossing (overgangsregeling) voor de 300 woningen die toeristisch worden verhuurd in het werkingsgebied van de huisvestingsverordening.
  - d. We verduidelijken de communicatie over de regels van tweede woningen via de website [www.veere.nl](http://www.veere.nl).
5. De regels voor een Domburgse zomerwoning passen we waar mogelijk aan.
  - a. Waar mogelijk versoepelen we het (tijdelijk) permanent verhuren van een zomerwoning voor specifieke doeleinden zoals: verhuur aan familie.
  - b. We stellen voorwaarden aan de perceelgrote, de afstand tot hoofverblijven van burens en de parkeermogelijkheden van een woning waar een nieuwe Domburgse zomerwoning wordt geplaatst.
  - c. Het melden van een Domburgse zomerwoning wordt op zijn minst gestimuleerd, dan wel verplicht gesteld. De gemeente Veere krijgt zo beter zicht op aantallen en de locaties van de zomerwoningen in de gemeente. Hiervoor zal de gemeente Veere een communicatietraject richting alle adressen starten.

## 7 Zorg voor elkaar

Zorgen voor elkaar, dat is toch logisch? Het zorgen voor je familie, buren en vrienden in je woonomgeving is voor veel Veerse inwoners heel normaal. Dat is prachtig. Maar soms is er ook professionele hulp nodig of moet de woonomgeving worden aangepast op de zorgvraag. De professionele zorgpartners en de gemeente Veere helpen daarbij. Samen dragen we zorg voor onze inwoners. En voor (tijdelijke) ontheemden van buiten.

### **Wonen en zorg voor ouderen**

Het aantal ouderen in de gemeente Veere is aanzienlijk en zal de komende jaren enorm stijgen. De zorgverlening aan hen zal de komende jaren door een oplopend tekort van zorgmedewerkers een stevige uitdaging worden.

Steeds meer mensen worden oud in hun eigen woning. De overheid stuurt hier al jaren op aan. En met mantel- en thuiszorg plus woningaanpassingen komen veel ouderen een heel eind. Ze kunnen op deze manier (redelijk) goed in hun vertrouwde omgeving oud worden. Dit vraagt om een enorme inzet van mantelzorgers en thuiszorgprofessionals. De zorg is voor hen vaak fysiek en mentaal zwaar.

Om de zorg thuis te verbeteren en verlichten moet we duurzaam investeren in het aanpassen van woningen. Door woningen levensloopbestendig te maken, maar ook door de inzet van nieuwe technologie zoals domotica. Zowel de zorg die thuis kan worden ontvangen, als investeringen in woningaanpassingen vallen onder de gemeentelijke WMO-zorg (Wet Maatschappelijke Opvang). De kosten worden door de gemeente betaald.

Wanneer ouderen thuis echt niet meer verzorgd kunnen worden omdat de zorgbehoefte te groot wordt zijn er woon-zorginstellingen met gespecialiseerde zorg. In Veere 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 aandachtsgroepen**

Naast zorg voor ouderen dragen wij met elkaar ook de zorg voor andere groepen zoals mensen met een verstandelijke of lichamelijk beperking. Maar ook kinderen, jongeren of volwassenen met psychische uitdagingen. En dak- en thuislozen. Om voor deze groepen passende huisvesting en zorg te realiseren neemt de gemeente Veere deel aan het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen'. Op Walchers niveau werken de gemeenten hierin samen onder de noemer 'Weer thuis'. Daar worden ook zorgpartijen en corporaties bij betrokken.

### **Zorg voor statushouders en Oekraïners**

Voor de statushouders en Oekraïense vluchtelingen die inmiddels in onze gemeente zijn gehuisvest moet voldoende zorg en hulp kunnen worden geboden. In de eerste plaats gaat het erom ze te begeleiden en ondersteunen bij het wennen aan hun nieuwe woon- en levenssituatie en praktische zaken als het regelen van administratie en financiën. Deze mensen zijn vaak getraumatiseerd of gehandicapt geraakt in de oorlogssituatie die ze zijn ontvlucht. Daarvoor moet ook de benodigde psychosociale en medische zorg worden geboden.

In Veere pakken we dat op samen met de Stichting Welzijn Veere, de lokale zorginstellingen en Zeeuwsland. Deze samenwerking verloopt goed.

### **7.1 Uitvoeringprogramma zorg voor elkaar**

1. In 2023 maken we een woon-zorgvisie met daarin opgenomen een Woonopgavenkaart. Hierin staat de woningbouwopgave op het gebied van wonen met zorg samengevat in een tabel.

2. De gemeente Veere werkt in 2023/2024 aan een verordening die de toewijzing van passende woningen aan zorgdoelgroepen regelt. Vanuit het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' worden hier de verplichte doelgroepen in opgenomen. Veere kan dit uitbreiden met zorgdoelgroepen die voor Veere belangrijk zijn.
3. Veerse inwoners die tijdelijk een mantelzorgwoning op hun perceel willen plaatsen ondersteunen wij door beleid voor mantelzorgwoningen. Hierin nemen we ook de optie voor (tijdelijke) pre-mantelzorgwoningen op.
4. Het aanpassen van bestaande woningen zodat ze geschikt zijn om passende zorg te ontvangen ondersteunen we met de stimuleringsregeling 'Duurzaam en langer thuis'.
5. We onderzoeken met Veerse initiatiefnemers uit het buitengebied wat de woonwensen van meerdere generaties op één erf zijn. We maken een beleidskader wanneer en onder welke voorwaarden dit ruimtelijk en juridisch kan worden ingepast.
6. De gemeente Veere neemt deel aan het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen':
  - a. Met Vlissingen en Middelburg werken we samen richting een convenant 'Weer thuis' met gemeenten, zorgpartijen en corporaties. In de eerste fase is dit een intentie verklarend convenant. Medio begin 2023.
  - b. Een volgende stap is dat het convenant wordt uitgebreid met ontwikkelafspraken voor de huisvesting van zorgdoelgroepen in de regio. Daarnaast moeten werkafspraken ervoor zorgen dat zorgcliënten een zo prettig mogelijke 'klantreis' ervaren bij de aanvraag en het ontvangen van zorg. Medio begin 2024.
  - c. Na het afsluiten van een convenant zullen volgens het Rijksprogramma 'Een thuis voor iedereen' dezelfde ontwikkel- en zorgafspraken worden gemaakt voor een verder uitgebreide lijst van zorgdoelgroepen.